

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung, Wandhöhe
 - Abgrenzung der unterschiedlichen Höhenlage, hier OK fertiger Erdgeschossfußboden
 - Abgrenzung der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung
- 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- SO** Sonstiges Sondergebiet - Kultur, Sport, Soziales - z.B. Teilfläche 1 - TF 1 -
- 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GR 4.600 m² zulässige Grundfläche - GR - als Höchstmaß, z.B. 4.600 m²
 - GF 7.850 m² zulässige Geschossfläche - GF - als Höchstmaß, hier GF 7.850 m²
 - WH_{633,50} zulässige Wandhöhe - WH_{633,50} als Höchstmaß, z.B. WH_{633,50} im ö.N.N.
- 4. BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- Baugrenze
- 5. VERKEHRSLÄCHEN**
- Straßenbegrenzungslinie
 - öffentliche Verkehrsfläche
- 6. GRÜNORDNUNG**
- Baum zu erhalten
 - Baum, neu zu pflanzen
 - Fläche für den Erhalt von Bepflanzungen, Gliederungsgrün
 - Baum zu entfernen
- 7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- OK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, z.B. 526,0 (m ü.N.N.)
 - Maßlinie mit Maßangabe in Meter, z.B. 10,0 m
 - Flächen für Stellplätze - St -
 - Flächen für mobile Abfallsammelbehälter - M -
 - Teilfläche ABCD in Planzeichnung 1 mit auflösend bedingtem Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Planzeichnung 2 mit Folgenrecht siehe auch Festsetzungen durch Text C11.1
 - Dachflächen mit Dachbegrenzung
 - Kennzeichnung von schallabsorbierenden Außenwänden gemäß Festsetzung durch Text C18.1
 - Ein- und Ausfahrt (Anlieferung/Parkplatz)

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Grundstücksgrenze
- Objekt, zu entfernen
- 1968/12 Flurnummer
- Kanalarbeit Bestand OK 525,20 m ü.N.N. Fixpunkt: Kote Oberkante Kanaldeckel, Bestand, bezogen auf NN, z.B. OK 525,20 m ü.N.N.
- Füllschema der Nutzungsschablone:
 - Art der baulichen Nutzung
 - Maß der baulichen Nutzung: Grundfläche
 - Maß der baulichen Nutzung: Geschossfläche
- KFZ-Stellplätze, geplant
- vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet, Stand 15.07.2019
- Verkehrslächengestaltung, geplant
- Stellplätze für Fahrräder und Roller, geplant
- Bewegungsfläche Feuerwehr, Feuerwehrzufahrt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 25 "Ahornstraße Süd", rechtsverbindlich seit 30.11.1981
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 46 "Friesenstraße Nord", rechtsverbindlich seit 30.11.2006
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 46/1 "Friesenstraße Nord", rechtsverbindlich seit 31.01.2009

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet SO "Kultur, Sport, Soziales" Teilfläche 1:
- Zulässig sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen:
- Schule mit allen schulergänzenden Einrichtungen für eine Offene Ganztagschule
 - Turnhalle für schulische Nutzungen sowie für folgende Nutzungen:
 - sonstige sportliche Veranstaltungen sowie in untergeordnetem Umfang kulturelle Veranstaltungen
 - Kinderbetreuungseinrichtungen
 - Küche, die Geschossfläche für die Küchennutzung darf maximal 385 m² betragen
 - Zur Fläche der Küche (Küchennutzung) zählen insbesondere folgende Flächen: Ausgabe, Produktion, Vorbereitung, Kompositionierung, Hauswirtschaft (z.B. ELT), Flure mit Stellflächen, Spülraum, Lager, Kühlräume, Warenannahme, Büro, Umkleide, Putzräume, Sanitäranlagen
 - Es sind nur Kantinen- oder Cateringbetriebe zulässig, die kulturellen, kirchlichen oder sozialen Zwecken dienende Anlagen oder Dienstleistungsbetriebe mit Essen versorgen, wie z.B. Schule, Kita, pflegebedürftige Menschen
 - Hausmeisterwohnung
 - sowie alle der Schule und den Kinderbetreuungseinrichtungen zugehörigen Nebenanlagen, Erschließungsflächen und Stellplätze
- Als untergeordnete Nebennutzungen sind folgende Nutzungen und Räume zulässig:
- Anlagen und Räume für kulturelle Zwecke, z.B. Räume für Pfeifenmusik, Musikschule, Musikvereine
 - Anlagen und Räume für sportliche Zwecke im KG mit einer maximalen Geschossfläche von 350 m², z.B. Räume für den Schützerverein
- Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind alle Räume und Nebenräume, einschließlich ihrer Umfassungswände, im EG und KG anzurechnen.
- 1.1.2 Teilfläche 2: Zulässig sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen:
- Mehrzweckspielplatz mit Ballfangzaun, zulässige Höhe 6,0 m

