

Gemeinde: EICHENAU

Bebauungsplan: Nr. 11 "Niblerstraße Nord"

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND AUßERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN - Geschäftsstelle - Az.: 610-41/2-36 Bearb.: Dipl.-Ing. W. Fitz

Plandatum: 24.08.1993 geändert am 26.05.1994 12.12.1994

Die Gemeinde Eichenau erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4, § 59 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), Art. 98 der Bayer. Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bek vom 18.04.1994 (GVBl. S.251) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan als

Satzung

**FESTSETZUNGEN**

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen rechtsverbindlichen Baunien- und Bebauungspläne.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 WR Festsetzung von Bauland als Reines Wohngebiet.

2.2 WA Festsetzung von Bauland als Allgemeines Wohngebiet.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung nach Art und oder Maß

3.2 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (z.B. 2 Vollgeschosse)

3.3 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), bezogen auf jedes Grundstück des betreffenden Baubereiches (z.B. 0.30)

3.4 Höchstzulässige Geschosflächenzahl (GFZ) bezogen auf jedes Grundstück des betreffenden Baubereiches (z.B. 0.35)

Auf die Geschosflächen werden die Flächen von Aufenthaltsräumen, die nicht in Vollgeschossen im Sinne des Art. 2 BayBO liegen, einschließlich der zu ihnen zu gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz angerechnet.

Garagen im Erdgeschoß von Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschosflächen unberücksichtigt.

3.5 Die Geschosfläche des Baubestands wird auf die zulässige Geschosfläche angerechnet.

4. Baugrenzen, Bauweise

4.1 Baugrenzen

4.2 Für den gesamten Geltungsbereich wird offene Bauweise mit Einzelhaus- und Doppelhausbebauung festgesetzt, soweit im Einzelfall nicht eine andere Bauweise festgelegt ist.

4.3 Bauung mit Hausgruppen zulässig.

5. Grundstücksgröße

5.1 Bei der Bildung neuer Grundstücke durch Teilung werden folgende Mindestgrößen festgesetzt:

400 qm bei Einzelhausbebauung.

300 qm bei Doppelhausbebauung.

200 qm bei Hausgruppenbebauung

6. Abstandsflächen

6.1 Innerhalb eines Grundstücks ist zwischen dem im Plan eingetragenen Hauptgebäude und einer Neubebauung ein Mindestabstand von 4 m einzuhalten, wobei die Unterschreitung der Abstandsfläche (nach BayBO) höchstens eine halbe Fassadenlänge von Wohngebäuden betreffen darf und ausreichend Belichtung und Lüftung gewährleistet sein muß.

6.2 Grenzbebauung ist nur zulässig bei Hausgruppen und Doppelhausbebauung.

6.3 Im übrigen gelten für die Bemessung der notwendigen Abstandsflächen uneingeschränkt die Maßgaben des Art. 6 BayBO.

7. Öffentliche Verkehrsflächen, Eigentümerwege

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche, einschließlich Fahrbahn, Gehwege und Straßenbegleitgrün

7.2 Straßenbegrenzungslinie

7.3 Eigentümerweg, öffentlich gewidmete Fläche

8. Garagen und Stellplätze

8.1 Für Wohnhäuser ist folgender Stellplatznachweis auf Privatgrund zu führen: bei bis zu 2 Wohneinheiten pro Grundstück

- je Wohneinheit unter 80 qm 1 Garage bzw. 1 Stellplatz.

- je Wohneinheit über 80 qm 2 Garagen bzw. 2 Stellplätze.

bei mehr als 2 Wohneinheiten pro Grundstück

- je Wohneinheit 1,5 Garagen bzw. Stellplätze, wobei der ermittelte Wert auf volle Plätze aufzurunden ist.

8.2 Sind auf einem Grundstück mehr als ein Pkw-Stellplatz nachzuweisen, so ist pro Wohneinheit mindestens ein Stellplatz in einer Garage unterzubringen.

8.3 Stellplätze für Lkw sind auf den Grundstücken nicht zulässig.

8.4 Für gewerbliche Nutzungen ist die geforderte Zahl der Stellplätze im Vorgartenbereich (= Flächen zwischen Bebauung und Straße) (IMBek. vom 12.02.1978) zu ermitteln und auf Privatgrund nachzuweisen.

8.5 Oberirdische Garagen und Stellplätze sind nur zulässig, wenn ihre Anordnung mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllt:

- innerhalb der festgesetzten Baugrenzen

- auf den Baugrundstücken außerhalb der festgesetzten Bauräume, 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-Abstandstreifens zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden, solange mindestens 2/3 der Vorkartenfläche nicht für Stellplätze genutzt wird und unbefestigt bleibt.

8.6 Grenzbebauung von Garagen ist nur an einer seitlichen Grundstücksgränze zulässig.

9. Nebenanlagen

9.1 Bauliche Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auf eine Gesamtfläche von max. 12 qm je Grundstück zu beschränken.

10. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

10.1 Höhenentwicklung

Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Wandhöhe traufseitig 4,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 6,30 m nicht überschreiten (einschl. Sockel und Kniestock).

Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Gelände bis Schnittkante Außenfläche, Außenwand mit Oberfläche Dach.

Die Wandhöhe von Garagen und sonstigen baulichen Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) darf traufseitig 2,40 nicht überschreiten.

Die Oberkante Fertigfußboden, Erdgeschoß darf max. 0,50 m über dem Niveau der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

10.2 Baukörper

Einzelhäuser und Doppelhäuser sind auf einem Rechteckgrundriß zu entwickeln.

Versätze von aneinandergebauten Hauptgebäuden oder Garagen sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

Die Breite der Hauptbaukörper (= Giebelbreite, ohne Berücksichtigung untergeordneter Bauteile) darf max. 10 m betragen.

Die Länge der Hauptbaukörper (= Traufseite, ohne Berücksichtigung untergeordneter Bauteile) darf max. 16 m bei Einzelhäusern und max. 20 m bei Doppelhäusern betragen.

In Bereich B gilt diese Beschränkung für Länge und Breite der Hauptbaukörper nicht.

10.3 Fassadengestaltung

Die Außenwände der Gebäude sind mit Putz oder mit Holz zu gestalten. Auffällige Zierputze sind nicht zulässig.

Balkone sind bis auf eine Tiefe von max. 1,20 m zulässig.

10.4 Dachgestaltung

Für Hauptgebäude und Garagen sind nur Sattel und Walddächer mit einer Neigung zwischen 35° und 45° zulässig.

Die Hauptfirstrichtung ist über die längere Seite der Hauptgebäude zu führen.

Nur im Bereich A sind Flachdächer zulässig (Dachneigung 0°-10°).

Der Dachüberstand am Ortsgang darf max. 0,70 m betragen. Der Traufüberstand wird mit max. 0,80 m festgesetzt. Ein Traufüberstand bis max. 1,20 m wird zugelassen, wenn der Überstand gestützt ausgeführt wird.

Pro Hauseinheit sind auf jeder Dachseite max. zwei gleichgestaltete Giebeln mit höchstens je 1,20 m Breite zulässig. Anstelle von zwei Giebeln ist ein Zwerchgiebel bis max. 3,50 m Breite zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

10.5 Anbauten

In Falle von Anbauten an bestehende Gebäude sind Ausnahmen von den Festsetzungen 10.1 bis 10.4 möglich, wenn davon die gestalterische Einheit von Bestand und Anbau abhängig ist.

Im Einzelfall ist in diesem Sinne zu prüfen, ob eine Anpassung des Anbaus hinsichtlich Höhenfixierung (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe), Dachgestaltung (Dachneigung, Dachüberstände), Baukörper (Länge, Breite) an den Bestand zweckmäßig ist um eine befriedigende Gesamtlösung zu gewährleisten.

10.6 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als senkrechte Holzlatzen - bzw. Staketenzäune bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

Die Sockelhöhe von Einfriedungen wird auf max. 20 cm beschränkt.

Die übrigen Einfriedungen zwischen benachbarten Grundstücken dürfen max. 1,20 m hoch sein.

11. Grünordnung

11.1 Befestigte Flächen

Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und dürfen nur mit wassergebundenen Decken oder durchlässigen Belägen (z.B. in Sand verlegte Pflasterungen und Plattenbeläge mit hohem Fugenteil) ausgeführt werden. Verbundsteine sind unzulässig.

Nebeneinanderliegende Garagen- und Stellplatzzufahrten sind zu vermeiden und durch eine gemeinsame Zufahrt mit max. 4,0 m Breite zu ersetzen.

Sind nebeneinanderliegende Zufahrten benachbarter Grundstücke dennoch unvermeidlich, so müssen diese durch einen Grünstreifen (Mindestbreite 1,50 m) mit Baumplanzung voneinander getrennt werden.

11.2 Private Grünflächen

Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Zufahrt- und Terrassenfläche oder als Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die Grundstücksfläche zwischen Bebauung und Straßenbegrenzungslinie (straßenseitiger Gartenbereich bzw. Vorgartenzone) ist mindestens zu 2/3 als unbefestigte private Grünfläche gärtnerisch zu gestalten.

11.3 Erhaltung des Baum- und Gehölzbestandes

Zwingend zu erhaltender Baumbestand

Vorhandener Gehölzbestand ist grundsätzlich in seiner Gesamtheit zu erhalten. Ausnahmen regelt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Eichenau vom 01.08.1977.

Zur Sicherung des Gehölzbestandes ist mit jedem Bauantrag ein Baumbestandsplan im Maßstab 1:100 mit Angaben über den zu erhaltenden bzw. den zu fallenden Baum- und Gehölzbestand (Lage, Art, Größe und Bewertung) einzureichen.

Der erhaltenswerte Baumbestand ist insbesondere während Baumaßnahmen auf dem Grundstück vor Beschädigungen zu schützen.

Sollte erhaltenswerter Baumbestand verletzt werden bzw. absterben, so ist jeder verlorene Baum an geeigneter Stelle auf dem Grundstück durch Neupflanzung zu ersetzen.

