

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 Abgren-
 zung 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 unterge-
 ordnete 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 Hauptge-
 bäudes anzupassen.
- b) Für die uneingefriedete private Verkehrsfläche sowie die öffentlichen
 Parkbuchten ist ein wasserdurchlässiger Belag (z.B. Rasenfugenpflaster, sandver-
 fugtes 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 Holzlatzen- oder Staketenzäu-
 nen 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
 Stellplatzzahlsatzung vom 11. 4. 1997 zu berücksichtigen.
- c) Bei der Errichtung von Dacheinbauten (z.B. Dachgauben und -fenster) sind die Bestim-
 mungen des § 5 der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Eichenau zu beachten.
- d) Die neu zu errichtenden baulichen Anlagen sollten gegen hoch anstehendes Grundwas-
 ser 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 statt-
 gefunden (§ 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) GEMEINDE EICHENAU

Eichenau, den 03.11.2003 (Bürgermeister)

(Siegel) GEMEINDE EICHENAU

Eichenau, den 03.11.2003 (Bürgermeister)