



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZICHEN:

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 2.1 Abgrenzung des Masses der baulichen Nutzung
 Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
 Ein Vollgeschoss und ein als rechtmässiges Vollgeschoss anerkanntes Dachgeschoss; zugelassene Vollgeschosse maximal 1 m von OK Rohdecke bis OK Sparren, gemessen an der Außenwandfläche. Zulässige Dachneigung 32 Grad bis 40 Grad. Die Traufhöhe darf in keinem Fall höher als 4,00 m über OK Gelände liegen, wobei ein Dachüberhang von höchstens 0,75 m, gemessen in der senkrechten zwischen Dachtraufe und Außenkante aufgehendes Mauerwerk, einhalten ist.
 Dachbauten sind ausnahmsweise zulässig. Die vorgesehene Dachneigung soll bei Walddächern für das Hauptdach, Grundflächenzahl (GFZ) 0,20
 Geschossflächenzahl (GFZ) 0,35
 maximal zulässige Bruttogeschossfläche innerhalb der jeweiligen Hauszone, hier 750 m²
- 3. BAUWEISE : GRENZEN**
 3.1 Reuzgrenze
 3.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches nur Einzelhäuser zulässig
 3.3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 3.4 Walddach
 3.5 Satteldach
 3.6 Dachneigung, 32° - 40°
 3.7 Füllschema der Nutzungsschablone
 Baugebiet Zahl der Vollgeschosse
 Dachform Bauweise
 Dachneigung max. Höhe
 Kniestock, max. Höhe
 3.8 vorgeschriebene Firstrichtung
- 4. VERKEHRSFLÄCHEN : öffentlich**
 4.1 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Straße) Straßenbegrenzungslinie
 4.2 öffentlich-rechtlich gewidmete Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauOB); die mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zugeworfen der allgemeinen Verkehrsfläche bleibt Eigentümern vorbehalten
 4.3 Sichtdreieck, z.B. 15 x 15 m, mit Sichtfläche (von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen). Zaune, Anpflanzungen und Ablagerungen über 1,00 m Höhe über Fahrbahnmitte sind nicht zulässig. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume, bei denen der Blätter- bzw. Grünbewuchs erst in 3,00 m Höhe beginnt und sich nach oben erstreckt.
 4.4 Straßengänge
 4.5 Gehwegfläche
 4.6 Verkehrsbegleiterlinie, öffentlich
- 5. PRIVATE GARAGEN**
 5.1 Fläche für Garage
 5.2 Fläche für Stellplatz
- 6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
 6.1 Maßzahl, z.B. 15,00 m
 6.2 Bemessung, z.B. 8,00 m
 6.3 Kurvenradius bei Eckabrundungen an Einmündungen (z.B. 6,00 m)
 6.4 Fläche für geländebundene Aufschüttung
 6.5 Bestehende und zu erhaltende Grabenverläufe (mit Leitungsrecht zu belastende Fläche)
 6.6 Trafostation

B. HINWEISE DURCH PLANZICHEN:

- bestehende Flurstücknummern, z.B. 1870/2
- bestehende Flurstücksgrenze
- aufzulassende Flurstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstückskettung
- bestehendes, zum Abbruch vorgesehenes Haupt- bzw. Nebengebäude
- bestehender Graben mit Angabe der Firstrichtung
- Regenwasserkanal mit Schacht (siehe genehmigte Planung vom 18.07.1988)
- räumlicher Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes B 8 a (siehe Landratsamt Gemarkungsschreiben vom 27.01.1988)
- bestehendes Wohngebäude
- bestehendes Nebengebäude
- Lärmschutzzone (Bayer), § 7 Abs. 1 A)
- Versorgungsleitungen für Gas

