

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG**

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung
- 1.2 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung

**2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 2.1 Reines Wohngebiet, z.B. WR 1

**3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 3.1 GR 160m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche als Höchstmaß, z.B. GR 160 m<sup>2</sup>
- 3.2 GF 370m<sup>2</sup> zulässige Geschossfläche als Höchstmaß, z.B. GF 370 m<sup>2</sup>
- 3.3 WH<sub>5</sub>5,5 m zulässige Wandhöhe WH<sub>5</sub> als Höchstmaß, z.B. WH<sub>5</sub>5,5 m

**4. BAUWEISE, BAUGRENZEN**

- 4.1 Baugrenze
- 4.2 nur Einzelhäuser zulässig
- 4.3 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

**5. VERKEHRSFLÄCHEN**

- 5.1 Straßenbegrenzungslinie

**6. GRÜNORDNUNG**

- 6.1 zu erhaltender Baum

**7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

- 7.1 DN 22° zulässige Dachneigung (DN) als Höchstmaß, hier 22°(Höchstmaß)
- 7.2 OK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, hier OK 523,50 (ü.NN)
- 7.3 Fläche für Stellplätze
- 7.4 Fläche für Garagen
- 7.5 Maßlinie mit Maßangabe in Meter, z.B. 5,0 m

**B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- 1. Grundstücksgrenze
- 2. Flurnummer
- 3. vorhandene Gebäude
- 4. Fixpunkt Kote Oberkante Kanaldeckel, Bestand, bezogen auf NN, hier OK 522,98 (ü.NN) (außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs)
- 5. 

1
2
3
4
5
6

 Füllschema der Nutzungsschablone:  
1: Art der baulichen Nutzung  
2: Maß der baulichen Nutzung, Grundfläche  
3: Maß der baulichen Nutzung, Geschossfläche  
4: Bauweise  
5: Dachneigung  
6: Wandhöhe
- 6. zu entfernendes Objekt
- 7. Bäume, die entfernt werden können

**C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - 1.1 Reines Wohngebiet - WR -
  - 1.1.1 Ausnahmen im Sinne des § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächen und die Geschossflächen festgesetzt.
  - 2.2 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im WR 1 bis zu einer Grundfläche von 350 m<sup>2</sup> und im WR 2 bis zu einer Grundfläche von 450 m<sup>2</sup> zulässig.
- 3. **HÖHENLAGE DER GEBÄUDE, WANDHÖHE**
  - 3.1 Das zulässige Höchstmaß der Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens - OK - von baulichen Anlagen wird als Höhenkote ü.NN festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.
  - 3.2 Die maximal zulässige Wandhöhe - WH<sub>5</sub> - ist der Planzeichnung zu entnehmen. Als Wandhöhe - WH<sub>5</sub> - gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der Traufseite.
- 4. **BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
  - 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.
  - 4.2 Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind im WR 1 und WR 2 Nebenanlagen bis zu einer Größe von insgesamt max. 12 m<sup>2</sup> zulässig.
- 5. **GRÜNORDNUNG**
  - 5.1 Allgemeines  
Festgesetzte Einzelbäume und Vegetationsbestände sind dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen hiervon regelt die Baumschutzverordnung.
  - 5.2 Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen  
Im Plangebiet sind bei Bauarbeiten Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen gemäß der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der RAS-LP 4, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen zu schützen.  
Während der gesamten Bauphase sind die vorhandenen Bäume incl. Wurzelbereich durch ortsfeste, mind. 1,80 m hohe Baumschutzzäune zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Im Bereich der Baumwurzeln ist das vorhandene Geländeneiveau beizubehalten. Aufschüttungen sind nicht zulässig.
  - 5.3 Pflanzenarbeiten (Eingrünung):  
Alle Flächen des Baugrundstückes, die nicht für zulässige bauliche Anlagen genutzt werden, sind zu begrünen und zu bepflanzen. Je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche muss davon mindestens ein heimischer Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung sein. Bestehende Bäume werden angerechnet. Züchterisch veränderte Sorten wie Säulen-, Hänge- oder Kugelbäume sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen unzulässig.  
Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugserteilung abgeschlossen sein. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind den Qualitätsanforderungen der Festsetzung entsprechend zu ersetzen. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode durchzuführen.  
Flächenbefestigung:  
Die Bodenversiegelung ist zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens auf das notwendige Maß zu beschränken. Private Verkehrsflächen (d.h. Parkplätze, Stellplätze, Hof- und Garagenzufahrten) sind wasserundurchlässig auszubilden, sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern.  
Als wasserundurchlässig gelten folgende Beläge: Rasengittersteine, Rasengrunderpflaster, 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, Betonunterbau, Beton- und Asphaltdecken.  
Vorkehrungen zum besonderen Artenschutz  
Zum Schutz der Amphibien und Kleintiere sind Lichtschächte abzudecken.
- 6. **GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE**
  - 6.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der mit St und Ga gekennzeichneten Flächen zulässig.
  - 6.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der mit Ga gekennzeichneten Flächen zulässig.
  - 6.3 Je Wohneinheit ist mindestens einer der geforderten Stellplätze (gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau) als Garage- oder Carportstellplatz nachzuweisen.
  - 6.4 Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist gemäß der Stellplatzsatzung - SPZS - der Gemeinde Eichenau in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.
- 7. **ABSTANDSFLÄCHEN**
  - 7.1 Für die Bestimmung der Abstandsflächen wird die Geltung der BayBO in der jeweils geltenden Fassung angeordnet.
- 8. **BAU- UND DACHGESTALTUNG**
  - 8.1 Die Dächer sind als Sattel-, Wal-, Krüppelwal- oder Zeltdächer auszubilden.
  - 8.2 Dachaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen und notwendigen haustechnischen Anlagen sind nicht zulässig.
  - 8.3 Flachdächer für Garagen sind zulässig. Diese sind dauerhaft extensiv-vegetationstechnisch zu begrünen.
  - 8.4 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.
- 9. **EINFRIEDUNGEN**
  - 9.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Einfriedungen sind ohne durchlaufenden Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsäuger und Amphibien durchlässigen Bodenabstand von mindestens 15 cm zu errichten.

