

Gemeinde



Eichenau
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

**5. Änderung
Bebauungsplan Nr. B13
ALDI-Filiale**

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

Schyschka, Geßl

QS: Schwander

Aktenzeichen

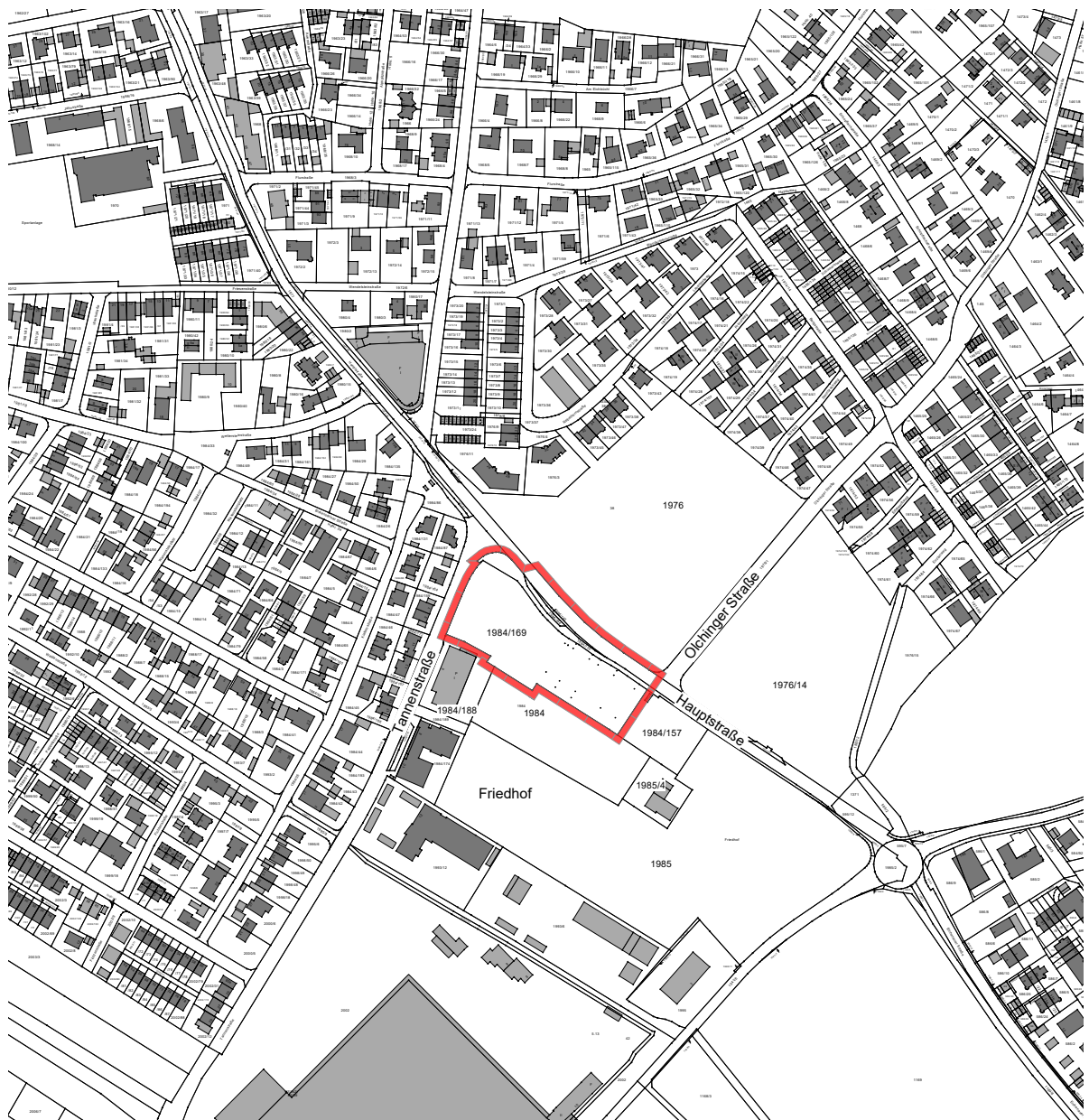
EIC 2-97

Plandatum

21.07.2026 (Entwurf)

Satzung

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



Lageplan M 1:5.000

Geobasisdaten Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2023

5. Änderung Bebauungsplan Nr. B13 ALDI-Filiale

Vorabzug Entwurf
EIC 2-97 10.07.2026
Seite 3/15

SO	
- Einzelhandel -	
GR 1.800	WH 6,6
RFB 526,2	FFB 526,35

WH 10,1

PV

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

NOR | DEN

M = 1:1.000

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplans Nr. B 13 „Gewerbegebiet“ in der Fassung vom 31.03.1981 einschließlich seiner rechtsverbindlichen Änderungen.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **SO** Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO
- großflächige für großflächige Lebensmittelmärkte
Lebensmittelmärkte -

Zulässig sind großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit:

- den erforderlichen untergeordneten Nutzungen, z.B. Anlieferung, Lager, Sozial- und Verwaltungsräume
- einer Packstation
- einer Einkaufswagenbox

- 2.2 Es ist eine Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 1.800** maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter

- 3.2 Für Vordächer und Außentreppen wird eine zusätzliche Grundfläche von 110 m² festgesetzt.

- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von insgesamt 5.510 m² überschritten werden.

- 3.4 **WH 6,6** maximal zulässige Wandhöhe in Metern, z.B. 6,60 m

- 3.5 Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OK FFB) bis zur Oberkante Attika.

- 3.6 **RFB 526,2** mindestens Oberkante Erdgeschossrohfußboden (OK RFB) in m ü. NN (Höhen über Normal-Null im DHHN12)

- 3.7 **FFB 526,35** maximale Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OK FFB) in m ü. NN (Höhen über Normal-Null im DHHN12)

- 3.8 Das Gelände im Bereich der bestehenden Umfahrung ist aufzuschütten und auf die Höhe des sich anschließenden Bestandsgeländes der Straße im Nordosten bzw. des Parkplatzes im Nordwesten anzugleichen.

3.9 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Maß der baulichen Nutzung - Wandhöhe

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1 Baugrenze

4.2 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge darf maximal 65 m betragen.

4.3 Im Plangebiet ist die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Eichenau nicht anzuwenden.

5 Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen

5.1 Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze

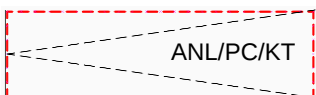
Folgende Anlagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

- offene KFZ-Stellplätze
- Fahrradstellplätze
- überdachte Einkaufswagenbox; die zulässige Wandhöhe beträgt max. 2,6 m, gemessen ab Oberkante hergestellter Pflasterbelag
- Packstation

5.2 Je 15 m² Verkaufsnutzfläche ist ein Stellplatz erforderlich.

5.3 Je 40 m² Verkaufsnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. 10 % davon sind als Abstellplatz für Lastenräder auszuführen.

5.4 Offene KFZ-Stellplätze und offene Fahrradstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

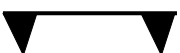
5.5  Fläche für Anlieferung, Papierpresscontainer sowie Geräte der Kälte- und Lüftungstechnik; der Anlieferbereich darf als Rampe ausgeführt werden. In diesem Bereich ist eine Abgrabung bis 1,50 m unter OK FFB gem. A 3.7 sowie die Errichtung einer Stützmauer mit einer maximalen Höhe bis OK FFB gem. A 3.7 zulässig.

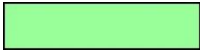
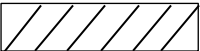
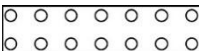
5.6 Garagen sind unzulässig.

6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5° zulässig.
- 6.2 Das Flachdach der Hauptanlage ist bis zu einer Wandhöhe bis 6,60 m als kombiniertes Photovoltaik(PV)-Gründach auszuführen. Es ist extensiv zu begrünen und mit aufgeständerten PV-Modulen zu versehen. Der Anteil an PV-Modulen muss mindestens 50 % der Dachfläche betragen. Die Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen die Attikahöhe um 1,5 m überschreiten und müssen um mindestens 0,5 m von der Gebäudefassade eingerückt sein.
- 6.3 Sonstige Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Abweichend davon ist für Flachdächer bei Nebenanlagen nach A 5.1 eine Ausführung als Glas- oder Metaldach zulässig.
- 6.4 An den Außenfassaden der baulichen Anlagen sind grelle Farben, reflektierendes oder glänzendes Material nicht zulässig. Glasflächen sind unverspiegelt auszuführen.
- 6.5 Werbeanlagen
- 6.5.1 Werbeanlagen am Gebäude sind an max. 3 Fassadenseiten bis zu einer Gesamtfläche von 20 m² zulässig. Die Einzelfläche darf dabei eine Fläche von 6 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen nicht über die Wandhöhe bzw. Attika hinausragen.
- 6.5.2 Es ist maximal ein freistehender Werbepylon mit einer Breite von maximal 2,4 m und einer Höhe von maximal 7,5 m zulässig. Die Situierung des Pylons ist so zu wählen, dass die erhaltenswerten Bäume nicht beeinträchtigt werden.
- 6.5.3 Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen und nur von 06:00 - 22:00 Uhr zulässig.
Unzulässig sind folgende Arten von Werbeanlagen:
- Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
 - Licht- und Laserstrahler sowie Lichtprojektionen,
 - sich bewegende Werbeanlagen,
 - Kletterschriften (senkrechte Buchstabenfolge) in Form von Nasenschildern,
 - Werbeanlagen mit Schallemissionen,
 - Werbeanlagen in greller Farbgebung.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.3  Fuß- und Radweg
- 7.4  Straßenbegleitgrün
- 7.5  Ein-/ Ausfahrtsbereich

