

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

Plandatum: 05. 12. 1995 02. 02. 1996 14. 07. 1996 16. 01. 1997 05. 08. 1997

Die Gemeinde Eichenau erläßt gemäß § 2 Abs.1 und 4, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 06.01.1993 (GVBl. S.68), Art. 93 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

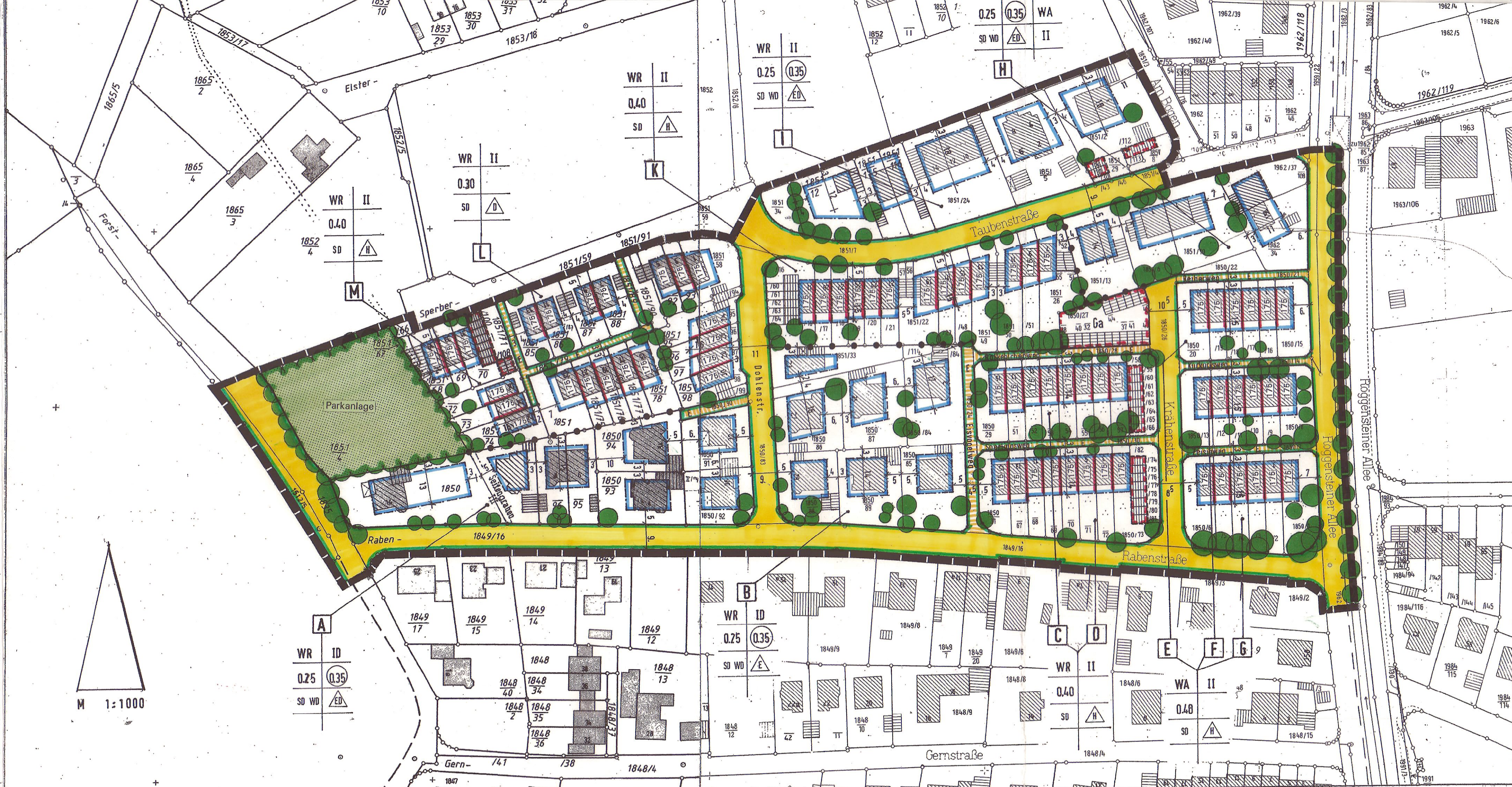
SATZUNG

Festsetzungen

- 1. Geltungsbereich
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
1.2 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen rechtsverbindlichen Baulinien- und Bebauungspläne
2. Art der baulichen Nutzung
2.1 WR Festsetzung von Bauland als Reines Wohngebiet.
2.2 WA Festsetzung von Bauland als Allgemeines Wohngebiet
3. Maß der baulichen Nutzung
3.1 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung nach Art oder Maß
3.2 ID Höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse; z.B. 2 Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachraum liegt.
3.3 0,25 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), bezogen auf jedes Grundstück des betreffenden Baubereichs (z.B. 0,25).
3.4 0,35 Höchstzulässige Geschosflächenzahl (GFZ) bezogen auf jedes Grundstück des betreffenden Baubereichs (z.B. 0,35).
3.5 175 Höchstzulässige Geschosfläche in Quadratmetern innerhalb eines Bauzweckes (z.B. 175 qm).
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 Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz angerechnet.
Garagen im Erdgeschos 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 Einzelhausbebauung zulässig
4.4 Nur Doppelhausbebauung zulässig
4.5 Nur Hausgruppenbebauung zulässig
4.6 Nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig
5. Grundstückgröße
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. Abstandflächen
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 Abstandflächen uneingeschränkt 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 wasserdurchlässig 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 (IMBak vom 12.2.1978) mit dem Tabellenwert der jeweils höheren Stellplatzversorgung 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 ausgewiesener Fläche
- innerhalb der festgesetzten Baugrenzen
- auf den Baugrundstücken außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, 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-Abstandsraums 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.
9. Nebenanlagen
9.1 Bauliche Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind auf eine Gesamtfläche von max. 6 qm je 200 qm Grundstücksfläche zu beschränken.
10. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
10.1 Höhenentwicklung
10.1.1 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 Schrittkante äußerliche Außenwand mit Dachoberfläche gemessen wird; eingeschossig (ID): max. 4,00 m
zweigeschossig (II): max. 6,50 m
