Gemeinde **Eichenau**
Landkreis Fürstenfeldbruck

Vorhabenbezogener Bebauungsplan: Nr. B 50 „Neubebauung Feuerwehrhausgrundstück Emmeringer Straße"

Vorhabenträger: Wohnkonzept Zukunft Ltd & Co. KG
Industriestraße 29
82194 Gröbenzell

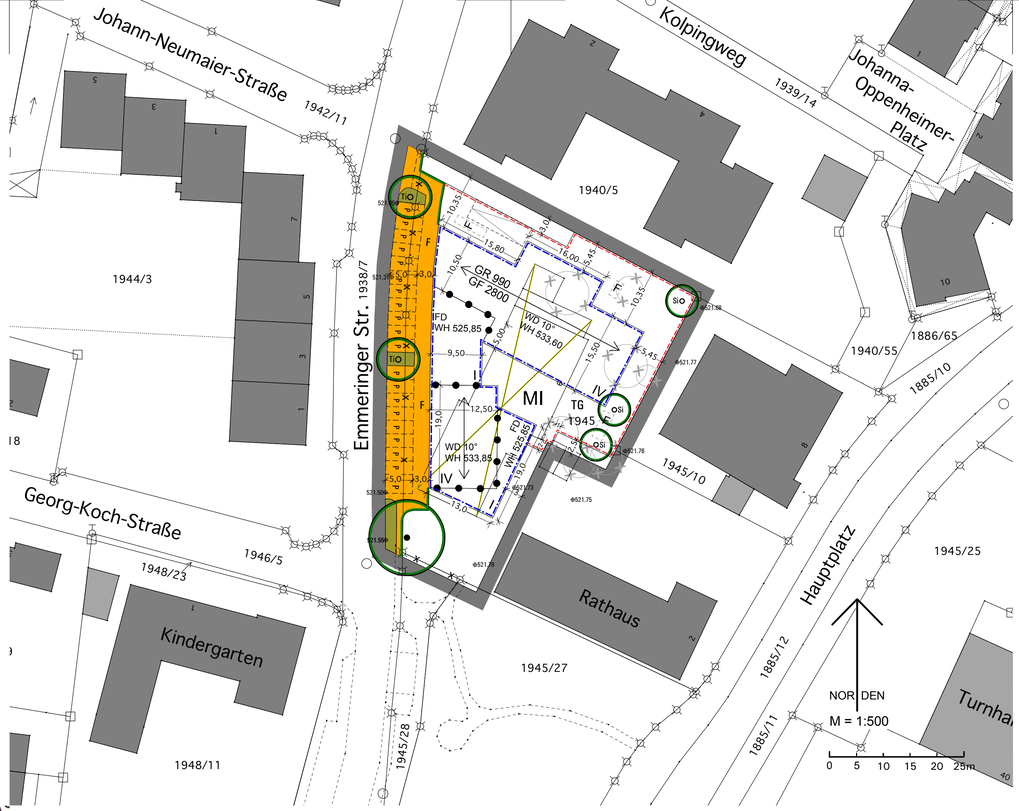
Planfertiger: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

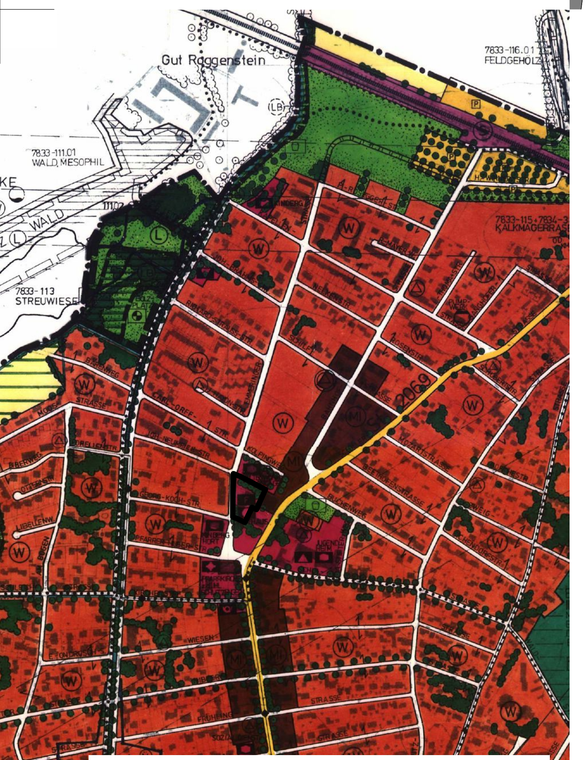
Az.: 610-41/2-83 Bearb.: Kr/Mü

Plandatum: 03.07.2012 Vorentwurf
25.09.2012 Entwurf
06.11.2012 (mit redaktionellen Änderungen)

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

Satzung.





