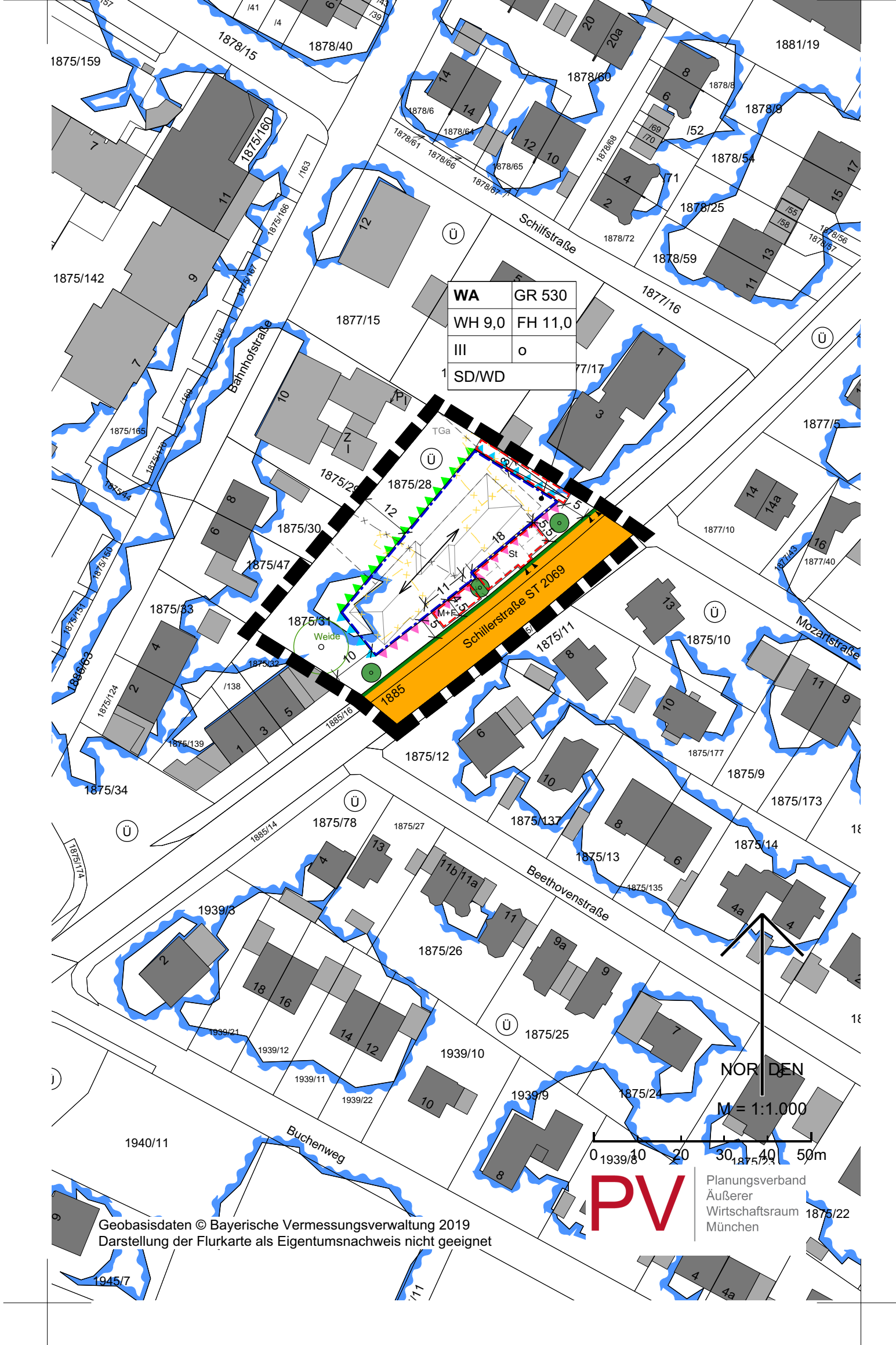
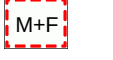


Gemeinde	Eichenau Lkr. Fürstenfeldbruck	
Bebauungsplan	B 17 „Ortsmitte“ 3. Änderung im Bereich Fl.Nr. 1875/28 und 1875/31	
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de	
Bearbeitung	Geßl, Salazar	QS: ChS
Aktenzeichen	EIC 2-90	
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.



- 4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, 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
- 5.5 Die Tiefgaragenrampe ist einzuhausen. Die Wandhöhe beträgt max. 2,6 Meter. Es wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.
- 5.6  Flächen für Nebenanlagen (Müll und Fahrradunterstand)
- 5.7 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 festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

Bauliche Gestaltung

- 6.1  symmetrisches Satteldach oder symmetrisches Walmdach zulässig
- 6.2  festgesetzte Firstrichtung
- 6.3 Bei geneigten Dächern beträgt die Dachneigung max. 20°.
- 6.4 Dachaufbauten oder Dacheinschnitte 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.

