

Gemeinde **Eichenau**  
Landkreis Fürstenfeldbruck

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. B 52 „Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters Ecke Hauptstraße / Allinger Straße“

Vorhabenträger  
Alueda Südbayern GmbH  
Ingolstädter Straße 120  
85080 Gaimersheim

Planfertiger  
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München  
Az.: 610-41/2-85 Bearb.: Karnott / Fries

Plandatum  
20.01.2015 - Vorentwurf  
22.09.2015 - Entwurf  
22.12.2015 – Entwurf  
23.02.2016 (mit redaktionellen Änderungen)

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

**Satzung.**

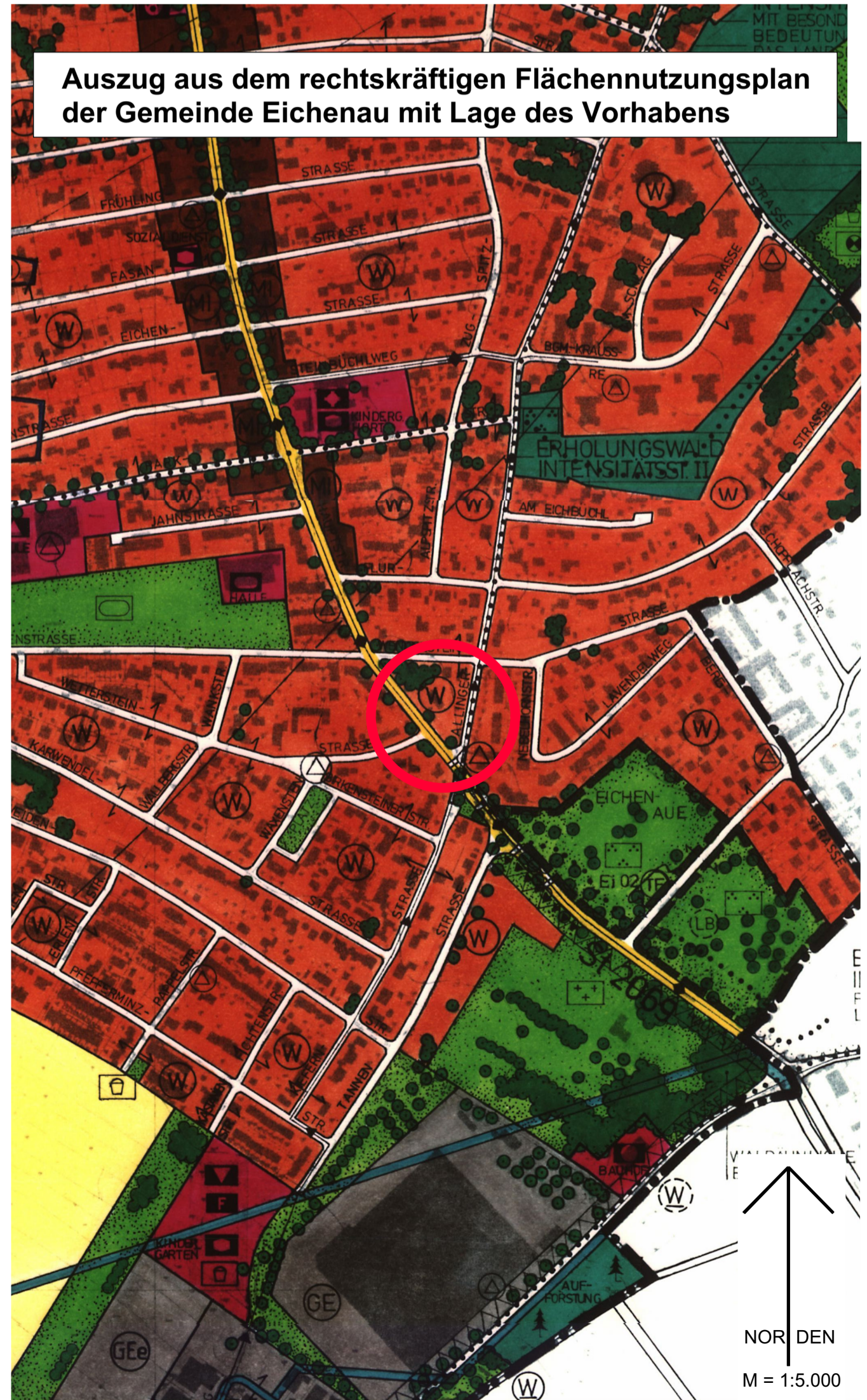


- 5 Bauliche Gestaltung**
- 5.1 Als zulässige Dachform wird ein extensiv begrüntes Flachdach festgesetzt.
- 5.2 Auf dem Flachdach ist in dem Bereich mit einer zulässigen Wandhöhe von 533,00 m üNN die Errichtung von aufgeständerten Photovoltaik-Modulen zulässig. Ihre Oberkante darf 534,50 m üNN nicht überschreiten, sie müssen um mindestens 2,5 m von der Gebädefassade zurücktreten.
- 6 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**
- 6.1 **TG** Fläche für Tiefgarage
- 6.2 Tiefgaragenzufahrt
- Als Überdachung der Tiefgaragenzufahrt ist ein extensiv begrüntes Flachdach zulässig. Ein Abstand der Überdachung von mindestens 5,0 m zur Straßengrenzungslinie ist einzuhalten. Die Wandhöhe ist auf max. 527,00 m üNN beschränkt.
- 6.3 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau ist nicht anzuwenden.
- Die nutzungsunabhängig für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze sind durch 55 Stellplätze in der Tiefgarage nachzuweisen. Oberirdische Stellplätze oder Garagen sind unzulässig.
- 7 Verkehrsflächen und Erschließung**
- 7.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2 Straßenbegrenzungslinie
- 7.3 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden.
- Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze oder Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- 8 Einfriedungen**
- 8.1 Einfriedungen sind generell unzulässig, nur zu den angrenzenden Grundstücken mit den Fl.Nrn. 1980/3, 1980/4 und 1980/17 hin sind Einfriedungen zulässig.
- 9 Grünordnung**
- 9.1 Die Tiefgarage ist durchgehend mit mindestens 0,6 m Vegetationstragschicht-Überdeckung auszuführen.
- 9.2 zu pflanzender Laubbaum folgender Art :  
*Carpinus betulus* – Säulenhainbuche „Frans Fontaine“  
*Ginkgo biloba* - Ginkgo

- 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.
- 9.3 Mind. 40 % der nördlichen Fassadenfläche der Tiefgaragenzufahrt und der eingehausten Anlieferzone sind mit mindestens drei selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen je 2,0 m Wandlänge dauerhaft zu begrünen. Wenn keine selbstklimmenden Arten verwendet werden, sind Rankhilfen bis zur Traufhöhe vorzusehen.
- 9.4 Empfohlene Kletterpflanzen für die Nordseite siehe Hinweis Nr. 15. Die Freiflächen sind, soweit sie nicht als Gehwege, Terrassen, Hof- und Rangierflächen 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 Ausgleichsmaßnahme
