



A) Festsetzungen

- Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - 1.2 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen rechtsverbindlichen Baulinien- und Bebauungspläne
- Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Reines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauVVO)
 - 2.2 Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauVVO sind, soweit nicht durch die Bestimmungen der §§ 5.5, 5.6 und 5.7 eingeschränkt, allgemein zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse (zwei Vollgeschosse)
 - 3.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,30)
 - 3.3 Höchstzulässige Grundfläche in m² je Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche eines Baugrundstücks; z.B. 80 m²
 - 3.4 Höchstzulässige Geschößflächenzahl (GFZ 0,40)
 - 3.5 Höchstzulässige Geschößfläche in Quadratmetern innerhalb eines Bauraumes (z.B. 160 m²)

In Geschossen, die nicht als Vollgeschosse i.S. des Art. 2 Abs. 4 BayBO geteilt sind, 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 Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände als Geschößfläche mitzurechnen.

Werden notwendige Garagen im Erdgeschoß der Hauptgebäude errichtet, bleiben diese bei der Ermittlung der Geschößfläche unberücksichtigt.

Die Geschößfläche des Baubestandes wird auf die zulässige Geschößfläche angerechnet.

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen von der Baulinie und 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.

Die Wandhöhen von Garagen und sonstigen Nebenbauten (z.B. Gartenhäuser) darf traufseitig 2,40 m nicht überschreiten.

Die überkante Fertigfußboden Erdgeschoß darf maximal 0,65 m über dem Niveau der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Werden durch den im Plan eingetragenen Bestand, soweit baurechtlich genehmigt, die in 3.2 bis 3.7 einschließlich festgesetzten Höchstwerte überschritten, so gelten die Überschreitungen als höchstzulässige Werte.

Abgrenzung von Teilen des Baugebietes mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Im gesamten Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Soweit nicht Gruppenbauweise festgesetzt ist, und das Baugesamtmaß für Einzel- und Doppelhausbauung gleichermaßen zulässig.

- 5.5 Garagen und Nebengebäude sind mit Dächern zu versehen, deren Form und Neigung dem Dach der Hauptgebäude anzupassen ist. Im Falle von Anbauten an Hauptgebäude sind auch Pult- bzw. Schieppdach zulässig.
- 5.6 Die Länge der Hauptbaukörper (= Traufseite, ohne Rücksichtigung untergeordneter Bauteile) darf maximal 16 m bei Einzelhäusern und maximal 20 m bei Doppelhäusern betragen.
- 5.7 Bauliche Nebenanlagen i.S. des § 14 BauVVO sind auf eine Gesamtfläche von maximal 6 m² je 200 m² Grundstücksfläche zu beschränken.
- 5.8 Im Falle von Anbauten an bestehende Gebäude sind Ausnahmen von den Festsetzungen 5.1 bis 5.4 möglich, wenn davon die gestalterische Einheit von Bestand und Anbau abhängt. Im Einzelfall ist in diesem Sinne zu prüfen, ob eine Anpassung des Anbaus an den Bestand zweckmäßig ist und eine befriedigende Gesamtlösung zu gewährleisten.
- 5.9 Werden durch den im Plan eingetragenen Bestand, soweit baurechtlich genehmigt, die in 5.3, 5.5 und 5.6 festgesetzten Mindest- oder Höchstwerte überschritten, so gelten die Unter- bzw. Überschreitungen als mindest- bzw. höchstzulässige Werte.
- 5.10 Die Gebäudeansichten von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in Form, Material und Farbe einheitlich herzustellen.
- 5.11 Einfriedigungen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur als senkrechte Holzplattener- bzw. Staketenzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Die Sockelhöhe von Einfriedigungen wird auf maximal 20 cm beschränkt. Einfriedigungen zwischen benachbarten Grundstücken sind ohne Sockel auszuführen und dürfen maximal 1,20 m hoch sein.
- 5.12 Stellplätze und bewegliche Abfallbehälter sind zu überdachen und gegen Einblick zu schützen. Bei Grundstücken, auf denen das Hauptgebäude mehr als 10 m von der Grundstücksgrenze zur Straße hin entfernt ist, sind die Mülltonnenplätze an der straßenseitigen Grundstücksgrenze unterzubringen. Können Grundstücke oder Standplätze auf Grundstücken vom Abfuhrfahrzeug nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten (keine Wendemöglichkeit) angeschlossen werden, haben die Grundstückseigentümer die Abfallbehälter selbst zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu bringen; nach der Lagerung sind sie unverzüglich an ihren gewöhnlichen Standplatz zurückzubringen. Fahrzeuge und Fußgänger dürfen durch die Aufstellung der Abfallbehälter nicht behindert oder gefährdet werden. Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschluskästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen.

