

Gemeinde EICHENAU

Bebauungsplan B 2 Waldstraße

Planfertiger: BAURAU Dipl.-Ing. W. Fitz Kelterstraße 1 81667 München Tel/Fax 089/ 4470606

Plandatum: 05. 12. 1995 02. 02. 1996 17. 06. 1996 07. 01. 1997 20. 10. 1997

Die Gemeinde Eichenau erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4, § 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1988 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 08.01.1993 (GVBl. S.65), Art. 98 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 18.04.1994 (GVBl. S.251) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.127), diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Festsetzungen

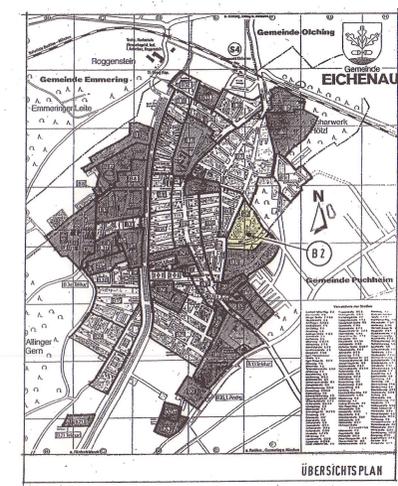
- 1. Geltungsbereich
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
1.2 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen rechtsverbindlichen Baulinien- und Bauabgrenzungen
2. Art der baulichen Nutzung
2.1 WR Festsetzung von Bauland als Reines Wohngebiet.
3. Maß der baulichen Nutzung
3.1 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung nach Art oder Maß
3.2 II Höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse; z.B. 2 Vollgeschosse
3.3 0,30 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) , bezogen auf jedes Grundstück des betreffenden Baubereichs (z.B. 0,30).
3.4 0,55 Höchstzulässige Geschosflächenzahl (GFZ) bezogen auf jedes Grundstück des betreffenden Baubereichs (z.B. 0,55).
3.5 190 Höchstzulässige Geschosfläche in Quadratmetern innerhalb eines Bauareals (z.B. 190).
3.6 Auf die Geschosflächen werden die Flächen von Aufenthaltsräumen die nicht in Vollgeschossen im Sinne des Art. 2 BayBO liegen, einschließlich der ihnen zugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz angerechnet.
Garagen im Erdgeschoss von Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschosfläche unberücksichtigt.
Die Geschosfläche des Baubestands wird auf die zulässige Geschosfläche angerechnet
4. Baugrenzen, Bauweise
4.1 Baugrenzen
4.2 Baulinien
4.3 Nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig
4.4 Nur Hausgruppenbebauung zulässig
4.5 Nur Doppel- und Hausgruppenbebauung zulässig

