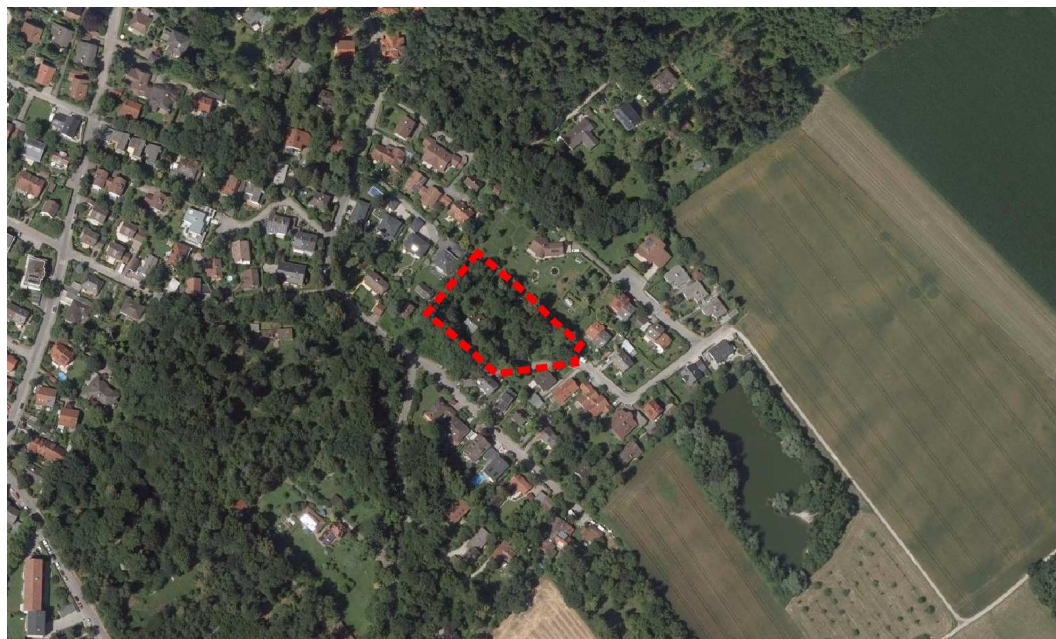




# Gemeinde Eichenau

## 4. Änderung zum Bebauungsplan B 7c "Waldfriedenweg Süd" für den Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1921

**Begründung i.d.F. v. 19.12.2017**



Plangeber	Bauamt Gemeinde Eichenau	Hauptplatz 2 82223 Eichenau
Grünordnung	Bauamt Gemeinde Eichenau	Hauptplatz 2 82223 Eichenau
Entwurf	Ferdinand Feirer-Kornprobst Architekt und Stadtplaner	Filzenweg 19 83071 Stephanskirchen

## Inhalt

1.	Einleitung	3
1.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	3
1.2.	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
2.	Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Wahl des Verfahrens	4
2.3	Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.	Planungskonzeption	5
3.1	Art und Maß der Nutzung	5
3.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	5
3.3	Äußere Gestaltung	5
3.4.	Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze	5
3.5	Verkehrerschließung	6
3.6	Ver- und Entsorgung	6
4.	Grünordnung	6
4.1	Zielsetzung und Konzeption	6
4.2	Belange des besonderen Artenschutzes	6
5.	Flächen mit Bodenbelastungen	8
6.	Immissionsschutz	8
7.	Soziale und kulturelle Belange	8
8.	Klimaschutz	8
9.	Brandschutz	8
10.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	8
11.	Bodenordnende Maßnahmen	9
12.	Städtebauliche Kennzahlen	9
13.	Verwendete Unterlagen	9
	Anlagen: Baumbestandplan Baumbewertung	

## 1. Einleitung

Die Gemeinde Eichenau liegt innerhalb des Verdichtungsraums München. Nach den Festlegungen der Landesentwicklungs- und Regionalplanung soll der Stadt- und Umlandbereich München so entwickelt werden, dass er seine Funktionen u.a. als zentraler Wohnstandort nachhaltig erfüllen kann. Die Standortattraktivität soll deshalb durch verstärkte Innenentwicklung, Sicherung und Verbesserung der Wohnqualität sowie durch Gestaltung und Erhaltung von attraktiven Wohnumfeldbereichen und Naherholungsräumen weiter ausgebaut und verbessert werden.

