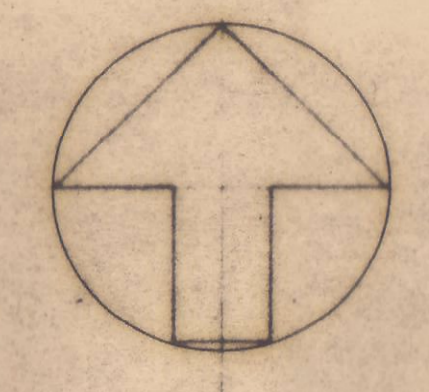


Bebauungsplan B8a der Gemeinde Eichenau für das Gebiet, Moosstraße - Süd



M. 1:4000

Satzungsgrenzen gemäß § 10.13 BauO wurden am 2.05.1980 die Festsetzungen für die zwei Mehrfamilienhäuser auf dem Grundstück FlstNr. 1868 weitest beschlossen III-TG-FD



A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

- 1. Geltungsbereich**
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Aufstellungsbeschluss
 - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Billigungsbeschluss, zugleich Teilbebauungsplan B 8 a
- 2. Abgrenzung der Baugebiete unterschiedlicher Nutzung**
 - 2.1 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- 3. Art der baulichen Nutzung**
 - 3.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 4. Maß der baulichen Nutzung**
 - 4.1 z.B. I + ID Ein Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss ausgebauter Dachstuhl; zugelassene Kniestockhöhe max. 1 m
 - 4.2 Ein Vollgeschoss (Dachstange); Ausbau d. Dachgeschosses als Vollgeschoss nicht zulässig
 - 4.3 z.B. II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (z.B. zweigeschossig)
 - 4.4 z.B. TG Terrassengeschoss als Vollgeschoss; das FG ist allseitig mindestens 1,50 m zu Grundflächenzahl (GRZ) rückzusetzen
 - 4.5 z.B. O,3 z.B. O,3 Geschosflächenzahl (GFZ) z.B. O,6
 - 4.6 z.B. Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Mehrfamilienhäuser nur auf FlstNrn. 1860, 1868
 - 4.7 z.B. Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, die Breiten und Tiefen der Baugrundstücke an der Forellenstraße hinter der Straßengrenzungslinie stellen jeweils die höchstzulässige Mindestbreiten und Mindesttiefen dar. Eine Verkleinerung dieser Mindestbreiten und Mindesttiefen ist nicht zulässig.
 - 4.8 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, die Breiten und Tiefen der Baugrundstücke an der Forellenstraße hinter der Straßengrenzungslinie stellen jeweils die höchstzulässige Mindestbreiten und Mindesttiefen dar. Eine Verkleinerung dieser Mindestbreiten und Mindesttiefen ist nicht zulässig.
 - 4.9 Besondere Bauweise
 - 4.10 Pflanzschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgesch.
GRZ	GFZ
Dachform	Bauweise
Dachneigung	
- 5. Baugrenzen**
 - 5.1 Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen**
 - 6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - 6.2 Öffentliche Gehwege
 - 6.3 Öffentlich-gegliederte Eigentümerverswege
 - 6.4 Öffentlicher Parkstreifen
 - 6.5 Öffentliche Parkfläche
 - 6.6 Straßenbegrenzungslinie
 - 6.7 Sichtdreieck z.B. 15 m x 40 m
 - 6.8 Brücke
- 7. Gemeinschaftsanlagen**
 - 7.1 Parkanlage, Grünfläche
 - 7.2 Bolzplatz
 - 7.3 KISP Kinderspielfeld
 - 7.3a Gemeinschaftsgrünflächen
 - 7.4 KIGA Kinderkrippen
- 8. Stellplätze und Garagen**
 - 8.1 Fläche für Garagen, einschl. Zufahrt
 - 8.2 Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
 - 8.3 Fläche für Gemeinschaftsgaragen
 - 8.4 Die innerhalb des Bauviertels vorgesehenen Garagen und Stellplätze sind den darin zu erstellenden Wohngebäuden zuzuordnen.
 - 8.5 Ein- und Ausfahrten zu Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen
- 9. Sonstige Festsetzungen**
 - 9.1 FD Flachdach
 - 9.2 SD Satteldach
 - 9.3 Firstichtung zu erhalten
 - 9.4 Bäume zu erhalten
 - 9.5 Bäume zu pflanzen