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächen und die Geschossflächen festgesetzt.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Pl. 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,9 überschritten werden.

3. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE, WANDHÖHE

- Das zulässige Höchstmaß der Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens - OK - von baulichen Anlagen wird als Höhenkote m ü.N.N. festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- Die maximal zulässige Wandhöhe - WH_{633,50} - bezogen auf die Höhe ü.N.N. ist der Planzeichnung zu entnehmen. Als Wandhöhe - WH_{633,50} - gilt das Maß bis zum oberen Abschluss der Wand.

4. BAUWEISE

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

5. GRÜNORDNUNG

- Allgemeines
 - Als neu zu pflanzen oder als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume und Vegetationsbestände sind dauerhaft zu erhalten.
 - Während der Bauphase ist erhaltenswerter Gehölzbestand einschließlich Wurzelbereich (Kronendurchmesser zzgl. 150 m) zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
 - Pflanzenarbeiten (Eingrünung)
 - An den gemäß Planzeichen Ziffer A1 6.2 festgesetzten Standorten sind standortgeeignete Laubbäume mit einer Endwuchshöhe bis ca. 20 m in der Mindestpflanzanzahl Höchstmaß 3xv. mib. STU 15-18 cm zu pflanzen.
 - Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausfälle sind gleichartig in der Mindestpflanzanzahl Höchstmaß 3xv. mib. STU 18-20 cm nachzupflanzen. Nachpflanzungen sind in der nachfolgenden, arbeitszeitlich günstigen Pflanzperiode durchzuführen.
 - Baumpflanzungen sind insbesondere nach dem Regelwerk "FFL-Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2, Standortvorbereitungen für Neopflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelanreicherung, Bauweisen und Substrate, 2010" auszuführen.
 - Die vorhandene Eingrünung entlang der östlichen Grenze des Plangebiets bestehend aus Wiesen- / Rasenflächen und Gehölzen unterschiedlicher Art und Größe ist dauerhaft zu erhalten und weiter zu entwickeln. Ausfälle sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen sind so vorzunehmen, dass eine aufgelockerte, höhengestufte Hecke mit Einbuchtungen und Lücken aus überwiegend standortgerechten, heimischen Arten erhalten bleibt bzw. entwickelt wird.
- Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Hof-, Lager-, Zufahrts-, Wege-, Stellplatzflächen usw. dürfen nur mit dauerhaft luft- und wasserdrurchlässigen Belagsmaterialien befestigt werden, soweit nicht andere gesetzliche Bestimmungen dem entgegenstehen.