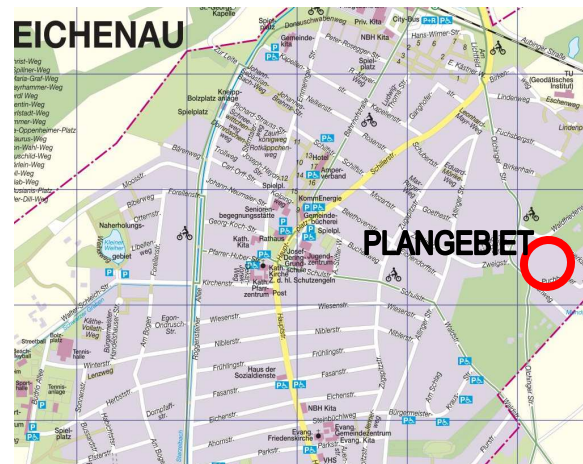
Die vorliegende Bebauungsplanänderung stärkt insoweit die Gemeinde Eichenau in ihrer überörtlichen Bedeutung und trägt hinsichtlich der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung als zentraler Wohnstandort zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei.

### 1.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das zu überplanende Gebiet liegt im östlichen Ortsrandbereich der Gemeinde Eichenau. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,42 ha.

Im Südwesten wird das Plangebiet durch den Puchheimer Weg begrenzt. Ansonsten schließt allseitig Wohnbebauung an.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurnummern der Gemarkung Alling: 1921, 1922/22 (Puchheimer Weg)



Übersichtsplan

### 1.2 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche des seit dem 28.02.1993 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7c „Waldfriedenweg Süd“.

Im Bebauungsplan war der damalige Baubestand mit einer GRZ von 0,048 ohne bauliche Entwicklungs- oder Erweiterungsmöglichkeit festgesetzt worden.

Aufgrund des ständig steigenden Siedlungsdrucks wurden im Umfeld des Plangebiets im Zuge von Bebauungsplanänderungen bereits maßvolle Nachverdichtungsplanungen durchgeführt. Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans ist es, die bisher durchgeführte Nachverdichtungsentwicklung in verträglichem Rahmen weiterzuführen, den wertvollen und in Hinblick auf die Ökologie und das Ortsbild bedeutenden Baumbestand zu erhalten und insbesondere die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen.

Mit der Planung wird auch in besonderem Maße dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hinsichtlich der Förderung der städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie den Vorschriften des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Um die Zulassungsfähigkeit des geplanten Bauvorhabens herbeizuführen und planungsrechtlich zu sichern, hat der Gemeinderat Eichenau in seiner Sitzung am 28.03.2017 die 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

## **2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben**

---

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 9, 10 und 13 die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

Die grünordnerischen Festsetzungen haben neben dem BauGB folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG

### **2.2 Wahl des Verfahrens**

Am 28.03.2017 hat der Gemeinderat der Gemeinde Eichenau den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 7 zu ändern und damit den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7c „Waldfriedenweg Süd“ zu ersetzen.

Es wird ein beschleunigtes Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzes von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. In der Folge des Bebauungsplans sind zudem keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung von der Anwendung der Eingriffsregelung frei, indem für diese Bebauungspläne unterstellt wird, dass die in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig waren. Ein Ausgleich für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 c ist demzufolge nicht erforderlich.

Mit den Regelungen des Bebauungsplans wird einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum durch Nachverdichtung Rechnung getragen. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden mögliche Investoren unterstützt und eine rasche Verwirklichung des geplanten Vorhabens erreicht.

### **2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Gemeinde Eichenau besitzt einen seit 31.05.1998 rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus den Vorgaben des gültigen Flächennutzungsplanes entwickelt und stimmt mit den städtebaulichen Zielen des Flächennutzungsplanes überein.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Art der Bodennutzung im Plangebiet entspricht den tatsächlich vorhandenen bzw. im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen als Wohnbauflächen. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Für das Plangebiet gelten derzeit die Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 7c „Waldfriedenweg Süd“ i.d.F. v. 18.02.1993, rechtsverbindlich seit 28.02.1993.

### **3. Planungskonzeption**

---

#### **3.1 Art und Maß der Nutzung**

Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Struktur des Plangebietes und des städtebaulichen Umfeldes werden Ausnahmen im Sinne des §3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Der allgemeine Gebietscharakter des Reinen Wohngebietes (WR) bleibt durch die vorgenommenen Modifikationen erhalten.

