

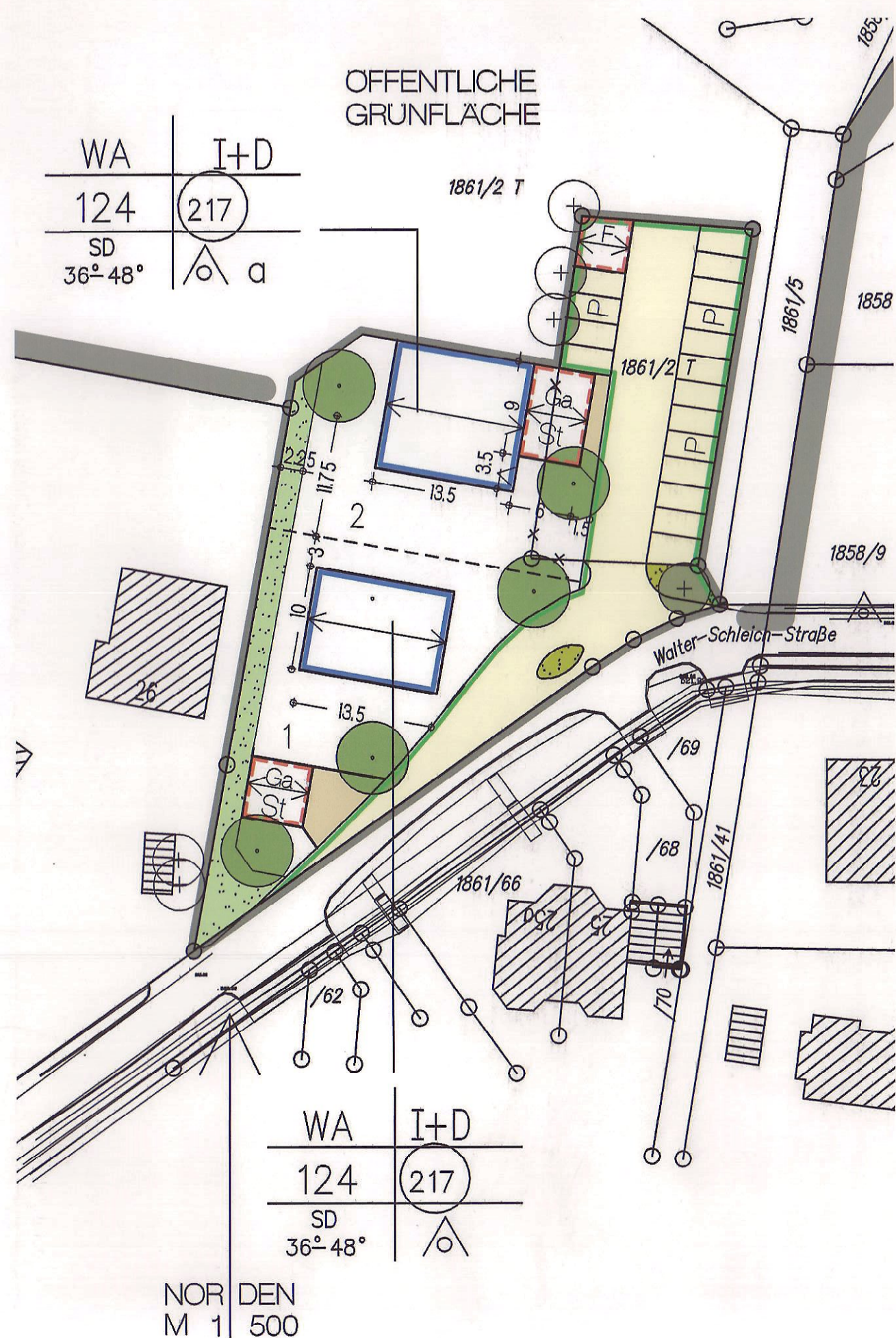
Planbezeichnung: Gemeinde Eichenau
1. Änderung des Bebauungsplans B 8a für das Gebiet Moosstraße Süd umfassend Teilflächen aus Fl.Nr. 1861/2, Gemarkung Eichenau

Planfertiger: Frank Müller-Diesing
Dipl.Ing. Architektur
Regierungsbaumeister
Serge Schimpfle
Dipl.Ing. Stadtplanung
Büro für Ortsentwicklungs- und Bauleitplanung
Alte Brauerei Stegen
Landsberger Straße 57
82266 Inning
Telefon 08143/959323
Telefax 08143/959325

gefertigt am: 8. 7. 2003
geändert am: 22. 10. 2003

Die Gemeinde **EICHENAU** erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2141) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 8. 1998 (GVBl. S. 796) und Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. 8. 1997 (GVBl. S. 433) diesen Bebauungsplan als

Satzung :



A. ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN AN FESTSETZUNGEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung

Dieser Bebauungsplan ändert den rechtskräftigen Bebauungsplan B 8a für das Gebiet "Moosstraße Süd" einschließlich des integrierten Grünordnungsplans in der Fassung vom 31. 5. 1980, der mit seinen sonstigen Festsetzungen gültig bleibt.