**D. HINWEISE**

- 1. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen, insbesondere auf die Baumschutzverordnung, die Ortsgestaltungssatzung sowie die Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
- 2. Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Gemeinde Eichenau gewährleistet. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber, Grundstückseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen.  
Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayBO wird verwiesen.  
Feuerwehrrzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.
- 3. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.
- 4. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.  
Oberflächenwasser  
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" und das Merkblatt ATV-DVWK M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" (August 2007) hingewiesen.  
Jedes private Grundstück hat das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser auf seinem Grundstück durch geeignete Maßnahmen, z.B. Sickermulden, Rigolen, zu versickern.  
Die Anforderungen an das erlaubnismüßige schadlose Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln - TRENGW - zu entnehmen.  
Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers hat im Bereich der neu zu errichtenden Gebäude in Versickerungsanlagen flächenhaft über die betriebe Bodenzone zu erfolgen. In Ausnahmefällen ist auch eine Versickerung über Rigolen- und Rohrsysteme möglich. Sickerschächte sind nicht zulässig.  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Keller sowie Lichtschächte, und alle Spartenöffnungen sind wasserdicht auszuführen. Öffnungen an Gebäuden sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen, etc.)  
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.
- 5. 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.
- 6. Es können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG, sowie den Erhalt der Bodendenkmäler gemäß Art. 1 DSchG und die denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG für Bodeneingriffe jeder Art hingewiesen.
- 7. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben ist im Genehmigungsverfahren bzw. zur Freistellungsvorlage ein qualifizierter Freilichgestaltungsplan vorzulegen. Insbesondere ist hierin der Baumbestand darzustellen. Der Plan muss folgendes beinhalten:  
Zu erhaltender Baum- und Strauchbestand, entsprechend den Bestimmungen der Baumschutzverordnung, mit genauer Lage, Stammumfang und Höhe sowie Art und Wertung des Gesundheitszustandes, zu fallender Baum- und Strauchbestand, sonst wie vor, Baum- und Strauchbestand der Nachbargrundstücke bis 5 m von der Grundstücksgrenze entfernt, sonst wie vor. Der Baumbestandplan kann in den Freilichgestaltungsplan integriert werden.
- 8. Auf die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG sowie auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen. Bei Baumaßnahmen an Gebäuden und bei notwendigen Gehölzentfernungen dürfen keine geschützten, heimischen Vogelarten zu Schaden kommen, weshalb eine Beseitigung von Gehölzen und ein Abbruch von Gebäuden nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, also im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen darf. Auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird besonders hingewiesen.  
Zu den Belangen des besonderen Artenschutzes kann festgestellt werden, dass in der Folge der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung sowie unter Beachtung dieser Hinweise keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.  
Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens die künftigen Bauherren und ihre Planer weder im Baugenehmigungsverfahren noch bei einer genehmigungsfreien Änderung oder Errichtung von baulichen Anlagen von der Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entbindet, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Bebauungsplans wesentlich verändert haben können.  
Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind bei Bauarbeiten an Gebäuden und bei Gebäudeabbrüchen insbesondere für Fledermaus- und Vogelarten, die Gebäude bewohnen, in jedem Fall die artspezifischen Schutzzeiten zu beachten und Bauarbeiten so auszuführen, dass Einzeltiere und ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht zu Schaden kommen. Hierzu ist es ggf. erforderlich in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde möglichst frühzeitig zu klären, ob und in welchem Umfang geschützte Arten betroffen sein können und welche Daten zu ihrem Schutz gesammelt werden müssen.  
Es wird empfohlen, ggf. durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, dass die maßgeblichen Schutzzeiten und notwendigen Arbeitsweisen Beachtung finden sowie ggf. erforderliche zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.  
Zur Vermeidung von Lichtsmog und zum Schutz fliegender und nachtaktiver Insekten sollten für die Außenbeleuchtung nur energieeffiziente Lampen / Leuchten mit einem nach unten gerichteten Lichtkegel verwendet werden.
- 9. Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenenergie) wird empfohlen. Auf die Bestimmungen des Energiefachrechts, z.B. EEWärmeG, ENEC, wird hingewiesen.