Nach dem Bebauungsplankonzept wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächen in Verbindung mit der zulässigen Wandhöhe unter Berücksichtigung der Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe -  $WH_F$  – bemisst sich jeweils ab Oberkante Fertigfußboden EG, gemessen an der Traufseite.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan waren bislang eine Geschossfläche von insgesamt 196 m<sup>2</sup> und eine Grundflächenzahl – GRZ - von 0,4 festgesetzt. Diese GRZ konnte allerdings aufgrund der Regelungen zu den überbaubaren Flächen in der Planzeichnung nicht ausgeschöpft werden.

Der vorliegende 4. Änderungsplan setzt eine Grundfläche von insgesamt 530 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von 1.016 m<sup>2</sup> fest. Dies entspricht einer GRZ von 0,13 und einer GFZ von 0,25, bezogen auf das gesamte Grundstück Fl.Nr. 1921.

Die zulässige Grundfläche darf nach den Festsetzungen des Bebauungsplans um 20 % für Terrassen überschritten werden.

Insgesamt darf die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche von 1.250 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Der festgelegte, relativ großzügige Bauraum gewährt in der Planfolge einen gewissen planerischen Spielraum für die Objektplanung. Um zu vermeiden, dass städtebaulich nicht verträgliche Gebäudehöhen entstehen können, wird ergänzend zu den Wandhöhen noch die maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt.

#### **3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Der Bauraum wird gegenüber dem Entwurf des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes neu geordnet. Damit kann einerseits der wertvolle und prägende Baumbestand erhalten werden und andererseits die Option für unterschiedliche Objektplanungen offengehalten werden. Dementsprechend sind im Bereich der Kronen bzw. der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume keine Baumaßnahmen zulässig

Mit den Festsetzungen wird im Sinne der Erhaltung des Gebietscharakters eine städtebaulich gebietsverträgliche Lösung erreicht und der städtebauliche Charakter der umgebenden Wohnbebauung berücksichtigt.

#### **3.3 Äußere Gestaltung**

Im Bebauungsplan werden die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen und die maximal zulässige Dachneigung festgesetzt. Damit wird eine maßstäbliche Einfügung bezüglich Höhenentwicklung und Proportion gewährleistet. Auf weitere Festsetzungen kann verzichtet werden, da ausreichende Vorgaben bezüglich der Gestaltung in den „Örtlichen Bauvorschriften zur Ortsgestaltung der Gemeinde Eichenu“ getroffen sind.

#### **3.4 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Stellplätze entlang des Puchheimer Wegs zulässig. Diese Anordnung trägt auch zur langfristigen Sicherung des zu erhaltenden Baumbestandes bei.

### **3.5 Verkehrserschließung**

Das Planungsgebiet ist durch den Puchheimer Weg ausreichend verkehrstechnisch erschlossen. Bauliche Veränderungen sind nicht geplant.

Die Zufahrt auf dem Baugrundstück ist durch eine private Verkehrsfläche geregelt, die den zu erhaltenden Baumbestand berücksichtigt.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

Das Planungsgebiet ist ausreichend erschlossen. Anschlussmöglichkeiten für Strom, Gas und Wasser sind vorhanden. Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

Jedes private Grundstück hat das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser, auf seinem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zu versickern. Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu bemessen und zu errichten.

Auf einen nachhaltigen Umgang mit Regenwasser wird hingewiesen. Möglichkeiten hierfür bieten sich durch Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung, z.B. Rigolenversickerung und Regenwassernutzung für Gartenbewässerung an. Derartige Maßnahmen können einen wichtigen Beitrag zur Entlastung von Kanalisation, Kläranlage und Gewässern sowie zur Verbesserung des Kleinklimas leisten.

Das Plangebiet liegt nicht im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Starzelbachs (HQ 100), deshalb sind keine besonderen Festsetzungen (z.B. Retentionsraum) erforderlich.

## **4. Grünordnung**

---

### **4.1 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung**

Das Plangebiet mit dem Wohngebäude und den Nebengebäuden liegt schon seit Jahren brach. Dementsprechend hat sich ein Baum- und Gehölzbestand aller Altersstufen entwickelt.

Deshalb wurden bereits im Vorfeld der Planung ein Baumbestandplan und eine Baumbestandsbewertung (siehe Anlage) mit Angabe des zu erhaltenden Gehölzbestandes als Grundlage für die weitere Planung erstellt.

