



**A. Festsetzung durch Planzeichen**

1. Art der baulichen Nutzung
- WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung
- I 1 Vollgeschoß (kein 2. Vollgeschoß zulässig, Aufenthaltsräume im Dachgeschoß zulässig)
- II 2 Vollgeschosse (kein 3. Vollgeschoß zulässig, Aufenthaltsräume im Dachgeschoß zulässig)
- II zwei Vollgeschosse zwingend
- 0,2 Grundflächenzahl (GRZ) 0,20
- 0,4 z.B. Geschößflächenzahl (GFZ) z.B. 0,40

3. Bauweise, Grenzen
- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BBauG)
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
-	Bauweise
Dachform	Dachneigung

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

4. Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsberuhigte Straßenflächen
- Gehwegflächen
- Straßenbegrenzungslinie

5. Gemeinschaftsanlagen
- Kinderspielplatz (150 m<sup>2</sup>) privat
- Parkanlage (Grünfläche öffentlich)
- Verkehrsbegleitgrün
- Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
- Fläche für Gemeinschaftsgaragen
- Die innerhalb des Baugevierts vorgesehenen Garagen und Stellplätze sind den darin zu erstellenden Wohngebäuden zuzuordnen.

6. Stellplätze und Garagen
- Fläche für Garagen
- Fläche für Stellplätze
7. Sonstige Festsetzungen
- SD Satteldach
- zB -40- Maßzahl, z.B. 40 m
- zB 1,5 Maßzahl, z.B. 1,50 m
- zB r=6 Kurvenradius bei Eckabrundungen an Einmündungen an der Vorgartenlinie, 6 m

8. Hinweise durch Planzeichen
- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- vorgeschlagene Bebauung
- Gewässer (oberirdisch)
- bestehende Flurstücksgrenze
- aufzulassende Flurstücksgrenze
- bestehende Flurstücksnummer
- Höhenkote z.B. 525,79 m über NN

**C. Festsetzungen durch Text**

1. Bauweise
- Es gilt die offene Bauweise im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Flächen und der in der Nutzungsschablone vorgegebenen Haustypen.
2. Nebenanlagen
- 2.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nur in den ausgewiesenen überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 2.2 Die Errichtung von Einfriedungen ist nur nach Maßgabe der Festsetzung Nr. 5 zulässig.
- 2.3 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der überbaubaren Flächen zulässig.
3. Dachneigungen, Dachdeckungen
- Zulässig sind nur Dachformen mit den in der Nutzungsschablone dafür angegebenen Dachneigungen. Garagen sind mit Flach- oder Satteldächern mit 21° auszuführen, sofern sie nicht in die Gebäude einbezogen werden können (abgeschlepptes Satteldach). Zusammengebauete Garagen sind einheitlich in der Dachform auszuführen. Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig, soweit die Nutzungsziffern nicht überschritten werden und kein Vollgeschoß dadurch geschaffen wird.
- Dachaufbauten (Dachgauben) können im Wege der Ausnahme zugelassen werden.
- Der Kniestock zwischen OK Pfette und OK Rohdecke bemessen darf höchstens 30 cm betragen.
- Als Dachdeckungen sind Ziegel, Betondachsteine oder dunkel gefärbte Asphaltbetondecken zu verwenden. Blechdeckungen sowie Wellasbestzement sind unzulässig.
4. Fassadengestaltung
- Die Gebäudeäußenseiten von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in Form, Material und Farbe einheitlich herzustellen. Grell und süßlich wirkende Fassadenanstriche sind unzulässig. Nachträgliches Anbringen von Verdüchern ist unzulässig. Die Erdschraufhöhe wird mit mindestens 0,6 m und höchstens 0,7 m über der Höhe der Straßenverkehrsflächen festgesetzt.
5. Einfriedungen
- Die Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und in den Vorgärten sind als naturbelassene Holzzäune in der Form von Scherenzäunen oder Zäunen aus senkrechten oder waagerechten Derbstangen auszuführen. Die Holzter können mit lasierendem Holzschutzmittel behandelt werden. Anstelle dieser Holzeinfriedungen können dichtwachsende, winterharte Hecken mit Spann- bzw. Maschendraht vorgesehen werden. Im Bereich von Gemeinschaftsgaragen und Stellplätzen sind entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen Mauern in rauh geschalteter oder Einkorn-Beton zulässig. Ebenso Mauern in Putzausführung und angeputztem Farbansrich.
- Die Höhe der Einfriedungen darf 1,30 m über Oberkante Fahrbahnmittlinie nicht überschreiten. Die Hinterpflanzung mit Hecken bis zu 2,00 m Höhe ist zugelassen. Sichtdreiecke dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Einfriedungen dürfen nicht durch sichtbar werdende Attrappen ersetzt, verdeckt oder verunstaltet werden.
6. Sonstiges
- 6.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
- 6.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Ampergruppe vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen, wie beispielsweise Versickerungen in den Untergrund, sind nicht zulässig. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 6.3 Der Seitengraben 3 ist plangemäß als offenes Gewässer zu erhalten.
- 6.4 Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern.
- 6.5 Soweit Häuser bereits errichtet werden, ehe der Bau der Hochwasserfreilegung vollendet ist, sind die Kellergeschoße dicht auszubilden und ca. 60 cm über das Gelände hochzuziehen.
- 6.6 Die Oberflächenentwässerung als Teil der Hochwasserfreilegung hat nach den geprüften Plänen zu erfolgen.
- 6.7 Der Grünordnungsplan vom 30.6.1980 mit der Änderung vom 19.5.1981 aufgestellt durch die Gemeinde Eichenau, Bauverwaltung, ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 6.8 Der Ausbau des Niederspannungsverteilungs-Netzes einschließlich der Hausanschlüsse, der Straßenbeleuchtung sowie Telefonleitungen ist als Erdkabelanlage vorzusehen.
- 6.9 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne.

