

3.5 Die höchstzulässige Geschossfläche in Quadratmetern für jeden einzelnen Bauraum beträgt 200 m<sup>2</sup>.

Für 3.4 und 3.5 gilt gleichermaßen:  
In Geschossen, die nicht als Vollgeschoss 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.

3.6 Die höchstzulässige Wandhöhe an der Traufseite beträgt 4,90 m, sowohl bei ein- als auch bei zweigeschossiger Bauweise. Dies gilt auch für die Bauweise nach Systemschnitt A. Bei einer Bauweise nach Systemschnitt B wird festgesetzt, dass die Traufhöhe an der niedrigsten Seite des Pultdaches 6,30 m und die Traufhöhen an den beiden schräg verlaufenden Seiten des Pultdaches im Mittel 8,30 m nicht überschreiten dürfen. Die traufseitigen Wandhöhen errechnen sich aus der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut bezogen auf die Höhenlage der nächstgelegenen anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche.

3.7 Die Oberkante Fertigfußböden Erdgeschoss darf maximal 0,50 m über dem Niveau der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

4.2 Baugrenzen

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.

Die Zulässigkeit vortretender Bauteile und untergeordneter Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO über eine mögliche Überschreitung des Bauraums hinaus bleibt hiervon unberührt, soweit diese Bauteile an den seitlichen oder rückwärtigen Baumgrenzen vortreten.

4.3 Unterschreitung der Abstandsflächen zulässig

Soweit sich unter Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche Abstandsflächen ergeben, die von Art. 6 BayBO abweichen, werden diese gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO für zulässig erklärt.

Ansonsten gelten für die Bemessung der Abstandsflächen uneingeschränkt die Maßgaben des Art. 6 BayBO.

4.4 Die Teilung der Grundstücke muss so erfolgen, dass die Mindestgröße von Grundstücken bzw. Grundstücksteilen für freistehende Einfamilienhäuser mindestens 400 m<sup>2</sup> beträgt.

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Im gesamten Baugebiet sind nur Sattel- und Walmdächer für Hauptgebäude zulässig. Darüber hinaus zulässig sind Dachkonstruktionen gemäß Systemschnitt A, bei denen die Dachflächen durch senkrechte Gebäudeteile unterbrochen werden. Ebenfalls zulässig sind Dachkonstruktionen gemäß Systemschnitt B mit Pultdach, soweit dadurch die Festsetzung unter Ziffer 3.6 eingehalten werden.

5.2 Über die zulässige Wandhöhe hinaus sind Lichtgräben und Abgrabungen an Gebäuden nur in eingefriedeten Hausgärten und mit einer lichten Breite von höchstens 3 m je Hausseite auf maximal zwei Hausseiten je Baukörper zulässig. Die Zulässigkeit von Kelleraußentritten bleibt hiervon unberührt. Im Rahmen der höchstzulässigen Wandhöhe sind Geländeabgrabungen und -aufschüttungen bis zu 0,50 cm allgemein zulässig.

5.3 vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Abweichungen bis zu 10° sind zulässig. Bei gekreuzt eingetragenen Firstrichtungen sind wahlweise beide Richtungen einzeln oder miteinander kombiniert zulässig.

5.4 Die zulässige Dachneigung bei Hauptgebäuden muss mindestens 18° und darf höchstens 45° betragen.

5.5 Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) und Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) sind nur bei einer Mindestdachneigung von 35° zulässig. Der seitliche Abstand zwischen Dachgauben und Zwerchgiebel muss zueinander 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 Schleppgauben muss mindestens 0,75 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen. Dachgauben und Dachfenster müssen im Verhältnis zur sichtbaren Gesamtdachfläche deutlich untergeordnet sein. Die Breite einzelner Dachgauben wird auf maximal 2,20 m, die Breite einzelner Zwerchgiebel auf 3,50 m beschränkt. Als Dachform für Gauben und Zwerchgiebel werden auch Sogmentbogen- und Tonnendächer zugelassen. Als Deckungsmaterial sind ortsübliche Materialien wie Kupfer, Zink, oder ähnliches zu verwenden. Die lichte Glasfläche von liegenden Dachflächenfenstern ist bis höchstens 3 m<sup>2</sup> je Dachfläche zulässig. In die Dachflächen dürfen nur blendfreie, das Ortsbild nicht störende Solaranlagen eingebaut werden.

5.6 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. Schleppdächer zulässig.

5.7 Bauliche Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auf eine Gesamtfläche von maximal 6 m<sup>2</sup> je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu beschränken.

5.8 Einfriedungen  
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als senkrechte Holzlatzen- bzw. Staketenzäune oder Jägerzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Die Sockelhöhe von Einfriedungen wird auf maximal 5 cm beschränkt. Die gleichen Festsetzungen gelten für Zäune zum angrenzenden Forstgebiet, wobei dort eine Gesamthöhe von 1,80 m zulässig ist. Aus Sicherheitsgründen dürfen diese Einfriedungen auch als geschlossene Wände aus Holz errichtet werden. Diese Zäune sind jedoch mindestens alle 15 m durch Säulen oder andere Unterbrechungen optisch zu gliedern. Ansonsten sind Einfriedungen zwischen benachbarten Grundstücken ohne Sockel auszuführen und dürfen maximal 1,20 m hoch sein.