- 5. Grundstücksgröße
5.1 Bei der Bildung neuer Grundstücke durch Teilung werden folgende Mindestgrößen festgesetzt:
400 qm bei Einzelhausbebauung
300 qm bei Doppelhausbebauung
200 qm bei Hausgruppenbebauung
6. Abstandsflächen
6.1 Grenzbebauung ist nur zulässig bei Hausgruppen und Doppelhausbebauung, soweit für den Einzelfall nichts anderes festgesetzt ist.
Im übrigen gelten für die Bemessung der notwendigen Abstandsflächen ungeschränkt die Maßgaben des Art. 6 BayBO.
7. Öffentliche Verkehrsflächen
7.1 Öffentliche Verkehrsfläche, einschließlich Fahrbahn, Gehwege und Straßenbegleitgrün.
7.2 Straßenbegrenzungslinie
8. Garagen und Stellplätze
8.1 Für jede selbständige Wohneinheit ist mindestens ein Garagenplatz im Bauantrag nachzuweisen.
Für Einfamilienhäuser und alle Wohnungen über 80 qm Wohnfläche in Zweifamilienhäusern ist zusätzlich ein offener, für jede Wohnung in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen zusätzlich ein halber wasserundurchlässig befestigter Stellplatz nachzuweisen.
Anstelle von Stellplätzen können auch Garagen errichtet werden.
Garagenvorplätze und -zufahrten dürfen in 2,25 m Breite nicht als Stellplatz angerechnet werden.
Der Stellplatzbedarf für alle Nicht-Wohnnutzungen ist aus den Richtlinien für den Stellplatzbedarf (IMBok, vom 12.2.1978) mit dem Tabellenwert der jeweils höheren Stellplatzkategorie zu ermitteln und auf dem Grundstück nachzuweisen.
Sind auf einem Grundstück mehr als ein Pkw-Stellplatz nachzuweisen, so ist pro Wohneinheit mindestens ein Stellplatz in einer Garage unterzubringen.
8.2 Oberirdische Garagen und Stellplätze sind nur zulässig, wenn ihre Anordnung mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllt:
- Innerhalb eigens für Garagen und Stellplätze ausgewiesener Fläche
- Innerhalb der festgesetzten Bauzonen
- auf den Baugrundstücken außerhalb der festgesetzten Baufläche, mit einem Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie.
Nur in begründeten Ausnahmefällen können offene Stellplätze im Vorgartenbereich (= Fläche zwischen Bebauung und Straße) auch innerhalb des 5-m-Abstandsstreifens zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden, solange mindestens 2/3 der Vorgartenfläche nicht für Stellplätze genutzt wird und unbefestigt bleibt.
8.3 Grenzbebauung von Garagen ist nur an einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.
8.4 GGa Private Gemeinschaftsgaragen (oberirdisch)
8.5 GST Private Gemeinschaftsstellplätze (offen)
8.6 GTGa Private Gemeinschaftstiefgarage
9. Nebenanlagen
9.1 Bauliche Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind auf eine Gesamtfläche von max. 6 qm je 200 qm Grundstückfläche zu beschränken.
10. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
10.1 Höhenentwicklung
Je nach Anzahl der zulässigen Geschosse darf die traufseitige Wandhöhe einschließlich Sockel und Kniestock folgende Werte nicht überschreiten, wobei die Wandhöhe von Oberkante Gelände bis Schnittkante Außenwand mit Dachoberfläche gemessen wird:
eingeschossig: max. 4,00 m
zweigeschossig: max. 6,50 m
Jedes weitere Geschöß erhöht die maximal zulässige Wandhöhe um 2,90 m.
10.1.1 Die Wandhöhe von baulichen Nebenanlagen (z.B. Gartenhäusern) darf traufseitig 2,40 m nicht überschreiten.
10.1.2 Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf max. 0,50 m über dem Niveau der nächstliegenden Verkehrsfläche liegen.
10.1.3
10.2 Baukörper
10.2.1 Einzel- und Doppelhäuser sind auf einem Rechteckgrundris zu entwickeln.
10.2.2 Die Giebelbreite der Hauptgebäude ist auf max. 12 m zu beschränken, wobei untergeordnete Bauteile (Balkon, Vordach etc.) hierbei nicht zu berücksichtigen sind.
10.2.3 Die Länge der Hauptbaukörper (= Traufseite, ohne Berücksichtigung untergeordneter Bauteile) darf max. 16 m bei Einzelhäusern und max. 20 m bei Doppelhäusern betragen.