10.1.2 Die Wandhöhe von baulichen Nebenanlagen (z.B. Gartenhäusern) darf traufseitig 2,40 m nicht überschreiten.
10.1.3 Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschos darf max. 0,65 m über dem Niveau der nächstliegenden Verkehrsfläche liegen.

- 10.2 Baukörper
10.2.1 Einzel- und Doppelhäuser sind auf einem Rechteckgrundriss 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
10.4.1 SD Nur Satteldächer für Hauptgebäude zulässig.
10.4.2 SD WD Nur Sattel- und Walmdächer für Hauptgebäude zulässig.
10.4.3 Die zulässige Dachneigung bei Hauptgebäuden muß mindestens 28 Grad und darf höchstens 45 Grad betragen.
Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern zu versehen, deren Neigung dem Dach der Hauptgebäude anzupassen ist. Im Falle von Anbauten an Hauptgebäude sind auch Pult- bzw. Schlepplächer zulässig. Zusammengehörige Grenzgaragen müssen gleiche Wandhöhe und unabhängig vom jeweiligen Hauptgebäude die gleiche Dachneigung haben.
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. 0,80 m festgesetzt. An Traufüberstand bis max. 1,20 m wird zugelassen, wenn der Überstand gestützt ausgeführt wird.
10.4.7 Pro Hauseinheit sind auf jeder Dachseite max. zwei gleichgestaltete Gauben mit höchstens je 1,20 m Breite zulässig. Anstelle von zwei Gauben ist ein Zwerchgiebel bis max. 3,50 m Breite zulässig.
10.4.8 Dachschneitten 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 Gesamtsilhouette zu gewährleisten.
10.6 Einfriedungen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als senkrechte Holzlatzen - 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 09.05.1994.
Zum Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes ist innerhalb der Krontraufe
- 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 Feuer
zu untersagen.
Einfüllungen und Abgrabungen innerhalb der Krontraufe sind zu untersagen. Bei notwendigen Auffüllungen sind Maßnahmen zur dauerhaften Befruchtung 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 ausschneiden und fachgerecht zu behandeln.
11.2 Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Rasenflächen 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 großkroniger Baum kommt. An jeder Grundstückszufahrt ist mindestens einseitig ein großkroniger Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen.
Ausnahmen können genehmigt werden, wenn diese Regelung aus gestalterischen Gründen oder aus Platzmangel nicht zumutbar ist. Bereits bestehende Baumpflanzungen sind anrechenbar.
- Zulässige Arten von Bäumen und Strüchern:
Mindestens 80% heimische Arten wie Buche, Berg-Feld- und Spitzahorn, Birke, Eiche, Esche, Linde, Ume, Haselnuß, Hainbuche, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Schneeball, Heckenrose, Liguster
Züchterisch 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 16 - 18 cm, gemessen in 100 cm Höhe, Baumhöhe mindestens 200 cm.

