



- A. Festsetzung durch Planzeichen**
- 1. Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungspl. (§ 9 Abs. 5 BBauG)
- 2. Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 **WR** Das Bauland ist nach § 9 BBauG u. § 3 Bauordnungsverordnung entsprechend den zeichnerischen Planarstellungen teilweise als "Reines Wohngebiet" festgesetzt.
- 2.2 **WA** Das Bauland ist nach § 9 BBauG u. § 4 Bauordnungsverordnung entsprechend den zeichnerischen Planarstellungen teilweise als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 **I + D** Ein Vollgeschoß + ausgeb. Dach
- 3.2 **II** Zwei Vollgeschoße (Höchstgrenze)
- 3.3 z.B. 0,2 GRZ (Grundflächenzahl) z.B. 0,20
- 3.4 z.B. 0,25 GFZ (Geschoßflächenzahl) z.B. 0,25
- 3.5 Offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig.
- 3.6 Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig.
- 3.7 **Pullischema** der Nutzungsschablone
- | Baugebiet | Zahl der Vollgeschoße |
|-----------|-----------------------|
| GRZ       | GFZ                   |
| Dachform  | Bauweise              |
- 4. Baugrenze**
- 4.1 Baugrenze
- 5. Verkehrsflächen**
- 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche.
- 5.2 Fahrbahn mit Gehweg
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
- gr- Gehrecht  
-fr- Fahrrecht  
-lr- Leitungsrecht
- 5.3 Flächen für Sichtdreieck. Innerhalb der Sichtdreiecke ist die Stapelung, Bepflanzung u. Bebauung jeglicher Art von mehr als 1,0 m über Straßenoberkante unzulässig. Ausgenommen sind einzelstehende Hochstämme, bei denen der Blätter- bzw. Grünbewuchs erst in 3,00 m Höhe beginnt und sich nach oben erstreckt.
- 5.4 Straßenbegrenzungslinie
- 6. Gemeinschaftsanlagen**
- 6.1 Kindergarten
- 6.2 Öffentliche Grünfläche
- 6.3 Öffentliche Grünfläche - Geplantes Landschaftsschutzgebiet (Naturpark) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BBauG)
- Beschädigungen des Baum- und Vegetationsbestandes, verursacht durch Bautätigkeiten, sind durch entsprechende Neuanpflanzungen wieder auszugleichen. Die Festsetzungen nach dem Naturschutzgesetz werden dadurch selbstverständlich nicht erübrigt.

- Gestrichen als Folge des Vollzugs der Auflage Nr. 1 im RS vom 3.1.1978.
- 7. Flächen für Garagen**
- 7.1 Garagen
- 7.2 Dachform der Garagen, Sattel- bzw. Walmdach. Dachneigung der des Wohnhauses angepaßt. Blechbedeckungen sind braun zu streichen, Eternitendeckung ist nur in brauner Engobierung zulässig. Garagenverordnung (GaV) vom 12.10.1973 ist zu beachten. Außer an den festgesetzten Stellen sind Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Es ist dabei ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.
- 8. Sonstige Festlegungen**
- 8.1 **FD** Flachdach
- 8.2 **SD** Satteldach
- 8.3 **WD** Walmdach
- 8.4 z.B. 24-38° Dachneigung z.B. 24-38°. Kniestock max. 30 cm ab letzter Geschoßdecke bis OK-Dachfallspunkt zulässig. (Für die Grundstücke FlStNr. 1912/3, 1912/4, 1912, 1912/5, 1912/6, 1912/7, 1912/8 und 1910/2 ist kein Kniestock zulässig). Fußbodenkante max. 0,50 m über OK-Gehweg.
- 8.5 Maßzahlen in Metern, z.B. 6,0 m
- 8.6 Kurvenradius der Vorgartenlinie, z.B. 6,0 m
- 8.7 gleich oder kleiner als 20°
- 9. Bepflanzungen**
- 9.1 zu erhaltender Baum
- 9.2 zur Beseitigung vorgesehener Baum
- 9.3 zu pflanzende Bäume
- 10. Hinweise durch Planzeichen**
- 1.0 Bestehende Bebauung (Wohngeb.)
- 2.0 Bestehende Bebauung (Nebengeb.)
- 3.0 Vorgeschlagene Bebauung
- 4.0 Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 5.0 Bestehende Grundstücksgrenze
- 6.0 Vorschlag für Grundstücksteilung
- 7.0 z.B. 1906 Bestehende Flurstücksnummern, z.B. 1906
- 8.0 Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung.
- 9.0 Im Anwendungsbereich des Art. 13 Abs. 1 Forststrafgesetz (d.h. in Waldnähe) ist die Beheizung mit Feststoffen und die Errichtung von Kaminfeuerungen nicht zulässig. Ferner müssen dort Schornsteine dauerhaft mit geeigneten Funkenfängern (z.B. Prallblechen) ausgestattet sein. (Punkt 9.0 wurde aufgrund der RE vom 3.1.1978 und des GR-Beschlusses vom 27.1.1978 angefügt).

- C. Festsetzungen durch Text**
1. Der dazugehörige Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. a) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- b) Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem durch Anschluß sämtlicher Bauvorhaben an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserverbandes. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- c) Gegen den hohen Grundwasserstand ist jedes Bauvorhaben eigens zu sichern.
- d) Von eventuell vorhandenen Entwässerungsgräben und Röhren ist ein Mindestabstand von 5 m bzw. 10 m einzuhalten. Bei geringeren Abständen ist das Wasserwirtschaftsamt München zu hören.
- Die Gemeinde Eichenau erläßt gem. § 2 (1) und § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976, Artikel 2) 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.**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 7.3.1977 bis 7.4.1977 in der Gemeindekanzlei Eichenau öffentlich ausgestellt.

Eichenau, den 21.4.1978  
 1. Bürgermeister

Die Regierung von Oberbayern hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 1.3.1977 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Eichenau, den 21.4.1978  
 1. Bürgermeister

Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 3. Januar 1978, Nr. 220/2-602, F.F.B. 8-12 gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Delegationsverordnung vom 23.10.1968 (GVBl. S. 327) in der Fassung der Verordnung vom 19.7.1977 (GVBl. S. 67) genehmigt.

München, den 19.6.1978  
 Abteilungsleiter

**BEBAUUNGSPLAN B 7a (rechtswidrig)**  
 DER GEMEINDE EICHENAU,  
 OELCHINGER STRASSE NORDOST  
 BIRKENHAIN UND FUCHSBERGSTRASSE

Die Genehmigung des Bebauungsplans ist am 28. Februar 1978...  
 ortsüblich durch Amtsblatt der Gemeinde Eichenau...  
 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde Eichenau in den öffentlichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Auf die Rechtswirkungen des § 44 c Abs. 1 Sätze 1 u. 2 und Absatz 2 sowie § 155 a BBauG wurde hingewiesen.

Eichenau, den 21.4.1978  
 1. Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde  
 aufgestellt durch:  
 Gemeinde Eichenau  
 Entwurf vom 20.10.1975;  
 erstellt am 3.12.1975 durch

Gebändert durch das Baurat der Gemeinde Eichenau am:

- 31. 5. 1976 (GR-Beschl. vom 14. 5. 1976)
- 6. 8. 1976 (GR-Beschl. vom 28. 7. 1976)
- 28. 2. 1977 (GR-Beschl. vom 14. 1. 1977 und 4. 2. 1977)
- 19. 7. 1977 (GR-Beschl. vom 1. 7. 1977)
- 12. 1. 1978 (gemäß RS vom 3.1.1978 und GR-Beschl. vom 27.1.1978)