



I. Festsetzungen durch Planzeichen:

1. Art der baulichen Nutzung
 - Reines Wohngebiet (§ 9 BBauG u. § 3 BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. zwei-geschossig)
 - z.B. 0,25 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,25
 - z.B. 0,16 Geschoßflächenzahl (GFZ) z.B. 0,36

3. Bauweise, Grenzen
 - Baugrenze
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Fläche für Garagen und deren Zufahrten

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

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 und Gehwegflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Parkfläche

5. Grünflächen, Öffentliche
 - Grünfläche
 - Kinderspielplatz
 - Parkanlage

6. Sonstige Festsetzungen:

- 6,00 Maßzahl z.B. 6,00 m
- 40 Maßzahl z.B. 40 m
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- WD (z.B.) Kurvenradius bei Eckabrundungen an Einmündungen oder Kreuzungen an der Vorgartenlinie, z.B. 9,00 m.
- R=9,0

7. Hinweise:

- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- bestehende Flurstücksgrenze
- aufzulassende Flurstücksgrenze
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- bestehende Flurstücknummer
- Gewässer (Seifengraben 3)

II. Festsetzungen für den Bebauungsplan durch Text:

1. Das Baugebiet ist als reines Wohngebiet im Sinne des Paragraph 3 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
2. **Bauweise:**
Es gilt die offene Bauweise im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Flächen.
3. **Nebenanlagen:**
Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Ein Stauraum von 5,00 m ist dabei einzuhalten. Für die Richtzahlen sind die jeweiligen Höchstsätze in Ansatz zu bringen.
Eine Grenzbebauung innerhalb der Baugrenzen ist zulässig.
4. **Dachneigungen, -ausbauten und Deckung:**
Zulässig sind nur Dachformen mit den in der Nutzungsschablone dafür angegebenen Dachneigungen. Garagen sind mit Flachdächern auszuführen, sofern sie nicht in die Gebäude einbezogen werden können (abgeschlepptes Satteldach). Der Ausbau des Dachgeschosses ist bei zweigeschossigen Bauten zulässig, soweit die Nutzungsziffern nicht überschritten werden.

Für Dachaufbauten (Dachgauben) können Ausnahmen zugelassen werden.
Der Dachanfallpunkt (Oberkante Sparren) zur Außenmauerflucht darf höchstens 40 cm über Rohdecke Dachgeschoß liegen (Kniestock).
Die Dachdeckungen der Satteldächer dürfen nur mit gebrannten Ziegeln oder ziegelroten Dachsteinen eingedeckt werden. Blechdeckungen sind unzulässig.

5. Fassadengestaltung:
Die Gebäudeäußenansichten von Hausgruppen sind in Form, Material und Farbe einheitlich herzustellen. Nachträgliches Anbringen von Vordächern ist unzulässig.
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 60 cm über fertiger Erschließungsstraßenoberkante liegen.

6. Einfriedigungen:
Die Einfriedigungen an öffentlichen Straßen sind als Jägerzäune oder mit senkrechter Lattung, Höhe bis 1,20 m über O.H. Straße, herzustellen, soweit Sichtdreiecke nicht beeinträchtigt werden. Die Einfriedigungen dürfen nicht durch sichtbehindernde Attrappen 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 maximale Höhe von 1,00 m erreichen. Trennzäune bei den Hausgruppen sind einheitlich in grünem Maschendraht, Höhe bis zu 1,30 m, herzustellen.

7. Sonstiges:
Mülltonnen sind bei Gruppenbebauung zusammengefaßt und überdacht anzulegen.

8. Grünordnung:
Der Grünordnungsplan vom 2.9.1976, aufgestellt durch Annemie Lutz, mit den Änderungen vom 15.7.1977 und 23.2.1978 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

III. Hinweise:

1. Die Höchsttrichtwerte des Grundwasserspiegels liegen bei rd. 70 cm unter Gelände. Die Unterkellerungen sind daher entsprechend abzudichten.
2. Sämtliche Anwesen müssen an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden. Als Trasse für die Wasserleitung (Nutzwasser) innerhalb des Bebauungsplangebietes wird unter anderem die Verlängerung der Forststraße bis zum Seifengraben 3, sowie die Fläche FlStNr. 1853/17 verwendet.
3. Das Abwasser ist der Ortskanalisation zuzuleiten. Zwischenlösungen, wie beispielsweise Versickerungen in den Untergrund, sind nicht zulässig.
4. In den neu zu erschließenden Straßen ist der Ausbau des Niederspannungsverteilungs-Netzes einschließlich der Hausanschlüsse und der Straßenbeleuchtung als **Erdkabelanlage** vorgesehen.

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

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 9.11.1976 bis 9.12.1976 in der Gemeindekanzlei Eichenau öffentlich ausgestellt.

Eichenau, den 1.9.1978
Rohm
1. Bürgermeister

2. Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.7.1977 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG, als Satzung beschlossen.

Eichenau, den 1.9.1978
Rohm
1. Bürgermeister

3. Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 19.12.1977 Nr. 220/2-6102 FFB 8-7/14 gemäß § 11 BBauG, in Verbindung mit § 2 der Delegationsverordnung vom 23.10.1968 (GVBl. S. 327) in der Fassung der Verordnung vom 19.12.1977 (GVBl. S. 67) genehmigt.

München, den 13.10.1978
Jahn
Medien- und Informationsdirektor

4. Die Genehmigung ist am 31. Juli 1978 ortsüblich durch Mitteilungsblatt der Gemeinde Eichenau bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung und Grünordnungsplan liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden (Mo, Di, Do u. Fr von 8-12 Uhr und Do von 15-18 Uhr) in Zimmer 12 zu jedermanns Einsicht bereit.
Auf die Rechtswirkung des § 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 und Abs. 2 sowie § 155a BBauG wurde hingewiesen.

(Siegel) Eichenau, den 1.9.1978
Rohm
1. Bürgermeister

rechtsverbindlich

BEBAUUNGSPLAN B 3b

DER GEMEINDE EICHENAU,
FÜR DAS GEBIET WESTLICH DER
STRASSE AM BOGEN, ZWISCHEN
ELSTERSTRASSE UND HERBST-
STRASSE

Die Gemeinde Eichenau erläßt gem. § 2 (1) und § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976, Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.12.1973, 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 der Bekanntmachung vom 26.11.1968 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Die Ausarbeitung erfolgte auf Antrag der Gemeinde Eichenau durch
Architekt BDA
Rudolf Böbel
85 Nürnberg
Schedelstr. 3
Nürnberg, den Oktober 1970

Architekt BDA
Rudolf Böbel
85 Nürnberg
Schedelstr. 3

geändert 19. Januar 1971
geändert 10. April 1972
geändert 20. August 1972
geändert 2. September 1976

gemäß Gemeinderatsbeschuß vom 28.7.1976 und aufgrund der RE Nr. 220/2-6102 FFB 8 - 3 durch
Annemie Lutz
Angerstraße 7
8031 Gröbenzell

geändert 21. Februar 1977
gemäß Gemeinderatsbeschuß vom 4.2.1977
Annemie Lutz
Angerstraße 7
8031 Gröbenzell

geändert 15. Juli 1977 gemäß Gemeinderatsbeschuß vom 10.6.1977
Gemeindeverwaltung
geändert 23.2.1978 gemäß RE vom 19.12.1977 und Gemeinderatsbeschuß vom 27.1.1978
Gemeindeverwaltung