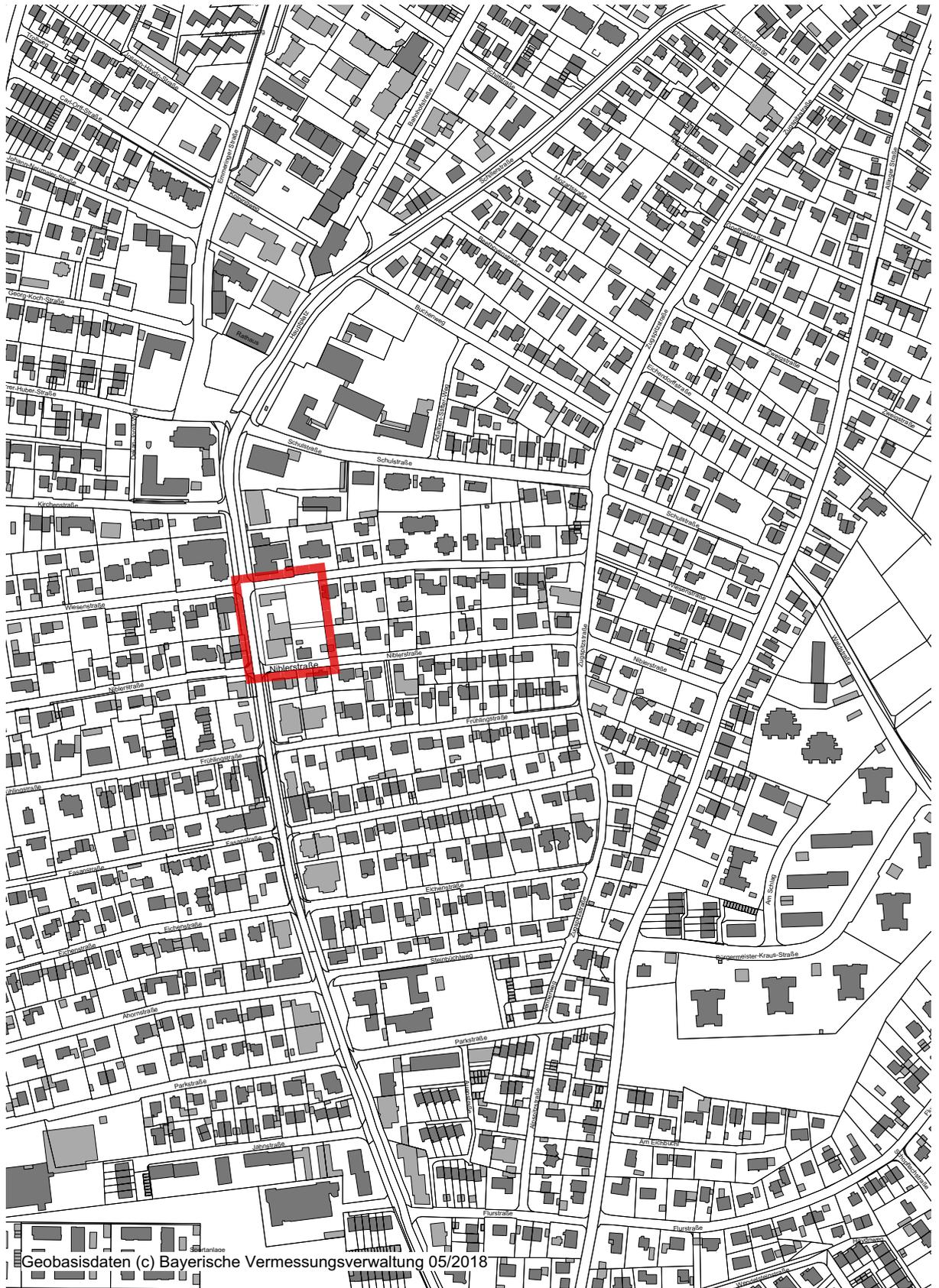


Gemeinde	<b>Eichenau</b> Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	Nr. B 53 „Nahversorgung an der Hauptstraße, zwischen Wiesen- und Niblerstraße“
Planfertiger	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeiter	Schwander, Salazar, Geßl
Aktenzeichen	EIC 2-87
Plandatum	26.08.2019 (Entwurf)