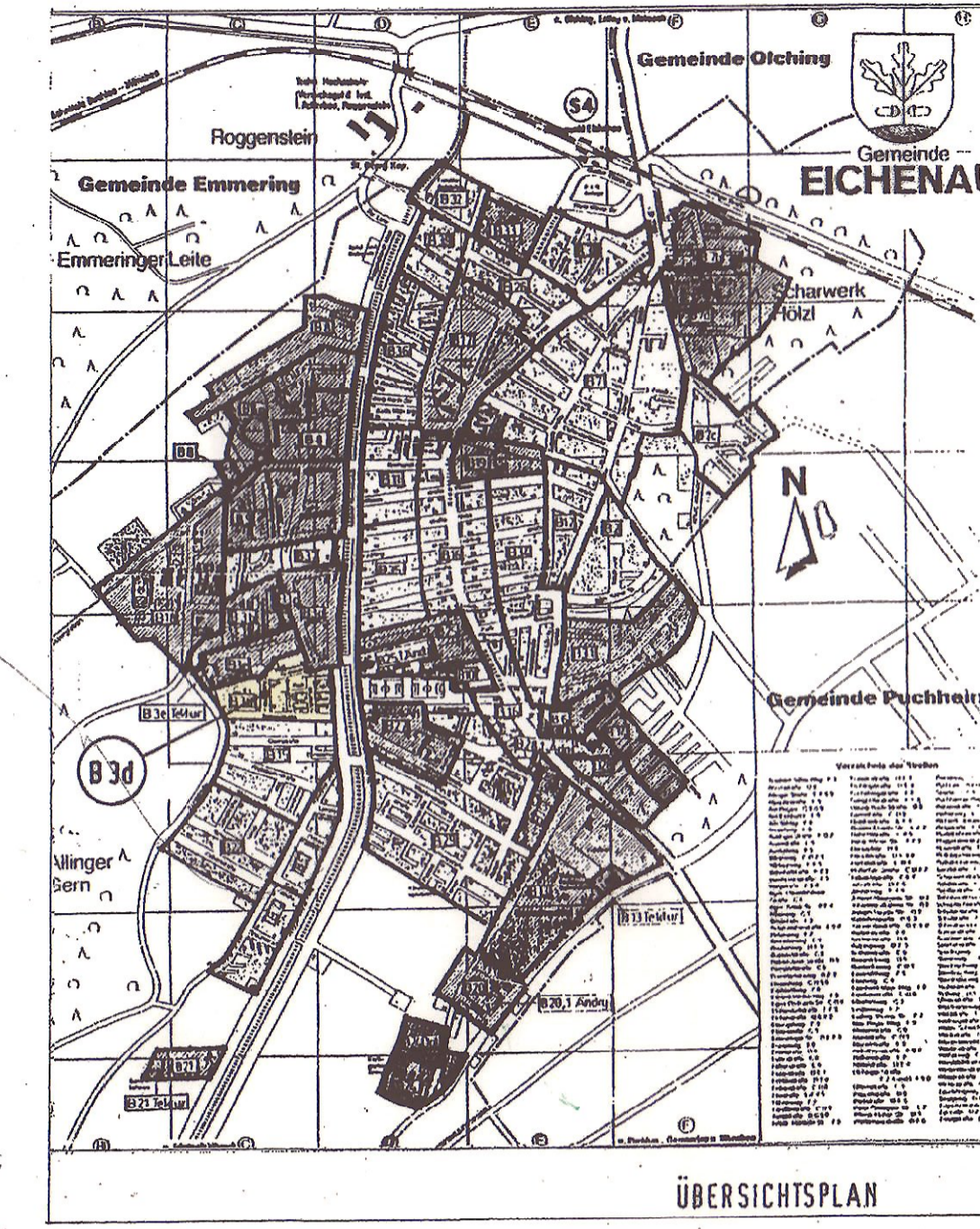


- 11.3 Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Strücher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefällene Bäume und Strücher sind auf Kosten des Grundeigentümers nachzupflanzen.
11.4 Mit jedem Bauantrag sind ein Baumbestands- und Freiflichengestaltungsplan einzulegen (s.Hinweise).
11.5 Befestigte Flächen
11.5.1 Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und dürfen nur mit wassergebundenen Decken oder durchlässigen Belägen (z.B. in Sand verlegte Pflastersteine und Plattenbeläge mit hohem Fugenanteil) ausgeführt werden. Verbundsteine sind unzulässig.
11.5.2 Nebeneinanderliegende Grundstückszufahrten sind nach Möglichkeit zu vermeiden und durch eine gemeinsame Zufahrt mit max. 4,00 m Breite zu ersetzen. Sind nebeneinanderliegende Grundstückszufahrten unvermeidlich, ist auf die Einfriedung an der gemeinsamen Grenze zu verzichten; ggf. ist entlang dem Grenzverlauf ein gliedernder Grünstreifen (Mindestbreite 1,50 m) mit geeigneter Bepflanzung vorzusehen. Die Materialwahl nebeneinanderliegender Zufahrten ist aufeinander abzustimmen.
11.6 Öffentliche Grünfläche, Parkanlage
12. Versorgung und Entsorgung
12.1 Das unverunreinigte Niederschlagswasser, insbesondere das Dachwasser, muß auf den Grundstücken versickern.
12.2 Organische Gärten und Küchenabfälle sind, sofern sie dazu geeignet sind, im Gartenbereich der Grundstücke zu kompostieren.
12.3 Versorgungs- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