Verkehrsflächen

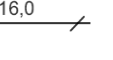
- 7.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Straßenbegrenzungslinie

- 7.3 Für Zufahrten und offene Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Ausgenommen hiervon ist die Tiefgaragenzufahrt.
- 8 Grünordnung
- 8.1  zu erhaltender Baum mit Angabe Baumart, z.B. Weide
- 8.2  Zu pflanzender Baum als Hochstamm 1. und 2. Ordnung; z.B. Ginkgo biloba, Stammumfang mind. 14 – 16 cm
- 8.3 Vorgärten sind von baulichen Anlagen sowie von gewerblichen und sonstigen Nutzungen bis auf die festgesetzten Baufelder freizuhalten.
- 8.4 Die Ortsgestaltungssatzung wird im Planbereich nicht angewendet.
- 8.5 Zusätzlich zu der festgesetzten Baumreihe entlang der Schillerstraße sind außerhalb der Tiefgarage 4 standortgerechte heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und auf der Tiefgarage 2 Laubbäume 3. Ordnung, Stammumfang 14-16 cm oder Obstbäume, Stammumfang 10-12 cm. Vorhandener Baumbestand ist anzurechnen.
- 8.6 Die Freiflächen sind, soweit sie nicht als Gehwege, Terrassen, Rangierflächen oder Zufahrten angelegt sind, unversiegelt anzulegen und zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Flachige Belegung mit Kies, Schotter oder Steinmaterial ist unzulässig.
- 8.7 Einfriedungen im Gartenbereich sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Sie sind sockellos mit einem für Kleinsäuger und Amphibien durchlässigen Bodenabstand von mindestens 15 cm zu errichten.
- 8.8 Einfriedungen im Vorgartenbereich sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Gabionen, Mauern und sonstige Einfriedungen im Vorgarten, die eine Sicht-, Luft- oder Lichteinschränkung zur Folge haben, sind nicht zulässig.
- 8.9 Die Tiefgarage ist durchgehend mit mindestens 0,65 m Vegetationstragschicht-Überdeckung auszuführen.
- 8.10 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens in der nach der Anzeige der Nutzungsaufnahme gem. Art. 78 BayBO liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Pflanzqualität nach spätestens einem Jahr zu ersetzen.
- 8.11 Hecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen sind zulässig. Scheinzypressen-, Fichten-, Thuja-Hecken und Bambushecken sind unzulässig.

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 Fensterzusatzzeichnungen) des zu betrachtenden Raums muss ein bestimmtes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ erfüllen, welches nach der Normreihe DIN 4109 zu ermitteln ist. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen. Folgende Lärmpegelbereiche werden festgesetzt:
- 9.1.1  Lärmpegelbereich I-II: bis 60 dB (A)
- 9.1.2  Lärmpegelbereich IV: > 65 bis 70 dB (A)
- 9.1.3  Lärmpegelbereich V: > 70 bis 75 dB (A)
- 9.2 Für zum Schlafen nutzbare Räume, welche ausschließlich Fenster an den Süd-, West-, Südost- oder Nordost-Fassaden besitzen, ist ein schallgedämmtes Belüftungskonzept vorzusehen.
- 9.3 Von den genannten Festsetzungen 9.1.1 bis 9.1.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.

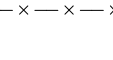
Bemaßung

- 10.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahme und Vermerke

- 1  Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet des Starzelbachs (Bekanntmachung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 15.07.2019)

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  zu entfernende Grundstücksgrenze
- 3 1875/31 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 Fahrradabstellplätze
Es gilt die Fahrradabstellplatzsatzung (FABs) der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 11 Sichtdreiecke
Im Bereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrten sowie der Stellplatzein- und -ausfahrten sind normgerechte Sichtdreiecke einzuhalten.
- 12 Grünordnung
- 12.1 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.
- 12.2 Artenschutz
Auf die eigenverantwortliche Einhaltung der Bestimmungen zum Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 37 ff., §§ 44 ff. BNatSchG) wird hingewiesen.
- Alle europäischen Vogel- und Fledermausarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders oder streng geschützt. Es dürfen daher Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, älteres Efeu) nur dann vorgenommen werden, wenn keine Vogel bzw. Fledermäuse sowie die von ihnen belegten Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden können (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG). Dies gilt vor allem in der jährlichen Brutzeit von 01. März bis 30. September. Notwendige Gehölzschutzmaßnahmen sind dann außerhalb dieses Zeitraums durchzuführen.
- Außerhalb von Wäldern und gärtnerisch genutzten Grundstücksflächen verbietet § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG aus Gründen des Artenschutzes die Fällung von Bäumen in der Zeit vom 01. März bis 30. September. Es wird empfohlen, auch in den Hausgärten auf Fällungen in diesem Zeitraum zu verzichten, wenn sie nicht aus Gründen der Verkehrssicherheit oder Schädlingsbefall dringend geboten sind.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **25.06.2019** die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **31.07.2019** ortsüblich 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 ausgelegt.
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 **10.03.2020** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **09.04.2020** bis **28.04.2020** erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.
5. Zu dem geänderten und ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **10.03.2020** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom **09.04.2020** bis **28.04.2020** erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.
6. Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **26.05.2020** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Eichenau, den

(Siegel)
Peter Münster, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt
Eichenau, den

(Siegel)
Peter Münster, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Eichenau, den

(Siegel)
Peter Münster, Erster Bürgermeister



- 4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen
- 4.1  offene Bauweise
- 4.2  Baugrenze