## Satzung

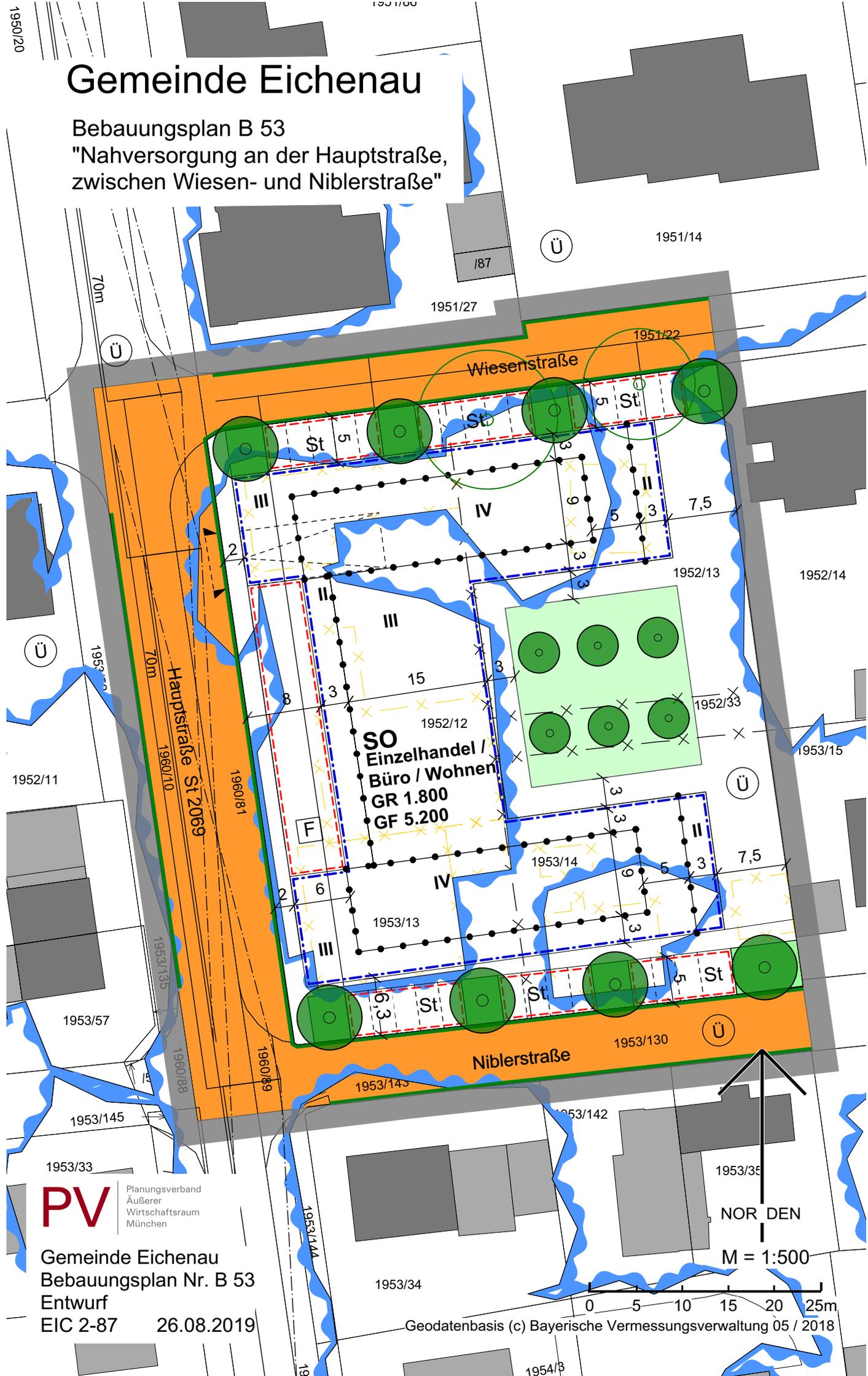
Gemeinde Eichenau erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Übersichtsplan M 1:5.000

# Gemeinde Eichenau

Bebauungsplan B 53  
"Nahversorgung an der Hauptstraße,  
zwischen Wiesen- und Niblerstraße"