- 6. Öffentliche Verkehrsflächen**
 - 6.1 Öffentliche Verkehrsfläche, einschließlich Fahrrad-, Gehwege und Straßenbegleitgrün
 - 6.2 Straßenbegrenzungslinien
- 7. Garagen und Stellplätze**
 - 7.1 Für die Wohnhäuser ist folgender Stellplatznachweis auf Privatgrund zu führen:
Bei allen Einfamilienhäusern (oder Doppelhaushälften oder Reihenhäusern):
2 Garagen bzw. Stellplätze
Bei allen Mehrfamilienhäusern:
a) bis zu 2 Wohneinheiten
- je Wohneinheit über 80 m²:
2 Garagen bzw. Stellplätze
- je Wohneinheit unter 80 m²:
1 Garage bzw. Stellplatz
b) bei mehr als 2 Wohneinheiten
- mindestens 1,5 Garagen bzw. Stellplätze pro Wohneinheit, wobei pro Gebäude auf volle Plätze aufzurunden ist.
- 10 % hiervon sind zusätzlich für Besucher auszuweisen, wobei auch hier die ermittelte Zahl nach oben aufzurunden ist.
 - 7.2 Sind auf einem Grundstück mehr als ein Pkw-Stellplatz nachzuweisen, so ist pro Wohneinheit mindestens ein Stellplatz in einer Garage unterzubringen.
 - 7.3 Oberirdische Garagen und Stellplätze sind nur zulässig, wenn ihre Anordnung mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllt:
- innerhalb eigens für Garagen und Stellplätze ausgewiesener Fläche
- innerhalb der festgesetzten Baugrenzen
- auf dem Baugrundstück außerhalb der festgesetzten Baugrenze, mit einem Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie.