Die Konzeption der in den Bebauungsplan integrierten Grünordnung verfolgt das Ziel, unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Baumbestandsbewertung die Vegetationsstrukturen zu sichern sowie dauerhaft zu erhalten. Zudem wird der Erhalt des Gehölzbestandes durch die Regelungen zur Neupflanzung funktionsgerecht ergänzt, sodass eine angemessene Strukturvielfalt des Areals gewährleistet werden kann.

Ziel der Festsetzungen zur Grünordnung ist somit neben der Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange auch eine Berücksichtigung der ortsgestalterisch-ästhetischen und siedlungsökologischen Aspekte.

### **4.2 Belange des besonderen Artenschutzes**

Da die vorhandenen Strukturen (Gebäude und Garten mit Gehölzbestand) potentielle Lebensräume für gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützte Arten sind, wurde bereits vor der Beschlussfassung zur Bebauungsplan-Aufstellung im Februar 2016 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt und diese im Juli 2017 überarbeitet (siehe Anlage „Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) – Stand Juli 2017“ vom 19.07.2017):

An den Gebäuden fanden sich keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen oder am bzw. im Gebäude brütende Vogelarten.

Ansonsten ergab das artenschutzrechtliche Gutachten, dass Erdkröte, Grasfrosch, Berg- und Teichmolch sowie der nach dem BNatSchG streng geschützte Laub-

frosch vorkommen. Für den Laubfrosch, Berg- und Teichmolch ist das Areal Landlebensraum, von den nachgewiesenen Arten ist aber nur der Laubfrosch (*Hyla arborea*) artenschutzrechtlich relevant. Seine Laichgewässer befinden sich in dem nordöstlich angrenzenden Grundstück FINr. 1920/17.

Für den Erhalt der Population des Laubfrosches muss die Durchwanderbarkeit vom Scharwerkholz über die Laichgewässer zu den westlich der Olchinger Straße gelegenen Wäldern gesichert werden.

Die Bebauung des Grundstücks FINr. 1921 ist nur unter der Voraussetzung möglich, dass die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang mit den vorhandenen Ausweichlebensräumen weiterhin erfüllt werden. Dies soll mit der Abgrenzung eines 8 m breiten Korridors an der Nordwestseite des Grundstücks erreicht werden, in dem der vorhandene Bewuchs erhalten bleiben und sich natürlich entwickeln soll. Eine vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes eingeräumte Grunddienstbarkeit wird die Ausgestaltung des Amphibienkorridors und dauerhafte Absicherung dieser Maßnahmen regeln.

Nach den Ergebnissen und Empfehlungen der saP sind bauliche Eingriffe auf dem restlichen Grundstück unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen grundsätzlich denkbar und verträglich. Ein Teil dieser Maßnahmen wurde bereits im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung durchgeführt. Es handelt sich dabei um

1. das Aufhängen von 3 Vogel- und Fledermaus-Nistkästen;
2. das Auflösen des Folienteichs;
3. die Errichtung eines Amphibiensauns um das Grundstück FINr. 1921 vor und während der Bauarbeiten, um Tötungen/Verletzungen, insbesondere der Laubfrösche, durch Baumaschinen etc. zu vermeiden und
4. die Kontrolle von Baumhöhlen im Baum Nr. 28.

Im Juli 2017 wurde durch das Büro PAN Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH eine Kontrolle der genannten vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen durchgeführt (siehe Anlagen, Ergänzung saP „Kontrolle der vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen 2017“ vom 19.07.2017 und Ergänzung saP „Kontrolle Baumhöhlen Baum Nr. 28“ vom 01.08.2017).

Ergebnis:

Zu 1.

Das Angebot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse kann durch die Maßnahmen im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleiben.

Zu 2.

Der Teich war bei Kontrolle des Grundstücks nicht mehr vorhanden.

Zu 3.

Der Amphibienschutzzaun wurde im Frühjahr 2017 errichtet. Ziel dieser Maßnahme war es, dass die Laubfrösche im Frühjahr 2017 vom Winterlebensraum auf FINr. 1921 in die Laichgewässer abwandern können und im Sommer/Herbst 2017 an der Rückwanderung (weitgehend) gehindert werden.

Das erste Ziel, die ungehinderte Abwanderung der Laubfrösche in die Laichgewässer zu verhindern, wurde erreicht. Die Laichpopulation war 2017 vermutlich nicht geringer als in den Vorjahren.

Das Gutachten empfiehlt, im Jahr 2018 eine Überprüfung der Laubfroschpopulation durchzuführen.

Zu 4.

