

Datum: 26.5.2003/geänd. 26.1.2004/geänd. 26.5.2004

# Arbeitsplan rechtsverbindlich

30.09.2004

## Satzung

### Bebauungsplan B 45 für ein Wohngebiet nördlich der Peter-Rosegger-Straße

#### A Präambel

Die Gemeinde Eichenau erlässt gemäß §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376); der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung/BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Art. 91 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3, 4 und Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.98 (GVBl. S. 796), Art. 12 Abs. 1 und 2 und Art. 13 Abs. 1 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532); § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.3.2002 (BGBl. I 2002 S. 1193) diesen Bebauungsplan als Satzung.

#### B Festsetzungen durch Text

##### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1 Art der baulichen Nutzung

1.1. Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 In Anwendung von § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO werden von den nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Ausnahmen "4. Gartenbaubetriebe" und "5. Tankstellen" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 2 Maß der baulichen Nutzung

2.1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GF) ist der Nutzungsschablone in der planzeichnerischen Darstellung zu entnehmen

##### 3 Höhenentwicklung

- 3.1. Die in den einzelnen Bauräumen festgesetzten Geschosshöhen gelten als Höchstgrenzen für die jeweiligen Bereiche.
- 3.2. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKF) darf höchstens 519,2 m über NN liegen. Eine Unterschreitung dieses Höhenmaßes ist bis 0,1 m zulässig.
- 3.3. Die Traufhöhe darf bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen maximal 6,6 m, bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen maximal 9,6 m betragen. Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der fertigen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut.
- 3.4. Das natürliche Gelände darf bis zur Höhe der angrenzenden fertigen Gehsteigoberkante aufgefüllt werden. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen keine Stützmauern errichtet werden. Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken sind mit Böschungen auszugleichen, die maximal 30 Grad Neigungswinkel erhalten. Oberflächenwasser darf nicht auf benachbarte Grundstücke fließen.

#### 4 Bauweise und Baugrenzen

##### 4.1. Bauweise

- 4.1.1 Im Planungsgebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

##### 4.2. Nebenanlagen

- 4.2.1 Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs.1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
- 4.2.2 Untergeordnete Bauteile wie Windfänge, Erker, Wintergärten sowie Balkone können bis zu einer Tiefe von 1,50 m außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

#### 5 Grünordnung

- 5.1. Der vorhandene Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund Art. 12 Abs. 2 BayNatSchG, in Verbindung mit Art. 5 BayBO, ergänzt durch die DIN 18920 „Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen bei Baumaßnahmen“ und den Richtlinien zum „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenwesen zu erhalten und während der Bauzeit besonders zu sichern.

##### 5.2. Flächenversiegelung

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Verkehrsflächen im öffentlichen Straßenraum und im Bereich der Grünflächen wie Fußwege und Stellplätze mit wassergebundener Decke oder Naturstein- bzw. Betonsteinbelägen zu versehen. Bei der Verwendung von Naturstein- bzw. Betonsteinbelägen auf Stellplätzen sind zusätzlich Rasenfugen vorzusehen.

### 5.3. Bindung und Erhaltung

Die Nutzung der Pflanzflächen als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche ist auch ausnahmsweise unzulässig. Alle vorgeschriebenen Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neubepflanzung der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.

### 5.4. Neupflanzung

Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf je 300 qm Grundstücksfläche ist ein Baum anzupflanzen. Entlang der Erschließungsstraßen bzw. Fußwege sind in den Vorgärten Baumstandorte festgelegt, hier sind einheitlich Laubbäume zu pflanzen. Zusätzlich sind Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen mittels Hochstämmen zu gliedern, so dass je 4 Stellplatzflächen/ 1 Hochstamm gepflanzt werden kann. Entlang der Peter-Rosegger-Straße bzw. an den Stellplätzen sind *Acer platanoides* (Spitzahorn) zu verwenden.

Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neubepflanzung der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.

### 5.5. Planvorlagen

Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem qualifizierten Freifächengestaltungsplan darzustellen (§ 1 Abs. 5 Bauvorlagenverordnung vom 22.08.1998).

### 5.6. Bepflanzung

Die Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern durchzuführen:

#### 5.7. Bepflanzung entlang des Starzelbachs:

##### 5.7.1 Baumarten

<i>Alnus incana</i>	Grauerle
<i>Corylus avellana</i>	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Salix alba</i>	Silberweide

#### 5.8. Sonstige Grünflächen im privaten Bereich:

##### 5.8.1 Baumarten

<i>Alnus incana</i>	Grauerle
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
Obstbäume	

### 5.8.2 Baumgröße

Als Bäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm mit Ausnahme der Obstbäume, zu verwenden.