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

- 1. NERENANLAGEN**
 1.1 In allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Firsttürme in Höhe des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen oder der überbauten Flächen nur ausnahmsweise zulässig.
 Bei neuen Bauvorhaben (Neubauten, Umbauten, Erweiterung) ist der Nachweis nach den derzeit geltenden Stellplatzrichtlinien wie folgt zu erbringen:
 1. Bei allen Einfamilienhäusern (oder Doppelhaushälften oder Satteldach)
 1.1 Garage und zusätzlich 1 Stellplatz
 2. bei allen Mehrfamilienhäusern:
 a) bis zu 2 Wohneinheiten
 - je Wohneinheit über 80 m²: 2 Stellplätze, wovon mindestens ein Stellplatz als Garage auszuführen ist.
 - je Wohneinheit unter 80 m²: 1 Garage
 b) bei mehr als 2 Wohneinheiten
 mindestens 1,0 Garagen und 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit, wobei ein Gebäude auf volle Plätze aufzuführen ist, also z.B. 7 Garagen und 4 Stellplätze für sieben Wohneinheiten.
 - 10 Stellplätze sind zusätzlich für Besucher als Stellplätze auszuführen, wobei auch hier die ermittelte Zahl nach oben aufzurunden ist.
- 1.2 Die Errichtung von Einfriedungen ist nur nach Maßgabe der Festsetzung Nr. 4 zulässig.
- 2. DACHNEIGUNG**
 2.1 Die Dachneigung der Garagen sind dem Hauptgebäude anzuschließen, sofern sie nicht in das Gebäude einbezogen werden können (ausnahmsweise als Flachdach ausgeführt werden). Dachdächer dürfen nur mit gebremsten Ziegeln oder einstellbaren Dachsteinen eingedeckt werden. Blechdächer und Wellblech sind unzulässig. Bei Wohnbauten sind Dachbauten ausnahmsweise zulässig.
 2.2 Anschlüsse an Nachbargrundstücke müssen mit gleicher Traufhöhe, gleicher Dachneigung und Deckung des Nachbargebäudes erfolgen. Dies gilt auch für Garagen.
 2.3 Ausnahmen von den Bestimmungen der Ziffer 2.2 sind in besonderen Einzelfällen zulässig, insbesondere bei Umbauten und Anbauten an bestehende Gebäude.
- 3. FASSADENGESTALTUNG**
 Die Gebäudeansichten von Doppelhäusern sind in Form, Material und Farbe einheitlich herzustellen. Die Höhe der Oberkante Fußbodens des Erdgeschosses darf maximal 0,50 m über OK Fahrbahnmitte Erdschichtstrasse liegen.
- 4. EINFRIEDUNGEN**
 Die Einfriedungen an öffentlichen Straßen sind als Jägerzäune oder mit senkrechten Latten, Höhe 1,20 m über OK Straße, herzustellen, soweit Sichtzäune nicht beabsichtigt werden. Die Einfriedungen dürfen nicht durch nichtbehindernde Anlagen ersetzt, verdeckt oder verunstaltet werden. Bei Einfriedungen mit Hecken bis zu 2,00 m Höhe ist zulässiger, Trennelemente sind einheitlich in Maschenabstand, Höhe bis zu 1,30 m, herzustellen.
- 5. WOHNWEGE**
 5.1 Der östliche Teil des Blauweges, FlstNr. 1967/14, wird jährlich dem Garagenverkehr (§ 15 Str. 1967/17) und bis zur Rosensteiner Allee als öffentlicher Fuß- und Radweg angeschlossen. Die Errichtung der Anliegergrundstücke hat unmittelbar zur Rosensteiner Allee oder über den westlichen Teil des Blauweges zur Straße an Bäumen zu erfolgen.
- 6. SCHALLSCHUTZ**
 Aufgrund der Lage des Planungsbereiches in der äußeren Teilzone C der Flurstückzone C des städtischen Flurstückes Flurstückfelddruck mit einem äquivalenten Dauerschallniveau von mehr als 62 bis 64 dB (A) müssen die Außenwände ein bewertetes Gesamtschallschutzniveau von mindestens 35 aufweisen. Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer müssen mind. den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen (siehe Übersichtsplan M = 1 : 5000).
- 7. GRÜNORDNUNG**
 7.1 Es gilt der Grünordnungsplan vom 26.05.1987 mit seiner letzten Änderung vom 03.09.1988, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.
- 8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
 8.1 Die Parzellierung von Grundstücken zum Zwecke der Errichtung eines Einfamilienhauses ist dann unzulässig, wenn dadurch Netztgrundstücke mit Größen von kleiner als 500 m² erreicht werden.
 8.2 Die Parzellierung von Grundstücken zum Zwecke der Errichtung eines Doppelwohnhauses ist dann unzulässig, wenn dadurch Netztgrundstücke mit Größen von kleiner als je 350 m² pro Haushälfte erreicht werden.

