

Gemeinde

Eichenau

Lkr. Fürstenfeldbruck

B 17 „Ortsmitte“

3. Änderung im Bereich

Fl.Nr. 1875/28 und 1875/31

Bebauungsplan

Planung

PV Planungsverband Außerer Wirtschaftsraum München

Körperschaft Nr. 3, O.G. 80335 München

Telefon +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 26 389

pvm@pvmuenchen.de www.pvmuenchen.de

OS: CHS

Gebf. Salazar

EIC 2-90

Aktenzeichen

Plandatum

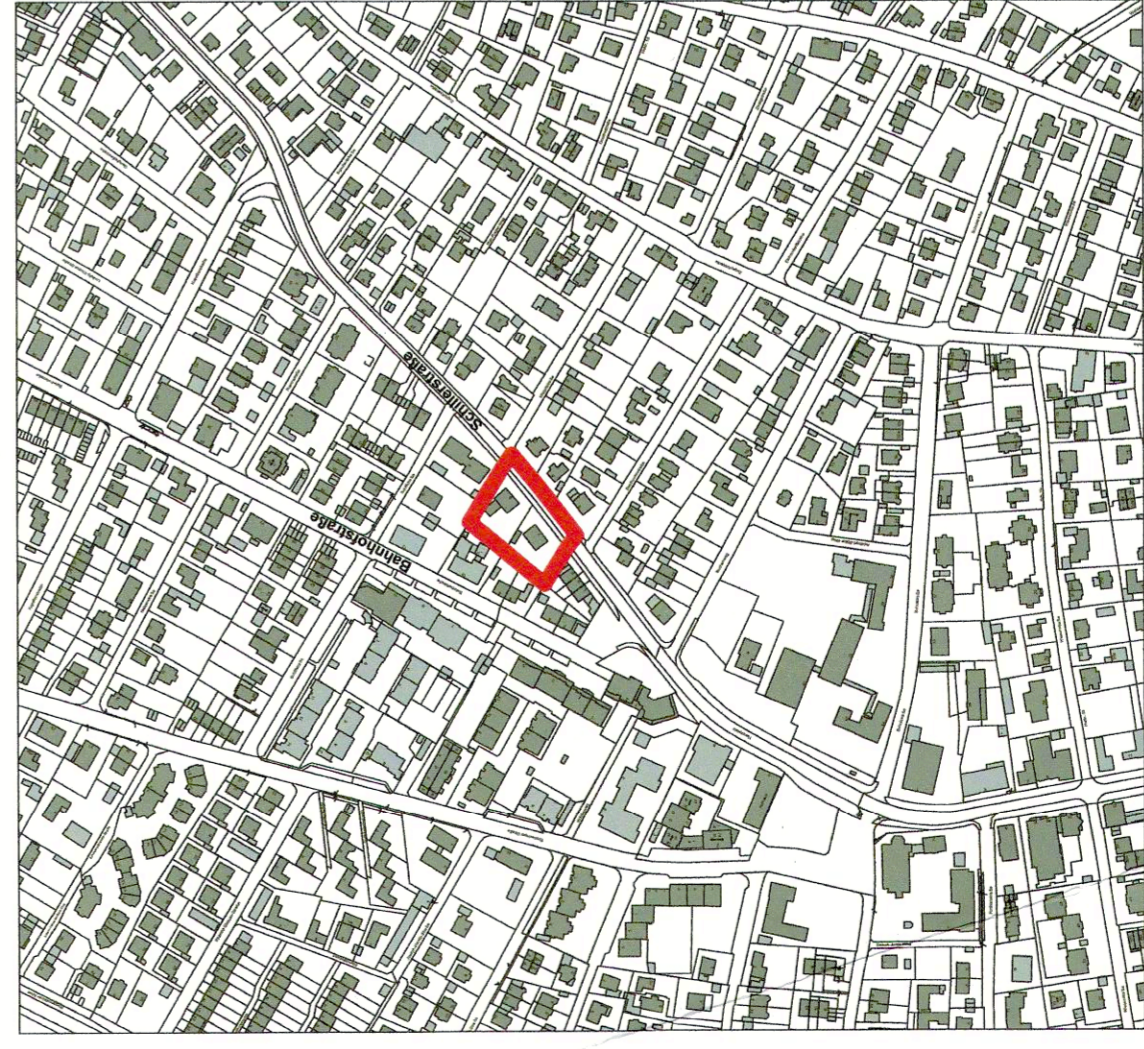
26.05.2020 (Satzungsbeschluss)

10.03.2020 (2. Entwurf)