6. STELLPLÄTZE, FAHRRÄDER, NEBENANLAGEN

- KFZ-Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Flächen für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Fahrrad- und Rollerstellplätze, nicht überdacht und überdacht, sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der Pflanzflächen gemäß Festsetzung A16.3 zulässig.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, wie z.B. Geräteschuppen, sind jeweils bis zu einer Grundfläche von max. 12 m² außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7. BAU- UND FASSADENGESTALTUNG

- Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden.
- Die zulässige Wandhöhe gemäß Festsetzung durch Planzeichen Ziffer A13.3 darf für die Anordnung von haustechnischen Anlagen auf dem Dach um 2,50 m überschritten werden, sofern die Außenkanten der Dachaufbauten um mindestens 2,50 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Der Flächenanteil dieser Anlagen darf nicht mehr als 25 % der Dachfläche betragen.
- Die zulässige Wandhöhe von WH_{633,50} im Bereich der Turnhalle auf um 1,60 m durch Abgas- oder Abfallkamine überschritten werden.
- Flachdächer sind dauerhaft mit dem Vegetationsaspekt einer Sedum-Gras-Kraut-Begrünung extensiv-vegetationstechnisch zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 10 cm vorzusehen. Es sind mindestens 50 % der Kellen sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen.
- Kelleröffnungen, wie z.B. Lichtschächte, Treppengänge, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Wanddurchleitungen etc. sind wasserdicht auszuführen oder mindestens 15 cm über der Geländeoberkante anzuordnen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

- Schallabsorbierende Außenwand
 - Die gemäß Festsetzung durch Planzeichen A17.7 gekennzeichneten Außenwände sind schallabsorbierend auszuführen. Die Schallabsorption muss mindestens der Schallabsorptionsgruppe A2 "schallabsorbierend" gemäß Tabelle 1 der ZTV-Lsw 06 bzw. Tabelle A1 der DIN EN 1793-1:2017-07 entsprechen.

9. EINFRIEDUNGEN

- Im Bereich des SO, Teilfläche 2, ist ein Ballfangzaun bis zu einer Höhe von 6,0 m zulässig. Ansonsten sind Einfriedungen als wellenförmige Metallzäune, z.B. Stabmattenzäune, bis zu einer Höhe von 2,0 m, gemessen ab OK Gelände, zulässig.
- Die Einfriedungen sind ohne durchlaufenden Sockel, nur mit Punktfundamenten, und einem für Kleinlebewesen durchlässigen Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten.

10. FREILEITUNGEN UND VERSORGENSANLAGEN

- Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Freileitungen sind nicht zulässig.
- Versorgungsanlagen, z.B. Transformatorenanlagen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig. Innerhalb der Flächen für Bepflanzungen gemäß Festsetzung A1 6.3 sind sie ausnahmsweise zulässig.

11. BEFRISTETE ZULÄSSIGKEIT VON NUTZUNGEN AUF DER TEILFLÄCHE ABCD

- Innere der Teilfläche ABCD sind nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (auflösend bedingtes Baurecht) bauliche Anlagen (Container) gemäß Festsetzung A1 7.5 bis zu dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Nutzung der Erweiterung der Starzelbachschule als Zwischennutzung gemäß Planzeichnung 1 zulässig. Die Folgenrechtung auf der Teilfläche ABCD wird durch die Regelungen der Planzeichnung 2 festgesetzt.

12. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

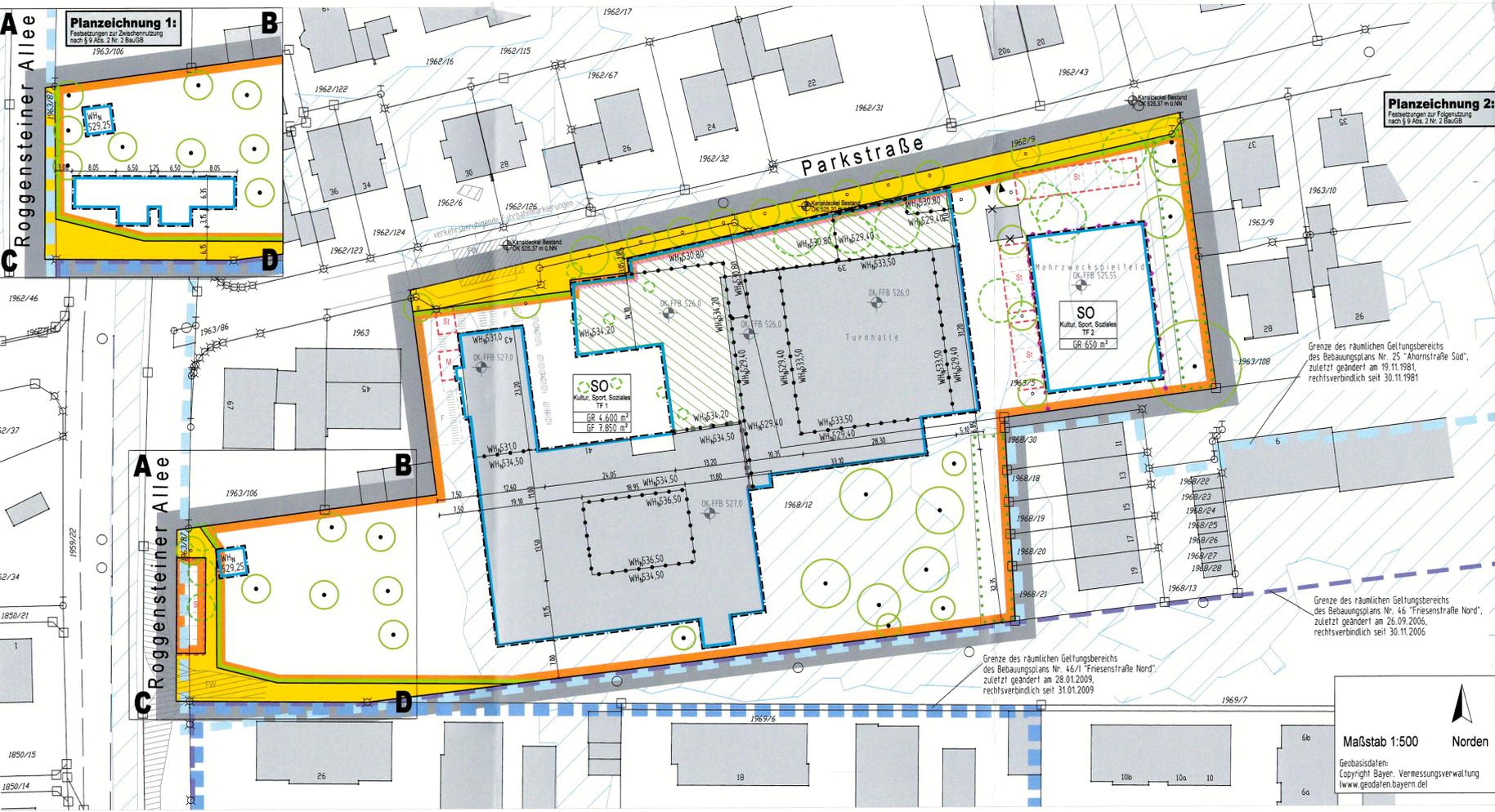
- Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs folgende Bebauungspläne:
 - Bebauungsplan Nr. 25 "Ahornstraße Süd", rechtsverbindlich seit 30.11.1981
 - Die Ortslichen Bauvorschriften zur Ortsgestaltung der Gemeinde Eichenau, i.d.F.v. 09.03.1995, zuletzt geändert am 05.08.2003, bekannt gem. am 31.03.1995 gelten nicht für das Plangebiet.