- 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 Vorgartentfläche nicht für Stellplätze genutzt wird und unbefestigt bleibt.
- 7.4 Grenzbebauung von Garagen ist nur an einer der seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.
- 7.5 Private Verkehrsflächen (Garagenzufahrten und offene Stellplätze) sind mit einer wassergebundenen Kiesdecke, Rasensteinen oder trocken verlegtem Pflaster zu befestigen. Verbundsteine jeder Art sind unzulässig. Abweichungen von dieser Regelung können genehmigt werden, wenn die Versickerung des Oberflächenwassers an dem Grundstück gewährleistet ist. Bei Doppelzufahrten an Grundstücksgrenzen ist, soweit unangebracht, beidseitig gleiches Material zu verwenden und auf die Einfriedigung an der gemeinsamen Grenze zu verzichten. Sind nebeneinanderliegende Zufahrten benachbarter Grundstücke unvermeidlich, so sollten diese durch einen Grünstreifen (Mindestbreite 1,50 m) mit Baumpflanzung voneinander getrennt werden.
- 8. Grünordnung**
 - 8.1 Vorhandener zu erhaltender Nadelbaum
 - 8.2 Vorhandener zu erhaltender Laubbaum
 - 8.3 zu pflanzender Laubbaum
Die Pflanzung ist spätestens vorzunehmen wenn:
- Flächen an der Grundstücksgrenze erneuert bzw. neu angelegt werden.
- Neubauvorhaben realisiert werden.
 - 8.4 zu pflanzende Ufergehölze
 - 8.5 Vorhandener zur Beseitigung vorgesehener Nadelbaum
 - 8.6 Vorhandener zur Beseitigung vorgesehener Laubbaum
 - 8.7 Kinderspielfläche, öffentliche Grünfläche
 - 8.8 Die im Bebauungsplan eingezeichneten und für die Erhaltung vorgesehenen Einzelbäume, Baum- und Buschgruppen sind dauernd zu erhalten. Ausnahmen hiervon regelt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Eichenau vom 09.05.1994.
Zum Schutz des erhaltenen Gehölz- und Baumbestandes ist innerhalb der Krontraufe
- das Befahren mit Fahrzeugen aller Art auf einem Gesamtgewicht von 1,5 t,
- die Lagerung von Ölen und Chemikalien,
- die Lagerung schwerer Behältnisse und Gegenstände und
- das Entzünden von Feuern
zu unterlassen.
Einfüllungen und Abgrabungen innerhalb der Krontraufe sind zu unterlassen. Bei notwendigen Auffüllungen sind Maßnahmen zur dauerhaften Befestigung von Stamm und Hauptwurzeln zu ergreifen. Erarbeiteter Müll darf nicht in die Hand auszufahren. Wurzeln über 5 cm Durchmesser sind zu unterfahren oder, falls notwendig, sauber abzuschneiden und fachgerecht zu behandeln.
 - 8.9 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht anders in der Planzeichnung gekennzeichnet, als Frei- und Gartenflächen durch Einzelbäume, Baum- oder Buschgruppen sowie Rasenflächen zu gliedern. Es sind mindestens 20 % Bäume zu pflanzen, daß auf je angrenzende 200 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum 1. oder 2. Ordnung kommt. An der Nordseite der Winterstraße ist ein Teil dieser Bäume, wie im Plan dargestellt, entlang der Straße zu pflanzen. Im übrigen Pflanzgebiet ist, außer der zu pflanzenden Bäume an der Grundstückszufahrt anzuordnen. Ausnahmen können genehmigt werden, wenn diese Regelungen aus gestalterischen Gründen oder aus Platzmangel nicht zumutbar sind. Bereits bestehende Baumpflanzungen sind anzuhalten.
An der Südseite des Schwarzen Grabens ist eine Bepflanzung mit standortgerechten Ufergehölzen anzulegen. Hierbei sind hauptsächlich Schwarz-Erlen (Alnus glutinosa) und Baum-Weiden (Salix alba) Salix fragilis) zu verwenden. Zudem sind einzelne Pflanzen folgender Arten beizumengen: Trauben-Kirsche, Zitter-Pappel, Haselnuß, Weißdorn, Heckenkirsche, Gemeiner Schneeball, Faulbaum.

B) Hinweise

1. Vorhandene Hauptgebäude
2. Vorhandene Nebengebäude
3. Vorhandene Grundstücksgrenzen
4. Aufzulassende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummern (z.B.)
6. Füllschema der Nutzungsschablone
7. Grünordnung

7.1 Die dargestellten Baum- und Gehölzbestände stellen lediglich die nach Baumschutzverordnung als zu erhaltenden bzw. als ökologisch wichtig zu wertenden Bestände dar. Die Erhaltung dieser Bäume ist zu gewährleisten. Da der Baumbestand nicht exakt eingemessen wurde, sind geringfügige Abweichungen der Planzeichnung gegenüber den tatsächlichen Baumbestandarten möglich.
Zur Sicherung des Gehölzbestandes ist mit jedem Bauantrag ein Baumbestandplan 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 Gesundheitszustands.
- zu fallender/zodender Baum-/Gehölzbestand, sonst wie vor.
- Baum und Gehölzbestand der angrenzenden Grundstücke bis zu 7 m von der Grundstücksgrenze entfernt.
Pflanzgröße der Laubbäume:
Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang mindestens 16-18 cm, gemessen in 100 cm Höhe.
Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefällene Bäume und Sträucher sind auf Kosten des Grundeigentümers nachzupflanzen. Mit jedem Bauantrag sind ein Baumbestands- und Freiflächenplanungsin einzureichen (siehe Hinweise).

