

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN


1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches


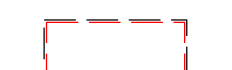
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

 Festsetzung von Bauland als Reines Wohngebiet



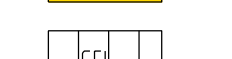
3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

 Baugrenze



4. HAUPTGEBÄUDE UND NEBENANLAGEN



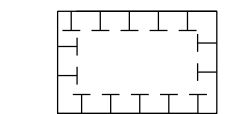
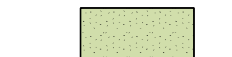
- 4.1  Satteldach mit verbindlicher Firstrichtung
- 4.2  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- 4.2.1 St Fläche für Stellplätze
- 4.2.2 Ga Fläche für Garagen
- 4.2.3 Cp Fläche für Carports
- 4.2.4 M Fläche für Mülltonnen, siehe auch Hinweise C) Ziff. 1.6

5. VERKEHRSLÄCHEN/GFL-RECHTE

- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  Straßenverkehrsflächen
- 5.3  Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht auf privater Verkehrsfläche zugunsten der Anlieger
Fahrtrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeugen
Sicherung des Geh-, Fahrt- und Leitungsrechtes durch beschränkt-personelle Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern

6. GRÜNDORNDUNG

- 6.1 zu erhaltende und neu zu pflanzende Bäume
-  vorhandener Laubbaum zu erhalten
-  vorhandene Ortsrandeindegrünung zu erhalten (Einzelbäume, Gehölzaufwuchs)

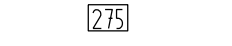
-  Kleinbaum (Laubbaum) zu pflanzen
-  Großbaum (Laubbaum) zu pflanzen
- 6.2  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9 BauGB im Sinne von Ausgleichsmaßnahmen
Hinweis:
Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Bebauungsplanes durchgeführt. Die Durchführung dieser Maßnahmen wird vertraglich sichergestellt.
(siehe Begründung Grundordnung, Pkt. 5.5.6.1)
- 6.3  Private Grünfläche

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Pro Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 160 max. zulässige Grundfläche, z.B. 160
- 2.2  max. zulässige Geschosfläche, z.B. 275
- 2.3 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass, z.B. I
- 2.4 0 zusätzlich zu der unter Pkt.2.3 festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse, kann ein Dachgeschoss als Vollgeschoss errichtet werden.

2.5

In Geschossen, die nicht als Vollgeschosse i.S. des Art. 2 Abs. 4 BayBO gelten, sind die Flächen von Räumen, die nach Lage und Größe als Aufenthaltsräume i.S. des Art. 48 BayBO geeignet sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume, Flure sowie einschließlich ihrer Umfassungswände als Geschosfläche mitzurechnen.
Werden notwendige Garagen im Erdgeschoss von Hauptgebäuden errichtet, bleiben diese bei der Ermittlung der Geschosflächen unberücksichtigt.

3. HAUPTGEBÄUDE UND NEBENANLAGEN

- 3.1 Dachgauben und Dachanschnitte sind nicht zulässig
Je Traufseite ist ein mittig angeordneter Zwerchgiebel zulässig. An einer Traufseite darf statt des Zwerchgiebels ein mittig angeordneter, vor die Fassade vorspringender Quergiebel geplant werden. Die Breite des Quer- bzw. Zwerchgiebels darf maximal 1/3 der Länge der jeweiligen Traufseite betragen.
- 3.2 Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Bauraume und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen (siehe A) Ziffer 3.2) zulässig.
- 3.3 Bauliche Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auf eine Gesamfläche von maximal 12 m² je Grundstück zu beschränken.

4. SONSTIGES

- 4.1 Es gelten für die Bemessung der notwendigen Abstandsflächen uneingeschränkt die Maßgaben des Art. 6 BayBO
- 4.2 Stellplatzverordnung
Für den Nachweis der Stellplätze gilt die Satzung der Gemeinde Eichenau über Richtzahlen für den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge in der Fassung vom 11.04.1994.
- 4.3 Einfriedungen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als senkrechte Holzlaten- bzw. Staketenzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Die Sockelhöhe wird auf maximal 5 cm beschränkt.
Einfriedungen zwischen benachbarten Grundstücken bzw. zwischen den Grundstücken und dem Privatweg sind ohne Sockel auszuführen und dürfen maximal 1,20 m hoch sein.
- 4.4 Für die Baugrundstücke wird eine Oberkante Geländehöhe von ca. 520,35 +/- 0,05 m ü.NN festgesetzt.

