



A) 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 Reines Wohngebiet (WR) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, § 3 BauNVO).

2.2 Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit nicht durch Festsetzung 3.4, 5.5 und 5.6 eingeschränkt, allgemein zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt maximal zwei (II).

3.2 Höchstdzulässige Grundfläche in Quadratmetern je Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche eines Baugrundstücks, z.B. 180 m². Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind auch über 50 % zulässig, soweit sonstige Nebenanlagen zulässig sind und die Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht gemäß Festsetzung 7 dies erfordert. Die Grundflächenüberschreitung darf hierbei insgesamt nicht größer sein als die nachgewiesenen Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten. Eine Überschreitung der aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sich ergebenden Höchstgrenze von 0,8 ist unzulässig.

3.3 Höchstdzulässige Geschossfläche in Quadratmetern innerhalb eines Bauraumes, z.B. 165 m².

In Geschossen, die nicht als Vollgeschosse i.S. des Art. 2 Abs. 4 BayBO gelten, sind die Flächen von Räumen, die nach Lage und Größe als Aufenthaltsräume i.S. des Art. 48 BayBO geeignet sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände als Geschossfläche mitzurechnen.

Werden notwendige Garagen im Erdgeschoss von Hauptgebäuden errichtet, bleiben diese bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Die Geschossfläche des Baubestandes wird auf die zulässige Geschossfläche angerechnet.

3.4 Die höchstzulässige Wandhöhe an der Traufseite beträgt 6,50 m.

Die traufseitigen Wandhöhen errechnen sich aus der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachtraufkante bezogen auf die Höhenlage der nächstgelegenen anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Wandhöhen von Garagen und sonstigen Nebengebäuden (z.B. Gartenhäuser) darf traufseitig 2,40 m nicht überschreiten.

3.5 Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf maximal 0,65 m über dem Niveau der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

3.6 Werden durch den im Plan eingetragenen Bestand, soweit baurechtlich genehmigt, die in 3.2 bis 3.5 einschließlich festgesetzten Höchstwerte überschritten, so gelten die Überschreitungen als höchstzulässige Werte.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Im gesamten Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.2 Baugrenzen

Innerhalb der Baugrenzen sind die Baukörper so zu situieren, dass die nach der gemeindlichen Baumschutzverordnung genehmigungspflichtige Beseitigung schutzwürdiger Bäume auf ein unvermeidliches Mindestmaß beschränkt bleibt. Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Überschreitungen der Baugrenze bis zu 1,50 m als Ausnahme zulassen, soweit hierdurch die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht unterschritten und Abstände von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden.

4.3 Für die Bemessung der notwendigen Abstandsflächen gelten uneingeschränkt die Maßgaben des Art. 6 BayBO.

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Im gesamten Baugebiet sind nur Sattel- und Walmdächer für Hauptgebäude zulässig.

5.2 Die Hauptfirstrichtung ist über die längere Seite der Hauptgebäude zu führen.

5.3 Die zulässige Dachneigung bei Hauptgebäuden muss mindestens 24° und darf höchstens 36° betragen.

5.4 Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) und Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) sind nur bei einer Mindestdachneigung von 32° zulässig. Der seitliche Abstand zwischen Dachfenstern (Zwerchgiebel, Gaube und Dachflächenfenster) muss zu einander und zum Ortsgang hin mindestens 1,50 m betragen. Doppelgauben ohne Zwischenraum sind zulässig. Die Firsthöhe von stehenden Gauben, Zwerch- und Quergiebeln und der Dachansatzpunkt von Schleppegauben muss mindestens 0,75 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen. Dachgauben und Dachfenster müssen im Verhältnis zur sichtbaren Gesamtdachfläche deutlich untergeordnet sein.

5.5 Garagen und Nebengebäude sind mit Dächern zu versehen, deren Form und Neigung dem Dach der Hauptgebäude anzupassen ist. Im Falle von Anbauten an Hauptgebäude sind auch Pult- bzw. Schlepplächer zulässig.

5.6 Bauliche Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auf eine Gesamtfläche von maximal 6 m² je 200 m² Grundstücksfläche zu beschränken.