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

A Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Innerhalb seines Geltungsbereichs ersetzt dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan den Bebauungsplan B 17 „Ortsmitte", rechtskräftig seit dem 31.07.1990, zuletzt geändert durch die 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 31.07.2011.

2. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Gem. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Erdgeschoss nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind; Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind nur ausnahmsweise zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 990 max. zulässige Grundfläche GR in qm

Die max. zulässige Grundfläche darf durch die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl GRZ von 0,95 überschritten werden.

3.2 GF 2.800 max. zulässige Geschossfläche GF in qm

3.3 WH 533,60 max. zulässige Wandhöhe WH in m üNN, z.B. 533,60

Die max. zulässige Wandhöhe WH wird an der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut gemessen (traufseitig), bzw. bei Flachdächern am Abschluss der Wand.

3.4 I max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. I (1) Vollgeschoss

In den Bereichen mit zulässigen IV (4) Vollgeschossen ist das 4. Vollgeschoss nur als Terrassengeschoss zulässig. Die Außenwand des Terrassengeschosses muss um mindestens 1,20 m von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten, nur an maximal zwei Stellen je Terrassengeschoss darf über eine maximale Länge von je 5,30 m die Außenwandlage des darunter liegenden Geschosses aufgenommen werden.

3.5 Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss wird auf 521,70 m üNN festgesetzt.

4. überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze

5 Bauliche Gestaltung

5.1 zulässige Dachform

FD Flachdach (mit intensiver Dachbegrünung mit einer Substratauflage von mindestens 25 cm auszuführen)

WD 10° Walmdach mit Dachneigung von 10°

5.2 einzuhaltende Haupt-Firstrichtung

5.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.4 Zur Dacheindeckung sind nur blendfreie Materialien zulässig.

5.5 Außenwände dürfen keinen grellen Farbanstrich erhalten. Glasflächen sind unverspiegelt auszuführen.

6. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

6.1 TG Fläche für Tiefgarage

6.2 einzuhausende Tiefgaragenzufahrt

Die Einhausung der Tiefgaragenzufahrt ist als Flachdach mit extensiver Dachbegrünung und einer max. Wandhöhe von 525,20 m üNN auszubilden.

Die Rampe zur Tiefgarage ist gem. Festsetzung A 11.3 mit einer akustisch wirksamen und möglichst „ballwurfsicheren" Deckenverkleidung zu versehen.

6.3 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau ist nicht anzuwenden.

Die nutzungsunabhängig für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze sind durch 32 Stellplätze in der Tiefgarage nachzuweisen. Oberirdische Stellplätze oder Garagen sind unzulässig.

7. Verkehrsflächen und Erschließung

7.1 öffentliche Verkehrsfläche

7.2 Straßenbegrenzungslinie

7.3 F öffentlicher Fußweg

7.4 P öffentlicher Parkplatz im Straßenraum (Senkrechtparker)

7.5 Fläche für Verkehrsbegleitgrün

Die Anlage der Flächen hat nach den Regelwerken der ZTV Vegtra-Mü „Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten", der FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 und 2: „Standortvorbereitung für Neupflanzungen ..." und der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten" zu erfolgen.

Ein ausreichender Wurzelraum ist sicherzustellen nach FLL (innere Pflanzgrube mind. 12 m³ pro Baum, zusätzlich erweiterter durchwurzelbarer Bodenraum) und ZTV-Vegtra-Mü (mind. 36 m³ pro Baum 1. Ordnung).

Das zum Straßenraum hin erforderliche Lichtraumprofil ist zu beachten.

8. Einfriedungen

Einfriedungen sind generell unzulässig, nur zu den angrenzenden Grundstücken mit den Fl.Nrn. 1940/5 und 1945/10 hin sowie im Gartenbereich der Gaststätte sind Einfriedungen zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und sind sockellos mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit zu gestalten.

9. Grünordnung

9.1 Die Tiefgarage ist durchgehend mit mindestens 0,6 m Vegetationstragschicht-Überdeckung auszuführen. Für eine ausreichende Standsicherheit der Bäume ist zu sorgen.

9.2 zu erhaltender Laubbaum (Linde)

9.3 zu pflanzender Laubbaum folgender Art :

Si Schwedische Mehlbeere - *Sorbus intermedia*

Ti Winterlinde - *Tilia cordata*

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, STU 16-18 cm.

Geringfügige Abweichungen zu pflanzender Bäume von ihren in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind, aufgrund gestalterischer und funktionaler Erfordernisse, zulässig. Züchterisch veränderte Sorten wie Säulen-, Hänge- oder Kugelformen sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen unzulässig.

