

Gemeinde **Eichenau**
Landkreis Fürstenfeldbruck

Vorhabenbezogener Bebauungsplan **B 48 „Kindertagesstätte an der Tannenstraße“**



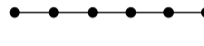

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhländstr. 5, 80336 München

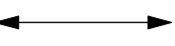







Az.: 610-41/2-76 Bearb.: Neu

Plandatum 06.10.2009
15.12.2009

Die Gemeinde Eichenau erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10, 11, 12 und 13a Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

- A Festsetzungen**
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt in seinem Umgriff die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan B13 „Gewerbegebiet“.
- 1 Geltungsbereich**
1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der Nutzung**
2.1  Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte sowie Arztpraxen entsprechend des im Vorhaben- und Erschließungsplan angegebenen Umfangs. Eine Wohnnutzung ist unzulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung**
3.1 GR 1100 qm Grundfläche (GR)
3.2 Die Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Hierzu zählen ebenfalls überdachte Außenbereiche, welche baulich an das Hauptgebäude angefügt werden.
3.3 WH 3,5 m max. Wandhöhe der baulichen Anlage (z.B. 3,5m) gemessen an der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OK FFB) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
3.4 FH 6 m max. Firsthöhe der baulichen Anlage (z.B. 6,0m), gemessen an der OK FFB
3.5  Abgrenzung unterschiedlicher Wand- und Firsthöhen
3.6 Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens darf maximal bis 526,95 über NN betragen.
- 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
4.1  Baugrenze
Überdachte Außenbereiche dürfen den Bauraum bis max. 1,5 Meter überschreiten.

- 5 Bauliche Gestaltung**
5.1 Es sind Pult- und Flachdächer zugelassen. Gebäudeteile die entlang der Tannenstraße errichtet werden sind traufständig auszurichten und mit einem Pultdach zu versehen. Flachdächer sind zu begrünen.
5.2  Hauptfirstrichtung
5.3 Außenwände von Haupt- und Nebengebäuden sind hell zu verputzen. Naturbelassene oder hell gestrichene Holzschalungen sind ebenfalls zulässig. Glasflächen sind unverspiegelt auszuführen.
- 6 Erschließung und Stellplätze**
6.1  Straßenverkehrsfläche
6.2  Straßenbegrenzungslinie
6.3  Fuß- und Radweg
6.4  private Stellplätze (St)
6.5 Flächenbefestigung
Die privaten Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern.
6.6 Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils geltenden Fassung nachzuweisen.
- 7 Grünordnung und Einfriedung**
7.1  zu bepflanzende Fläche
7.2  Baum zu erhalten
7.3  zu pflanzender Baum
7.4 Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Ab einer Grundstücksgröße von 500 m² muss mindestens einer der Bäume ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung sein. Bereits bestehende Baumpflanzungen sind anrechenbar.
7.5 Während der gesamten Bauphase sind die als zu erhalten festgesetzten Bäume inkl. Wurzelbereich zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Insbesondere darf im Wurzelbereich der Eichen (Kronendurchmesser zzgl. 1,50 m) nicht ausgekoffert werden. In den Randbereichen des Wurzelbereichs ist vorsichtig von Hand zu arbeiten. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LG 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ ist zu beachten.