11.4 Neupflanzungen

Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum 1. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume werden angerechnet.

Plananzgröße für Bäume 1. Ordnung: Hochstämmen, mehrfach verpflanzt, Stammumfang mind. 16 - 18 cm.

Hinterpflanzung von Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 2,00 m nicht überschreiten.

11.5 Freiflächengestaltungsplan

Mit jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan (M 1:100) einzureichen. Er muß Angaben enthalten zu: Grünbestand und Neupflanzungen, baulichen Nebenanlagen, Freiflächenbefestigung, Einfriedungen, Höhen des natürlichen Geländes und evtl. Geländeveränderungen.

12. Versorgung und Entsorgung

12.1 Das unverschmutzte Niederschlagswasser, insbesondere das Dachwasser, muß auf den Grundstücken versickern.

12.2 Organische Garten- und Küchenabfälle sind, sofern sie dazu geeignet sind, im Gartenbereich der Grundstücke zu kompostieren.

12.3 Versorgungs- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

13. Immissionschutz

13.1 Bei Neu-, Um- und Erweiterungsmaßnahmen bei Gebäuden in an die Roggensteiner Allee angrenzenden oder zugewandten Grundstücken, jedoch höchstens bis zu einer Bautiefe von 35 m, sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern möglichst auf der Straße abgewandt anzurichten.

Bei Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der im Plangebiet befindlichen gewerblichen Betriebe, sind mit dem entsprechenden Bauanträgen Gutachten eines anerkannten Akustikbüros vorzulegen, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die umliegende Wohnbebauung von tagsüber 55 dB(A) nachts 40 dB(A) für das allgemeine Wohngebiet (WA) sowie tagsüber 50 dB(A) nachts 35 dB(A) für das reine Wohngebiet (WR) nachweisen

14. Sonstige Festsetzungen

14.1 Maßgabe in Metern (z.B. 12 m)

**HINWEISE**

1. vorhandene Hauptgebäude

2. vorhandene Nebengebäude

3. vorgeschlagene Neubebauung

4. vorhandene Grundstücksgränzen

5. Flurstücksnummern (z.B.)

6. Nur bedingt erhaltenswerter Baumbestand (z.T. mit erheblichen Krankheitssymptomen) soll bei Entfernung durch Neupflanzung ersetzt werden.

7. Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m zu den Gasversorgungsleitungen einzuhalten.

8. Grundwasser / Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bauvorhaben sind gegen anstehendes Grundwasser zu sichern.

Bei Bauwasserhaltung ist der Wiederverzicht zu vermeiden. Grundwasser eindeutig Vorrang vor der Ableitung in ein Oberflächengewässer einzuräumen.

Bei außergewöhnlichen Abfluereignissen können Ausuferungen des Stanzelbaches möglich sein mit Überschreitung von Teilen des Planungsbereichs.

9. Sowohl bei den Gebäuden (Innen- und Außenbereich) sowie im gesamten Außenbereich der Grundstücke ist die Verwendung gesundheitsgefährdender Produkte nach Möglichkeit zu vermeiden (wie z.B. Holzschutzmittel, Schädigungs- und Unkrautbekämpfungsmittel etc.).

10. Quartiersbezeichnung für Ausnahmeregelungen

(A/B)

Kartengrundlage: Amtl. Katasterblatt M 1:1000 NW II 9.5 NW II 9.15

Kartennachträge: durch den Planfertiger

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit

PLANFERTIGER: GEMEINDE EICHENAU München, den 16. Mai 1995

GEMEINDE EICHENAU Eichenau, den 22. Mai 1995

Wirtschaftsraum München



**Verfahrensvermerke**

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat/Gemeinderat EICHENAU am 22.11.1993 gefaßt und am 22.11.1993 bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Eichenau, den 22.11.1993 (1. Bürgermeister)

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 23.08.1993, hat in der Zeit vom 23.08.1993 bis 23.08.1993 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Eichenau, den 22.11.1993 (1. Bürgermeister)

3. Die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 23.08.1993, hat in der Zeit vom 23.08.1993 bis 23.08.1993 stattgefunden (§ 4 BauGB).

Eichenau, den 22.11.1993 (1. Bürgermeister)

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 23.08.1993, hat in der Zeit vom 23.08.1993 bis 23.08.1993 stattgefunden (§ 5 BauGB).

Eichenau, den 22.11.1993 (1. Bürgermeister)

5. Der Erörterungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.05.1994 wurde vom Stadtrat/Gemeinderat EICHENAU am 22.11.1994 gefaßt (§ 11 BauGB).

Eichenau, den 22.11.1995 (1. Bürgermeister)

6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.05.1994 wurde am 26.05.1994 durch die Stadt/Gemeinde EICHENAU an das Landratsamt EICHENAU eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 22.11.1994, Az. 22.11.1994-1118/815 keine Verlastungsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

Eichenau, den 22.11.1995 (1. Bürgermeister)

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan-Maßstab 1:4000 am 26.05.1994 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.05.1994 in Kraft (§ 12 BauGB).

Eichenau, den 22.11.1995 (1. Bürgermeister)