



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 5.4 eingeschränkt, allgemein zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Ein Vollgeschoss und Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss maximal

3.2 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern je Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche eines Baugrundstücks.

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 6 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 Höchstzulässige Geschossfläche in Quadratmetern innerhalb eines Bauraumes.

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 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände als Geschossfläche mitzurechnen.

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

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Im gesamten Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es ist nur ein Einzelhaus 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 Ortsgestaltung

Es gilt, soweit nicht ausdrücklich anderslautend oder durch ergänzende Bestimmungen festgesetzt, die Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Eichenau in der Fassung vom 09.03.1995.

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

5.3 Die zulässige Dachneigung bei Hauptgebäuden muss mindestens 24° und darf höchstens 45° betragen.

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

5.5 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. Ansonsten sind Einfriedungen zwischen benachbarten Grundstücken ohne Sockel auszuführen und dürfen maximal 1,20 m hoch sein.

6. Garagen und Stellplätze

6.1 Stellplatzverordnung

Für den Nachweis der Stellplätze gilt die Satzung der Gemeinde Eichenau über Richtzahlen für den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge in der Fassung vom 11.04.1994.

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

6.3 Oberirdische Garagen und Stellplätze sind auf dem Baugrundstück, innerhalb und außerhalb der festgesetzten Bauräume, mit einem Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. 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 und unbefestigt bleiben.

7. Grünordnung

7.1 Zeichnerische Festsetzungen

- Vorhandener zu erhaltender Baum
- Vorhandener zu fällender Baum
- Zu pflanzender Laubbaum

7.2 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 heimische Laubbäume zu pflanzen.

Pflanzgröße der Laubbäume: Hochstämme oder Stammbüsche, 3 bis 4 mal verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm (gemessen in 100 cm Höhe).

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.

7.3 Private Verkehrsflächen

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

7.4 Oberflächenwasser

Das anfallende Regenwasser von Dach- und Wegeflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

Sonstige Festsetzungen

8.1 Maßgabe in Metern (z.B. 12 m)

B) Hinweise

1. Vorhandene Grundstücksgrenze

2. Flurstücknummern

3. 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 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und auf die RAS-LP4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ hingewiesen.

4. Grundwasser / Oberflächenwasser

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

5. 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 **23.10.2001** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **31.10.2001** ... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom **03.11.2001** bis **10.12.2001** 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 **08.03.2002** bis **08.04.2002** im Rathaus der Gemeinde Eichenau öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **14.05.2002** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist am **31.05.2002** 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 **03.06.2002**



(Erster Bürgermeister)

Gemeinde Eichenau
Landkreis Fürstentum

Bebauungsplan 3. Änderung zum Bebauungsplan B 7 a Olchinger-/ Fuchsbergstraße für das Grundstück FlStNr. 1913/79

Die Gemeinde Eichenau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 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. 796), 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.

Eichenau, den **15.05.2002**

Entwurfsverfasser

Gemeinde



Eichenau, den **15.05.2002**

Erster Bürgermeister

Planung **Gemeinde Eichenau - Baumt -**

Erstellt: 23. Januar 2002
Geändert: 26. Februar 2002