5.9 Stellplätze für 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 Abfuhrfahrzeug nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten (keine Wendemöglichkeit) angefahren werden, so ist eine Aufstellung der Abfallbehälter in der Nähe der Hauptgebäude zulässig, die Überlassungspflichtigen haben jedoch die Abfallbehälter selbst zu nächsten vom Abfuhrfahrzeug 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. Verkehrsflächen

6.1 Private Verkehrsflächen

7. Garagen und Stellplätze

7.1 Für die Wohnhäuser ist folgender Stellplatznachweis auf Privatgrund zu führen: Bei allen Einfamilienhäusern 2 Garagen oder Stellplätze

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 bzw. Stellplätze ausgewiesener Flächen
- innerhalb der festgesetzten Bauräume für Häuser
- auf dem Baugrundstück außerhalb der festgesetzten Bauräume, jedoch mit einem Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie, und nicht im Kronenbereich von Bäumen, die in diesem Bebauungsplan als erhaltenswert gekennzeichnet sind

Darüber hinaus können offene Stellplätze nur in begründeten Ausnahmefällen im Vorgartenbereich (= Fläche zwischen Bebauung und Straße) auch innerhalb des 5 m-Abstandstreifens zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden, solange mindestens 2/3 der Vorgartenfläche nicht für Stellplätze genutzt wird und nicht mit Belägen befestigt wird, die eine Versickerung des Oberflächenwassers verhindern. Garagenvorplätze und -zufahrten dürfen in 2,25 m Breite nicht als Stellplätze angerechnet werden.

8. Grünordnung

8.1 Zeichnerische Festsetzungen

- Vorhandener zu erhaltender Baum
- Zu pflanzender Laubbau
- Öffentliche Grünflächen (Parkanlagen)

8.2 Allgemeines

Die im Bebauungsplan eingezeichneten und für die Erhaltung vorgesehenen Einzelbäume 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.

Zu pflanzende Bäume:  
Für die im Bebauungsplan vorgesehenen, neu zu pflanzenden Einzelbäume sind großkronige, heimische Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen.

Pflanzgröße der Laubbäume:  
Hochstämme, 3 bis 4 mal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm (gemessen in 100 cm Höhe), Baumhöhe mindestens 200 cm

Zulässige Arten von Laubbäumen:  
Buche, Berg-, Feld- oder Spitzahorn, Birke, Eiche, Esche, Linde, Ulme oder Haselnuß

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 (Schotterterrassen, wassergebundener Belag, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge oder sogenannte Drain-Pflaster mit nachgewiesener Sickerfähigkeit), sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern.

8.4 Oberflächenwasser  
Das anfallende Regenwasser von Dach- und Wegeflächen ist auf dem Grundstück 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. 6 m)

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

B) Hinweise

1. Vorhandene Grundstücksgrenze

2. zukünftige Grundstücksgrenze

3. Flurstücknummer

4. 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 Bäume während der Bauzeit wird auf DIN 18920 hingewiesen.

5. Grundwasser / Oberflächenwasser

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

6. 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).

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 BauGB, § 3 BauNVO).

2.2 Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit nicht durch Festsetzung 5.7 eingeschränkt, allgemein zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

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

Die höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern innerhalb aller überbaubaren Flächen des gesamten Baugrundstücks (mit insgesamt Bauräumen für 5 Häuser und Garagen) beträgt 800 m<sup>2</sup>.

Diese Gesamtgrundfläche des Baugrundstücks stellt die zulässige Grundflächen-summe aller, innerhalb dieses Baugrundstücks enthaltenen einzelnen Bauräume dar.

3.2 Die höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern für jeden einzelnen Bauraum beträgt 160 m<sup>2</sup>.

Für 3.2 und 3.3 gilt gleichermaßen:  
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.

3.4 Die höchstzulässige Geschossfläche in Quadratmetern innerhalb aller überbaubaren Flächen des gesamten Baugrundstücks (mit insgesamt 5 Bauräumen für Häuser) beträgt 800 m<sup>2</sup>.

Diese Gesamtgeschossfläche des Baugrundstücks stellt die zulässige Geschossflächen-summe aller, innerhalb dieses Baugrundstücks enthaltenen einzelnen Bauräume dar.

C) Verfahrenshinweise

Der Gemeinderat Eichenau hat in der Sitzung vom 27.01.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.1994 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 08.03.1994 bis 22.03.1994 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

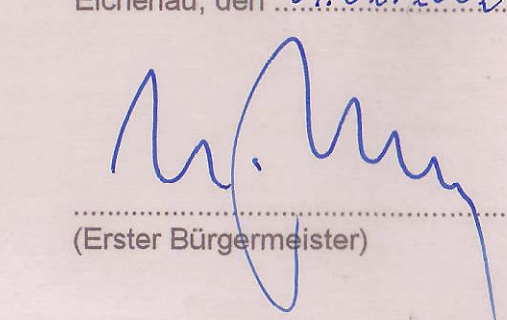
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.11.2001 bis 10.12.2001 im Rathaus der Gemeinde Eichenau öffentlich ausgelegt.


Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.12.2001 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist am 31.01.2002 ortsüblich durch das 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 04.02.2002

  
(Erster Bürgermeister)




Gemeinde **Eichenau**  
Landkreis Fürstentum

Bebauungsplan **1. Änderung zum Bebauungsplan B 7 a Olchinger-/ Fuchsbergstraße für das Gebiet Birkenhain Süd**

Satzung.

Entwurfsverfasser i.H. Bieg Eichenau, den 25.01.2002

Gemeinde Eichenau, den 25.01.2002

  
Erster Bürgermeister

Planung **Gemeinde Eichenau - Bauamt -**

Erstellt: 21.09.2001

Geändert: 25.01.02  
gem. GR-Beschluss v. 18.12.01