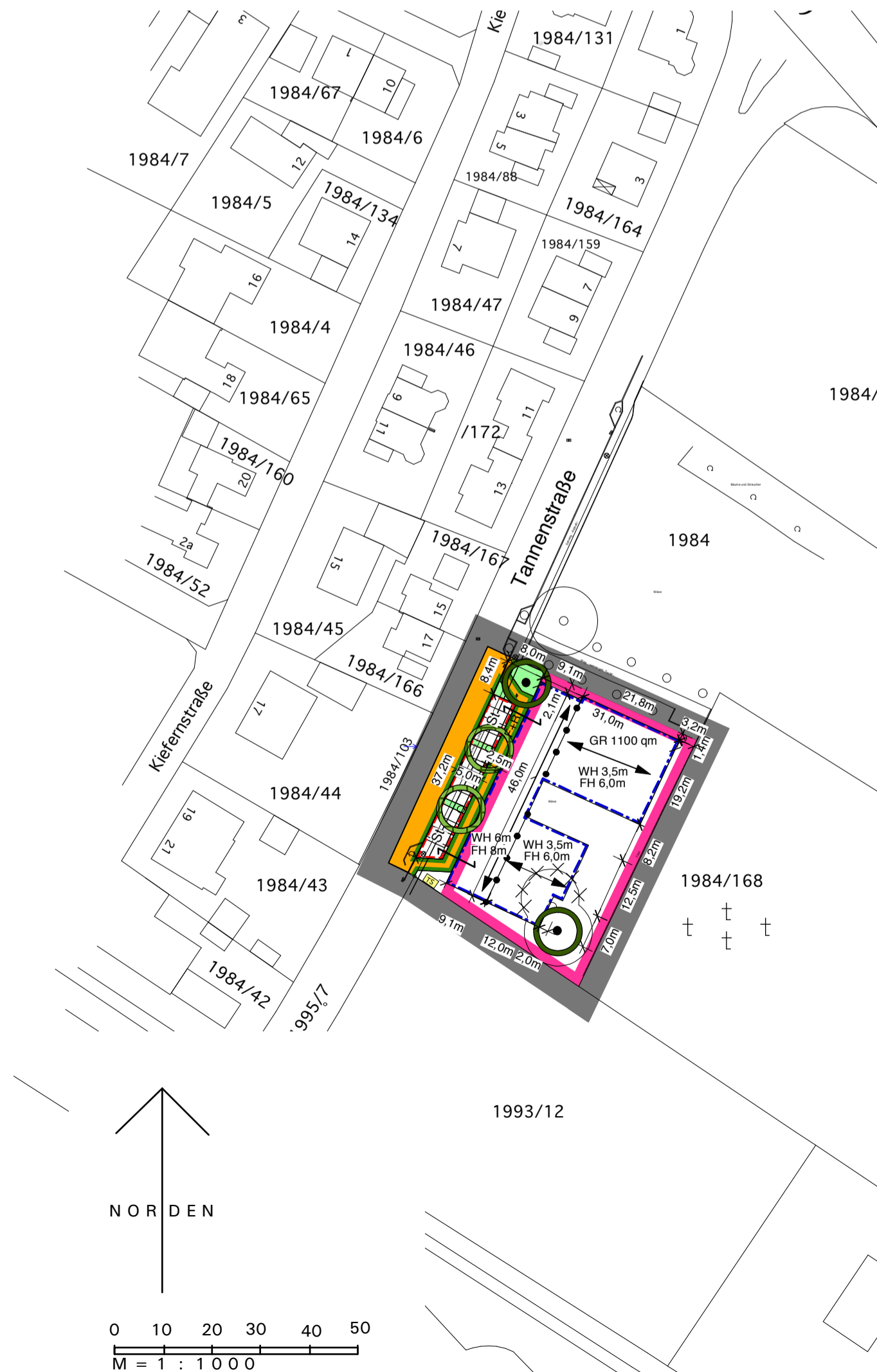
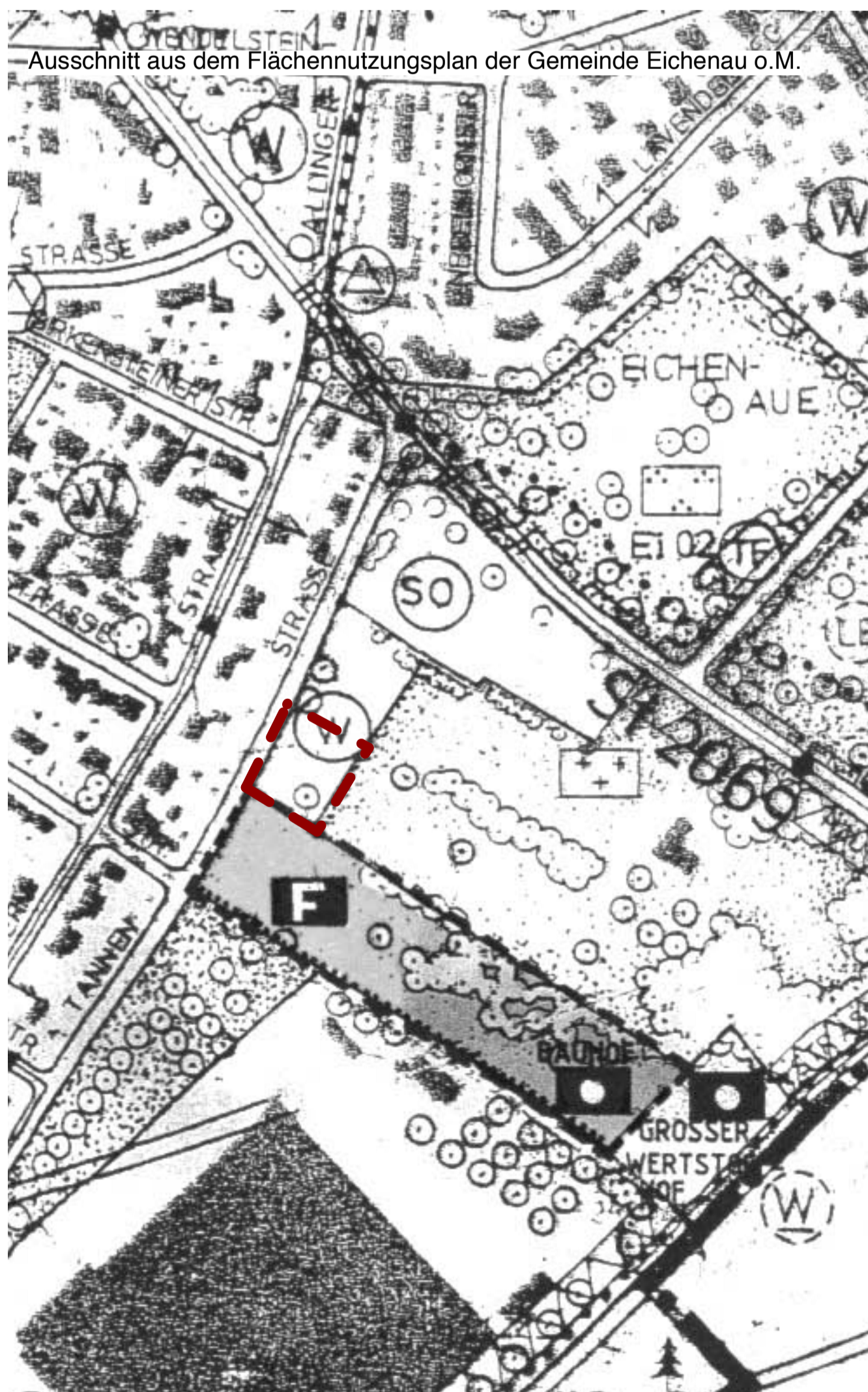
- 8 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt Fürstenfeldbruck mitzuteilen.
- 9 Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sind die Gebäude gegen anstehendes Grundwasser sowie gegen das Eindringen von Oberflächenwasser zu sichern.
- 10 Aufgrund des Immissionsschutzes sind die Öffnungszeiten der Einrichtungen auf den Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zu begrenzen.
- 11 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.

