

Gemeinde **Eichenau**
Lkr. Fürstenfeldbruck

Vorhabenbezogener Bebauungsplan **B 47 für eine seniorengerechte Wohnanlage an der Wiesenstraße**

Entwurf Dipl. Ing. Architekt W. Görl
Bruckerstraße 1, 82216 Maisach

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Umlandstr. 5, 80336 München
Az.: 610-41/2-67 Bearb.: Ri/Wag

Plandatum 05.06.2007
26.10.2007

Die Gemeinde Eichenau erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10, 12 und 13a Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.



- 8.5 Oberirdische Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasenpflaster, wassergebundene Decke) auszuführen.
- 8.6 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau. Danach sind je Wohneinheit in einem Mehrfamilienhaus mindestens 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück einzurichten. Je Wohneinheit muss mindestens ein Stellplatz die Anforderungen der DIN 18025 Teil 1 erfüllen. Zusätzlich sind 10 % Besucherstellplätze vorzusehen.
- 9 Verkehrsflächen
- 9.1 Straßenbegrenzungslinie
- 9.2 Straßenverkehrsfläche
- 10 Freiflächengestaltung und Einfriedungen
- 10.1 zu pflanzender heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung
- 10.2 zu pflanzender heimischer Laubbaum 3. Ordnung oder Obstbaum
- 10.3 Die Bepflanzung muss in der auf die Aufnahme der Nutzung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind den Qualitätsanforderungen der Festsetzungen entsprechend zu ersetzen. Bei Einhaltung der Anzahl sind Verschiebungen der Baumstandorte möglich.
- 10.4 Die Freiflächen sind soweit sie nicht als Gehwege, Zufahrten, Terrassen oder Stellplatzflächen für KFZ angelegt sind, als Vegetationsflächen auszubilden und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Je angefangener 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Züchterisch veränderte Sorten wie Säulen-, Hänge- oder Kugelformen sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen nicht zulässig.
- 10.5 Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Hofflächen, Garagenzufahrten und PKW-Stellplätze dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien, z. B. Rasengittersteinen, Schotterterrassen, Drainpflaster, Kleinpflaster und wassergebundene Decken befestigt werden, sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern. Ausgenommen von dieser Regelung ist die Zufahrt zur Tiefgarage.
- 10.6 Trennzäune zwischen den Grundstücken sind einheitlich als Holzzäune mit senkrechter Lattung, Hecken oder Maschendrahtzäune, sockellos, mit Hinterpflanzungen (z. B. geschnittenen Hecken) mit einer maximalen Höhe von 1,30 m zulässig.
- 10.7 Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Eichenau gilt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, Luftbilder © LVG Bayern

Maßnahme: Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Eichenau, den
.....
(Hubert Jung, Erster Bürgermeister)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan B47 für eine seniorengerechte Wohnanlage an der Wiesenstraße ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan B 19 Wiesenstraße – Nord in seiner Fassung vom 23.08.1982.

A Festsetzungen

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 3 Art der Nutzung
WR Reines Wohngebiet

Zulässig sind in allen Geschossen ausschließlich Wohnungen, die einen barrierefreien Zugang haben und die Anforderungen der DIN 18025 Teil 1 „Wohnungen für Rollstuhlnutzer“ erfüllen.
- 4 Maß der baulichen Nutzung
- 4.1 Die höchstzulässige Grundfläche für das gesamte Baugebiet (drei Bauräume) darf 774 qm betragen.
- 4.2 Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nur bis zu einer Obergrenze der GRZ von 0,45 zulässig.
- 4.3 es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei das dritte Vollgeschoss als allseitig um mindestens 1,30 m von der Außenwand gemessen zurückgesetztes Terrassengeschoss auszubilden ist.
- 4.4 Das zurückgesetzte Terrassengeschoss darf je Bauraum auf einer Gebäuseite auf einer Länge von maximal 5,50 m an die vordere Gebäudekante vorspringen.
- 4.5 Die maximale Geschossfläche für das gesamte Baugebiet (drei Bauräume) darf 1886 qm betragen. Das Terrassengeschoss gilt unabhängig von dem Art. 2 Abs. 5 BayBO als Vollgeschoss und ist auf die GF mit seiner überbauten Fläche anzurechnen.
- 4.6 Flächen oberhalb des Terrassengeschosses sind weder für Haupt- noch für Nebennutzungen zulässig.