24.09.2019 (Entwurf)

Satzung

Gemeinde Eichenau erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019 Darstellung der Flurstücke als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Lageplan

NOR DEN

M = 1:5.000

0 50 100 150 200 250m

Gemeinde

Eichenau

Lkr. Fürstenfeldbruck

B 17 „Ortsmitte“

3. Änderung im Bereich

Fl.Nr. 1875/28 und 1875/31

Bebauungsplan

Planung

PV Planungsverband Außerer Wirtschaftsraum München

Körperschaft Nr. 3, O.G. 80335 München

Telefon +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 26 389

pvm@pvmuenchen.de www.pvmuenchen.de

OS: CHS

Gebf. Salazar

EIC 2-90

Aktenzeichen

Plandatum

26.05.2020 (Satzungsbeschluss)

10.03.2020 (2. Entwurf)

24.09.2019 (Entwurf)

Geltungsbereich

1.1

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2

WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

2.2

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

3

Maß der baulichen Nutzung

3.1

GR 530

zulässige Grundfläche in Quadratmeter, 530 qm

3.2

Für Aufentrepfen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

3.3

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

3.4

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, 3

3.5

WH 9,0

maximal zulässige Wandhöhe in Meter, 9,0 m

Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Edgesschoss-Fertigfußboden (OK FFB) bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.6

FH 11,0

maximal zulässige Firsthöhe in Metern, 11,0 m

Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Edgesschoss-Fertigfußboden (OK FFB) bis zum höchsten Punkt des Daches.

3.7

Der Edgesschoss-Fertigfußboden (OK FFB) wird auf max. 0,3 Meter über Mitte der davorliegenden Gehsteigkante im öffentlichen Straßenraum festgesetzt.

4

überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1

o offene Bauweise

Baugrenze

4.2

4.3

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außenstufen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen ausnahmsweise um bis zu 3 Meter überschritten werden.

4.4

Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 BayBO wird angeordnet.

5

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1

Fläche für Stellplätze

Offene Stellplätze sind nur innerhalb des Bauraums und innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

5.2

Überdachungen und Einhausungen für offene Stellplätze sind unzulässig.

5.3

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

5.4

Fläche für Tiefgaragenrampe

Die Tiefgaragenrampe ist einzuhäusen. Die Wandhöhe beträgt max. 2,6 Meter. Es wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.

5.6

Flächen für Nebenanlagen (Müll und Fahrradumkleide)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von insgesamt 12 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

6

Bauliche Gestaltung

6.1

SDWD

symmetrisches Satteldach oder symmetrisches Walmdach zulässig

6.2

festgesetzte Firstrichtung

Bei geneigten Dächern beträgt die Dachneigung max. 20°.

6.4

Dachaufbauten oder Dachschneitte sind nicht zulässig.

6.5

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.

7

Verkehrsmittelflächen

7.1

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

7.2

9

Immissionsschutz

9.1

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:2016-07 festgesetzt. Aus den Lärmpegelbereichen ergeben sich Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile. Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fassade) muss die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der Normreihe DIN 4109 zu erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen. Folgende Lärmpegelbereiche werden festgesetzt:

9.1.1

Lärmpegelbereich IV: > 65 bis 70 dB (A)

9.1.2

Lärmpegelbereich V: > 70 bis 75 dB (A)

9.1.3

Für zum Schlafen nutzbare Räume, welche ausschließlich Fenster an den Süd-, West-, Südost- oder Nordost-Fassaden besitzen, ist ein schallgedämmtes Belüftungskonzept vorzusehen.

9.2

Von den genannten Festsetzungen 9.1.1 bis 9.1.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.

10

Bemäßung

10.1

Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B

Nachrichtliche Übernahme und Vermerke

1

Von der Festsetzung des Lärmpegelbereichs (Bekanntmachung des Landratsamtes Fürstentum vom 15.07.2019)

C

Hinweise

1

bestehende Grundstücksgrenze

2

zu entfernende Grundstücksgrenze

3

Flurstücksnummer, z. B. 1875/31

4

bestehende Bebauung

5

geplante Bebauung mit Tiefgarage

6

geplante oberirdische Parkierung

7

vorgeschlagene Zufahrtsbereiche

8

abzubrechende Bebauung

9

Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.

10

Fahrradstellplätze

Es gilt die Fahrradstellplatzsatzung (FAS) der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.

11

Sichtdreiecke

im Bereich der Tiefgaragen- und -ausfahrten sowie der Stellplatz- und -ausfahrten sind entsprechende Sichtdreiecke einzuhalten.