- 7.2 Standortgerechte heimische Pflanzarten:
Bäume:
Quercus robur
Quercus petraea
Fagus sylvatica
Carpinus betulus
Tilia cordata
Fraxinus excelsior
Acer platanoides
Acer campestre
Sorbus aucuparia
Betula pendula
Alnus glutinosa
Obstbäume als Hochstämme
Salix alba
Salix fragilis
Populus tremula
Stiel-Eiche
Trauben-Eiche
Roter-Buche
Hainbuche
Winter-Linde
Gemeine Esche
Spitz-Ahorn
Feld-Ahorn
Eberesche
Sand-Birke
Schwarz-Erle
Silber-Weide
Weißdorn
Hecken-Rose
Wein-Rose
Heckenkirsche
Roter Hartriegel
Kornelkirsche
Zitter-Pappel
Haselnuß
Weißdorn
Hecken-Rose
Wein-Rose
Heckenkirsche
Roter Hartriegel
Kornelkirsche
Sal-Weide
Gemeiner Schneeball
Wolliger Schneeball
Gemeiner Liguster
Pflaunderschneeball
Trauben-Kirsche
Faulbaum
Eigentümerweg, als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet
- 6. Verkehrsflächen**
 - 6.1 Eigentümergebiet, als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet
- 9. Grundwasser / Oberflächenwasser**
 - 9.1 Im Geltungsbereich ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bauvorhaben sind gegen ansteigendes Grundwasser zu sichern.
 - 9.2 Bei Bauwässerhaltung ist der Wiederversickerung von entnommenem Grundwasser Vorrang vor der Ableitung in ein oberflächennahes Gewässer einzuräumen.
 - 9.3 Bei außergewöhnlichen Abflußereignissen können Überflutungen des Straßenniveaus möglich sein mit Anschwellung von Teilen des Planungsbereichs. Bis zu einer Hochwasserfreilegung sollten Bauvorhaben mit wasserdichten Kellern ausgestattet werden, die oberkante einschließlich Lichtschächte, Treppengänge usw. ca. 0,60 m über dem natürlichen Gelände.
 - 9.4 Schwarzer Graben und Seitengraben III sind als offene Wassergräben zu erhalten und von jeglicher Bebauung mit Haupt- und Nebengebäuden, sowie von Garagen oder Stellplätzen freizuhalten.
- 10. 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).**
- 11. Brandschutz**
Grundsätzlich sind zu Bauanträgen Stellungnahmen zu vorbeugenden Schutzmaßnahmen (Feuerwehrrzufahrten, Löschwasserversorgung, Flucht- und Rettungswege usw.) je nach Größe des Objektes weiterhin erforderlich (Rechtsvorschrift des Art. 69 Abs. 1 Satz 2 2. Halbsatz BayBO neue Fassung).

C) Verfahrenshinweise:

1. Der Gemeinderat Eichenau hat in der Sitzung vom 25.06.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.1998 ortsüblich bekanntgegeben. (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 02.08.1998 bis 20.09.1998 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Aüßerung und Erörterung öffentlich dargelegt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.09.1998 bis 22.10.1998 im Rathaus der Gemeinde Eichenau öffentlich ausgestellt.

4. Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.03.1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Eichenau, den 03.08.1998
(1) Bürgermeister

5. Die Gemeinde Eichenau hat den Bebauungsplan am 27.06.1998 gemäß § 233 Abs. 1 i.V.m. § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB '86 in Verbindung mit § 2 Abs. 15 der Zust.-BauGB dem Landratsamt Fürstentfeldbruck angelegt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 25.6.98 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend wird / hat innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 BauGB '86).

Fürstentfeldbruck, den 05. Aug. 1998 i.A.
jur. Staatsbeamter

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 31.07.1998 ortsüblich durch den Bebauungsplan bekanntgegeben worden (§ 12 Satz 1 BauGB '86). Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB '86 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 Dienstamtszeit zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Eichenau, den 03.08.1998
(1) Bürgermeister

1. Änderungsplan zum Bebauungsplan B 9 Winterstraße Nord

für das Gebiet zwischen Walter-Schleich-Straße und Winterstraße und zwischen Seitengraben 3 und Roggensteiner Allee

Die Gemeinde Eichenau erläßt gemäß § 22 Abs. 11 und 4, § 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau land (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) den 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan B 9 Winterstraße Nord als

SATZUNG

Planung:
Gemeinde Eichenau - Baumt

Hauptplatz 2, 82223 Eichenau, Tel. 08141 7300, Fax 08141 730107

Erstellt am: 06.02.1997
geändert am: 15.04.1998
gemäß GR-Beschluß vom 31.03.1998
Berichtigt am: 08.07.98 gem. LRA-Schreiben vom 25.06.98

Eichenau, den 28.07.1998
Sebastian Niedermeier
1. Bürgermeister