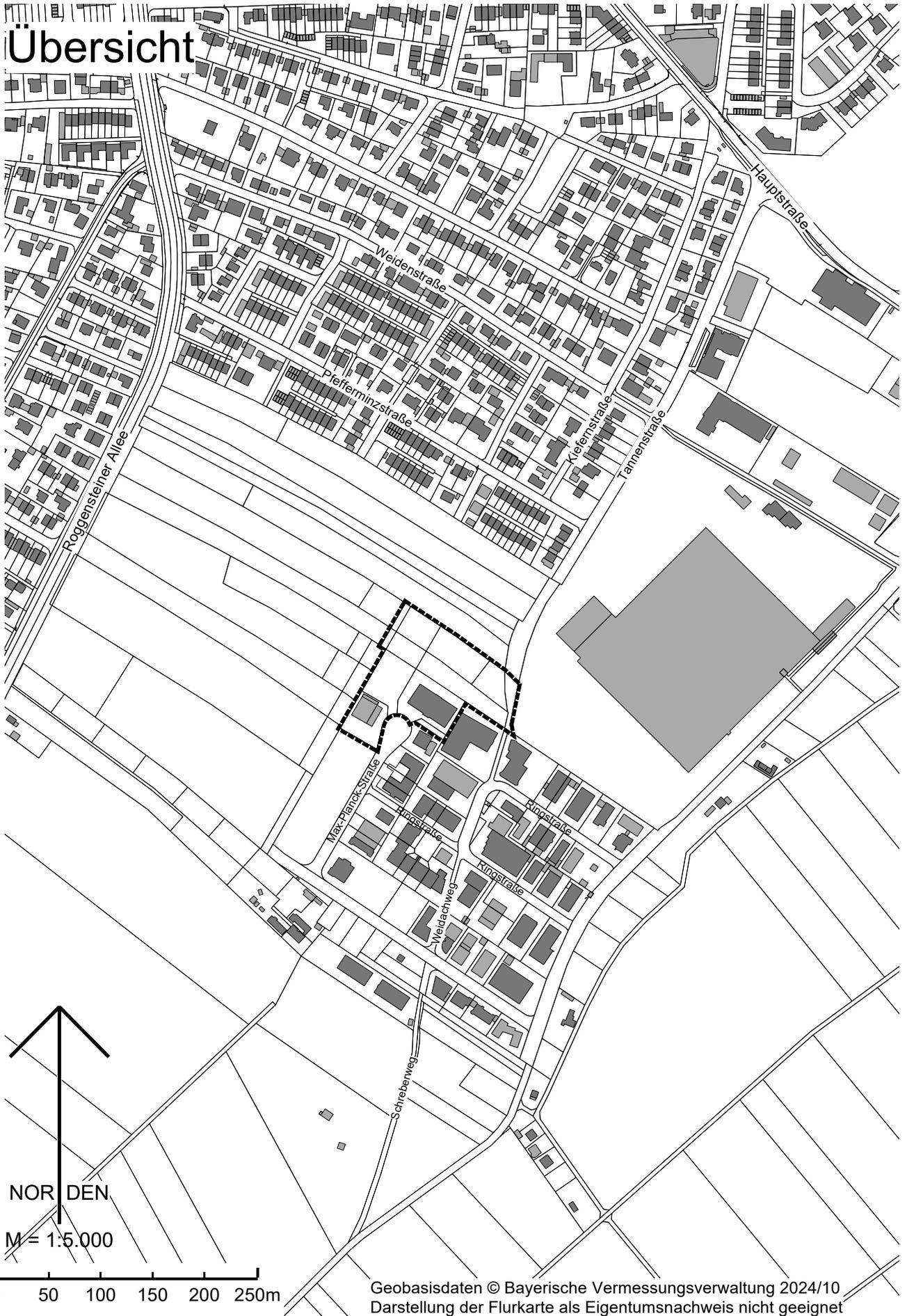


Gemeinde	Eichenau Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	Nr. 57 Erweiterung Gewerbegebiet Süd
Entwurf	Heene + Pröbst Consulting GmbH Architekten + Ingenieure, Bussardstraße 5, 82166 Gräfelfing
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Specht QS: Geßl
Aktenzeichen	EIC 2-95
Plandatum	07.07.2025 (Vorentwurf)

