

Gemeinde **Eichenau**
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan **Nr. B 7 „Eichenau Nordost - 7. Änderung“**





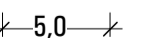
Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München
Az.: 610-41/2-72b Bearb.: Kr/Man


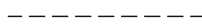
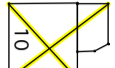

Plandatum 16.10.2012 (Entwurf)
15.01.2013 (mit redaktionellen Änderungen)

Die Gemeinde Eichenau erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO–, der Baunutzungsverordnung –BauNVO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 7 Eichenau Nordost umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1913/16 und 1913/17. Die im Folgenden aufgeführten textlichen Festsetzungen (A) und Hinweise (B) ersetzen und ergänzen die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. B 7 in der Fassung vom 28.11.1996. Die übrigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten auch weiterhin. Die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird im Geltungsbereich der 7. Änderung durch die nachstehende Planzeichnung ersetzt.

- A Festsetzungen**
1. Geltungsbereich
- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung
2. Art der baulichen Nutzung
- a) **WR** Das mit WR bezeichnete Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgesetzt.
- f) Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird im Bauraum A auf zwei Wohnungen und in den Bauräumen B und C auf eine Wohnung beschränkt.
3. Maß der baulichen Nutzung
- a) **GR 110** Höchstzulässige Grundfläche (GR) je Bauraum in qm, z.B. 110 qm
Eine Überschreitungen der festgesetzten Grundflächen ist durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig. Zusätzlich ist ausnahmsweise, im Bereich des Baugrundstücks Bauraum C, welches mit einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL zu belegen ist, eine weitere Überschreitung der festgesetzten Grundfläche zulässig, jedoch einzig und alleine um die Grundfläche, welche für die Erschließung des Baugrundstücks Bauraum B auf der Fläche mit GFL benötigt wird.
- b) **GF 215** Höchstzulässige Geschossfläche (GF) je Bauraum in qm, z.B. 215 qm
Garagen im Erdgeschoss von Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
- c) **II** höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei (II) Vollgeschosse
- d) **WH 6,30** höchstzulässige Wandhöhe an der Traufseite, z.B. 6,30 m
- Bei einer Dachneigung von 18°-34° darf die höchstzulässige traufseitige Wandhöhe max. 6,30 m betragen, bei einer Dachneigung von 35°-45° ist die zulässige traufseitige Wandhöhe auf max. 5,00 m begrenzt.
- Die traufseitigen Wandhöhen sind von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und Dachoberkante zu messen. Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf im Rahmen der höchstzulässigen Wandhöhe höchstens 0,50 m über der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- g) **FH 9,00** höchstzulässige Firsthöhe, z.B. 9,00 m
Die Firsthöhen sind von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachfirst zu messen.
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgrundstücksgröße
- a)  Es ist ausschließlich eine Einzelhausbebauung zulässig.
- b)  Baugrenze
Abstandsflächen sind gem. Art. 6, Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten
5. Bauliche Gestaltung
- b) Für Hauptgebäude und Garagen sind Sattel-, Walm- und Zeltedächer mit einer Dachneigung von 18°-45° zulässig; für Garagen sind zudem an das Hauptgebäude angelehnte Pultdächer gleicher Dachneigung sowie begrünte Flachdächer zulässig.
Zwerchgiebel sind unzulässig.
- e) Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung eines max. 5 cm hohen Sockels zulässig; ansonsten sind Einfriedungen sockellos zu gestalten.
7. Garagen und Stellplätze
- d)  Fläche mit zugunsten der Bauräume B und C einzutragendem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
10. Vermaßung
-  5,0 Maßangabe in m, z.B. 5,0 m

- B Hinweise:**
1. Grundstücke
-  bestehende Grundstücksgrenze
- 1913/16 Flurstücksnummer, z.B. 1913/16
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
2. Gebäude
-  abzubrechendes Haupt- und Nebengebäude
8.  Bauraumziffer, z.B. A
9. Satzungen und Verordnungen
- Auf die Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Ortsgestaltung der Gemeinde Eichenau (Ortsgestaltungssatzung), die Baumschutzverordnung, die Fahrradabstellplatzsatzung sowie die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau wird hingewiesen.
- Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung © LVG Bayern
- Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Planfertiger: München, den
- (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
- Gemeinde: Eichenau, den
- (Hubert Jung, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 15.05.2012 gefasst und am 31.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 16.10.2012 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 16.10.2012 sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 09.11.2012 bis 10.12.2012 stattgefunden (§ 13 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 15.01.2013 wurde vom Gemeinderat am 15.01.2013 (§ 10 Abs. 1 BauGB).
-, den
- (Siegel) (Hubert Jung, Erster Bürgermeister)
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 31.01.2013 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.01.2013 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
-, den
- (Siegel) (Hubert Jung, Erster Bürgermeister)