5.7 Im Falle von Anbauten an bestehende Gebäude sind Ausnahmen von den Festsetzungen 5.1 bis 5.4 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 an den Bestand zweckmäßig ist, um eine befriedigende Gesamtlösung zu gewährleisten.

5.8 Werden durch den im Plan eingetragenen Bestand, soweit baurechtlich genehmigt, die in 5.3 und 5.5 festgesetzten Mindest- oder Höchstwerte überschritten, so gelten die Unter- bzw. Überschreitungen als mindest- bzw. höchstzulässige Werte.

5.9 Einfriedungen: Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Jägerzäune oder senkrechte Holzplatten- bzw. Staketenzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Die Sockelhöhe von Einfriedungen wird auf maximal 20 cm beschränkt. Einfriedungen zwischen benachbarten Grundstücken sind ohne Sockel auszuführen und dürfen maximal 1,20 m hoch sein.

5.10 Bewegliche Abfallbehälter sind zu überdachen und gegen Einblick zu schützen. Bei Grundstücken, auf denen das Hauptgebäude mehr als 10 m von der Grundstücksgrenze zur Straße hin entfernt ist, sind die Mülltonnenplätze an der straßenseitigen Grundstücksgrenze unterzubringen. Können Grundstücke oder Standplätze auf Grundstücken vom Abfahrtsfahrzeug nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten (keine Wendemöglichkeit) angefahren werden, haben die Überlassungspflichtigen die Abfallbehälter selbst zur nächsten vom Abfahrtsfahrzeug erreichbaren Stelle zu bringen; nach der Leerung sind sie unverzüglich an ihren gewöhnlichen Standplatz zurück zu bringen. Fahrzeuge und Fußgänger dürfen durch die Aufstellung der Abfallbehälter nicht behindert oder gefährdet werden. Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusskästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

6.2 Fuß- und Radweg

6.3 Straßenbegrenzungslinie

7. Garagen und Stellplätze

7.1 Für die Wohnhäuser ist folgender Stellplatznachweis auf Privatgrund zu führen:

Bei allen Einfamilienhäusern
2 Garagen bzw. Stellplätze

Bei allen Mehrfamilienhäusern

a) bis zu 2 Wohneinheiten
- je Wohneinheit über 80 m²:
2 Garagen bzw. Stellplätze

- je Wohneinheit unter 80 m²:
1 Garage bzw. Stellplatz

b) bei mehr als 2 Wohneinheiten
- mindestens 1,5 Garagen bzw. Stellplätze pro Wohneinheit, wobei pro Gebäude auf volle Plätze aufzurunden ist.

- 10 % hiervon sind zusätzlich für Besucher auszuweisen, wobei auch hier die ermittelte Zahl nach oben aufzurunden ist.

7.2 Sind auf einem Grundstück mehr als ein Pkw-Stellplatz nachzuweisen, so ist pro Wohneinheit mindestens ein Stellplatz in einer Garage unterzubringen.

7.3 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 dem Baugrundstück außerhalb der festgesetzten Bauräume, 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.

7.4 Grenzbebauung von Garagen ist nur an einer der seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

8. Grünordnung

8.1 Zeichnerische Festsetzungen

Vorhandener zu erhaltender Nadelbaum

Vorhandener zu erhaltender Laubbaum

Kartiertes Biotop, BK Nr. 110.03

Vorhandene zu erhaltende Hecke

Zu pflanzender Laubbaum

Zu pflanzende Hecke

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Spielplatz

Private Grünflächen

Seitengraben 3

8.2 Allgemeines

Die im Bebauungsplan eingezeichneten und für die Erhaltung vorgesehenen Einzelbäume und Hecken sind dauernd zu erhalten. Ausnahmen hiervon regelt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Eichenau vom 09.05.1994.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht anders in der Planzeichnung gekennzeichnet sind, als Frei- und Gartenflächen durch Einzelbäume, Baum- und Buschgruppen sowie Rasenflächen zu gliedern.

Anzahl der zu pflanzenden Bäume:
Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Mindestens einer dieser Bäume muss ein großkroniger Laubbaum sein (z.B. Linde, Eiche, Ahorn, Birke). Bereits bestehende Baumpflanzungen sind anrechenbar.

Pflanzgröße der Laubbäume:
Hochstämme, Stammumfang mindestens 16-18 cm.