5. GRÜNDORNDUNG

- 5.1 Allgemeines
Die im Bebauungsplan eingezeichneten und für die Erhaltung vorgesehenen Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Ausnahmen hiervon regelt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Eichenau vom 09.05.1994.
Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht anders in der Planzeichnung gekennzeichnet sind, als Frei- und Gartenflächen durch Einzelbäume, Baum- und Buschgruppen sowie Rasenflächen zu gliedern.
Zu pflanzende Bäume:
Für die im Bebauungsplan vorgesehenen, neu zu pflanzenden Großbäume sind großkronige, heimische Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen.
Für die vorgesehenen neu zu pflanzenden Kleinbäume sind Laubbäume 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen.
Pflanzgröße der Laubbäume:
Hochstämme oder Stammbüsche, 3-4 mal verpflanzt
Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, Baumhöhe mindestens 200 cm.
Zulässige Arten von Bäumen 1. Ordnung:
Buche, Ahorn, Birke, Eiche, Esche, Linde, Ulme
Zulässige Arten von Bäumen 2. und 3. Ordnung:
Hainbuche, Eberesche, Haselnuß, Crataegus-Dorn in Arten, Obstgehölze, Zieräpfel, Zierpflaumen.
Die festgesetzte Begrünung ist fach- und artengerecht zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind den Qualitätsanforderungen der Festsetzung entsprechend zu ersetzen.
Mit jedem Bauantrag sind ein Baumbestands- und Freilächengestaltungsplan einzureichen. Der Freilächengestaltungsplan ist aus diesen Festsetzungen zu entwickeln.

5.2

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen - und maßnahmen im Sinne des §9 (1a) BauGB.

Die festgesetzten Flächen dienen als Uferschutzstreifen für den Augrabens und Tonwerkgrabens und als Ortsrandeindegrünung. Sie sind gemäß der Begründung als Ausgleichsflächen zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.
Die Flächen dürfen nicht nachträglich durch Geländeaufschüttungen oder Ablagerungen (Holz, Kompost) verändert werden.

Die in der Begründung unter Ziffer 5.5.6.1) beschriebene Ausgleichskonzeption ist verbindlicher Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

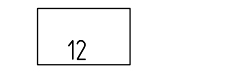
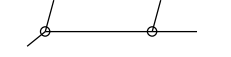
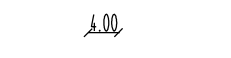
- 5.3 Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers sollte im Bereich der neu zu errichtenden Gebäude in Versickerungsanlagen flächenhaft über die belebte Bodenzone erfolgen.
In Ausnahmefällen ist auch eine Versickerung über Rigolen-, Rohrsysteme möglich. Sickerschächte sind nicht zulässig.
Als konkrete Planungshilfe wird auf das ATV-Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht-schädlich verunreinigten Niederschlagswasser" (Jan. 2002) und das ATV-Merkblatt 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" (Februar 2000) hingewiesen.

6. VERKEHRSLÄCHEN

- 6.1 Private Verkehrsflächen (Garagenzufahrten und Stellplätze) sind wasserundurchlässig auszubilden (Schotterrasen, wassergebundener Belag, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rassefuge und sogenannte Drain-Pflaster mit nachgewiesener Sickerfähigkeit), sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern.