Satzung

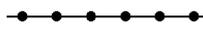
Die Gemeinde Eichenau erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplan B 23 Gewerbegebiet III i.d.F. vom 26.08.1997 einschließlich deren rechtsverbindlicher Änderungen.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, *hier*: Maß der baulichen Nutzung: Unterschiedliche Höhenbezugspunkte, unterschiedliche Grundflächenzahl (GR)

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **GE 13** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, z.B. Teilbereich GE 13

2.1.1 Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

2.1.2 Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Bordelle
- Lagerplätze
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 770** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 770 m²

- 3.1.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden.

- 3.2  **527,75** Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe, z.B. 527,75 m ü. NHN
- 3.3 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 12,0 m
- Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 3.4 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12,5 m
- Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
- 3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.
- 3.5.1 Es wird festgesetzt, dass das Geländeniveau (siehe C 10) auf den Flurstücken (mit Ausnahme von abgrenzbaren Baukörpern) beibehalten werden muss. Dabei sind Angleichungen erlaubt, d.h. Aufträge sind zulässig, solange an anderer Stelle auf dem Flurstück das gleiche Volumen abgetragen wird.

4 Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Terrassen und Terrassenüberdachungen
- 4.3 **T** Innerhalb der mit T gekennzeichneten Baugrenzen sind nur Terrassen und Terrassenüberdachungen zulässig.
- 4.4 **D** Innerhalb der mit D gekennzeichneten Baugrenzen sind nur Überdachungen zulässig. Die lichte Durchfahrtshöhe muss mind. 3,5 m betragen.
- 4.5 **V** Innerhalb der mit V gekennzeichneten Baugrenzen sind Verbindungsbauten im 1. Obergeschoss zulässig. Die Oberkante des Verbindungsbaus liegt bei max. 536,86 m ü. NHN.
- 4.6 Die Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden, es sei denn, sie sind zeichnerisch festgesetzt.
- 4.7 Folgende abweichende Abstandsflächentiefen (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB) wird im GE 13 (Fl.Nr.: 2009/11) über die Baugrenze und über die Wandhöhe festgesetzt: Zwischen der nördlichen Baugrenze und den Grundstücksgrenzen beträgt die

Mindestabstandflächentiefe 1,5 m.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von insgesamt je 15 m² sowie Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Zulässig sind Flachdächer oder Satteldächer.
- 6.1.1 Bei Satteldächern ist die Hauptfirstrichtung über die Längsseite der Gebäude zu führen.
- 6.1.2 Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung max 30°.
- 6.1.3 Die Dachflächen von Satteldächern sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.
- 6.1.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.1.5 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Die Modulteile sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen. Auf Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zulässig. Sie dürfen die Attikahöhe um 1,0 m überschreiten, wenn sie mindestens 0,5 m von der Außenwand eingerückt sind.
- 6.1.6 Flachdächer bis 10° sind mindestens als extensive Gründächer auszubilden.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2.1  Fuß- und Radweg
- 7.2.2  Öffentlich rechtliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentlich rechtlicher Eigentümerweg
- 7.3 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 7.4  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8 Wasserwirtschaft

- 8.1 Das im Plangebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist in Sickermulden über die belebte Bodenzone zu versickern. Sickerschächte, Rigolen- und Rohrsysteme sind unzulässig.
- 8.2 Notwendige Retentionsräume für Hochwassersituationen sind gemäß Retentionsraumnachweis zu schaffen.

