

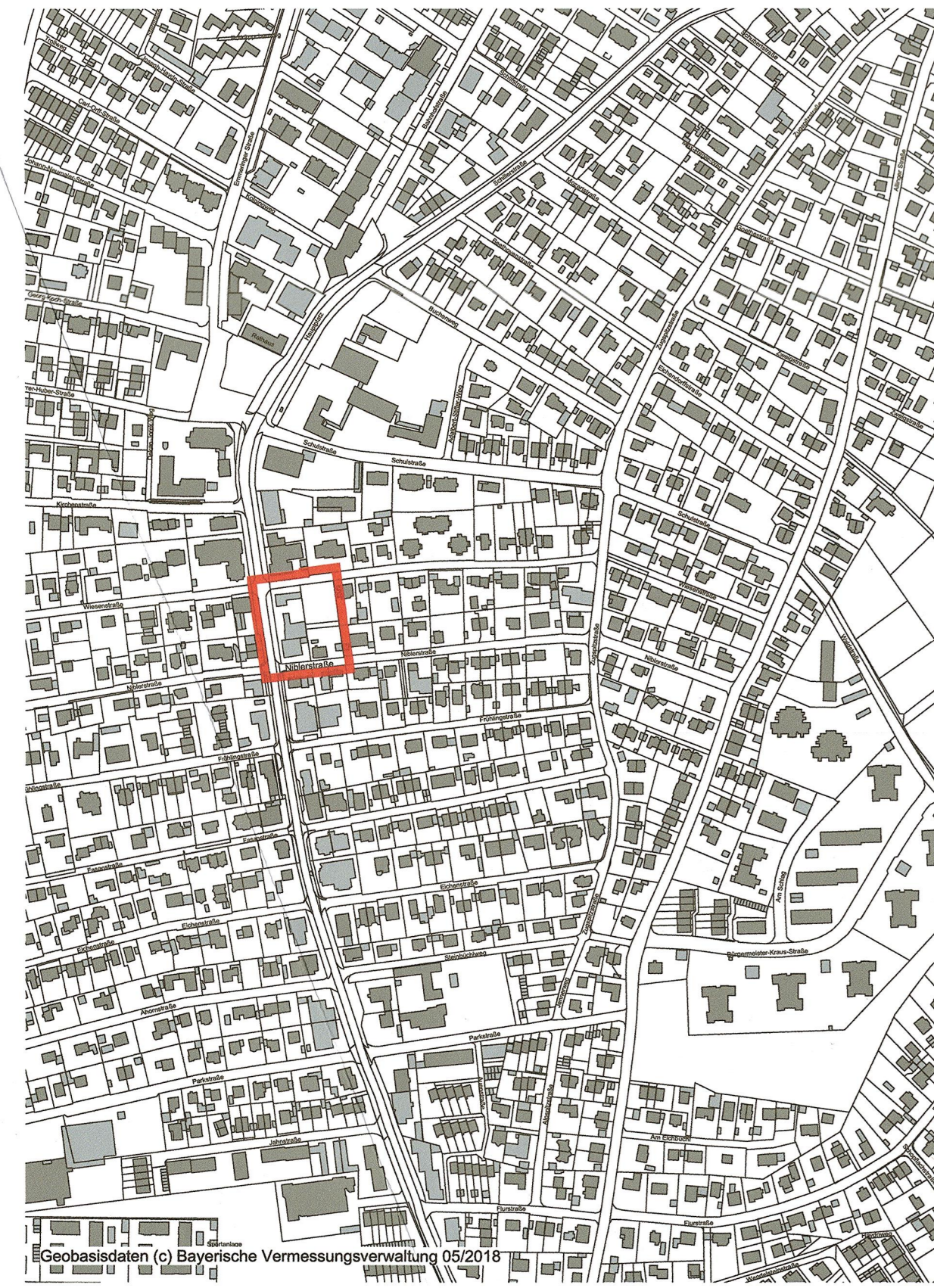
Table with 2 columns: Field Name and Content. Fields include: Gemeinde (Eichenau), Bauungsplan (Nr. B 53), Planung (PV Planungsverband), Bearbeitung (Schwander, Salazar), and Plandatum (28.07.2020).



- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 4
- Die maximal zulässige Wandhöhe in Meter beträgt
- Die max. zulässige Wandhöhe (WH) wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossflurhöhe (OK FFB) bis zur Oberkante der Attika.
- Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch erdgeschossige Vorgänger- und Zugangsrampen an der Hauptstraße bis zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie überschritten werden.
- Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- Fläche für Stellplätze
- Fläche für Fahrradstellplätze
- Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.
- Die Zufahrt zur Tiefgarage ist nur von der Hauptstraße aus zulässig.
- Die Anlieferung ist nur über eine vollständig eingehauste Anlieferungszone zulässig.
- Im Bereich der zurückgesetzten Terrassengeschosse ist ein Dachüberstand von 1,5 Metern zulässig.

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.



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan B 161 'Hauptstraße', rechtskräftig seit dem 31.05.1996, zuletzt geändert durch die 3. Änderung, rechtskräftig seit dem 31.10.2005, vollständig.

- A Festsetzungen
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2 Abgrenzungen von Bereichen innerhalb der Baugrenzen mit unterschiedlichen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Wandhöhe.
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 SO Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung 'Einzelhandel / Büro / Wohnen'.
- 2.2 Im Erdgeschoss sind nur folgende Nutzungen zulässig:
- 2.3 Im ersten Obergeschoss sind nur folgende Nutzungen zulässig:
- 2.4 In allen weiteren Obergeschossen sind nur folgende Nutzungen zulässig:
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 GR 1.800 max. zulässige Grundfläche in Quadratmeter
- 3.2 Die max. zulässige Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die Grundfläche von Terrassen, Balkonen und Vordächern um 20 v.H. überschritten werden.
- 3.4 GF 5.200 max. zulässige Geschossfläche in Quadratmeter

- 9.2 Werbeanlagen sind in die Fassade zu integrieren, oberhalb der Oberkante Attika sind sie unzulässig.
- 10 Immissionsschutz
- 10.1 Baulicher Schallschutz
- 10.2 Schallschutzwand
- 10.3 Bei Außenbauteilen von Büroräumen und ähnlichen Nutzungen gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.
- 10.4 Von den festgesetzten Schallschutzwandmaßen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens mit dem Bauantrag durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass ein geringeres Schallschutzwandmaß ausreichend ist.
- 10.5 Lüftung
- 10.6 Schallschutzwand
- 11 Bemaßung
- 11.1 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m
- 12 Nachrichtliche Übernahme und Vermerke
- 12.1 Vorrätig gesichertes Überschwemmungsgebiet
- 12.2 Sichtflächen
- 12.3 Grünordnung
- 12.4 Erdgasversorgung
- 12.5 Stromversorgung
- 12.6 Denkmalschutz
- 12.7 Kartengrundlage
- 12.8 Maßnahmentag
- 12.9 Planfertigkeit
- 12.10 Gemeinde
- C Hinweise
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2 aufzunehmende Grundstücksgrenze
- 3 Flurstücksnummer, z. B. 1960/81
- 4 bestehende Bebauung
- 5 abzunehmende Bebauung
- 6 vorgeschlagene Ein- und Ausfahrt Tiefgarage / Anlieferungszone
- 7 vorgeschlagene Tiefgaragenrampe
- 8 vorgeschlagene Anlieferungszone

- 6.3 Aufgeständerte Photovoltaik-Module sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
- 6.4 Die Satzung Nr. 32 über örtliche Bauvorschriften zu Ortsgestaltung i.d.F. vom 05.09.2003 gilt nicht für dieses Baugebiet.
- 7 Verkehrsflächen
- 7.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2 Straßenbegrenzungslinie
- 8 Grünordnung
- 8.1 Für Baumpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubbäume zu verwenden.
- 8.2 zu pflanzender Baum dritter Wuchsordnung mit einem Stammumfang von 10 cm, z.B. Cornus mas (Kornelkirsche), Crataegus lavalleyi 'Carrierei' (Apfeldorn)
- 8.3 zu pflanzender Baum erster oder zweiter Wuchsordnung als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, z.B. Corylus colurna (Baumhasel)
- 8.4 Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Sittierung kann gegenüber der Planzeichnung um 5 m abweichen.
- 8.5 zu erhaltender Baum
- 8.6 zu begründende Fläche (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO)
- 8.7 Spielplatz
- 8.8 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.
- 8.9 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.
- 8.10 Die Tiefgarage ist durchgehend mit mindestens 0,65 m Vegetationstragschicht-Überdeckung auszuführen.
- 9 Einfriedungen und Werbeanlagen
- 9.1 Einfriedungen sind nur zu den östlich angrenzenden Grundstücken mit den Fl.Nrn. 1952/14 und 1953/15 zulässig, ansonsten unzulässig.