D. HINWEISE DURCH TEXT:

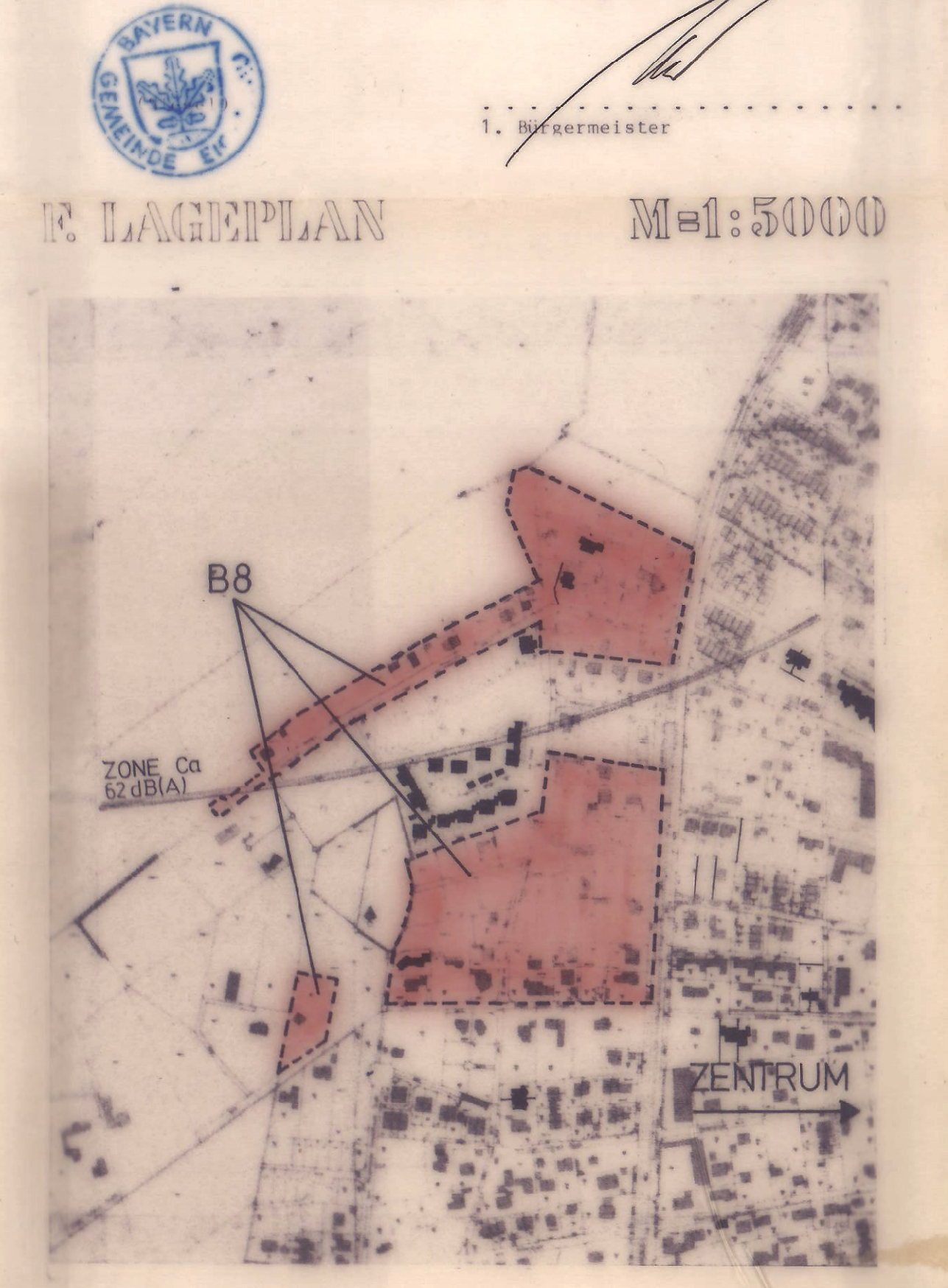
- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
- Das Abwasser ist in Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen, wie beispielsweise Versickerungen in den Untergrund, sind nicht zulässig. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
- Der Weiter-Abflußabrun ist planmäßig als offenes Gewässer zu erhalten.
- Die Gebäude sind wenn nebenfalls anstehendes Grundwasser durch Einzelmassnahmen zu sichern.
- Soweit Häuser bereits errichtet werden, ohne der Bau der Hochwasserfreileitung vollendet ist, sind die Kellerwände dicht auszubilden und maximal 60 cm über das Gelände hochzusetzen.
- Die Oberflächenwasserentlastung als Teil der Hochwasserfreileitung hat nach den geprüften Plänen zu erfolgen.
- Der Ausbau der Niederspannungsverteilungsnetze einschließlich der Hausanschlüsse, der Straßenscheinleuchten sowie Laternenmasten ist als Einzelanlage vorzusehen.
- Reifeste Geh- und Fahrwege sollen wegen der besseren wirtschaflichen Einbindung mit durchlässigen Materialien, wie z.B. Tennenpflasterstein, befestigt werden.
- Die Anlage von Stellplätzen und Garagen in rückwärtigen Grundstücksbereichen und damit verbundene lange Zufahrtswege sollten vermieden werden.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle vorher erlassenen Bebauungs- und Nutzungspläne.