Die festgesetzte Begrünung ist fach- und artengerecht zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind den Qualitätsanforderungen der Festsetzung entsprechend zu ersetzen.

Mit jedem Bauantrag sind ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

8.3 Private Verkehrsflächen

Private Verkehrsflächen (Garagenzufahrten und Stellplätze) sind wasserdurchlässig auszubilden (Schotterrasen, wassergebundener Belag, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge), sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern.

8.4 Oberflächenwasser
Das anfallende Regenwasser von Dach- und Wegeflächen ist im Gebiet zu versickern.

9. Versorgung und Entsorgung

9.1 Versorgungs- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

10. Sonstige Festsetzungen

10.1 Maßgabe in Metern (z.B. 8 m)

10.2 Standort für Abfallbehälter (Mülltonnen)

10.3 Die Ortsgestaltungssatzung (örtliche Bauvorschriften zur Ortsgestaltung der Gemeinde Eichenau) vom 9. März 1995 wird für das Bebauungsplangebiet ausgeschlossen.

B) Hinweise

1. Vorhandene Hauptgebäude

2. Vorhandene Nebengebäude

3. Vorhandene Grundstücksgrenzen

4. Aufzulassende Grundstücksgrenze

5. Flurstücknummern (z.B.)

6. Standort für Wertstoffsammelstelle (kl. Wertstoffhof).

7. Grünordnung

Zur Sicherung des Baum- und Gehölzbestandes ist mit jedem Bauantrag ein Baumbestandsplan im Maßstab 1:100 mit folgenden Aussagen einzureichen:

- Zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand, entsprechend den Bestimmungen der Baumschutzverordnung und des Bebauungsplanes, mit genauer Lage, Stammumfang und Größe sowie Art und Wertung des Gesundheitszustandes.
- Zu fällender Baum- und Gehölzbestand, sonst wie vor.
- Baum- und Gehölzbestand der angrenzenden Grundstücke bis zu 7 m von der Grundstücksgrenze entfernt.

Der Baumbestand kann in den Freiflächengestaltungsplan integriert werden.

Für die übrigen Schutzbestimmungen für Dämme während der Bauzeit wird auf DIN 18920 hingewiesen.

7. Grundwasser / Oberflächenwasser

7.1 Im Geltungsbereich ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bauvorhaben sind gegen anstehendes Grundwasser zu sichern.

7.2 Bei Bauwasserhaltung ist der Wiederversickerung von entnommenem Grundwasser Vorrang vor der Ableitung in ein oberflächengewässer einzuräumen.

7.3 Bei außergewöhnlichen Abflussereignissen können Ausuferungen des Starzelbaches möglich sein mit Überschwemmung von Teilen des Plangebiets. Bis zu einer Hochwasserfreilegung sollten Bauvorhaben mit wasserdichten Kellern ausgestattet werden, mit Oberkante einschließlich Lichtschächte, Treppenabgänge usw. ca. 0,60 m über dem natürlichen Gelände.

7.4 Seitengraben 3 ist als offener Wassergraben zu erhalten und von jeglicher Bebauung mit Haupt- und Nebengebäuden, sowie von Garagen oder Stellplätzen frei zu halten.

8. 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).

C) Verfahrenshinweise

Der Gemeinderat Eichenau hat in der Sitzung vom 22.05.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.05.2001 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 05.06.2001 bis 29.06.2001 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.10.2001 bis 03.11.2001 im Rathaus der Gemeinde Eichenau öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.11.2001 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist am 31.03.2002 ortsüblich durch d. amtliche Mitteilungsblatt bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Eichenau, den 03.04.2002



(Erster Bürgermeister)

Gemeinde Eichenau
Landkreis Fürstentum

Bebauungsplan B 3 f Forststraße Ost

Die Gemeinde Eichenau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 798), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als

Satzung

Entwurfsverfasser i. A. Dietrich Eichenau, den 20.03.2002

Gemeinde Eichenau, den 20.03.2002



Erster Bürgermeister

Planung Gemeinde Eichenau - Bauamt -

Erstellt: 30.08.2001

M. Dietrich

Geändert am 20.03.2002
gem. GR-Beschluss vom 20.11.01