C) HINWEISE

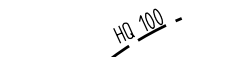
1. ALLGEMEIN

- 1.1 1938 Flurstücksnummer, z.B. 1938
- 1.2  Bestehende Baukörper mit Hausnummer
- 1.3  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.4 - - - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 1.5  Maßangabe in Metern, z.B. 4 m
- 1.6 Abfallbehälter
Bei Grundstücken, bei denen das Hauptgebäude mehr als 10 m von der Grundstücksgrenze zur Straße hin entfernt ist, sind die Mülltonnenplätze an der straßenseitigen Grundstücksgrenze unterzubringen. Können Grundstücke oder Standplätze auf Grundstücken vom Abfahrfahrzeug nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten keine Wendemöglichkeit angefahren werden, haben die Überlassungspflichtigen die Abfallbehälter selbst zur nächsten vom Abfahrfahrzeug erreichbaren Stelle zu bringen. Nach der Leerung sind sie unverzüglich an ihren gewöhnlichen Standplatz zurück zu bringen. Fahrzeuge und Fußgänger dürfen durch die Aufstellung der Abfallbehälter nicht behindert oder gefährdet werden.
- 1.7 Ortsgestaltung
Es gilt, sofern nicht ausdrücklich anderslautend oder durch ergänzende Bestimmungen festgesetzt, die örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Eichenau in der jeweils gültigen Fassung.

2. GRÜNDORNDUNG

- 2.1 Die Ufer des Augrabens und Tonwerkgrabens sind unverbaut zu belassen. Sofern eine Verbauung aus Gründen der Ufersicherung notwendig ist, darf dies nur mit ingenieurbioologischen Bauweisen durchgeführt werden.
- 2.2 Zur Sicherung des Baum- und Gehölzbestandes ist mit jedem Bauantrag ein Baumbestandsplan im Maßstab M 1:100 mit folgenden Aussagen einzureichen:
- Zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand, entsprechend den Bestimmungen der Baumschutzverordnung und des Bebauungsplanes, mit genauer Lage, Stammumfang und Größe sowie Art und Wertung des Gesundheitszustandes.
- Zu fallender Baum- und Gehölzbestand, sonst wie vor
- Baum- und Gehölzbestand der angrenzenden Grundstücke bis 7 m von der Grundstücksgrenze entfernt.
Der Baumbestandsplan kann in den Freilächengestaltungsplan integriert werden.
- 2.3 Für die übrigen Schutzbestimmungen für Bäume während der Bauzeit wird auf DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", die RAS-LPA "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" hingewiesen.

3. OBERFLÄCHENWASSER

- 3.1  Überschwemmungsbereich HQ 100 (Hundertjähriges Hochwasser)
Im Bebauungsplanangebot müssen die Planungshöhen des Planfeststellungsbeschlusses zur Hochwasserfreilegung vom 15.11.2001 eingehalten werden.
Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Gehölze sind Geländeaufschüttungen nicht zulässig.
- 3.2 • 520.46 Planungshöhe neu gemäß Planfeststellungsbeschluss zur Hochwasserfreilegung vom 15.11.2001
- 3.3 • 520.42 Bestandshöhe
Bei außergewöhnlichen Abflussereignissen können Ausuferungen des Starzelbaches möglich sein und Teile des Planungsgebietes überschwemmt werden.
- 3.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bauvorhaben sind gegen anstehendes Grundwasser sowie gegen Eindringen von Oberflächenwasser zu sichern.

D) VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Eichenau hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs.1 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom bis ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis im Rathaus der Gemeinde Eichenau öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist am ortsüblich durch bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Eichenau, den

(Siegel) (Erster Bürgermeister)

Gemeinde: E I C H E N A U
Landkreis Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan: B 43 "Augrabens Süd"
mit integrierter Grünordnung

Plandatum: 17.01.2002
24.01.2003
19.02.2003
30.04.2003
24.07.2003

rechtsverbindlich: Ausfertigung

Die Gemeinde Eichenau erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) Art. 91 der Bayer.Bauordnung - BayBO - (GVBl. S. 433) i. d. F. vom 04.08.1997 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58) § 21 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - i.d.F. der Neubekanntmachung v. 25.03.2002 (BGBl. I 2002 S. 1193)

den Bebauungsplan Nr. 43 als S A T Z U N G.

Gemeinde: den

.....
Erster Bürgermeister

Entwurfsverfasser: Projektgemeinschaft Fitz/Feier-Kornprobs
Zeppelinstraße 83 81669 München

erstellt: den



Plandarstellung: M 1 : 1000 Stand der Kartengrundlage: Okt. 2000