D. HINWEISE

- Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen, insbesondere auf die Baumschutzverordnung sowie die Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
- Der Bebauungsplan regelt die Abstandflächen abschließend.
- 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, Grundstückseigentümer und Planer eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen des Abschnitts I der BaubO wird verwiesen. Feuerwehrezufahrten und -zugänge sind gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr herzustellen.
- Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB sowie auf die Beachtung der DIN 19731:1998-05 und 1995:2002-08 (Anforderungen an den Ausbau, die Trennung, die Zwischenlagerung und die Wiederauflagerung des Bodens) wird hingewiesen.
- Auf die Baugrundgutachten "Erweiterung der Starzelbachschule in der Parkstraße 41 in 82223 Eichenau", Projekt Nr. 9916, Blösch + Madler GmbH, Eching, vom 05.12.2018 wird hingewiesen. Gemäß Baugrundgutachten ist mit lockeren Auffüllungen mit Organikanteilen bis in Tiefen von max. 1,8m unter GÖK zu rechnen. Schädliche Bodenverunreinigungen sind auszuschließen oder die Auffüllungen sind vollständig auszuräumen. Die entsprechenden Vorschriften für die erforderliche Haufwerksprüfung sind zu beachten. 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 DWA-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. Sicherndeinrichtungen, zu versickern. Die Anforderungen an das etablierte schadhafte Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln - TRENGW - zu entnehmen. Falls eine Flächenversickerung nicht möglich ist, ist eine linienförmige unterirdische Versickerung über Rigolen- und Rohrsysteme vorzusehen. Sickerschächte sind nicht zulässig. Grundwasser: 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 Kellergründung in das Grundwasserregime sind in jedem Fall die erforderlichen Wasserrechtserlässe 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. vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet: Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets liegt. Auf das Merkblatt "Schutz der Überschwemmungsgebiete" sowie den "Ausfallrisikofaktor zur hochwasserangepassten Ausführung bei Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen" des Landratsamtes Fürstfeldbruck, Sachgebiet Wasserrecht, wird verwiesen. Die hochwasserrechtbezogenen Anforderungen gemäß § 78a Abs. 2 WHG, wie z.B. ein Rückhalterausgleich, sind zu berücksichtigen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans B 54 beschlossen. (ISZ Abs.1 BauGB)
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 07.01.2019 bis 25.01.2019 stattgefunden. (ISZ Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.02.2019 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 11.03.2019 bis 12.04.2019 im Rathaus der Gemeinde Eichenau öffentlich ausgestellt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Zu den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2019 bis 12.04.2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.05.2019 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 09.07.2019 bis 25.07.2019 erneut öffentlich ausgestellt.
- Zu den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.05.2019 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger vom 09.07.2019 bis 25.07.2019 erneut beteiligt.
- Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.09.2019 den Bebauungsplan B 54 i.d.F.v.24.09.2019 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Eichenau, den 26.09.2019 (Siegel) P. Münster (Erster Bürgermeister Peter Münster)
- Der Satzungsbeschluss wurde am 30.09.2019 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 wird 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 01.10.2019 (Siegel) P. Münster (Erster Bürgermeister Peter Münster)



Gemeinde EICHENAU
Landkreis Fürstfeldbruck

Bebauungsplan B 54 "Starzelbachschule" für den Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1962/9, 1963/5, 1963/87 und 1968/12

Plandatum: 24.09.2019
rechtsverbindlich: . Ausfertigung

Die GEMEINDE EICHENAU erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) Planzeichenverordnung (PlanV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BauBO) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 24.09.2019 bestehend aus Planzeichnung und Textteil als SATZUNG.

Gemeinde: Eichenau, den 26.09.2019 (Siegel) P. Münster (Erster Bürgermeister Peter Münster)

Plangeber: Gemeinde Eichenau vtrt. durch Erster Bürgermeister Peter Münster Hauptplatz 2 82223 Eichenau
Bearbeitung: Grünordnung: Baumt Gemeinde Eichenau Architekt und Stadtplaner Filzweg 9 83011 Stephanskirchen
Bebauungsplan: Ferdinand Freier-Kornprobst Architekt und Stadtplaner Filzweg 9 83011 Stephanskirchen

erstellt: 25.09.2019 den F. Freier-Kornprobst