- D. Hinweis
1. Die Höchststrichwerte des Grundwasserspiegels liegen bei rd. 70 cm unter Gelände. Die Unterkellerungen sind daher entsprechend abzudichten.
2. Auf die Notwendigkeit der Hochwasserfreilegung wird hingewiesen.
3. Einzelbaugenehmigungen werden nur erteilt, wenn die Bauwerber auf Ersatz bei Wasserschäden verzichten.

**B. Verfahrenshinweise**

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 18. Oktober 1980 bis 23. November 1980 in der Gemeindekanzlei Eichenau öffentlich ausgelegt.

Eichenau, den 1. Juli 1981

Karl Müller  
1. Bürgermeister

2. Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 28. November 1980 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Eichenau, den 1. Juli 1981

Karl Müller  
2. Bürgermeister

3. Das Landratsamt Fürstentfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 25.8.81, Nr. 2/1-6/1-1/16-5/0 gemäß § 11 BBauG, in Verbindung mit § 3 der Delegationsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 2.12.1978 (GVBl. S. 353) genehmigt.

Fürstentfeldbruck, den 18. Juli 1981

H. Kuppers  
jur. Staatsbeamter

4. Die Gemeinde Eichenau hat die Genehmigung des Bebauungsplanes am 31. Mai 1981 ortsüblich im amtlichen Mitteilungsblatt bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 Bundesbaugesetz rechtsverbindlich.

Eichenau, den 1. Juli 1981

Karl Müller  
1. Bürgermeister

rechtsverbindlich

Bebauungsplan B3e  
Elsterstraße/Süd bis Sperberstr.

Der Gemeinderat von Eichenau erläßt 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. 949), 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 e Elsterstraße Süd bis Sperberstraße einschließlich Begründung und Grünordnungsplan 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 c Abs. 1 Satz 1 und 2 und Abs. 2 sowie § 155 a BBauG wurde hingewiesen.

Eichenau, den 1. Juli 1981

Karl Müller  
2. Bürgermeister

Die Ausarbeitung erfolgte im Auftrag der Gemeinde Eichenau durch E. Landsiedler, Architekt, Gröbenzell Gröbenzell, 24.8.1979

Gemeinde Eichenau, Bauamt, geändert am 2.10.1980 gemäß GR-Beschluß vom 15.9.1980

Gemeinde Eichenau, Bauamt, geändert am 5.12.1980 gemäß GR-Beschluß vom 28.11.1980

Gemeinde Eichenau-Bauamt, geändert am 19.05.1981 gemäß GR-Beschluß vom 15.05.1981