**PV** Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München

Gemeinde Eichenau  
Bebauungsplan Nr. B 53  
Entwurf  
EIC 2-87 26.08.2019

NOR DEN  
M = 1:500

0 5 10 15 20 25m

Geodatenbasis (c) Bayerische Vermessungsverwaltung 05 / 2018

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan B 16 I „Hauptstraße“, rechtskräftig seit dem 31.05.1998, zuletzt geändert durch die 3. Änderung, rechtskräftig seit dem 31.10.2005 vollständig.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 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:
- ein Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von insgesamt mind. 1.200 qm und max. 1.800 qm;
  - erforderliche untergeordnete Nutzungen, wie z.B. Anlieferung, Lager, Sozial- und Verwaltungsräume.
- 2.3 Im ersten Obergeschoss sind nur folgende Nutzungen zulässig:
- Büronutzungen
  - Räume für freie Berufe
  - Nutzungen für medizinische Zwecke (z.B. Arzt-, Heilpraktiker- und Therapiepraxen, Labore)
  - Wohnen
- 2.4 In allen weiteren Obergeschossen sind nur folgende Nutzungen zulässig:
- Wohnen

### 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. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl ist einzuhalten.

3.4 **GF 5.200** max. zulässige Geschossfläche in Quadratmeter

3.5 **IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 4

3.6 Die maximal zulässige Wandhöhe in Meter beträgt  
- bei 2 zulässigen Vollgeschossen: 9,0 m  
- bei 3 zulässigen Vollgeschossen: 12,0 m  
- bei 4 zulässigen Vollgeschossen: 14,0 m

Die max. zulässige Wandhöhe (WH) wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OK FFB) bis zur Oberkante der Attika.

3.7 Die maximal zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) wird auf max. 0,3 m über Mitte der davorliegenden Gehsteigkante im öffentlichen Straßenraum festgesetzt.

## 4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

4.1  Baugrenze

4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände und Eingangsüberdachungen bis zu 1,0 m, durch Zugangsrampen bis zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie überschritten werden.

4.3 **g** Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

## 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1  Fläche für Stellplätze  
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

5.3  Tiefgaragenzufahrt  
Die Zufahrt zu der Tiefgarage ist nur in dem festgesetzten Bereich zulässig.

## 6 Bauliche Gestaltung

6.1 Als zulässige Dachform wird ein extensiv begrüntes Flachdach festgesetzt.

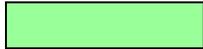
6.2 Auf dem Flachdach ist die Errichtung von aufgeständerten Photovoltaik-Modulen zulässig. Sie müssen um mindestens 2,5 m von der Gebäudefassade zurücktreten.

6.3 Die Satzung Nr. 32 über örtliche Bauvorschriften zu Ortsgestaltung i.d.F. vom 05.08.2003 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 collurna (Baumhasel)
- 8.4 Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um 5 m abweichen.
- 8.5  zu begrünende Fläche (im Sinne des Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO)
- 8.6 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.
- 8.7 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.
- 8.8 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.
- 9.2 Werbeanlagen sind in die Fassade zu integrieren, oberhalb der Oberkante Attika sind sie unzulässig. Sie dürfen nicht mit Lichtunterbrechung ausgestattet werden. Eine Beleuchtung ist nur während der Betriebszeiten von 06:00-22:00 Uhr zulässig.

## 10 Immissionsschutz

### 10.1 Baulicher Schallschutz

Im gesamten Baubereich sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Aufenthaltsräume befinden, technische Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen eingehalten werden.

### 10.2 Schalldämmmaße

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen mindestens die folgenden resultierenden Gesamt-Schalldämm-Maße zugrunde zu legen:

$R'_{w, ges} \geq 44$  dB an den der Hauptstraße zugewandten Westfassaden

$R'_{w, ges} \geq 40$  dB an den der Wiesen- bzw. Niblerstraße zugewandten Nord- bzw. Südfassaden auf einer Länge von 25 m von der westlichen Gebäudekante

$R'_{w, ges} \geq 36$  dB auf dem restlichen Fassadenabschnitt der Wiesen- bzw. Niblerstraße zugewandten Nord- bzw. Südfassaden

$R'_{w, ges} \geq 33$  dB an allen übrigen Fassaden- und Dachflächen

10.3 Bei Außenbauteilen von Büroräumen und ähnlichen Nutzungen gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.

10.4 Von den festgesetzten Schalldämmmaßen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens mit dem Bauantrag durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass ein geringeres Schalldämmmaß ausreichend ist.