- Die notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen in Höhe von 193 qm werden über das Okokonto der Gemeinde Eichenau auf der Fl. Nr. 1738 „In den hinteren Auen“ zur Verfügung gestellt und dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet.
- Die Aufwertungsmaßnahmen wurden bereits im Jahr 2000 durchgeführt.
- 10 Werbeanlagen**
- 10.1 Werbeanlagen sind in die Fassade zu integrieren, oberhalb der Oberkante Attika sind sie unzulässig. Sie dürfen nicht mit Lichtunterbrechung ausgestattet werden, eine Beleuchtung ist nur während der Betriebszeiten von 06:00-22:00 Uhr zulässig.
- 11 Immissionsschutz**
- 11.1 Die Decke der Tiefgarage ist mit einer schallsorbierenden Dämmung (Absorptionsgrad mindestens 0,4 bei 500 Hz) auszukleiden
- 11.2 Die Schalleistungspegel  $L_{WA}$  der haustechnischen Anlagen sind wie folgt zu begrenzen:
- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Außenverflüssiger Lebensmittelmarkt: | $L_{WA}$ 70 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts |
| Außengetriebener Backshop:           | $L_{WA}$ 70 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts |
- 11.3 Die Ein- und Ausfahrtstore der eingehausten Anlieferungszone sind während der Be- und Entladung geschlossen zu halten. Für die Tore ist ein Schalldämm-Maß  $R_w$  von mindestens 15 dB einzuhalten.
- 11.4 Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ist Betriebsruhe einzuhalten mit Ausnahme des Betriebs der haustechnischen Anlagen.
- 12 Sonstige Festsetzung**
- 12.1 Die Satzung Nr. 32 über örtliche Bauvorschriften zur Ortsgestaltung der Gemeinde Eichenau vom 09.03.1995 gilt nicht für das Plangebiet.
- 12.2 Bemaßung in m, z.B. 5,00

- 12.3 Abgrenzung von Bereichen innerhalb der Baugrenzen mit unterschiedlichen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Wandhöhen WH nach 3.4.
- B Hinweise**
- 1 bestehende Flurnummer, z.B. 1980/2
- 2 bestehende Grundstücksgrenze
- 3 aufzulassende Grundstücksgrenze
- 4 abzubrechendes Gebäude
- 5 vorgeschlagene Stellfläche für Fahrräder
- 6 Höhe des vorhandenen, natürlichen Geländes in m üNN
- 7 Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner GbR, Bericht Nr. 214136 / 4 vom 17.08.2015 zum Nachweis der Verträglichkeit des Lebensmittelmarktes mit der angrenzenden Wohnbebauung, entsprechend den Anforderungen der TA Lärm, ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.
- 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 Abwasser Versorgungsanlage anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 11 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.
- 12 Auf den Grundstücken anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst durch geeignete Maßnahmen zu versickern. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV– und den dazugehörigen technischen Regeln –TRENW– zu entnehmen. Wenn die Maßgaben der NWFreiV und der TRENW eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden. Das gesammelte Niederschlagswasser ist über Rigolen- und Rohrsysteme zu versickern.