Beide Baumhöhlen wiesen keine Anzeichen auf eine Nutzung durch Fledermäuse auf. Als Brutplatz für Vögel (Höhlenbrüter) sind beide Höhlen nicht geeignet, da sie nur oberflächlich sind. Durch den erfolgten Verschluss der Höhlen wird ein Besatz der Höhle ausgeschlossen, so dass der Baum ohne Einschränkungen gefällt werden kann.

Im Rahmen der Bauarbeiten bzw. der Gestaltung der Gebäude/Freianlagen sind noch eine Reihe weiterer artenschutzrechtlicher Maßnahmen durchzuführen (teil-

weise im Bebauungsplan festgesetzt):

1. Räumung des Baufelds unter Berücksichtigung der Vorkommen von Laubfrosch und Vögeln.
2. Schutz von Bäumen vor Schäden während der Bauarbeiten.
3. Untersuchung der Höhlungen und Nester auf Besatz vor Baumfällung, soweit die Baumfällungen nicht zwischen Oktober und Februar erfolgen.
4. Verbot von Zaunsockeln oder Mauern, Erstellung der Einfriedungen mit ausreichendem Bodenabstand.
5. Abdeckung von Lichtschächten.

## **5. Flächen mit Bodenbelastungen**

---

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Eichenau altlastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.

## **6. Immissionsschutz**

---

Besondere Anforderungen an den Immissionsschutz werden durch die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans nicht gestellt. Mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder, Gerüche, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt. In der Planfolge ist keine Verschlechterung der Bestandssituation zu befürchten.

## **7. Soziale und kulturelle Bedürfnisse**

---

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Planung im Innenbereich. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnraum und somit die Verbesserung der Wohnraumversorgung in Eichenau.

Für die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, z.B. Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer, ergeben sich durch die Planung keine neuen oder in irgendeiner Form negativen Auswirkungen.

## **8. Klimaschutz**

---

Mit der Bebauungsplanänderung setzt die Gemeinde Eichenau den Rahmen für eine klimaschonende Siedlungsentwicklung. Mit der behutsamen Nachverdichtung wird unter Rückgriff auf die vorhandene Verkehrserschließung und Infrastruktur der Innenentwicklung als ressourcenschonende Siedlungsentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben und die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB berücksichtigt.

Auf das integrierte Klimaschutzkonzept des Landkreises Fürstentum Bruck sowie seiner Städte und Gemeinden wird hingewiesen.

## **9. Brandschutz**

---

Die Belange des Brandschutzes, wie z.B. ausreichende Löschwasserversorgung und ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze sind berücksichtigt, soweit diese Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung sind.

## **10. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

---

Weder im Planungsgebiet noch im näheren städtebaulichen Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke.



## 11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

## 12. Städtebauliche Kennzahlen

	Rechtsverbindlicher B-Plan 28.02.1995	4.Änderung des B-Plans
Größe des Planungsgebietes	ca. 0,422 ha	ca. 0,422 ha
reines Wohngebiet WR	ca. 0,406 ha	ca. 0,354 ha
Öffentliche Verkehrsfläche Puchheimer Weg	ca. 0,016 ha	ca. 0,016 ha
Private Verkehrsfläche	- . -	ca. 0,013 ha
Private Grünfläche	- . -	ca. 0,04 ha
zulässige Grundfläche als Höchstmaß	- . -	530 m <sup>2</sup>
zulässige Geschossfläche als Höchstmaß	196 m <sup>2</sup>	1.016 m <sup>2</sup>
Zulässige GRZ	GRZ = 0,4	(GRZ = ca. 0,13)
zulässige GFZ	(GFZ = ca. 0,048)	(GFZ = ca. 0,25)

## 13. Verwendete Unterlagen

Bauvorhaben am Puchheimer Weg, Eichenau, Aufstellung natur-  
schutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen  
Prüfung (saP), 19.07.2017, PAN Planungsbüro für angewandten  
Naturschutz GmbH, München

Bauvorhaben am Puchheimer Weg 1, Eichenau, Kontrolle der  
vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen 2017, 19.07.2017, PAN  
Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH, München

Bauvorhaben am Puchheimer Weg 1, Eichenau, Kontrolle Baum-  
höhlen Baum Nr. 28, 01.08.2017, PAN Planungsbüro für  
angewandten Naturschutz GmbH, München

### Gemeinde Eichenau

Eichenau, den.....

.....  
Peter Münster, 1. Bürgermeister