E. VERFAHRENSHINWEISE:

- Der Gemeinderat der Gemeinde Eichenau hat in der Sitzung vom 28. September 1987 ... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 30. November 1987 ... ortsbillich im amtlichen Mittelteilungsblatt bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauOB).
 Eichenau, den 1. September 1988 ...
 1. Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 7 Abs. 2 BauOB vom 4. Juni 1987 ... bis 26. Juni 1987 ... durch die amtliche Mittelteilungsblätter der Gemeinde Eichenau öffentlich ausgelegt.
 Eichenau, den 1. September 1988 ...
 1. Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauOB vom 19. Dezember 1987 bis 15. Januar 1988 ... im Rathaus der Gemeinde Eichenau öffentlich ausgestellt.
 Eichenau, den 1. September 1988 ...
 1. Bürgermeister
- Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 24. April 1988 ... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauOB als Satzung beschlossen.
 Eichenau, den 1. September 1988 ...
 1. Bürgermeister
- Die Gemeinde Eichenau hat den Bebauungsplan am 25. April 1988 ... gemäß § 11 Abs. 1 BauOB 2 BauOB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 der Zuständigkeitsverordnung des Landratsamt Eichenau angekündigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 26. April 1988 ... mitgeteilt, daß eine Verzögerung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird/hat innerhalb von drei Monaten nach Fiktion der Anzeige eine Verzögerung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 BauOB).
 Fürstentelbruck, den 20.9.88 ...
 I.A.
 Otm ...
 jur. Staatsanwalt

31. August 1988
 Die Durchführung des Bebauungsplanes ist am 30. Juni 2009 ortsbillich durch das amtliche Mittelteilungsblatt der Gemeinde Eichenau bekanntgemacht worden (§ 2 Satz 1 BauOB).
 Der Bebauungsplan ist damit nach § 13 Satz 1 BauOB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 13 Abs. 2 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauOB und des § 215 Abs. 1 BauOB wurde hingewiesen.
 Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jeder Tageszeit bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
 Eichenau, den 1. September 1988 ...
 1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN
 WALTER - SCHLEICH - STR. - NORD
 DER GEMEINDE EICHENAU

Die Gemeinde Eichenau erläßt gemäß § 7 Abs. 1 und § 8 § 10 des Baugesetzbuches -BauBG- i.d.F. der Bek. vom 8.12.1990 (BGBl. I S. 2753), Art. 93 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- (BayRS 2020-1-1), geändert durch Gesetz vom 21.11.1995 (BGBl. I S. 677), Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- (BayRS 2132-1-1) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bek. vom 15.4.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (MBl. I S. 2665), diesen Bebauungsplan als Satzung.

Die Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens ist am 30. Juni 2009 ortsbillich durch das amtliche Mittelteilungsblatt der Gemeinde Eichenau bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan B 8 Walter-Schleich-Strasse Nord tritt rückwirkend am 31. August 1988 in Kraft (§ 215 Abs. 2 BauOB).
 Eichenau, den 01.07.2009 ...
 Hubert Jung, Erste Bürgermeister

PLANUNG: GEMEINDE EICHENAU BAUAMT

ERSTELLT AM 26.05.1987
 GEÄNDERT AM 01.10.1987 GEM. PL.-A. V. 29.09.1987
 GEÄNDERT AM 01.12.1987 GEM. GR.-BESCHL. V. 22.10.1987
 GEÄNDERT AM 26.02.1988 GEM. GR.-BESCHL. V. 25.02.1988
 GEÄNDERT AM 11.03.1988 GEM. SCHREIBEN D. LRA FFB V. 10.03.1988