12

Grünordnung

12.1

Artenschutz

Auf die eigenverantwortliche Einhaltung der Bestimmungen zum Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 37 ff. § 84 ff. BNatSchG) wird hingewiesen.

12.2

Artenschutz

Auf die eigenverantwortliche Einhaltung der Bestimmungen zum Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 37 ff. § 84 ff. BNatSchG) wird hingewiesen.

12.3

Artenschutz

Auf die eigenverantwortliche Einhaltung der Bestimmungen zum Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 37 ff. § 84 ff. BNatSchG) wird hingewiesen.

12.4

Artenschutz

Auf die eigenverantwortliche Einhaltung der Bestimmungen zum Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 37 ff. § 84 ff. BNatSchG) wird hingewiesen.

12.5

Artenschutz

Auf die eigenverantwortliche Einhaltung der Bestimmungen zum Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 37 ff. § 84 ff. BNatSchG) wird hingewiesen.

12.6

Artenschutz

Auf die eigenverantwortliche Einhaltung der Bestimmungen zum Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 37 ff. § 84 ff. BNatSchG) wird hingewiesen.

12.7

Artenschutz

Auf die eigenverantwortliche Einhaltung der Bestimmungen zum Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 37 ff. § 84 ff. BNatSchG) wird hingewiesen.

12.8

Artenschutz

Auf die eigenverantwortliche Einhaltung der Bestimmungen zum Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 37 ff. § 84 ff. BNatSchG) wird hingewiesen.

12.9

Artenschutz

Auf die eigenverantwortliche Einhaltung der Bestimmungen zum Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 37 ff. § 84 ff. BNatSchG) wird hingewiesen.

12.10

Artenschutz

Auf die eigenverantwortliche Einhaltung der Bestimmungen zum Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 37 ff. § 84 ff. BNatSchG) wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.06.2019 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.2019 ersichtlich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2019 bis 12.12.2019 öffentlich ausgestellt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2019 bis 12.12.2019 beteiligt.

4. Der geänderte und ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.05.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2020 bis 26.04.2020 erneut öffentlich ausgestellt. Dabei wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abzugeben sind.

5. Zu dem geänderten und ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2020 bis 26.04.2020 erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abzugeben sind.

6. Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.05.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.05.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt

Eichenau, den 28.05.2020

Peter Münster, Erster Bürgermeister

Eichenau, den 28.05.2020

Peter Münster, Erster Bürgermeister

Eichenau, den 28.05.2020

Peter Münster, Erster Bürgermeister

Eichenau, den 28.05.2020

Peter Münster, Erster Bürgermeister

Eichenau, den 28.05.2020

Peter Münster, Erster Bürgermeister

Eichenau, den 28.05.2020

Peter Münster, Erster Bürgermeister

Eichenau, den 28.05.2020

Peter Münster, Erster Bürgermeister

Eichenau, den 28.05.2020

Peter Münster, Erster Bürgermeister

Eichenau, den 28.05.2020

Peter Münster, Erster Bürgermeister

Eichenau, den 28.05.2020

Peter Münster, Erster Bürgermeister

Eichenau, den 28.05.2020

Peter Münster, Erster Bürgermeister

Eichenau, den 28.05.2020

Peter Münster, Erster Bürgermeister

Eichenau, den 28.05.2020

Peter Münster, Erster Bürgermeister

Eichenau, den 28.05.2020

Peter Münster, Erster Bürgermeister

Eichenau, den 28.05.2020

Peter Münster, Erster Bürgermeister

Eichenau, den 28.05.2020

Peter Münster, Erster Bürgermeister

Eichenau, den 28.05.2020

Peter Münster, Erster Bürgermeister

Eichenau, den 28.05.2020

Peter Münster, Erster Bürgermeister

Eichenau, den 28.05.2020

Peter Münster, Erster Bürgermeister

Eichenau, den 28.05.2020

Peter Münster, Erster Bürgermeister

Eichenau, den 28.05.2020

Peter Münster, Erster Bürgermeister

Eichenau, den 28.05.2020

Peter Münster, Erster Bürgermeister

Eichenau, den 28.05.2020

Peter Münster, Erster Bürgermeister

Eichenau, den 28.05.2020

Peter Münster, Erster Bürgermeister

Eichenau, den 28.05.2020

Peter Münster, Erster Bürgermeister

Eichenau, den 28.05.2020

Peter Münster, Erster Bürgermeister

Eichenau, den 28.05.2020

Peter Münster, Erster Bürgermeister

Eichenau, den 28.05.2020

Peter Münster, Erster Bürgermeister