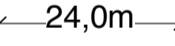



Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, Luftbilder © LVG Bayern

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme 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)



- 7.6 Mit jedem fünften Stellplatz im Straßenraum ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Diese sollen die Stellplätze möglichst gleichmäßig untergliedern. Für die Pflanzung der beiden Bäume an der Tannenstraße ist mind. 5,0 x 5,0 x 0,8 m³/pro Baum das Vegetationstragschichtsubstrat gem. ZTV Vegtra-Mü, Ausgabe 2008 (Substrat B) zu verwenden. Die zu verwendenden Baumarten müssen an die hohe Versiegelung angepasst sein (Platane, Robinie, Gleditie).
- 7.7 Einfriedungen sind sockellos und für Kleintiere durchlässig auszuführen und sind bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.
- 8  24,0m Maßzahl in Metern (z.B. 24,0m)
- B Hinweise**
1 1984 Flurnummern (z.B. Flurnummer 1984)
2  vorgeschlagene Anordnung der Stellplätze
3  Trafostation
4  bestehender Baum zu fällen
- 5 Die Fläche für den Gemeinbedarf in Verbindung mit den dazugehörigen Stellplätzen ist Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans.
- 6 Als wasserdurchlässig gelten folgende Beläge: Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, sog. Drain-Pflaster mit nachgewiesener Sickerfähigkeit, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Kies, Kleinsteinpflaster, Fahrspurpflasterung. Folgende Befestigungen sind als versiegelt anzusehen und daher nicht zulässig (gem. §9 (1) Nr. 2 BauGB): Platten und Pflaster mit enger Fuge, Fugenverguss, Beton- und Asphaltdecken.
- 7 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 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 (TREGW).
- Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers hat im Bereich der neu zu errichtenden Gebäude in Versickerungsanlagen über die belebte Bodenzone zu erfolgen. In Ausnahmefällen ist auch eine Versickerung über Rigolen- und Rohrsysteme möglich. Sickerschächte sind nicht zulässig.
- Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986 ff entsprechen.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 28.07.2009 gefasst und am 31.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 27.10.2009 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 06.10.2009 sowie die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 09.11.2009 bis 10.12.2009 stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 15.12.2009 wurde vom Gemeinderat am 09.02.2010 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

....., den

(Siegel) (Hubert Jung, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 28.02.2010; 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 15.12.2009 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

....., den

(Siegel) (Hubert Jung, Erster Bürgermeister)