- 10.3 Fassadengestaltung
Die Außenwände der Gebäude sind mit Putz oder mit Holz zu gestalten. Auffällige Zierputze sind nicht zulässig.
10.4 Dachgestaltung
Nur Satteldächer für Hauptgebäude zulässig.
Nur Sattel- und Walmdächer für Hauptgebäude zulässig.
10.4.1 SD
10.4.2 SD WD
10.4.3 Die zulässige Dachneigung bei Hauptgebäuden muß mindestens 23 Grad und darf höchstens 45 Grad betragen.
10.4.4 Garagen und Nebenbebauung sind mit Satteldächern zu versehen, deren Neigung dem Dach der Hauptgebäude anpassen ist.
10.4.5 Die Hauptfirstrichtung ist über die Längsseite der Hauptgebäude zu führen.
10.4.6 Der Dachüberstand am Ortsgang darf max. 0,70 m betragen. Der Traufüberstand wird mit max. 0,90 m festgesetzt. Ein Traufüberstand bis max. 1,20 m wird zugelassen, wenn der Überstand gestützt ausgeführt wird.
10.4.7 Pro Hauseneinheit sind auf jeder Dachseite max. zwei gleichgestaltete Giebel mit höchstens je 1,20 m Breite zulässig. Anstelle von zwei Giebeln ist ein Zwerchgiebel bis max. 3,50 m Breite zulässig. Dachschaltnisse sind nicht zugelassen.
10.5 Anbauten
Im Falle von Anbauten an bestehende Gebäude sind Ausnahmen von den Festsetzungen 10.1 bis 10.4 möglich, wenn davon die gestalterische Einheit von Bestand und Anbau abhängig ist.
Im Einzelfall ist in diesem Sinne zu prüfen, ob eine Anpassung des Anbaus hinsichtlich Höhenfestigung (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe), Dachgestaltung (Dachneigung, Dachüberstände), Baukörper (Länge, Breite) an den Bestand zweckmäßig ist um eine befriedigende Gesamteinheit zu gewährleisten.
10.6 Einfriedungen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als senkrechte Holzlatten- bzw. Staketenzäune bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.
Die Sockelhöhe von Einfriedungen wird auf max. 20 cm beschränkt.
Einfriedungen zwischen benachbarten Grundstücken sind ohne Sockel auszuführen und dürfen max. 1,20 m hoch sein.
11. Grünordnung
11.1 Vorhandener Gehölzbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Ausnahmen hiervon regelt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Eichenau vom 09.05.1984.
Zum Schutz des erhaltenen Baumbestandes ist innerhalb der Kronenmaße
- das Befahren mit Fahrzeugen aller Art ab einem Gesamtgewicht von 1,5 t
- die Lagerung von Ölen und Chemikalien
- die Lagerung schwerer Behältnisse und Gegenstände und
- das Entzünden von Feuern zu unterlassen.
Einfüllungen und Abgrabungen innerhalb der Kronenmaße sind zu unterlassen. Bei notwendigen Auffüllungen sind Maßnahmen zur dauerhaften Befestigung von Stamm und Hauptwurzeln zu ergreifen. Grabarbeiten in Nähe großer Bäume sind von Hand auszuführen. Wurzeln über 5 cm Durchmesser sind zu unterfahren oder, falls notwendig, sauber auszuscheiden und fachgerecht zu behandeln.
11.2 Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen zu bepflanzen. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein großkröniger Baum kommt. An jeder Grundstückszufahrt ist mindestens einseitig ein großkröniger Laubbäum 1. Ordnung zu pflanzen.
Ausnahmen können genehmigt werden, wenn diese Regelung aus gestalterischen Gründen oder aus Platzmangel nicht zumutbar ist. Bereits bestehende Baumpflanzungen sind anzuhalten.
- Zulässige Arten von Bäumen und Sträuchern:
Mindestens 80% heimische Arten wie Buche, Berg-Feld- und Spitzahorn, Birke, Eiche, Esche, Linde, Ulme, Haselnuß, Hainulme, Kornelrinde, Pfaffenblutchen, Hartriegel, Schneeball, Heckenrosen, Liguster.
Zöcherförmig veränderte Arten in Säulenform sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen unzulässig.
- Pflanzgröße für Bäume
Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand. Stammumfang mindestens 18 cm, gemessen in 100 cm Höhe, Baumhöhe mindestens 200 cm.
11.3 Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf Kosten des Grundeigentümers nachzupflanzen.
11.4 Mit jedem Bauantrag sind ein Baumbestands- und Freiflichengestaltungsinventar einzureichen (s.Hinweise).
11.5 Befestigte Flächen
11.5.1 Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und dürfen nur mit wasserundurchlässigen Decken oder durchlässigen Belägen (z.B. in Sand verlegte Pflastersteine und Plattenbeläge mit hohem Rubensanteil) ausgeführt werden. Verbundsteine sind unzulässig.
11.5.2 Nebeneinanderliegende Garagen- und Stellplatzzufahrten sind zu vermeiden und durch eine gemeinsame Zufahrt mit max. 4,00 m Breite zu ersetzen. Sind nebeneinanderliegende Zufahrten unvermeidlich, so müssen diese durch einen Grünstreifen (Mindestbreite 1,50 m) voneinander getrennt werden.

