

Gemeinde **Eichenau**
Landkreis Fürstenfeldbruck

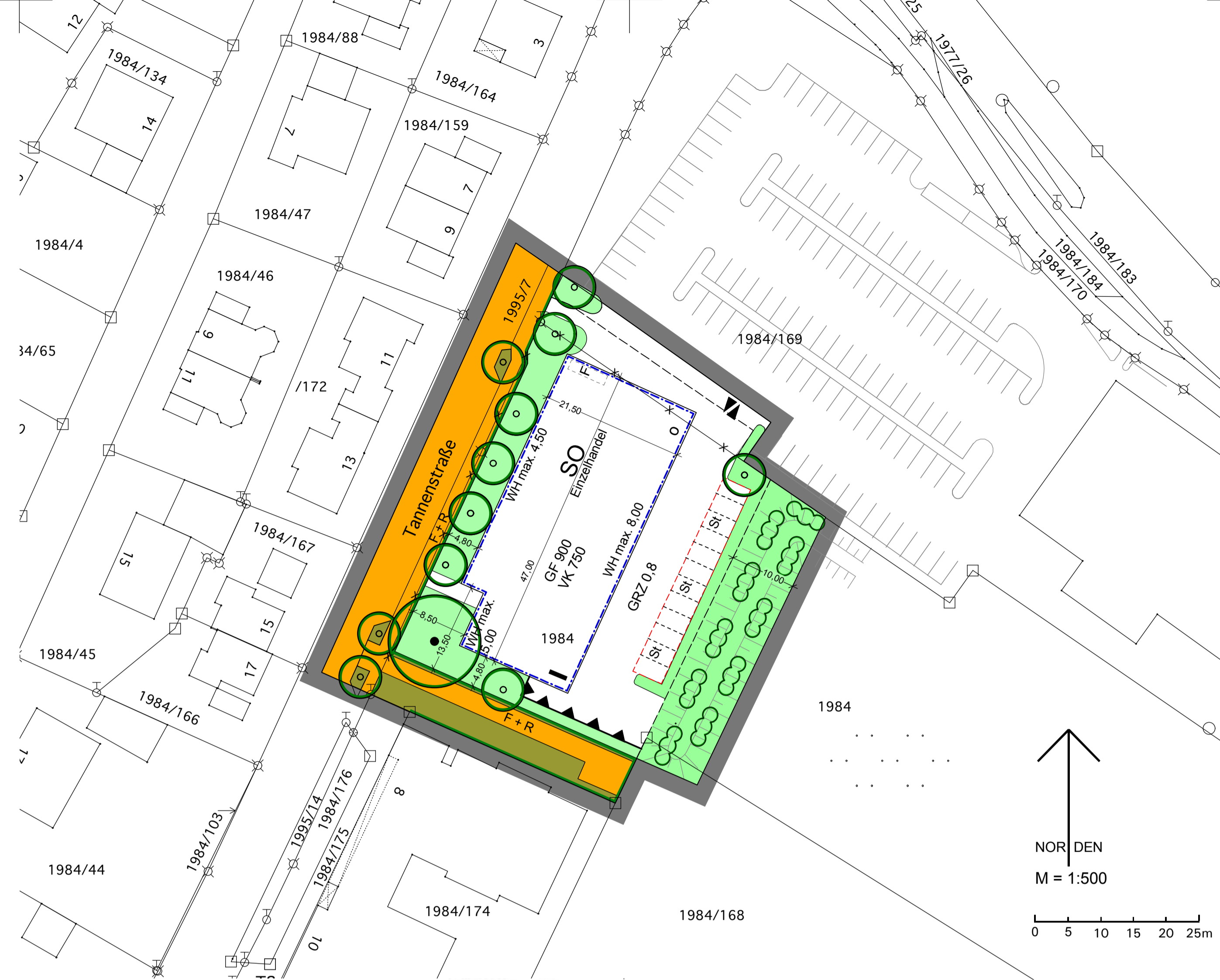
Bebauungsplan **Nr. B 49 „Einzelhandel Tannenstraße“**

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München
Az.: 610-41/2-81 Bearb.: Kr/Fr

Plandatum 27.09.2011 Vorentwurf
29.11.2011 Entwurf
20.12.2011 (redaktionell geändert)

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

Satzung.