Die Festsetzung A 4.1 wird wie folgt geändert:
I + D höchstzulässig 2 Vollgeschosse (ein Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss) mit traufseitiger Wandhöhe von max. 4,75 m

Die Wandhöhen sind von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und Oberkante Dachhaut zu bemessen. Der Erdgeschossrohfußboden darf max. 20 cm über der Oberkante der nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Die Festsetzung A 4.5 wird wie folgt geändert:
124 höchstzulässige Grundfläche; z.B. 124 m²

Die Festsetzung A 4.6 wird wie folgt geändert:
217 höchstzulässige Geschossfläche; z.B. 217 m²

Die Festsetzung A 4.11 wird wie folgt ergänzt:
a abweichende Bauweise, halboffene Bauweise mit einseitigem Grenzsanbau an der nördlichen Grundstücksgrenze

Die Festsetzung A 6.9 wird wie folgt ergänzt:
F Fläche für öffentliches Fahrradunterstellgebäude

Die Festsetzung A 7.4 (Kindergarten) wird ersatzlos gestrichen.

Die Festsetzung A 8.6 wird wie folgt ergänzt:
Ga/St Fläche für Garagen/Stellplätze

Die Festsetzung A 10 wird wie folgt ergänzt:
private Grünfläche als Rohr-Rigolenversickerung auszubilden

Innerhalb der privaten Grünfläche sind Bepflanzungen und Bebauungen (auch mit Nebengebäuden) unzulässig; entlang der Straßbegrenzungslinie und an der Abgrenzung zur öffentlichen Grünfläche dürfen Einfriedungen nur errichtet werden, wenn sie sockellos und mit einem Bodendurchschlupf von mindestens 10 cm ausgebildet werden.

Die Festsetzung II.1 wird wie folgt ersetzt:

Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebengebäude als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet, darf ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 9 m² je Baugrundstück betragen.

Die Festsetzung II.2 wird wie folgt ergänzt:

- a) Für Garagen ist nur Satteldach zugelassen; die Dachneigung ist der des Hauptgebäudes anzupassen.
- b) Für die uneingefriedete private Verkehrsfläche sowie die öffentlichen Parkbuchten ist ein wasserdurchlässiger Belag (z.B. Rasenfugenpflaster, sandverfugtes Pflaster, Kies-/Splitt-Decke) zu verwenden.

Die Festsetzung II.4 wird wie folgt geändert:

Die Baugrundstücke sind entlang der Straßbegrenzungslinie sowie der öffentlichen Grün- und Parkplatzfläche mit sockellosen senkrechten Holzlaten- oder Staketenzäunen in einer Höhe von max. 1,20 m einzufrieden; an den sonstigen Grenzen sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune in gleicher Höhe zulässig.

Die Festsetzung II.8 wird wie folgt ergänzt:

Zum Schutz der Amphibien und Kleintiere sind Lichtschächte abzudecken.

B. PLANZEICHEN

- WA Allgemeines Wohngebiet
- SD Satteldach
- 38° 48° Dachneigung
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung
- öffentliche Verkehrsfläche
- P öffentlicher Parkplatz
- zu pflanzender Laubbaum
- Maßzahl in Metern; z.B. 6 m
- uneingefriedete, private Verkehrsfläche

C. HINWEISE

- a) 2 Nummer des vorgeschlagenen Baugrundstücks; z.B. 2
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze zu erhaltender Baumbestand
- Straßenbegleitgrün

- b) Bei der Berechnung des Stellplatzbedarfs sind die Richtzahlen der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom 11. 4. 1997 zu berücksichtigen.
- c) Bei der Errichtung von Dacheinbauten (z.B. Dachgauben und -fenster) sind die Bestimmungen des § 5 der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Eichenau zu beachten.
- d) Die neu zu errichtenden baulichen Anlagen sollten gegen hoch anstehendes Grundwasser und dem Zutritt von Oberflächenwasser geschützt werden. Dies gilt insbesondere für Kellerabgänge und Lichtschächte.

Eichenau, den 23.10.2003

Inning, den 22.10.2003

(1. Bürgermeister)

(Entwurfsverfasser)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Eichenau hat in der Sitzung vom 18.02.2003 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 08.07.2003 hat in der Zeit vom 08.08.2003 bis 08.09.2003 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
3. Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.10.2003 die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 31.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht; der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB rechtsverbindlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans liegt einschließlich Begründung in den Räumen des Rathauses Eichenau, Hauptplatz 2, 82223 Eichenau, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

(Siegel)

Eichenau, den 03.11.2003

(Siegel)

Eichenau, den 03.11.2003