Hinweise

- 1. vorhandene Haupt- und Nebengebäude
3. vorhandene Grundstücksgrenzen
4. Flurstücknummern (z.B.)
5. Nutzungsschablone mit jeweiliger Quartiersbezeichnung (z.B. Quartier A)
6. Grünordnung
6.1 Die dargestellten Baum- und Gehölzbestände stellen lediglich die nach Baumschutzverordnung als zu erhaltenden bzw. als ökologisch wichtig zu wertenden Baumbestände dar.
Die der Baumbestand nicht exakt eingemessen wurde sind geringfügige Abweichungen der Planzeichnung gegenüber den tatsächlichen Baumbeständen möglich.
Zur Sicherung des Gehölzbestandes ist mit jedem Bauantrag ein Baumbestandsplan im Maßstab M 1:100 mit folgenden Aussagen einzureichen:
- zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand, entsprechend der Baumschutzverordnung, mit genauer Lage, Stammumfang und Größe sowie Art und Wertung des Gesundheitszustandes,
- zu fällender/rotdender Baum- und Gehölzbestand, sonst wie vor-, Baum- und Gehölzbestand der angrenzenden Grundstücke bis zu 7 m von der Grundstücksgrenze entfernt.
Der Baumbestandsplan kann in den Freiflichengestaltungsplan integriert werden.
Für die übrigen Schutzmaßnahmen für Bäume während der Bauzeit wird auf die DIN 18 920 hingewiesen.
6.3 Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzeln Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m zu den Gasversorgungsleitungen einzuhalten.
7. Eigentümerweg „als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet.“
8. Grundwasser
8.1 Im Geltungsbereich ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bauvorhaben sind gegen anstehendes Grundwasser zu sichern.
8.2 Bei Bauvorbereitung ist die Wiederherstellung von entnommenen Grundwasser eindeutig Vorrang vor der Ableitung in ein Oberflächen-gewässer einzubringen.
9. Sowohl bei den Gebäuden (Innen- und Außenbereich) sowie im gesamten Außenbereich der Grundstücke ist die Verwendung gesundheitsgefährdender Produkte nach Möglichkeit zu vermeiden (z.B. Holzschutzmittel, Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel).
10. Brandschutz
Grundstücklich sind zu Bauanträgen Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen (Feuerwehrlösungen, Löschwasser-versorgung, Flucht- und Rettungswege usw.) je nach Größe des Objektes weiterhin erforderlich (Rechtsvorschrift des Art. 70 Abs. 1 Satz 2, 2. Halbsatz BayBO neue Fassung).
11. Versorgungsleitungen
Die Isar-Ampwerke sind zu allen Bauvorhaben zu hören, die im Bereich des Schutztriffens der Mittelspannungsüberleitung der Isar-Ampwerke errichtet oder verändert werden.
12. Luftverkehrsgefahr
Das Fluggebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1b Luftverkehrsgefahr. Bei Überschreitung der dort festgesetzten Beschränkungen ist die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI erforderlich.



Planverfasser: BAURAU Dipl.-Ing. W. Fitz Kelterstraße 1 81667 München Tel/Fax 089/ 4470606
Gemeinde Eichenau
München, den 05.10.97
Eichenau, den 03.11.1997
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- 1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Eichenau am 20.02.1997 gefaßt und am 20.02.1997 ortsüblich bekanntgegeben (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Eichenau, den 03.11.1997
1. Bürgermeister
2. Der öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 02.02.1996 hat in der Zeit vom 02.02.1996 bis 07.02.1996 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Eichenau, den 03.11.1997
1. Bürgermeister
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 02.02.1996 hat in der Zeit vom 02.02.1996 bis 07.02.1996 stattgefunden (§ 4 BauGB).
Eichenau, den 03.11.1997
1. Bürgermeister
4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 07.02.1996 hat in der Zeit vom 07.02.1996 bis 16.02.1996 stattgefunden (§ 5 Abs. 2 BauGB).
Eichenau, den 03.11.1997
1. Bürgermeister
5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 07.02.1997 wurde vom Gemeinderat Eichenau am 07.02.1997 gefaßt (§ 10 BauGB).
Eichenau, den 03.11.1997
1. Bürgermeister
6. Die Abstreifverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 07.02.1997 wurde mit Schreiben der Gemeinde Eichenau vom 07.02.1997 an das Landratsamt Fürstentum eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 08.02.1997 Az. 20.02.1997 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Fürstentum, den 02. Dez. 1997
7. Die Ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 20.02.1997, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 07.02.1997 in Kraft (§ 12 BauGB).
Eichenau, den 03.11.1997
1. Bürgermeister