9.4 Die Freiflächen sind, soweit sie nicht als Gehwege, Hofflächen, Freisitze oder Zufahrten angelegt sind, als Vegetationsflächen auszubilden und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

9.5 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.

9.6 Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Versiegelte Flächen wie Hofflächen, Zufahrten, Freisitze, etc. dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien (z.B. Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, sog. Drain-Pflaster mit nachgewiesener Sickerfähigkeit, wassergebundener Decke, Kies, Kleinpflaster, in Sand oder Splitt verlegten Platten, Fahrspurpflasterung, etc.) befestigt werden.

Aus gestalterischen Gründen sind Stellplätze und der öffentliche Fußweg in Anlehnung an den benachbarten Marktplatz zu pflastern.

10. Niederschlagswasser

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 – TRENGW – zu entnehmen

Das gesammelte Niederschlagswasser ist dabei möglichst flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern (etwa durch Sickermulden). Ist dies auf dem betroffenen Baugrundstück nicht möglich, so ist ausnahmsweise die Versickerung über Rigolen- und Rohrsysteme möglich. Sickerschächte sind nicht zulässig.

11. Immissionsschutz

11.1 Eine gastronomische Außenbewirtung (Café-Terrasse o.ä.) ist aus Gründen des Immissionsschutzes nur in der Zeit zwischen 09:00 – 22:00 Uhr zulässig.

Ergänzung bzw. Erläuterung zur Nutzungszeit:
Damit die Gäste die Terrasse bis 22:00 Uhr verlassen können, muss die letzte Ausgabe von Speisen oder Getränken entsprechend frühzeitig bis um 21:30, spätestens 21:45 Uhr erfolgen.

11.2 Bei der Installation von technischen Aggregaten im Freien wie z. B. Rückkühlern etc. sind diese so zu dimensionieren, dass sie bei Dauerbetrieb an den nächstgelegenen Immissionsorten bei Tag und Nacht Beurteilungspegel hervorrufen, die mindestens 10 dB unter dem jeweils zulässigen Immissionsrichtwert liegen.

11.3 Die Rampe zur Tiefgarage ist mit einer akustisch wirksamen und möglichst „ballwurfsicheren" Deckenverkleidung zu versehen. Diese Konstruktion muss einen mittleren Absorptionsgrad $\alpha_w \geq 0{,}80$ mit Schwerpunkt in der 500 Hz-Oktave aufweisen. Alternativ können auch die Wände der Rampe – ggf. zusätzlich – mit dieser Maßnahme versehen werden.
Entsprechende Produkte mit relativ fester Oberfläche sind auf dem Markt erhältlich und können direkt anbetoniert werden („verlorene Schalung") oder nachträglich montiert werden.

12. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht mit Lichtunterbrechung ausgestattet werden.

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 5,00 Bemaßung in m, z.B. 5,00

13.3 Abgrenzung von Bereichen innerhalb der Baugrenzen mit unterschiedlichen Festsetzungen hinsichtlich Maß der Nutzung (Wandhöhen 3.3 und Vollgeschosse 3.4) und baulicher Gestaltung (Dachform 5.1 und Firstrichtung 5.2).

B Hinweise

1 1945 bestehende Flurnummer, z.B. 1945

2 bestehende Grundstücksgrenze

3 aufzulassende Grundstücksgrenze

4 abzubrechendes Gebäude

5 F vorgeschlagene Stellfläche für Fahrräder

6 521,68 Höhe des vorhandenen, natürlichen Geländes in m üNN

7 zu fällender Baum

8 Auf die geltende Fahrradabstellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau wird hingewiesen.

9 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

10 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.

11 Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wird hingewiesen.

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.

12 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aus diesem Grund sind Tiefgaragen, Kellergeschosse, Lichtschächte und außen liegende Kellerzugänge in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten und 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 sind rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

13 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.

14 Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen (Gehölze bis zu 2,0m Höhe sind im Abstand von mind. 2,0m von der Grenze zu pflanzen).

15 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.

16 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 fällender 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.

17 Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die RAS-LP 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

Kartengrundlage: 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)

C Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 15.05.2012 gefasst und am 31.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 i.V.m. §13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 04.06.2012 bis 29.06.2012 stattgefunden (§13 a Abs.3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 03.07.2012 gebilligten Bebauungsplan-Vorentwurfs in der Fassung vom 03.07.2012 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 11.07.2012 bis 13.08.2012 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 25.09.2012 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 25.09.2012 sowie die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 08.10.2012 bis 26.10.2012 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 06.11.2012 wurde vom Gemeinderat am 18.12.2012 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

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

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 31.01.2013 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 06.11.2012 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

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