### 5.8.3 Straucharten

Standortgerechte Wild- und Blütenstraucharten. Die Verwendung immer-grüner Gehölze der Arten Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse) und Juniperus (Wacholder) ist auch ausnahmsweise nicht zulässig.

### 5.8.4 Strauchgrößen

Als Sträucher sind Gehölze der Größe 100 - 150 cm zu verwenden.

## 6 Tiefgaragen und Stellplätze

6.1. Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. der dargestellten Umgrenzungen zulässig.

6.2. Die Zahl der notwendigen Kraftfahrzeug-Stellplätze ist nach der Stellplatzzahlsatzung (SPZS) der Gemeinde Eichenau vom 11. 4.1994 zu ermitteln. Zur Erfüllung des Stellplatznachweises können 40 öffentliche Parkplätze an der Peter-Rosegger-Straße herangezogen werden.

6.3. Pro Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz in einer Tiefgarage nachzuweisen.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Abstandsflächen

1.1. Die Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 und 7 sind einzuhalten.

### 2 Fassadengestaltung

2.1. Die einzelnen Baukörper sind hinsichtlich Materialwahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2.2. Die Außenwände von Mauerwerksbauten sind oberhalb der Sockel zu verputzen und hell zu streichen.

2.3. Grellfarbige oder glänzende Fassadenflächen oder Verfließungen sind nicht zulässig.

### 3 Dachausbildung

3.1. Die Dächer der Gebäude im Wohngebiet sind als Walm- bzw. Zeltdächer mit einer Dachneigung von 5 bis 12 Grad auszubilden.

- 3.2. Die Firstrichtungen bzw. Steigungsrichtungen sind der planzeichnerischen Darstellung zu entnehmen.
- 3.3. Die Dachneigung von Nebengebäuden ist mit den Hauptgebäuden abzustimmen.
- 3.4. Dachflächenfenster sind bis zu einer Rohbaueinzelgröße von 1,5 qm und einer Gesamtbreite von höchstens 1/5 der jeweiligen Dachlänge zulässig.
- 3.5. Quergiebel, Dachgauben und lochartig eingeschnittene, sog. negative Dachgauben sind unzulässig.
- 3.6. Bei Anbringung von Solarzellen bzw. Sonnenkollektoren auf der Dachfläche sind diese gestalterisch zu integrieren.
- 3.7. Glänzende Dacheindeckungsmaterialien sind nicht zulässig.
- 3.8. Aufzugshäuschen über Dach sind nicht zulässig.
- 3.9. Dachreklamen sind nicht zulässig.
- 3.10. Einzelantennenanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht, soweit bestimmte Empfangsbereiche durch den Anschluss an Gemeinschaftsanlagen (z.B. Stadtantennenanlage bzw. Breitbandkabelnetz) nicht empfangen werden können.

#### 4 Einfriedungen

- 4.1. Als Einfriedungen sind Holzzäune mit senkrechter Lattung, Hecken und Maschendraht mit Hinterpflanzungen zulässig. Die max. Höhe beträgt 1,20 m.
- 4.2. Sockelmauern sind für Einfriedungen unzulässig.
- 4.3. Im Übergang zur freien Landschaft sind ausschließlich lebende Laubhecken zulässig. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit beidseitiger Bepflanzung ausnahmsweise zulässig.
- 4.4. Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Hecken und anderer Bewuchs sind laufend auf diese Höhe zurückzuschneiden.

#### III. Umweltschutz

- 1 Der Energieträger Kohle darf nicht zur Dauerheizung verwendet werden.
- 2 Die Standplätze der Müllbehälter sind in die Baukörper einzubinden. Freistehende Müllbehälter müssen dreiseitig mit Sträuchern bepflanzt werden.

