

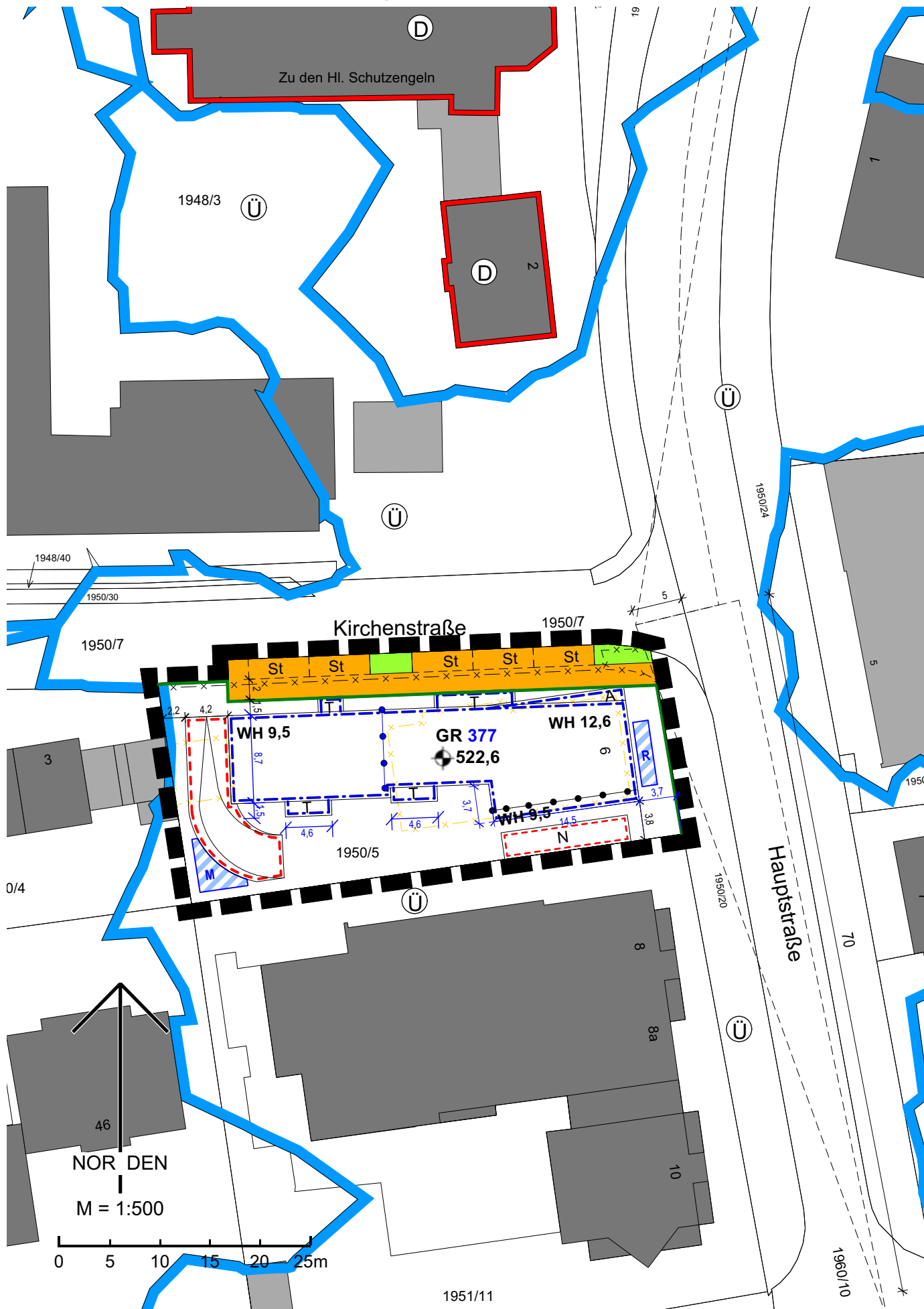
Gemeinde	Eichenau Lkr. Fürstenfeldbruck	
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Nr. 58 Hauptstraße 6	
Vorhabenträger	Houben Vermögensverwaltung GmbH Alter Hof 6, 80331 München	
Entwurf	Teamwerk Architekten Kirchenstraße 88, 81675 München	
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft 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	Schwander, Specht	QS: GK
Aktenzeichen	EIC 2-94	
Plandatum	25.11.2025 (Entwurf)	

Satzung

Die Gemeinde Eichenau erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10, 12 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Übersicht








Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan Eichenau B 16 I Hauptstraße i.d.F. vom 31.05.1998, einschließlich der 3. Änderung vom 31.10.2005 vollständig.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- ~~1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)~~
- 1.3  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, hier: Höhe baulicher Anlagen