- 10. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich u.a. Versorgungseinrichtungen verschiedener Versorgungsträger. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger zu achten. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- oder Entsorgungsteilungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Sämtliche Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsteilungen sind deshalb rechtzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der FSGV, Ausgabe 2013, wird hingewiesen.
- 11. Die zitierten DIN-Normen und Richtlinien liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Eichenau zur Einsichtnahme bereit und können über den Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

**E. VERFAHRENSVERMERKE**

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Eichenau hat in der Sitzung vom 23.05.2017 die 5. Änderung des Bebauungsplans B 8 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. In der Zeit vom 10.08.2017 bis 01.09.2017 wurde der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden Gelegenheit zur Stellungnahme zur 5. Änderung des Bebauungsplans B 8 gegeben (§ 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB).
- 3. Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.10.2017 die 5. Änderung des Bebauungsplans B 8 i.d.F.v. 10.10.2017 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Eichenau, den ..... Gemeinde Eichenau  
(Siegel) ..... (Erster Bürgermeister)

- 4. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Eichenau, den ..... Gemeinde Eichenau  
(Siegel) ..... (Erster Bürgermeister)

**Gemeinde EICHENAU**  
Landkreis Fürstentfeldbruck



**5. Änderung zum Bebauungsplan B 8 "Walter-Schleich-Straße Nord" für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1861 /11**

Plandatum: 10.10.2017

Die GEMEINDE EICHENAU erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) Planzeichenverordnung (PlanzV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V. mit Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 10.10.2017 bestehend aus Planzeichnung und Textteil als S A T Z U N G .

Die 5. Änderung des Bebauungsplans B 8 ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich den Bebauungsplan B8, erst. am 26.05.1987, zuletzt geändert am 11.03.1988, rechtsverbindlich seit 31.08.1988.

Gemeinde: ..... den .....  
Erster Bürgermeister

**Plangeber:**  
Gemeinde Eichenau  
vertr. durch  
Erster Bürgermeister Peter Münster  
Hauptplatz 2  
82223 Eichenau

**Bearbeitung:**  
Grünordnung:  
Bauamt Gemeinde Eichenau  
Hauptplatz 2  
82223 Eichenau

**Bebauungsplan:**  
Ferdinand Feiler-Kornprobst  
Architekt und Stadtplaner  
Fitzweg 19  
83071 Stephanskirchen

erstellt: ..... den .....