#### IV. Wasserwirtschaft

- 1.1. Im Kellergeschoss dürfen keine Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen untergebracht werden. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses muss mindestens 15 cm über der nächstgelegenen Straßenhinterkante liegen.
- 1.2. Das Niederschlags- und Oberflächenwasser aus dem Baugebiet ist nach den Regeln der Technik örtlich zu versickern, dafür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- 1.3. Haus- und Betriebsabwässer sind der öffentlichen Kanalisation des Amperverbandes zuzuführen. Niederschlags-, Drainage- oder Oberflächenwasser darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.
- 1.4. **Grundwasser**  
Keller und Tiefgaragen sowie Lichtschächte und Kellerfenster, die Ein- und Ausfahrampen der Tiefgaragen und alle Sparteneinführungen sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen.  
Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind erlaubt, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.  
Die Behinderungen der natürlichen Grundwasserströmung, die von Keller- und Tiefgarageneinbauten ausgehen, sind durch geeignete Grundwasser-Umleitungsmaßnahmen auszugleichen (z.B. durch Grundwasserdüker, Einbau von Filterkiesmäntel und dgl.). Die notwendigen Schutzmaßnahmen sollen mit Beginn der Baumaßnahmen greifen. Auch diese Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in das Grundwasser bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- 1.5. Für die Lagerung wassergefährdeter Stoffe ist die VawS (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe) mit den dazu ergangenen Vollzugsbekanntmachungen, Ausführungsbestimmungen und Ergänzungen zu beachten.  
Tankanlagen mit wassergefährdeten Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern, sofern die Behälter ganz oder zeitweilig in dem Grundwasserbereich zu liegen kommen. Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdeter Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu besorgen ist.
- 1.6. In der Grünfläche ist durch Geländemodellierung ein zusätzlicher Retentionsraum mit einem Volumen von 2500 m<sup>3</sup> zu schaffen. Diese Maßnahme ist zeitgleich mit der Errichtung der Wohnbebauung durchzuführen.

## V. Schallschutz

- 1.1. An den mit dem Planzeichen „Fassade mit Anforderungen an den Schallschutz“ gekennzeichneten Fassaden sind Schlaf- und Kinderzimmer nur mit Vorbauten (z.B. Wintergärten) oder hinsichtlich des Schallschutzes gleichwertigen baulichen Maßnahmen (z.B. Querlüftung über schallabgewandte Fassaden, schalldämmende Lüftungseinrichtungen) zulässig. Werden schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorgesehen, so dürfen diese die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht wesentlich mindern.  
Andernfalls sind die Grundrisse so zu gestalten, dass Schlaf- und Kinderzimmer nur zu lärmabgewandten Seiten liegen.

- 1.2. Die Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Die östliche Tiefgaragen Ein- bzw. ausfahrt ist bis auf die Höhe der Ostfassade des südlich davon liegenden Gebäudes (Haus Nr. 8) zu ziehen. Die Wände und Decken der Tiefgaragenrampen sind schallabsorbierend (Absorptionsgrad  $\alpha = 0,7$ ) auszukleiden. Die Steigung der Innenrampen ist im Bereich der Ausfahrten auf ca. 10 Grad zu begrenzen.

## VI. Inkrafttreten

- 1 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.
- 2 Alle früheren in diesem Bereich getroffenen Rechtsvorschriften werden mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ungültig.

## C Hinweise

### I. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 1 Als Ausgleich für die geplante Bebauung ist nördlich der Grünfläche zwischen Starzelbach und neuem Altenpflegeheim eine Ausgleichsfläche vorgesehen.
- 2 Das Grundstück der Ausgleichsfläche befindet sich nicht im Umgriff des Bebauungsplans. Der Vollzug der Ausgleichsregelung wird durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

### II. Nachhaltige Energieversorgung

#### 1 Erneuerbare Energien

- 1.1. Im Rahmen einer nachhaltigen Energieversorgung sollen erneuerbare Energien, wie Biomasse sowie direkte und indirekte Sonnenenergie genutzt werden.
- 1.2. Für die Beleuchtung der Außenanlagen sollen dezentrale Beleuchtungssysteme mit Photovoltaiknutzung verwendet werden.
- 2 Die Einsatzmöglichkeiten energiewirtschaftlich sinnvoller und energieeffizienter Kraft-Wärme-Kopplung sollen durch Nutzung der entstehenden Wärme für Heizzwecke und Warmwasserbereitung genutzt werden.

### III. Schallschutz

- 1 Bei den einzelnen Zugvorbeifahrten der Eilzüge kommt es an den Nordseiten der geplanten Wohnbebauung zu Pegelspitzen von bis zu ca. 76 dB(A). Dies ist vor allem während der Nachtzeit von Bedeutung, da es dann bei einzelnen Zugvorbeifahrten zu einer Störung der Schlafphase kommen kann. Der Nachweis

der Einhaltung der Anforderungen an den Innenschallpegel ist daher gemäß VDI-Richtlinie 2719 nach Vorliegen der Eingabeplanung zu führen.

Anlage:  
Planzeichnung vom 26.5.2004 mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken