



**I. Festsetzungen durch Planzeichen**

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. eingeschossig)
  - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. zweigeschossig)
  - z.B. (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend (z.B. zweigeschossig)
  - 0,25 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,25
  - z.B. (0,5) Geschosflächenzahl (GFZ) z.B. 0,50

- 3. Bauweise, Baulinie und Grenzen**
- Baulinie
  - Baugrenze
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig
  - nur Hausgruppen zulässig, offene Bauweise
  - Reihenhausbebauung

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	
GRZ	GFZ	
Dachform	Bauweise	Füllschema der Nutzungsschablone
Dachneigung		

z.B. Sichtdreieck z.B. 40 m x 15 m  
Die Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Zäunen, Anpflanzungen und Ablagerungen über 1,00 m Höhe über Fahrbahnmittlinie freizuhalten. Ausgenommen sind solche Bäume, bei denen der Blätter- bzw. Grünbewuchs erst in 3,00 m Höhe beginnt und sich nach oben erstreckt.

- 4. Verkehrsflächen**
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Öffentliche Gehwegflächen
  - Öffentliche Parkfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Plätze für Stellplätze und Garagen und deren Zufahrt
  - Garagen
  - Stellplätze
  - Öffentlicher Eigentümerweg
  - Brücke

- 5. Sonstige Festsetzungen**
- z.B. 6,00 Maßzahl z.B. 6,00 m
  - SD Satteldach
  - Laten Erweiterung nur mit Laten zulässig (z.B. Kurvenradius bei Eckabrundungen an Einmündungen oder Kreuzungen an der Vorgartenlinie, z.B. 6,0 m)
  - z.B. R = 6,0
  - Bestehende, zur Beseitigung vorgesehene Nebengebäude

- 6. Hinweise**
- bestehende Hauptgebäude
  - bestehende Nebengebäude
  - vorgeschlagene Bebauung
  - bestehende Flurstücksgrenze
  - aufzulassende Flurstücksgrenze
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - bestehende Flurstücksnummer
  - Gewässer (Starzelbach)

**II. Festsetzungen für den Bebauungsplan durch Text**

- Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet im Sinne des Paragraph 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- Bauweise:** Zulässig sind im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Flächen Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen (maximal 3 Reihenhäuser) und Reihenhäuser (mehr als 3 Häuser, bis maximal 50 m Länge).
- Nebenanlagen:** Garagen können, soweit hierfür keine besonderen Flächen vorgesehen sind, innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ein Stauraum von 5,00 m ist dabei einzuhalten. Für die Wichtzahlen sind die jeweiligen Höchstwerte in Ansatz zu bringen.
- Dachneigungen, -ausbauten und Deckungen:** Zulässig sind nur Satteldächer. Soweit Wohngebäude errichtet werden, die zwei voll ausgebaute Geschosse besitzen, soll eine Dachneigung von 22 bis 27 Grad festgesetzt werden; erdgeschossige Wohngebäude mit einer Außenwand im Obergeschoß (Kniestock) bis zu 1,00 m sind mit einer Dachneigung von 30 bis 36 Grad festzusetzen. Bei zweigeschossigen Gebäuden wird ein Dachausbau nicht zugelassen. Dachaufbauten (Dachgauben) sind unzulässig.

Garagen sind mit Flachdächern auszuführen, sofern sie nicht in die Gebäude einbezogen werden können (abgeschlepptes Satteldach). Der Dachanfallpunkt (Oberkante Sparren) zur Außenwauerflucht darf bei Gebäuden mit zwei voll ausgebauten Geschossen höchstens 30 cm über die obere Dachgeschoß liegen (Kniestock). Die Dachdeckungen der Satteldächer dürfen nur mit gebrannten Ziegeln oder ziegelfarbenen Dachsteinen eingedeckt werden. Blecheindeckungen und Welltermit sind unzulässig.

**5. Fassadengestaltung**  
Die Gebäudeaußenansichten von Hausgruppen und Reihenhäusern sind in Form, Material und Farbe einheitlich herzustellen. Nachträgliches Anbringen von Vordachern ist unzulässig. Die Oberkante des Erdgeschosses darf höchstens 60 cm über fertiger Erschließungsstraßenoberkante liegen.

**6. Einfriedung:**  
Die Einfriedungen an öffentlichen Straßen sind als Mauerzune oder mit senkrechter Lattung, Höhe 1,00 m über O.K. Straße, herzustellen. An den Eingangsseiten der Reihenhäuser sind Einfriedungen nicht zulässig. Die Einfriedungen dürfen nicht durch sichtbarbehindernde Atrappen ersetzt, verdeckt oder verunstaltet werden. Die Hinterpflanzung mit Hecken bis zu 1,50 m Höhe ist zugelassen. Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Hinterpflanzung nur eine Höhe von maximal 1,00 m erreichen. Trennzune bei den Reihenhäusern sind einheitlich in grünem Maschendraht, Höhe 1,30 m, herzustellen.

**7. Sonstiges**  
Mülltonnen sind bei Reihenhausbebauung in Gruppen zusammengefaßt und überdacht anzulegen. Einzelantennen sind bei Hausgruppen und Reihenhäusern nicht zugelassen.  
Der Grünordnungsplan vom 28.4.1976, aufgestellt durch die Bauverwaltung der Gemeinde Eichenau, mit der letzten Änderung vom 30.11.1988, ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

**8. Wohnwege:**  
Die Wohnwege sind bis auf den Verbindungsweg zwischen Roggensteiner Allee und Dompfaffstraße öffentliche Eigentümerwege, sie sind der Öffentlichkeit zu widmen. Entsprechende Grunddienstarkeiten sind für die Gemeinde zu sichern.

**III. Hinweise:**

- Die Höchstwerte des Grundwasserspiegels liegen bei rd. 70 cm unter Gelände. Die Unterkellerungen sind daher entsprechend abzudichten.
- Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Ampergruppe vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
- Das gesamte Bebauungsplangebiet ist hochwassererfährdet. Die überschwemmten Flächen erfüllen nicht die Anforderungen d. Art 3 BayBO, d. Meter sind daher wasserdicht auszubauen u. auf 0,60m über Gelände hochzuziehen. Die Verlegung der Oberflächenwasserkanäle in den Erschließungsstraßen hat nach dem Projekt zur Hochwasserfreilegung zu erfolgen. Bis geeignete Vorflutgräben geschaffen sind, sind als Übergangslösung die Schächte mit offenem Boden auszubilden.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früher festgesetzten bebauungs- und Baulinienpläne.

**BEBAUUNGSPLAN B 3a DER GEMEINDE EICHENAU FÜR DAS GEBIET: HERBSTSTRASSE-AM BOGEN OST**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 3. April 1979 bis 3. Mai 1979 in der Gemeindekanzlei Eichenau öffentlich ausgelegt.

Eichenau, den 1. Dezember 1988  
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 8. September 1988 ... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Eichenau, den 1. Dezember 1988  
1. Bürgermeister

Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 2. Dez. 1988 ... Nr. ... gemäß § 11 BBauG genehmigt.

München, den 2. Dezember 1988  
Regierung von Oberbayern

Die Gemeinde Eichenau hat die Genehmigung des Bebauungsplanes am 30. November 1988 ortsüblich durch das amtliche Mitteilungsblatt gemäß § 12 Satz 3 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 233 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Eichenau, den 1. Dezember 1988  
1. Bürgermeister

Die Ausarbeitung erfolgte auf Antrag der Gemeinde Eichenau durch  
Architekt BDA  
Rudolf Böbel  
85 Nürnberg  
Schedelstraße 3

Nürnberg, den Oktober 1970  
Architekt BDA  
Rudolf Böbel  
85 Nürnberg  
Schedelstraße 3

Die Gemeinde erlät gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976, geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 349), Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.5.1978 (GVBl. S. 353), Artikel 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.1974 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 den Bebauungsplan B 3 a als

Satzung  
Der Bebauungsplan mit Begründung und Grünordnungsplan liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden in Zimmer 12 zu jedermanns Einsicht bereit.  
Auf die Rechtswirkung des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 sowie § 243 Abs. 4 BBauG wurde hingewiesen.

Eichenau, den 1. Dezember 1988  
1. Bürgermeister

- geändert 19. Januar 1971
- geändert 10. April 1972
- geändert 22. August 1972
- geändert 13. März 1974
- gemäß GR-Beschluß vom 7.12.1973
- 23. September 1974 aufgrund der Nr. 223 - 6102 PPB 8 - 5 und gemäß GR-Beschluß vom 20.9.1974
- geändert 28. April 1976 gemäß GR-Beschluß vom 20.2.1976
- geändert 22. Juni 1977 gemäß GR-Beschlüssen vom 17.12.1976 und 7.4.1977
- geändert 20. Februar 1979 gemäß GR-Beschlüssen vom 27.1.78, 29.9.78 und 20.10.78
- geändert 5. Mai 1980 gemäß GR-Beschluß vom 20.7.1979 u. 25.1980
- Gemeinde Eichenau - Bauamt
- geändert 30. Nov. 1988