- 9.6 Maßzahl in Metern, z.B. 6,0 m
- 9.7 Kurvenradien von Straßen an der Bordsteinkante in Metern, z.B. 9 m
- 9.8 T Trafostation
- 9.9 M Müllsammelplatz

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. Bestehende Bebauung, Hauptgebäude
2. Bestehende Bebauung, Nebengebäude
3. Vorgeschlagene Bebauung u. Flächen für die Errichtung von Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
4. Bestehende Flurstücksgrenzen
5. Aufzuhebende Flurstücksgrenzen
6. z.B. 1860 Bestehende Flurstücksgrenzen
7. Gewässer
8. Vorgesehene Verrohrung des Weierabflusses

Die Ausarbeitung erfolgte im Auftrag der Gemeinde Eichenau vom 5.11.1970 durch Architekt BDA Rudolf Häbel, Schedelstraße 3, 8500 Nürnberg, gez.: Häbel Nürnberg, im Dezember 1970 Architekt BDA Rudolf Häbel, Schedelstraße 3, 8500 Nürnberg geändert am 26. April 1971 geändert am 29. Juni 1971 geändert am 12. Jan. 1972

Weitere Überarbeitung durch Hermann HPM Gemeindefürsorge Wohnungsbauamt, Nymphenburger Straße 90 e, 8000 München 19, am 5. Juni 1973

geändert am 26. April 1974
geändert am 20. Jan. 1975
geändert am 30. Juni 1976
geändert am 13. Dez. 1976
geändert am 26. Juni 1977
geändert am 1. März 1978
geändert am 18. Juli 1978
geändert am 28. März 1979
geändert am 12. Okt. 1979
geändert am 06. Juni 1980

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BAuG vom ... bis ... in Pathaus von Eichenau öffentlich ausgestellt.

Eichenau, 4. Juli 1980
(Siegel) *Rohrer*
(Bürgermeister)

2. Der Gemeinderat Eichenau hat mit Beschluss vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 BAuG als Satzung beschlossen.

Eichenau, 4. Juli 1980
(Siegel) *Rohrer*
(Bürgermeister)

3. Das Landratsamt Fürstfeldbrunn hat den Bebauungsplan mit Verfüzung vom ... Nr. 314/80-46-334 a gemäß § 11 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 3 der Delegationsverordnung in der Fassung vom 4.7.1978 (GVBl. 432) genehmigt.

Fürstfeldbrunn, 4. Juli 1980
Küppers
juristische Staatsanwältin

4. Die Gemeinde Eichenau hat die Genehmigung des Bebauungsplanes am ... Nr. 314/80-46-334 a gemäß § 11 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 3 der Delegationsverordnung in der Fassung vom 4.7.1978 (GVBl. 432) genehmigt.

Eichenau, 4. Juli 1980
(Siegel) *Rohrer*
(Bürgermeister)

I. Die Gemeinde erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9,10 des Bundesbaugesetzes (BAuG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976, geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.5.1978 (GVBl. S. 353), 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 vom 1.9.1977 den Bebauungsplan B 8 a als