Für die Heckenpflanzung sind nur Arten der im Folgenden aufgeführten Liste und in der festgesetzten Pflanzqualität zulässig. Hänge- oder Kugelformen sind unzulässig.

Bäume: Qualität: H 3xv, m.Db, STU 12-14 bzw. Sol. 3xv, m.Db, 150-200

- Alnus glutinosa* Schwarz-Erle
- Carpinus betulus* Hainbuche
- Quercus petraea* Trauben-Eiche
- Quercus robur* Stiel-Eiche
- Sorbus aucuparia* Eberesche
- Sorbus torminalis* Elsbeere

Sträucher: Qualität: v.Str. 3-5 Triebe, 100-150

- Corylus avellana* Haselnuß
- Cornus mas* Kornelkirsche
- Ligustrum vulgare* Liguster
- Prunus spinosa* Schlehdorn
- Rosa canina* Hunds-Rose
- Rosa rubiginosa* Wein-Rose
- Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana* Wolliger Schneeball

- 9.4 zu begründende Flächen (im Sinne des Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO)
- 9.5 Im Bereich der Baumreihe an der Tannenstraße sind die Bäume mit Sträuchern zu unterpflanzen. Dabei ist zu beachten, dass auch immergrüne Sträucher zu verwenden sind.
- 9.6 Die Freiflächen sind, soweit sie nicht als Gehwege, Zufahrten oder Stellplatzflächen für Kfz angelegt sind, als Vegetationsflächen auszubilden.
- 9.7 Die Bepflanzung muss spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
- 9.8 Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Kfz-Stellplätze müssen mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien oder Betonpflaster befestigt werden, welches das anfallende Niederschlagswasser in Mulden/Rigoliensystemen über die belebte Bodenzone abführt.
- 10. **Niederschlagswasser**
- 10.1 Auf den Grundstücken anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst durch geeignete Maßnahmen zu versickern. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV– und den dazugehörigen technischen Regeln –TRENKW– zu entnehmen.
- Das gesammelte Niederschlagswasser ist dabei möglichst flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern (etwa durch Sickermulden). Ist dies auf den betreffenden Baugrundstücken nicht möglich, so ist ausnahmsweise die Versickerung über Rigolen- und Rohrsysteme möglich. Sickerschächte sind nicht zulässig.
- 11. **Werbeanlagen**
- 11.1 Beleuchtete Werbeanlagen dürfen nicht mit Lichtunterbrechung ausgestattet werden.