9 Grünordnung

- 9.1  Ahorn zu erhaltende Baum mit Angabe der Art, z.B. Ahorn
- 9.2  zu pflanzender Baum,
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 6 m abweichen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Bäumen und 4 m zur landwirtschaftlichen Fläche einzuhalten.
- 9.3  zu erhaltendes Feldgehölz
- 9.4 Der § 5 Abs. 6 Satz 1 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau vom 07.07.2025, der die Gliederung von Stellplatzanlagen nach jedem vierten Stellplatz mit einem Bepflanzungstreifen und einem Baum 2. Ordnung regelt, findet keine Anwendung.
- 9.5  Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern
Abgesehen von den Versickerungsmulden sind bauliche Anlagen in der Ortsrandeingrünung unzulässig.
- 9.5.1 Die Mulden sind naturnah anzulegen und mit einem Saatgut einzusähen, das eine möglichst effiziente Versickerung und Verdunstung ermöglicht.
- 9.5.2 Innerhalb der Umgrenzung sind zwei Reihen standortgerechter Sträucher der Hartholzhaue im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 2 m zu pflanzen. Die Sträucher dürfen außerhalb sowie innerhalb der Mulde und an den Muldenböschungen gepflanzt werden.
- 9.6 Mindestpflanzqualitäten:
- Für Pflanzungen von Sträuchern und Klettergehölzen sind standortgerechte Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
 - Bäume sind als standortgerechte Laubbäume I. Ordnung in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe zu pflanzen.

- Auf der Flurnummer 2006/11 in der Ortsrandeingrünung sind zwei Hainbuchen und zwei Feld-Ahorne als Bäume I. Ordnung in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 bis 22 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe zu pflanzen. Sie sind jeweils mit einer Drainage zu versehen. Sollte sich der Standort nasser oder trockener entwickeln als erwartet, dürfen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, alternative Baumarten verwendet werden.
- 9.7 Gemäß A 8.1 und A 8.3 zu erhaltende sowie gemäß A 8.2 und A 8.5 zu pflanzende Gehölze sind während Baumaßnahmen durch Baumschutzzäune zu schützen.
- 9.8 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 10 Natur- und Artenschutz
- 10.1 Der Ausgleich wird mit 13.113 Wertpunkten auf der Flurnummer 1738, Gemarkung Emmering, erbracht und den Eingriffs-Flurstücken 2006/3, 2006/7, 2006/8, 2006/9, 2006/10, 2008/12, 2008/13, 2008/18, 2009/11, 2006/11, 2006/12 und 2074/4 der Gemarkung Alling verbindlich zugeordnet.
- 10.2 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 10 cm auszuführen.
- 11 Immissionsschutz
- 11.1 Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte in den nördlich und westlich gelegenen Wohngebieten, bzw. der nördlich gelegenen Gemeinbedarfsfläche die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06.00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L_{EK} tags in dB	L_{EK} nachts in dB
GE 13	61	50
GE 14	61	45
GE 15	61	45
GE 16	62	45
GE 17	61	47

- 11.2 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der DIN 45691:206-12, Abschnitt 5.
- 11.3 Die Anwendung der in der DIN 45691, Abschnitt 5 beschriebenen Regelungen zur Summation ist zulässig.

11.4 Die Anwendung der in der DIN 45691, Abschnitt 5 genannte Relevanzgrenze ist zulässig.

11.5 Innerhalb der Gewerbeflächen im Umgriff des Bebauungsplans Nr. B 57 und den benachbarten Gewerbeflächen der angrenzenden Bebauungsplanareale regelt sich das zulässige Geräuschaufkommen der Betriebe nach den Kriterien der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 26. 08. 1998).