2 Art der baulichen Nutzung

- ~~2.1 **MU** Urbanes Gebiet gemäß §6a BauNVO~~
- 2.2 Als Art der baulichen Nutzung ist zulässig:
- Erdgeschoss: gewerbliche, soziale oder kulturelle Nutzungen auf mindestens 50 % der Geschossfläche orientiert zur Straßenseite an der Hauptstraße sowie Wohnnutzung auf maximal 50 % der Geschossfläche
 - 1. Obergeschoss: gewerbliche, soziale, kulturelle Nutzungen oder Wohnnutzung
 - 2. und 3. Obergeschoss: nur Wohnnutzung
- ~~2.3 Im Erdgeschoss an der Straßenseite zur Hauptstraße ist eine Wohnnutzung nicht zulässig. Im 2. und 3. Obergeschoss sind nur Wohnnutzungen zulässig.~~
- 2.4 Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Entwurfsverfassers Teamwerk Architekten in der Fassung vom 11.11.2025 ist Bestandteil der Satzung.
- 2.5 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 393-377** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, **393 377** m²
- 3.2 Für Außentreppen, -rampen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 35 m² festgesetzt.
- 3.3 Für die Freifläche der Gastronomie wird eine zusätzliche Grundfläche von 40 m² festgesetzt.
- ~~3.4 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 2 BauNVO genannten Anlagen um 145-180 m² überschritten werden.~~
- 3.5 Die festgesetzte Grundfläche nach A.3.1 bis A.3.3 kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundfläche von **730 765** m² überschritten werden.

3.6 **WH 9,5** maximal zulässige Wandhöhe in Metern, z.B. 9,5 m
Sie wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Außenwand.

3.7  **522,6** Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null, 522,6 m ü. NHN

3.8 Die festgesetzte Wandhöhe darf durch transparente Geländer, die mindestens 0,6 m von der Außenwand eingerückt sind, um 1,0 m überschritten werden.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1  Baugrenze


4.2 **T** Innerhalb der gekennzeichneten Baugrenzen sind nur Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen zulässig.

4.3 **A** Innerhalb der gekennzeichneten Baugrenzen ist das Erdgeschoss bis auf eine Höhe von 2,75 m freizuhalten.

4.4 Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen der Gemeinde Eichenau findet im Plangebiet keine Anwendung. Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen von 0,4 H.

5 Stellplätze und Nebenanlagen

5.1  Fläche für Tiefgaragenrampe mit Einhausung

5.2  Flächen für Nebenanlagen (Fahrradhaus, Müllhaus)

5.3 Die Wandhöhe von Tiefgarageneinhausung und Nebenanlagen beträgt max. 3,0 m gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Außenwand.

5.4 Offene Fahrradstellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

5.5 Die nutzungsunabhängig für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze sind durch 11 Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen. Oberirdische Stellplätze oder Garagen sind unzulässig. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau ist nicht anzuwenden.



6 Bauliche Gestaltung

6.1 Als Außenfassaden sind helle Putzflächen, Glasflächen und Holzelemente zulässig.



6.2 Für Haupt- und Nebenanlagen sind nur Flachdächer zulässig.

6.3 Sie sind, soweit sie nicht als Dachterrassen ausgebildet sind, mindestens extensiv zu begrünen.



7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 7.3 St öffentliche Stellplätze im Straßenraum

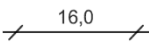
8 Grünordnung

- 8.1  zu pflanzender Straßenbaum
- 8.2  Öffentliche Grünfläche
Zur Gliederung der öffentlichen Stellplätze ist eine Grünfläche anzulegen und mit flachwurzelnenden Sträuchern zu bepflanzen.
- 8.3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten. Für Zufahrten, offene Fahrradstellplätze und Fußwege sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 8.4 Öffnungslose Fassaden von Nebengebäuden sind mit Klettergehölzen zu begrünen.
- 8.5 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss im Mittel 0,6 m betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.
- 8.6 Für Zufahrten, offene Fahrradstellplätze, Fußweg und die Freifläche der Gastronomie sind außerhalb von Unterbauungen nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 8.7 Mindestpflanzqualitäten:
- Für Pflanzungen von Sträuchern und Klettergehölzen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
 - Straßenbäume sind als Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm und einem Kronenansatz bei 4,5 m Höhe zu pflanzen.
- 8.8 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.



9 Flächen für die Wasserwirtschaft

- 9.1  Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Mulde mit mindestens 6,4 m³ Retentionsvolumen anzulegen.
- 9.2  Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Rohr-Rigole mit einer Länge von 6,4 m anzulegen.