- C Verfahrensvermerke**
1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 04.11.2014 / 20.01.2015 gefasst und am 31.01.2015 örtlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 20.01.2015 hat in der Zeit vom 09.02.2015 bis 12.03.2015 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 20.01.2015 hat in der Zeit vom 09.02.2015 bis 12.03.2015 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 22.09.2015 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 22.09.2015 hat in der Zeit vom 19.10.2015 bis 20.11.2015 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 22.09.2015 hat in der Zeit vom 19.10.2015 bis 20.11.2015 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 22.12.2015 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 22.12.2015 hat in der Zeit vom 11.01.2016 bis 25.01.2016 stattgefunden (§ 4 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 22.12.2015 hat in der Zeit vom 11.01.2016 bis 25.01.2016 stattgefunden (§ 4 Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 23.02.2016 wurde vom Gemeinderat am 23.02.2016 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Eichenau, den .....
- (Siegel) (Hubert Jung, Erster Bürgermeister)
2. Die örtliche 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 23.02.2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Eichenau, den .....
- (Siegel) (Hubert Jung, Erster Bürgermeister)



**Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenau mit Lage des Vorhabens**

- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Innerhalb seines Geltungsbereichs ersetzt dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan den Bebauungsplan B 16 I „Hauptstraße“, rechtskräftig seit dem 31.05.1998, zuletzt geändert durch die 3. Änderung, rechtskräftig seit dem 31.10.2005.
- 2 Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 **SO** Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (gem. § 11 BauNVO)
- Zulässig sind folgende Nutzungen:
- ein Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter,
  - ein Backshop mit Cafébereich,
- mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.100 qm
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des festgesetzten Sondergebiets nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Eichenau verpflichtet hat.
- 3 Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 **GR 1900** max. zulässige Grundfläche GR in qm, z.B. 1900
- Die max. zulässige Grundfläche darf durch die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl GRZ von 0,92 überschritten werden.
- 3.2 **WH 533,00** max. zulässige Wandhöhe WH in m üNN, z.B. 533,00
- Die max. zulässige Wandhöhe WH wird bis Oberkante Attika gemessen.
- In dem Bereich des Baufensters, in welchem eine max. Wandhöhe von 533,00 m üNN zulässig ist, darf diese mit der Substratauflage der Dachbegrünung um bis zu 10 cm überschritten werden.
- In dem Bereich des Baufensters, in welchem eine max. Wandhöhe von 530,70 m üNN zulässig ist, dürfen zusätzlich aus Schallschutzgründen (Einhausung von Kühlaggregate) konstruktive Aufbauten bis auf 532,20 m üNN erfolgen, sofern sie um mindestens 2,0 m von der Außenwand zurücktreten und sie eine max. Gesamtläche von 140 qm nicht überschreiten.
- 3.3 Die maximal zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss wird auf 527,10 m üNN festgesetzt.
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche**
- 4.1 Baugrenze
- Die festgesetzte Baugrenze darf durch Dachüberstände und Eingangsüberdachungen bis zu 1,0 m überschritten werden. Durch Außentreppe, Zugangsrampen und Terrassen darf die Baugrenze bis zur angrenzenden Straßengrenzungslinie überschritten werden. Überschreitungen der nördlich zu den Fl.Nrn. 1980/3, 1980/4 und 1980/17 gelegenen Baugrenze sind unzulässig.

- 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 Mindestabstände von Baumpflanzungen zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Versorgungsleitungen gemäß dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ wird hingewiesen.
- 15 Altlasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Gemeinde Eichenau nicht bekannt.
- 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.
- 16 Für die Begrünung der nördlich orientierten Fassaden gem. Festsetzung 9.3 mit Kletter-, Schling- und Rankpflanzen werden folgende Arten empfohlen:
- |                                     |                           |
|-------------------------------------|---------------------------|
| <i>Aristolochia macrophylla</i>     | – Pfeifenwinde            |
| <i>Celastrus</i>                    | – Baumwürger              |
| <i>Hydrangea a. ssp. petiolaris</i> | – Kletterhortensie        |
| <i>Lonicera henryi</i>              | – immergrüne Geißschlinge |
| <i>Parthenocissus quinquefolia</i>  | – Wilder Wein             |
| <i>Vitis coignetiae</i>             | – Scharlachwein           |
- 17 Der Vorhabenbereich liegt teilweise innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets des Stalzelbachs. Eine Neubebauung bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG.
- 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)