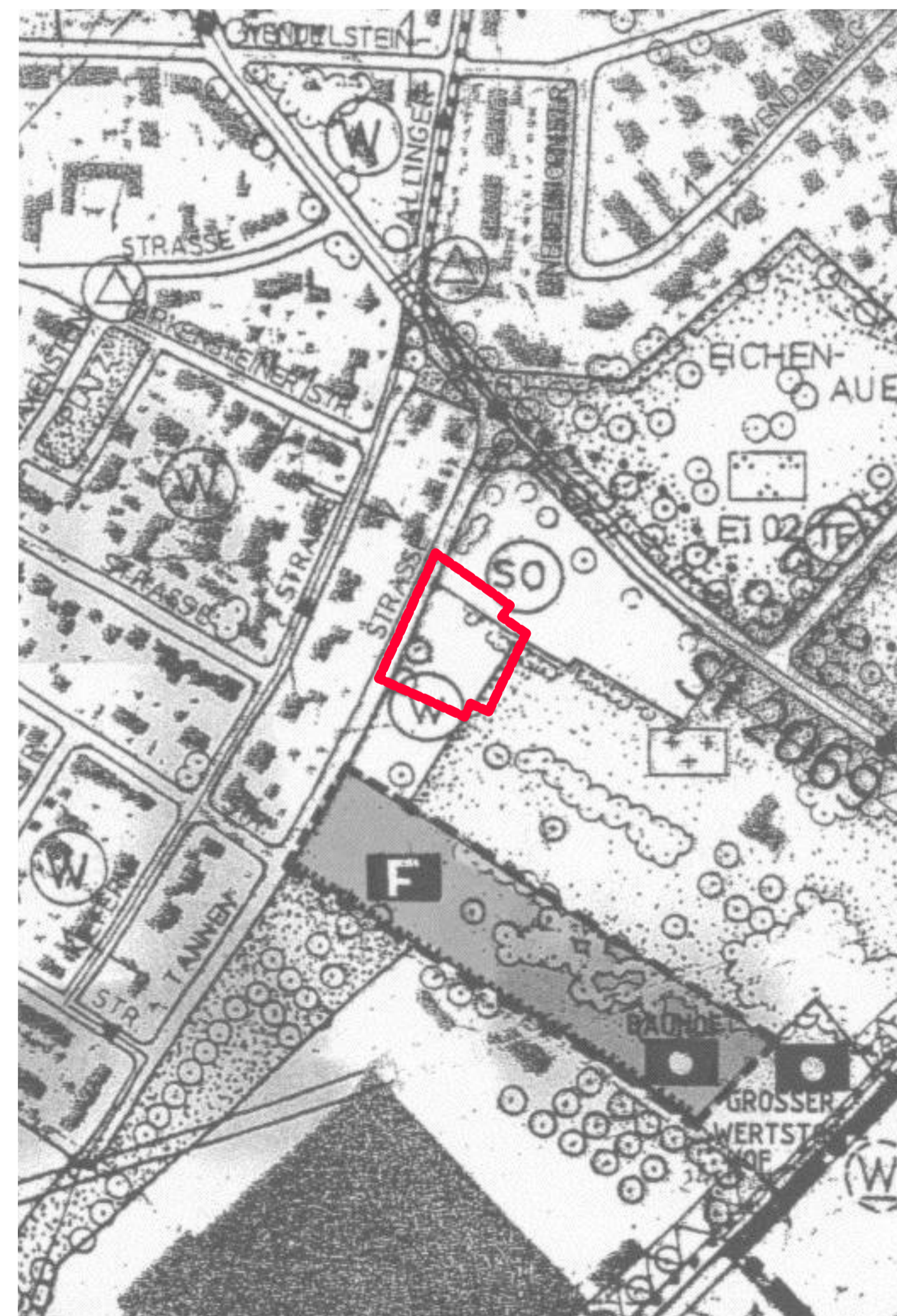
- 10 Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.
- 11 Die Belange des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Die Feuerwehr sollte bei Erstellung eines Brandschutzkonzeptes beteiligt werden. Eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Gemeinde und eine ausreichende Erschließung nach DIN 14090 durch den Bauherrn sind sicherzustellen.
- 12 Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBG) wird hingewiesen (Gehölze bis zu 2,0m Höhe sind im Abstand von mind. 2,0m von der Grenze zu pflanzen).
- 13 Auf die Einhaltung der Mindestabstände von Baumpflanzungen zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Versorgungsleitungen gemäß dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" wird hingewiesen.
- 14 Mit jedem Bauantrag sind ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Der Baumbestandsplan ist zur Sicherung des Baum- und Gehölzbestandes zu erstellen und muss folgendes beinhalten:
 - zu erhaltender Baum- und Strauchbestand,
 - zu fallender Baum- und Strauchbestand,
 - Baum- und Strauchbestand der Nachbargrundstücke bis 5 m von der Grundstücksgrenze entfernt,
entsprechend den Bestimmungen der Baumschutzverordnung, mit genauer Lage, Stammumfang und Höhe sowie Art und Wertung des Gesundheitszustandes.
- Der Baumbestandsplan kann in den Freiflächengestaltungsplan integriert werden. Der Freiflächengestaltungsplan ist aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln.
- 15 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 Bauteilen“ ist zu beachten.
- 16 Eine Warenanlieferung in der Nacht zwischen 22:00 – 06:00 ist unzulässig.

Kartgrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung
© 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)



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Lage des Plangebiets M 1 : 5.000

A Festsetzungen

- 1. **Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Innerhalb seines Geltungsbereichs ersetzt dieser Bebauungsplan den Bebauungsplan B 13 „Gewerbegebiet“, rechtskräftig seit dem 31.03.1981, zuletzt geändert durch die 4. Änderung, rechtskräftig seit dem 30.11.2006.
- 2. **Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 SO sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel (gem. § 11 BauNVO)
- Zulässig sind ausschließlich Einzelhandelsnutzungen.
- 3. **Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 GRZ 0,8 max. zulässige Grundflächenzahl GRZ
- Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Grundflächen durch die Anlagen gem § 19 Abs. 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Unterbringung von erforderlichen Kundenstellplätzen dienen.
- 3.2 GF 900 max. zulässige Geschossfläche GF in qm
- 3.3 VK 750 max. zulässige Verkaufsfläche VK in qm
- 3.4 WH 8,00 max. zulässige Wandhöhe in m, z.B. 8,00 m
- Die max. zulässige Wandhöhe WH wird gemessen an der Traufseite, von der Oberkante Erdgeschossfertigungsboden (OK FFB) bis zur Schmittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die jeweils zulässige Wandhöhe der Traufseiten des Pultdachs (vgl. Festsetzung 5.1) ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- Untergeordnete Bauteile, welche mit Flachdach ausgebildet werden (vgl. Festsetzung 5.1) dürfen eine Wandhöhe von 4,0 m nicht überschreiten.
- 3.5 max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3.6 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigungsbodens (OK FFB) darf maximal bis 526,20 m über NN betragen.
- 4. **Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche**
- 4.1 O offene Bauweise
- 4.2 Baugrenze
- 5. **Bauliche Gestaltung**
- 5.1 Das Dach ist als Pultdach mit einer zusammenhängenden Dachfläche, zur Tannenstraße hin geneigt, mit einer Dachneigung von mindestens 9° und höchstens 15° auszubilden. Für untergeordnete Bauteile (Eingangüberdachungen, etc.) sind auch Flachdächer zulässig.
- 5.2 Dachaufbauten und Dachanschnitte sind unzulässig.
- 5.3 Zur Dacheindeckung sind nur blendfreie Materialien zulässig.
- 5.4 Außenwände dürfen keinen grellen Farbstrich erhalten. Glasflächen sind unverspiegelt auszuführen.

6. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 6.1 Fläche für offene Stellplätze
- Offene Stellplätze sind auf dem Baugrundstück innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Stellplätze zulässig.
- Werden gem. Stellplatzzahlsatzung der Gemeinde Eichenau erforderliche Stellplätze auf der Fl.Nr. 1984/169 nachgewiesen, so sind diese dinglich zu sichern.
- 6.2 Eine Überdachung von Stellplätzen ist unzulässig.
- 6.3 Garagen und Nebengebäude, mit Ausnahme von der Ver- und Entsorgung dienende Nebengebäude sind unzulässig.
- 7. **Verkehrsflächen und Erschließung**
- 7.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2 Straßenbegrenzungslinie
- 7.3 F + R Fuß- und Radweg
- 7.4 Verkehrsleitgrün
- 7.5 Grundstückszufahrt
- Die Grundstückszufahrt (Kundenzufahrt, An- und Ablieferung) muss über den benachbarten, bestehenden Parkplatz auf der Fl.Nr. 1984/169 erfolgen und ist dinglich zu sichern. Zufahrten auf das Baugrundstück von der Tannenstraße aus sind, mit Ausnahme während der Dauer der Baumaßnahme, unzulässig.

8. Einfriedungen

- 8.1 Einfriedungen sind generell unzulässig. Im Bereich der Stellplätze ist, zur östlich angrenzenden Walschüttung hin, die Errichtung einer Stützmauer bis auf Höhe des Wallfußes sowie einer entsprechenden Absturzsicherung zulässig.