12 Bemaßung

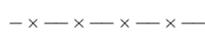
12.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1  Festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100 (Datum der Festsetzung: 19.07.2024),

C Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2  zu entfernende Grundstücksgrenze

3 454 Flurstücksnummer, z.B. 454

4  bestehende Bebauung

5  geplante Bebauung

6  Baum zu entfernen

7  Gehölzhecke auf der Fl.Nr. 2044/4, die in das Plangebiet hineinragt (Rückschnitt von Norden vorgesehen)

8  Geltungsbereich weitere Bebauungspläne

9  Bezeichnung weitere Bebauungsplan, z. B. BP 20

- 10  527.22 Höhenkoten Bestandsgelände, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 528,65 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN), natürliches Gelände)
- 11 Auf die Beachtung folgender Satzung der Gemeinde Eichenau in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Baumschutzverordnung
- Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden einzelne Vorgaben der Satzungen/ Verordnungen durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ersetzt.
- 12 Grünordnung
- 12.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.
- 12.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 12.3 Die Pflanzung folgender standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- | <u>Bäume:</u> | <u>Sträucher:</u> |
|-----------------------------------|---|
| Acer campestre (Feld-Ahorn) | Carpinus betulus (Hainbuche) |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | Cornus mas (Kornelkirsche) |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) |
| Betula pendula (Sand-Birke) | Corylus avellana (Haselnuss) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn) |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche) | Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche) | Frangula alnus (Faulbaum) |
| Pyrus pyraister (Wild-Birne) | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche) | Ligustrum vulgare (Liguster) |
| Quercus robur (Stiel-Eiche) | Prunus spinosa (Schlehe) |
| Sorbus aria (Echte Mehlbeere) | Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere) |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere) | Rosa arvensis (Feld-Rose) |
| Tilia cordata (Winter-Linde) | Salix caprea (Sal-Weide) |
| Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| + heimische Obstbaumsorten | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball) |
| | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) |
- 13 Artenschutz
- 13.1 Es wird auf die Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) hingewiesen, die nachfolgend kurz zusammengefasst werden. Eine ausführliche Beschreibung der notwendigen Maßnahmen (M) findet sich im saP-Bericht, der **Anlage 1** zum Bebauungsplan ist:

M1: Entfernung von Gehölzen nur in der brutfreien Zeit und vorherige Prüfung auf das Vorhandensein von Winterquartieren.

M2: Dauerhafter Erhalt der vorhandenen Bäume und des großen Feldgehölzes im Nordosten als wichtige Leitstrukturen *oder* Erhalt bis neue Strukturen bzw. Ersatzbäume geschaffen wurden.

Positionierung der vorhandenen Totholzstruktur in einem beruhigten Grünbereich innerhalb des Plangebietes oder in unmittelbarer Nähe.

M3: Schutz der zu erhaltenden Bäume/ Gehölze durch Baumschutzzäune während der Baumaßnahmen.

M4: Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln während der Bauphase und als zukünftige Gebäudebeleuchtung. Sparsame, zielgerichtete Beleuchtung.

M5: Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen durch Nutzung entspiegelter, vogelschlagsicherer Glasflächen.

Hilfestellung gibt es in den online frei zugänglichen Leitfäden „*Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben*“, „*Vogelschlag an Glasflächen*“ und „*Vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht*“

M6: Schaffung neuer Habitatstrukturen durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern. Anbringung (freiwillig) von Nistkästen möglich, verfügbar z.B. bei den Firmen Schwegler oder Hasselfeldt.

14 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

15 Immissionsschutz

Der Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente bzw. der Anforderungen der TA Lärm ist mittels einer schalltechnischen Untersuchung zu erbringen und dem jeweiligen Antrag auf Baugenehmigung/Freistellung beizufügen. In Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde kann auf die schalltechnische Untersuchung verzichtet werden, wenn aufgrund der zu erwartenden Betriebsabläufe (insbesondere nachts) nur ein geringes Geräuschaufkommen zu erwarten ist, für das auch ohne Nachweis von einer Einhaltung der Emissionskontingente ausgegangen werden kann.