13. Immissionsschutz
Bei Neu-, Um-, und Erweiterungsmaßnahmen bei Gebäuden in an die Roggensteiner Allee angrenzenden oder zugewandten Grundstücken, jedoch höchstens bis zu einer Bauföhe von 35 m, sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern möglichst auf der der Straße abgewandten Seite anzuzwängen.
Für die übrigen Schutzmaßnahmen für Bäume während der Bauzeit wird auf die DIN 18 920 hingewiesen.
Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Strüchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m zu den Gasversorgungsleitungen einzuhalten.
14. Sonstige Festsetzungen
14.1 MaßAngabe in Metern (z.B. 11 m)

Hinweise

- 1. vorhandene Hauptgebäude
2. vorhandene 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 wertzehenden Baumbestände dar.
Da der Baumbestand nicht exakt eingemessen wurde, sind geringfügige Abweichungen der Planzeichnung gegenüber den tatsächlichen Baumbeständen möglich.
6.2 Zur Sicherung des Gehölzbestandes ist mit jedem Bauantrag ein Baumbestandsplan im Maßstab M 1:100 mit folgenden Aussagen einzureichen:
- zu erhaltenden Baum- und Gehölzbestand, entsprechend der Baumschutzverordnung, mit genauer Lage, Stammumfang und Größe sowie Art und Wertung des Gesundheitszustands,
- 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.
Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Strüchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m zu den Gasversorgungsleitungen einzuhalten.