9. Grünordnung

- 9.1 zu erhaltender Baum (Eiche)
- Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Eiche einschließlich Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) soweit nicht durch das Gebäude betroffen, durch einen mindestens 1,80 m hohen ortsfesten, im Boden fest verankerten Zaun (kein Bauzaun!) vor mechanischen Beschädigungen zu schützen.
- Die Baugrube ist senkrecht zu verbauen und ein Wurzelschutzzaun aus Pfählen, Maschendraht und Jutegewebe/Vlies zu erstellen. Der Vorhang ist mit Oberboden zu hinterfüllen und während der Bauzeit feucht zu halten. Die Baugrube ist unmittelbar nach Entfernen der Schalung für die Bodenplatte wieder zu verfüllen.
- Werden bei den Grabarbeiten Wurzeln angetroffen, sind diese sorgfältig freizulegen und wo nötig, glatt zu durchtrennen. Wurzeln von mehr als 2 cm Dicke dürfen nicht durchtrennt werden.
- 9.2 zu pflanzender Baum
- Geringfügige Abweichungen zu pflanzender Bäume von ihren in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind aufgrund gestalterischer und funktionaler Erfordernisse zulässig. Hänge- und Kugelformen sind unzulässig.
- 9.3 zu pflanzende Hecke aus Bäumen und Sträuchern

Zulässig sind innen beleuchtete Wandschilder an der nördlichen und östlichen Gebäudeseite sowie ein innen beleuchteter doppelseitiger Aufsteller, dessen max. Werbefläche 2,20 x 2,50 m und dessen Höhe max. 5,50 m betragen darf.

12. Immissionsschutz

- 12.1 zu errichtende Schallschutzwand
- Die zu errichtende Schallschutzwand ist mit einer Höhe von 2,10 m, gemessen von der OK der angrenzenden Stellplätze und einem flächenbezogenen Gewicht von 12-15 kg/qm auszuführen. Sie ist durchgängig von der Gebäudefassade bis zur Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1984/169 zu führen und muss auf dem die befestigten Flächen begrenzenden Bordstein/Randstein aufsetzen. Sie ist an der den Stellplätzen abgewandten Süd- und Westseite zum Fußweg hin zu verkleiden (z.B. Holzverschalung oder Steingebionen).

13. Sonstige Festsetzung

- 13.1 Die Satzung Nr. 32 über örtliche Bauvorschriften zur Ortsgestaltung der Gemeinde Eichenau vom 09.03.1995 gilt nicht für das Plangebiet.
- 13.2 Bemaßung in m, z.B. 5,0
- 13.3 Walschüttung

B Hinweise

- 1 1965/7 bestehende Flurnummer, z.B. 1965/7
- 2 bestehende Grundstücksgrenze
- 3 aufzulassende Grundstücksgrenze
- 4 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 5 vorgeschlagene Stellfläche für Fahrräder
- 6 Auf die geltende Stellplatzzahlsatzung und Fahrradstellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau wird hingewiesen.
- 7 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
- 8 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserversorgungsanlage anzuschließen.
- Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- Als konkrete Planungshilfe zur Versickerung von Oberflächenwasser wird auf das Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" hingewiesen.
- 9 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bauvorhaben sind gegen anstehendes Grundwasser sowie gegen Eindringen von Oberflächenwasser zu sichern
- Für die Eingriffe der Kellergeschosse in das Grundwasserregime sind in jedem Fall die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und

C Verfahrensvermerke

- 1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 28.06.2011 gefasst und am 31.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger hat in der Zeit vom 08.08.2011 bis 16.09.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 27.09.2011 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 27.09.2011 sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 10.10.2011 bis 14.11.2011 stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).
- Die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit zum vom Gemeinderat am 29.11.2011 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 29.11.2011 sowie die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 30.11.2011 bis 16.12.2011 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.12.2011 wurde vom Gemeinderat am 20.12.2011 (§ 10 Abs. 1 BauGB).
-, den
- (Siegel) (Hubert Jung, Erster Bürgermeister)
- 2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 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 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
-, den
- (Siegel) (Hubert Jung, Erster Bürgermeister)