16 Erschließung

16.1 Wasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

16.2 Abwasserbeseitigung

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Nutzungsaufnahme an die zentrale Abwasserversorgungsanlage anzuschließen. Die Grundstücksentwässerung siehe Punkt 17.3 – Oberflächenwasserbeseitigung.

16.3 Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

17 Wasserwirtschaft

17.1 Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets HQ 100 und der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem des Starzelbachs. Bei der Errichtung von Bauvorhaben ist auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten.

17.2 Eine Übersicht, wie eine hochwasserangepasste Bauweise zu verwirklichen ist, kann aus dem „Auskunftsbogen zur hochwasserangepassten Ausführung bei Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen“ entnommen werden, welches unter folgendem Link abrufbar ist:

https://www.lra-ffb.de/fileadmin/user_upload/lra-ffb/pdf/2/24/24-3_Auskunftsbogen_hochwasserangepasste_Ausfuehrung_082019_DS.pdf

Ferner wird auf das Schreiben des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr und des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz verwiesen, welches unter folgendem Link abrufbar ist:

https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/25_rundschreiben-hochwasservorsorge-und-hochwasserschutz_mit-anlagen.pdf

17.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Die Gemeinde Eichenau hat vom Büro CDM Smith ein Fachgutachten zum Überschwemmungsgebiet und zur Niederschlagswasserbeseitigung ausarbeiten lassen. Die Berichte in der Fassung vom 04.09.2024 und 18.06.2025 sind Anlage der Begründung.

Auf den Grundstücken anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst durch geeignete Maßnahmen zu versickern. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln – TRENGW – zu entnehmen.

Das gesammelte Niederschlagswasser ist dabei möglichst flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern (durch Sickermulden).

Im Bereich der Sickeranlagen sind künstlich aufgefüllte Böden vollständig gegen nachweislich nicht verunreinigte und gut wasserdurchlässigen Kiessand auszutauschen.

Bei der Planung von Sickeranlagen/Mulden ist der hohe Grundwasserstand zu berücksichtigen. Falls der Abstand zwischen der Sohle der Anlage zur Beseitigung des Niederschlagswassers zum Bemessungsgrundwasserstand weniger als 1,0 m beträgt, ist mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck abzustimmen, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist. Die anerkannten Regeln der Technik sind einzuhalten.

17.4 Schichtwasser, Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aus diesem Grund sind Untergeschosse in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten und gegen anstehendes Grundwasser sowie gegen Eindringen von Oberflächenwasser zu sichern.

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.

18 Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Die Feuerwehr sollte bei Erstellung eines Brandschutzkonzeptes beteiligt werden. Eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Gemeinde und eine ausreichende Erschließung nach DIN 14090 durch den Bauherrn sind sicherzustellen.

19 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

20 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

Sie wird bei der Verwaltungsstelle, bei welcher auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann/ bei der Gemeinde Eichenau zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die DIN 4109, Schallschutz im Hochbau ist darüber hinaus eingeführt als technische Baubestimmung mit Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über den Vollzug des Art. 81a Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung; Bayerische Technische Baubestimmungen, vom 10. Oktober 2023 (BayMBI. 2023 Nr. 539).

Normen, die in Bauleitplanungsverfahren zur Anwendung kommen, werden zudem über das Onlineportal <https://www.bauen-online.info/de/normen/modul-bauleitplanung> zur Einsichtnahme durch natürliche Personen für private Zwecke kostenfrei zugänglich gemacht

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2024. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

Planfertiger München, den

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Eichenau, den

.....
Peter Münster, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.03.2023 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.07.2025 fand in der Zeit vom bis durch öffentliche Auslegung statt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.07.2025 aufgefordert.
4. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurde der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom als weitere leicht erreichbare Zugangsmöglichkeit durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom bis zur Verfügung gestellt.
5. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
6. Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Eichenau, den

(Siegel)

.....
Peter Münster, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Eichenau, den

(Siegel)

.....
Peter Münster, Erster Bürgermeister