- 7. Verkehrsflächen
7.1 Eigentümernweg als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet.
8. Grundwasser / Oberflächenwasser
8.1 Im Geltungsbereich ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bauvorhaben sind gegen anstehendes Grundwasser zu sichern.
8.2 Bei Bauwerkerrichtung ist der Wiederverankerung von entnommenem Grundwasser eindeutige Vorrang vor der Ableitung in ein Oberflächen-Gewässer einzulösen.
8.3 Bei außergewöhnlichen Abflußereignissen können Ausuferungen des Starzelbaches möglich sein mit Überschwemmung von Teilen des Planungsbereichs.
Bis zu einer Hochwasserfreilegung sollten Bauvorhaben mit wasserdichten Kellern ausgestattet werden, mit Oberkante einschließlich Lichtschächte, Treppengänge usw. ca 0,50 m über dem natürlichen Gelände.
8.4 Setzgraben III ist als offener Wassergraben zu erhalten und von jeglicher Bebauung mit Haupt- und Nebengebäuden, sowie von Garagen oder Stellplätzen freizuhalten.
9. Sowohl bei den Gebäuden (Innen- und Außenbereich) als im gesamten Außenbereich der Grundstücke ist die Verwendung gesundheitsgefährdender Produkte nach Möglichkeit zu vermeiden (z.B. Holzschutzmittel, Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel).
10. Brandschutz
Grundsätzlich sind zu Bauanträgen Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen (Feuerschutzfahrthürten, Löschwasserversorgung, Flucht- und Rettungswege usw.) je nach Größe des Objektes weiterhin erforderlich (Rechtsvorschrift des Art.76 Abs.1 Satz 2, 2. Halbsatz BayBO neue Fassung).
Für Verringerung möglicher Grundflächen sollen rückwärtige Nebengebäude zugelassen ausgearbeitet werden.
Fläche Garagendächer sollten begrünt werden



Planverfasser: BAURAUUM Dipl.-Ing. W. Fitz Kellersstraße 1 81667 München Tel/Fax 089/ 4470606
Gemeinde Eichenau, den 23.03.1998
1.Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- 1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Eichenau am 09.07.1997 gefaßt und am 10.07.1997 öffentlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Eichenau, den 01.09.1997
1.Bürgermeister
2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 16.01.1997... hat in der Zeit vom 16.01.1997 bis 31.01.1997 stattgefunden (§ 3 Abs.1 BauGB)
Eichenau, den 01.09.1997
1.Bürgermeister
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 16.01.1997... hat in der Zeit vom 16.01.1997 bis 31.01.1997 stattgefunden (§ 4 BauGB)
Eichenau, den 01.09.1997
1.Bürgermeister
4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 16.01.1997... hat in der Zeit vom 16.01.1997 bis 31.01.1997 stattgefunden (§ 5 Abs. 2 BauGB)
Eichenau, den 01.09.1997
1.Bürgermeister
5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 05.08.1997... wurde vom Gemeinderat Eichenau am 05.08.1997 gefaßt (§ 10 BauGB)
Eichenau, den 01.09.1997
1.Bürgermeister
6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 05.08.1997... wurde mit Schreiben der Gemeinde Eichenau vom 16.08.1997... an das Landratsamt Fürstentfeldbruck eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 23.08.1997... keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Fürstentfeldbruck, den 15. April 1998
Kloster
jur. Staatsbeamter
7. Die öffentliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 23.08.1997... dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsichtbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 05.08.1997... in Kraft (§ 12 BauGB)
Eichenau, den 01.09.1997
1.Bürgermeister