- 5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
- 5.1 Baugrenze
- 5.2 Die Baugrenzen dürfen durch Balkone um maximal 2,00 m überschritten werden. Balkone werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.
- 6 Gebäudehöhen und bauliche Gestaltung
- 6.1 Für die Bestimmung der Höhenlage des Grundstücks wird eine Bezugshöhe von 522,45 m üNN festgesetzt.
- 6.2 Die maximale Wandhöhe wird für den Bereich der zweigeschossigen Baukörper von der Bezugshöhe bis zur OK gemauerte Brüstung/Attika gemessen. Für diese Gebäudekörper gilt eine maximal zulässige Wandhöhe von 6,50 m.
- 6.3 Für das Terrassengeschoss wird die maximale Wandhöhe von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Außenkante der Dachhaut gemessen. Für den Bereich der Terrassengeschosse gilt eine maximal zulässige Wandhöhe von 8,80 m.
- 6.4 Dächer sind als geneigte Dächer auszubilden.
Dachneigung der Hauptgebäude 20° - 25°
Dachneigung von Nebengebäuden 20°
- 6.5 Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 7 Nebenanlagen
 Umgrenzung für die Fläche von Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unter Beachtung der Festsetzung A 4.2 innerhalb der dafür festgesetzten Bauräume zulässig. Darüber hinaus sind max. 2 weitere Nebengebäude mit je max. 10 qm Grundfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig. Der Vorgartenbereich (5 m ab Straßenbegrenzungslinie) ist von diesen Nebenanlagen freizuhalten.
- 8 Garagen und Stellplätze
- 8.1 Umgrenzung der Flächen für Stellplätze
- 8.2 Umgrenzung der Fläche der Tiefgarage
- 8.3 Zufahrt zur Tiefgarage
- 8.4 überdachte Rampe

- 11 z. B. Maßangabe in Metern
- B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- 1 vorgeschlagene Bebauung
- 2 vorgeschlagene Baumstandorte
- 3 aufzuhebende Grundstücksgrenze
- z. B. 1951/17
Flurnummer
- 4 bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 5 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
- 6 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen, z. B. Sickermulden und Rigolen, zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.

Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW).
- Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers hat im Bereich der neu zu errichtenden Gebäude in Versickerungsanlagen über die belebte Bodenzone erfolgen. In Ausnahmefällen ist auch eine Versickerung über Rigolen- und Rohrsysteme möglich. Sickerschächte sind nicht zulässig.
- 7 Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sind die Gebäude gegen anstehendes Grundwasser sowie gegen das Eindringen von Oberflächenwasser zu sichern.
- 8 Archäologische Bodenfunde sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.
- 9 Bei Auftreten von Altlasten oder altlastenverdächtigem Material ist die zuständige Fachbehörde unverzüglich zu informieren und das Aushubmaterial separat zu sichern.
- 10 Es wird empfohlen, für die neu zu errichtenden Bauwerke eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) vorzusehen. Vor dem Hintergrund des sparsamen und rationellen Energieumgangs wird auch die Erstellung der Gebäude in Niedrigenergiebauweise angeregt.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 26.09.2006 gefasst. Am 27.03.2007 beschloss der Gemeinderat, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Am 31.03.2007 wurde der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.2007 bis 20.04.2007 Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.06.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2007 bis 12.07.2007 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 31.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 05.06.2007 wurde vom Gemeinderat am 25.10.2007 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Eichenau, den
.....
(Hubert Jung, Erster Bürgermeister)

(Siegel)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 31.10.2007; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.10.2007 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Eichenau, den
.....
(Hubert Jung, Erster Bürgermeister)

(Siegel)