- Die Einfahrt/ Ausfahrt zu den Baugrundstücken ist nur im festgesetzten Bereich zulässig.
- 7.6  Zugangsbereich ausschließlich für Fußgänger und Fahrradfahrer
- 7.7  Grundstückszufahrt Nachbargrundstück (Einzelhandel Tannenstraße)
- 8 Grünordnung
- 8.1  zu erhaltender Baum
- 8.2  zu pflanzender Baum 1. oder 2. Wuchsklasse in Mindestpflanzqualität
- Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, von ihrer festgesetzten Situierung kann gegenüber der Planzeichnung aufgrund gestalterischer und funktionaler Erfordernisse geringfügig abgewichen werden.
- 8.3  zu begrünende Fläche (im Sinne des Art. 7 Abs. 1 BayBO)
- 8.4  Versickerungsfläche
- Innerhalb der festgesetzten Fläche sind Maßnahmen für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von der Dachfläche des Neubaus durch Mulden-Rigolen und Sickermulden zulässig.
- 8.5  Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 8.6  Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern
- Innerhalb der Umgrenzung sind standortgerechte, heimische Gehölze flächendeckend, 1 Stück/ 1,5 m², in der Mindestpflanzqualität zu pflanzen. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.
- Die zu pflanzende Baumreihe im Nordosten auf der Gebäudevorderseite entlang der Verkehrsfläche ist mit Sträuchern zu unterpflanzen.
- 8.7 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen, pflegen und zu erhalten. Bestehende, vitale Gehölze, die den Anforderungen der festgesetzten Pflanzqualität gemäß A 8.8 entsprechen, können angerechnet werden.
- 8.8 Mindestpflanzqualitäten:
- Für Pflanzungen von Sträuchern sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.

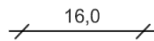
- Für Baumpflanzungen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Heister, einmal verpflanzt, 150 bis 200 cm zu verwenden.
 - Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe zu pflanzen.
 - Für alle Baumneupflanzungen ist jeweils ein Wurzelraum von mindestens 24 m³ pro Einzelbaum herzustellen.
- 8.9 In den ersten drei Jahren nach der Pflanzung von jungen Bäumen in der Mindestpflanzqualität gemäß A 8.8 ist auf eine ausreichende Wasserversorgung zu achten, insbesondere in trockenen Perioden.
- 8.10 Die durchwurzelbare Vegetationsschicht beim Flachdach des Hauptgebäudes muss eine Tiefe von mind. 12 cm aufweisen.
- 8.11 Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens 12 Monate nach Baufertigstellung (Neubau Hauptgebäude) auszuführen. Alle Pflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 8.12 Der Einsatz von Pestiziden und Fungiziden ist unzulässig.
- 8.13 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszuführen.
- 9 Immissionsschutz



Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen): Schallschutzwand West und Schallschutzwand Süd

- 9.1 Die Schallschutzwand West ist mit einer Länge von 58,0 m (Maß Abwicklung Wand) und einer Absoluthöhe von 527,8 m ü. NN zu errichten (die relative Höhe bezogen auf die Geländehöhe der ALDI-Filiale von 526,0 beträgt 1,8 m).
- 9.2 Die Schallschutzwand Süd ist mit einer Länge von 77,0 m (Maß Abwicklung Wand) und einer Absoluthöhe von 529,0 m ü. NN zu errichten (die relative Höhe bezogen auf die Geländehöhe der ALDI-Filiale von 526,0 beträgt 3,0 m). Eine längere Ausführung der Schallschutzwand in Richtung Osten bis zum Ende der Aufstellfläche Kältetechnik ist zulässig.
- 9.3 Die Schallschutzwände West und Süd sind mit einem bewerteten Schalldämmmaß R'_w von mindestens 25 dB und jeweils beidseitig absorbierend mit einem Absorptionsgrad α von mindestens 0,60 auszuführen.
- 9.4 Die Verbundkälteanlage darf einen Schallleistungspegel L_{WAT} von 77 dB(A) nicht überschreiten.
- 9.5 Die Lüftungsanlage darf einen Schallleistungspegel L_{WAT} von 75 dB(A) nicht überschreiten.

10 Bemaßung



Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahme

- | | | |
|---|--|---|
| 1 | | Festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ100 Ascherbach/ Gröbenbach/ Starzelbach |
| 2 | | Hochwassergefahrenfläche HQ extrem Ascherbach/ Gröbenbach/ Starzelbach |

C Hinweise

- | | | |
|----|----------|---|
| 1 | | Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. B 49 „Einzelhandel Tannenstraße“ i.d.F. vom 20.12.2011 |
| 2 | | bestehende Grundstücksgrenze |
| 3 | 1984/169 | Flurstücksnummer, z.B. 1984/169 |
| 4 | | bestehende Bebauung mit Hausnummer |
| 5 | | Vorschlag Neubau Hauptgebäude |
| 6 | | abzubrechendes Gebäude |
| 7 | | Vorschlag zu fällender Baum |
| 8 | | Vorschlag zu erhaltender Baum |
| 9 | | Vorschlag zu pflanzender Baum |
| 10 | | Vorschlag Pflanzstreifen |
| 11 | | Vorschlag Anordnung Parkierung |
| 12 | | Vorschlag Situierung Paketstation |
| 13 | | Höhenpunkte, z.B. 526,10 m ü. NN |
| 14 | | 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. |

- 15 Die Anbauverbotszone entfällt im Rahmen des räumlichen Geltungsbereiches.

- 16 Auf die Beachtung der Baumschutzverordnung der Gemeinde Eichenau in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
- 17 Grünordnung
- 17.1 Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.
- 17.2 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.
- 17.3 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.
- 17.4 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume 1. Wuchsordnung:

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Bäume 2. Wuchsordnung:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Alnus incana (Grau-Erle)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Pyrus pyraister (Wild-Birne)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus domestica (Speierling)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
+ heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)

Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Artenschutz

- 17.5 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 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.

Die Bauarbeiten sind so zu organisieren, dass keine Gefährdungen für durch- oder einwandernde Amphibien oder Reptilien entstehen und die Entstehung von geeigneten Habitatstrukturen auf der Baustelle vermieden wird (Pfützen, Stein-, Holzhaufen etc).

18 Immissionsschutz

- 18.1 In der Nachtzeit hat bei der ALDI-Filiale im wesentlichen Betriebsruhe zu herrschen – abgesehen von den stationären Anlagen der ALDI-Filiale. Unzulässig sind insbesondere Nachtanlieferungen.

- 18.2 Ggf. weitere erforderliche stationäre Anlagen dürfen keine beurteilungsrelevanten Schallemissionen hervorrufen.

- 18.3 Sofern die Festsetzungen zu den stationären Anlagen gemäß den Punkten A9.4, A9.5 und C20.2 nicht eingehalten werden können, ist die schalltechnische Verträglichkeit neu untersuchen zu lassen.

- 18.4 Sofern von der in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung Nr. M179945/04 vom 22.06.2026 zugrunde gelegten Lage der Einkaufswagensammelstelle, der stationären Anlagen und der DHL-Paketstation deutlich abgewichen werden soll, ist die schalltechnische Verträglichkeit neu untersuchen zu lassen.

- 18.5 Es sind geräuscharme Einkaufswagen mit sogenannten SoftDrive-Rollen und Kunststoffkorb einzusetzen.

- 18.6 Die Verladetätigkeiten der Lkw haben an einer Innenrampe mit Torranddichtung zu erfolgen.

19 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.

20 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 Fürstentum Bruck noch nicht abgeschlossen ist.

21 Wasserwirtschaft

21.1 Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets HQ 100 und der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem des Ascherbachs/ Gröbenbachs/ Starzelbachs. Bei der Errichtung von Bauvorhaben ist auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten. Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78a WHG. Dies ist insbesondere für die im Plan eingezeichnete westliche Schallschutzwand zu beachten.

21.2 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

21.3 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.

21.4 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 (etwa durch Sickermulden). Ist dies auf dem betroffenen Baugrundstück nicht möglich, so ist ausnahmsweise die Versickerung über Rigolen-und Rohrsysteme möglich. Sickerschächte sind nicht zulässig.

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.

Für den Kundenparkplatz der ALDI-Filiale gibt es aus dem Jahr 2008 eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des Niederschlagswassers in das Grundwasser.

22 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.

23 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; Tel. 08141/730-0

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.
-------------	--

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des der Bebauungsplanänderung 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 im Rathaus zur Verfügung gestellt.
3. 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 in digitaler Form beteiligt.
4. Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 5. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der in Kraft getretene Bebauungsplan ist gemäß § 10a Abs. 2 BauGB in das Internet eingestellt und auf der Homepage der Gemeinde einsehbar. In der Bekanntmachung wurde auf die Stelle und die Internetadresse, unter der die Planung eingesehen werden kann, hingewiesen.

Eichenau, den

(Siegel)

.....
Peter Münster, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Eichenau, den

(Siegel)

.....
Peter Münster, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. Änderung des Bebauungsplans 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. Die 5. Änderung des Bebauungsplans 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