10 Bemaßung

- 10.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Einzeldenkmal Nr. D-1-79-118-1 und D-1-79-118-2
- 2  Festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Starzelbachs (Bekanntmachung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 18.07.2024)

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3 1950/5 Flurstücksnummer, z.B. 1950/5
- 4  bestehende Bebauung
- 5  abzubrechende Bebauung
- 6  freizuhaltende Sichtfelder
Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
- 7 Grünordnung
- 7.1 Auf die Beachtung der Baumschutzverordnung –BSV– der Gemeinde Eichenau in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
- 7.2 Hinsichtlich der Bepflanzung des Daches sowie der durchwurzelbaren Bodenüberdeckung der Tiefgaragenflächen wird auf die BuGG-Fachinformation "Geeignete Gehölze für Dachbegrünung" hingewiesen.
- 7.3 Die Verwendung von stadtklimaverträglichen heimischen Laubbäumen, insektenfreundlichen Klettergehölzen, Hecken und Vorgartenbepflanzungen wird empfohlen. Auf die Pflanzliste in Anlage 2 der Örtlichen Bauvorschriften zur Ortsgestaltung der Gemeinde Eichenau wird hingewiesen.
- 8 Artenschutz
- 8.1 Auf die eigenverantwortliche Einhaltung der Bestimmungen zum Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 37 ff, §§ 44 ff BNatSchG) wird hingewiesen.
- 8.2 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

- 8.3 Schutz von Insekten und Fledermäusen
Für die Beleuchtung der Freiflächen sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.
- 9 Schallschutz
- 9.1 Das Plangebiet ist insbesondere durch die Verkehrsräusche an der Hauptstraße erhöhten Verkehrsräuschemissionen ausgesetzt, welche die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten.
- 9.2 Im Genehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile in der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Fassung der DIN 4109 eingehalten sind.
- 9.3 Es sind Maßnahmen zu treffen, um die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01, entsprechend den Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Juni 2022, einzuhalten.
- 10 Erschließung
- 10.1 Wasserversorgung
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Nutzungsaufnahme an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
- 10.2 Abwasserbeseitigung
Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Nutzungsaufnahme an die zentrale Abwasserversorgungsanlage anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 10.3 Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.
- 11 Wasserwirtschaft
- 11.1 Das Plangebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 sowie im Risikogebiet HQextrem. Es ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Tiefgaragen, Keller- und Erdgeschosse, Lichtschächte und außen liegende Kellerzugänge sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten und gegen anstehendes Grundwasser sowie gegen Eindringen von Oberflächenwasser zu sichern.
- 11.2 Für die Eingriffe der Kellergeschosse in das Grundwasserregime sind 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.

- 11.3 Auf dem Grundstück anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst in Versickerungsanlagen flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und das zu versickernde Niederschlagswasser vorgereinigt wurde ist eine Einleitung über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen oder Sickerrohre zulässig. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze 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, ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden. Für eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung muss ein ausreichender Abstand zum Bemessungsgrundwasserstand gewährleistet sein. Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist der Grundwasserstand zu ermitteln und die Planung (Versickerung über Rigolen) darauf abzustimmen.
- 12 Brandschutz
- 12.1 Die Belange des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Die Feuerwehr sollte bei Erstellung eines Brandschutzkonzeptes beteiligt werden.
- 12.2 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. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem „Ermittlungs- und Richtwertverfahren“ zu ermitteln. Sollten neue Hydranten erstellt werden, so sind nach Möglichkeit Oberflurhydranten zu verwenden. Der nächstgelegene Hydrant darf maximal 80 m vom jeweiligen Hauptzugang entfernt sein.
- 13 Altlasten
- 13.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstentum Bruck noch nicht abgeschlossen ist.
- 13.2 Die vorgefundenen künstlich aufgefüllten Böden sind im Zuge des Aushubs zu entnehmen, zu separieren und zur Beprobung gemäß LAGA PN98 zu Haufwerken mit maximal 300 m³ aufzuhalden. Der Aushub ist anschließend ordnungsgemäß zu beseitigen.
- 13.3 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.
- 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 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>
- Gemeinde Eichenau, Hauptplatz 2, 82223 Eichenau

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2023. 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 04.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.11.2024 hat in der Zeit vom 02.01.2025 bis 03.02.2025 **durch Veröffentlichung im Internet** stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.11.2024 hat in der Zeit vom 23.12.2024 bis 03.02.2025 stattgefunden. **Die Beteiligung erfolgte dabei digital.**
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis **im Internet veröffentlicht und zusätzlich als weitere leicht erreichbare Zugangsmöglichkeit im Rathaus digital an der Informationssäule und in Form einer öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom bis einschließlich zur Verfügung gestellt.**
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis eingeholt. **Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden digital 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

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. **In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung seit diesem Tag im Rathaus, Bauverwaltung, Zimmer 211, zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Der Bebauungsplan kann auch auf der Internetseite der Gemeinde unter <https://eichenau.eu/bebauungsplaene/> eingesehen werden.** 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