### 10.5 Lüftung

Bei allen Schlafräumnutzungen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind bei allen Räumen, die nur über ein Fenster belüftet werden können, das zu den umliegenden Straßen orientiert ist, schalldämmende Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die gewährleisten, dass das oben angegebene erforderliche Gesamt-Schall-Dämm-Maß  $R'_{w, ges}$  auch im Zustand der Nennlüftung des jeweiligen Raumes nicht unterschritten wird.

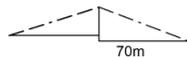
## 11 Bemaßung

11.1  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)

2



## Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

## C Hinweise

1



bestehende Grundstücksgrenze

2



Aufzuhebende Grundstücksgrenze

3

1960/81

Flurstücksnummer, z. B. 1980/2

4



bestehende Bebauung

5



abzubrechende Bebauung

6



Vorgeschlagene Stellfläche für Fahrräder

7



Tiefgaragenrampe

8



Vorhandener, zu ersetzender Baum

9

## Abstandsflächen

Die Abstandsflächen bestimmen sich durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche. Die Vorschriften des Art. 6 BayBO werden nicht angeordnet.

10

## Stellplätze

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

- 11 Wasserwirtschaft
- 11.1 Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets des Starzelbachs. Bei der Errichtung von Bauvorhaben ist auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten. Eine Neubebauung bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 WHG.
- 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. Für die Eingriffe der Kellergeschosse in das Grundwasserregime sind in jedem Fall die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
- 11.3 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.
- 12 Erschließung
- 12.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
- 12.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserversorgungsanlage anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 12.3 Auf den Grundstücken anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern durch geeignete Maßnahmen (Rigolen- und Rohrsysteme) zu versickern. Es wird empfohlen den Grundwasserstand zu ermitteln. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln – TRENGW – zu entnehmen. Wenn die Maßgaben der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden. Das gesammelte Niederschlagswasser ist.
- 12.4 Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür wird gebeten, eine entsprechende Fläche von ca. 18-35 qm für den Bau und Betrieb einer mit dem LKW erreichbaren Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen
- 12.5 Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
- 12.6 Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

- 13 Brandschutz
- 13.1 Die Belange des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Die Feuerwehr sollte bei Erstellung eines Brandschutzkonzeptes beteiligt werden.
- 13.2 Eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Gemeinde und eine ausreichende Erschließung nach DIN 14090 durch den Bauherrn sind sicherzustellen. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W331 und W405 - auszubauen.
- 14 Schallschutz
- 14.1 Das Baugebiet ist insbesondere durch die Verkehrsgeräusche an der Hauptstraße erhöhten Verkehrsgeräuschimmissionen ausgesetzt, welche die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten.
- 14.2 Wenn mit dem Bauantrag durch ein objektbezogenes Gutachten nachgewiesen wird, dass die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der DIN 4109 in der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Fassung auch mit geringeren Schalldämm-Maßen eingehalten sind, kann eine Befreiung von den festgesetzten Schalldämm-Maßen erteilt werden.
- 14.3 Bei der Planung von gewerblichen Nutzungen, insbesondere der Einzelhandelsnutzung, 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.
- 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. Die Überpflanzung von Trassen der Ver- und Entsorgungsleitungen mit Gehölzen ist nur in Abstimmung mit den zuständigen Leitungsträgern zulässig. Die DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten) und das zum Straßenraum hin erforderliche Lichtprofil sind zu beachten. Anpflanzungen entlang von Bundes- und Staatstraßen haben im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt zu erfolgen. (Maßgeblich: Empfehlungen zum Schutz vor Unfällen mit Aufprall auf Bäumen, ESAB 2006)
- 15.2 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 16 Altlasten  
Altlasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Gemeinde Eichenau nicht bekannt. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägi-

gen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt Fürstenfeldbruck mitzuteilen.

- 17 Artenschutz  
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 Vögel 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 Brutsaison vom 01. März bis 30. September. Notwendige Gehölzrodungsmaßnahmen sind außerhalb dieses Zeitraums durchzuführen. Gebäude sind vor einem Abriss auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu untersuchen.
- 18 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.
- 19 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>

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 05/2018. 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

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans 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
7. Eichenau, den .....  
(Siegel) .....  
Peter Münster, Erster Bürgermeister
8. Ausgefertigt  
Eichenau, den .....  
(Siegel) .....  
Peter Münster, Erster Bürgermeister
9. 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