- ### II. Festsetzung für den Bebauungsplan durch Text
- 1. Nebenanlagen**
Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die Bek. des BAuG vom 23.2.1972 (MABl. S. 978) zum Vollzug der Art. 62 und 63 BayBO; hier Richtzahlen für Kraftfahrzeugplätze ist zu berücksichtigen. Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Ausnahme-genehmigung des § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt unberührt. Einfriedungen sind ausgenommen.
 - 2. Dachneigungen, -ausbauten und Deckung, Maß der baulichen Nutzung**
Zulässig sind nur Dachformen mit den in der Nutzungsschablone dafür angegebenen Dachneigungen. (Garagen sind mit Flachdächern) auszuführen, sofern sie nicht in die Gebäude einbezogen werden können (abgeschlossenes Satteldach). Der Ausbau des Dachgeschosses ist auch bei 2-geschossigen Häusern (II) zulässig, soweit die Nutzungsziffern nicht überschritten werden. Der Dachfallwinkel (Oberkante Sparren) zur Außenwandflucht darf bei Gebäuden mit Traufhöhe über 4 m höchstens 40 cm über die obere Dachkante liegen (Kniestock). Für die Grundstücke FlstNrn. 1868 und 1868 errechnet sich das Maß der baulichen Nutzung, im Bebauungsplanblatt mit 0,30 für die Grundflächenzahl (GRZ) und 0,60 für die Geschosflächenzahl (GFZ), als jeweiliges Höchstmaß annehmen, als Durchschnittswerte für beide Grundstücke gemeinsam. Bei einer späteren - mäßlichen - Grundstücksaufteilung ist anhand einer Raumausnutzung nachzuweisen, daß das insgesamt zulässige Maß der baulichen Nutzung (GR, GFZ) nicht überschritten wird (vgl. Buchstabe F Ziffer 8 der Begründung).
 - 3. Fassadengestaltung**
Die Oberkante der Fassaden ist bei Gebäuden mit Traufhöhe über 4 m höchstens 40 cm über die obere Dachkante liegen. Bei Geschosbebauung über zwei Geschosse ist entsprechend eine maximale Höhe von 1,20 m für Oberkante EG festzusetzen.
 - 4. Einfriedung**
Die Einfriedung an öffentlichen Straßen ist als Trennzone oder als Zone mit senkrechten Laten (auch Staketen) herzustellen. Die Zaunhöhe darf generell 1,0 m nicht überschreiten. Die Zaunhöhe ist von der Straßenoberkante zu messen. Die Einfriedungen dürfen nicht durch sich behindernde Attrappen ersetzt, verdeckt oder verunstaltet werden. Die Hintereinfriedung mit Hecken bis zu 1,50 m Höhe ist, mit Ausnahme im Bereich der Sichtdreiecke, zulässig. Trennzone zwischen den Grundstücken sind einheitlich in ordnen Maschendraht, Höhe 1,00 m, herzustellen. Bei Grundstücken mit mehr als 2-geschossiger Bebauung sind Einfriedungen unzulässig. Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Beflagzung, Ablagerung von Gegenständen über 1,0 m Höhe von Straßenoberkante freizuhalten. Ausgenommen sind Hochstämme, bei denen der Grünbewuchs erst von 3,0 m Höhe an aufwärts beginnt.
 - 5. Heizung**
Aus Gründen des Immissions-schutzes ist für die Grundstücke FlstNrn. 1860 und 1868 nur Elektro- oder Gasheizung zulässig.
 - 6. Eigentümerverswege**
Die Eigentümerverswege der Flurstücke Nrn. 1868 und 1860 werden gem. Art. 53 Abs. c BayStVO öffentlich gewidmet.
 - 7. Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung**
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden. Das Abwasser ist der Ortskanalisation zuzuleiten. Zwischenräumen, wie beispielsweise Versicherungen in den Untergund, sind nicht zulässig. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
 - 8. Sonstiges**
Der Bodenbelag auf den Garagenzufahrten, am Wendepunkt und der Stichstraße ist in anderer Ausführung herzustellen als die Straßen (nicht in Asphalt). Der Grünordnungsplan vom 3.5.1974 aufgestellt durch Klaus Mitke mit der letzten Änderung vom 25.80 durch die Gemeinde Eichenau ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Zu jedem Bauantrag ist ein Pflanzschema vorzulegen, das auf der Grundlage der in Grünordnungsplan enthaltenen Festsetzungen zu erstellen ist (siehe Ziffer 11 des Grünordnungsplanes). Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle früher festgesetzten Bauungs- und Baulinienpläne.

III. Hinweise:

- 1) Die Höchstwerte des Grundwasserspiegels liegen bei rd. 80 cm unter dem Gelände. Die Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern und die Unterbauung ist als wasserdichte Anlage auszuführen. Diese ist bis auf 60 cm über Gelände hochzuziehen (vgl. Auflage des Wasserversorgungsamtes München vom 17.5.1979).