- 12.4 Stromversorgung
- 12.5 Erdgasversorgung
- 12.6 Denkmalschutz
- 12.7 Kartengrundlage
- 12.8 Maßnahmentag
- 12.9 Planfertigkeit
- 12.10 Gemeinde
- 13 Brandschutz
- 13.1 Die Belange des vorbeugenden und abwehrnden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Die Feuerwehr sollte bei Erstellung eines Brandschutzkonzeptes beteiligt werden.
- 13.2 Löschwasserreserve
- 14 Artenschutz
- 14.1 Alle europäischen Vogel- und Fledermausarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders oder streng geschützt. Es dürfen daher Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, älteres Efeu) und Gebäuden nur dann vorgenommen werden, wenn keine Vogel bzw. Fledermäuse sowie die von ihnen belegten Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden können.
- 15 Stromversorgung
- 15.1 Stromversorgung
- 15.2 Erdgasversorgung
- 16 Altlasten
- 17 Artenschutz
- 18 Denkmalschutz
- 19 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im BauVerlag GmbH, Burggrafenstr. 5, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Ausgabestellen kostenfrei einzusehen.

- 9 Die Abstandsflächen bestimmen sich durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche. Die Vorschriften des Art. 6 BayBO werden nicht angeordnet.
- 10 Es gilt die Stellplatzsatzung und die Fahrradstellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 11 Wasserversorgung
- 11.1 Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des Starzelbachs. Eine Neubaubauung im Überschwemmungsgebiet ist grundsätzlich verboten und bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 WHG. Dies gilt auch für Einfriedungen; diese sind sockellos auszuführen und den Wasserabfluss nicht zu beeinträchtigen.
- 11.2 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.
- 11.3 Eine ständig andauernde Grundwasserbenutzung ist nicht zulässig.
- 12 Erschließung
- 12.1 Wasserversorgung
- 12.2 Abwasserentsorgung
- 12.3 Niederschlagswasser
- 12.4 Stromversorgung
- 12.5 Erdgasversorgung
- 12.6 Denkmalschutz
- 12.7 Kartengrundlage
- 12.8 Maßnahmentag
- 12.9 Planfertigkeit
- 12.10 Gemeinde

- 13.3 Flächen für die Feuerwehr
- 13.4 Feuerwehrpläne
- 14 Schallschutz
- 14.1 Das Baugebiet ist insbesondere durch die Verkehrslärmquellen an der Hauptstraße erhöhten Verkehrslärmexpositionsrisiko ausgesetzt.
- 14.2 Wenn mit dem Bauantrag durch ein objektbezogenes Gutachten nachgewiesen wird, dass die Anforderungen an die Schallschutzwand der Außenbauteile der DIN 4109 in der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Fassung auch mit geringeren Schallschutzwandmaßen eingehalten sind, kann eine Befreiung von den Schallschutzwandmaßen der Festsetzung erteilt werden.
- 14.3 Bei der Planung von gewerblichen Nutzungen, insbesondere der Einzelhandelnutzung, ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit dem Bauantrag nachzuweisen, dass durch die von der gewerblichen Nutzung verursachten Geräuschemissionen in der Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.
- 14.4 Bei der Beurteilung von Gewerbeeräuschemissionen im Sondergebiet sind die Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete der Beurteilung zugrunde zu legen.
- 15 Grünordnung
- 15.1 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.
- 15.2 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten.
- 16 Altlasten
- 17 Artenschutz
- 18 Denkmalschutz
- 19 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im BauVerlag GmbH, Burggrafenstr. 5, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Ausgabestellen kostenfrei einzusehen.

Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.01.2019 hat in der Zeit vom 11.03.2019 bis 12.04.2019 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.01.2019 hat in der Zeit vom 11.03.2019 bis 12.04.2019 stattgefunden.
- 4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.08.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.09.2019 bis 18.10.2019 öffentlich ausgestellt.
- 5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.08.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.09.2019 bis 18.10.2019 beteiligt.
- 6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.05.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2020 bis 03.07.2020 erneut öffentlich ausgestellt.
- 7. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2020 bis 03.07.2020 erneut beteiligt.
- 8. Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.07.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 28.07.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Eichenau, den 03.07.2020
Peter Münster, Erster Bürgermeister

Eichenau, den 03.07.2020
Peter Münster, Erster Bürgermeister

Eichenau, den 03.07.2020
Peter Münster, Erster Bürgermeister

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 05/2018. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßnahmenplan: Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertigkeit: München, den 03.07.2020
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde: Eichenau, den 03.07.2020
Peter Münster, Erster Bürgermeister