

|               |   |
|---------------|---|
| Gemeinde      | <b>Eichenau</b><br>Lkr. Fürstentum München  |
| Bebauungsplan | Nr. 11<br>Niblerstraße Nord<br>2. Änderung  |
| Planfertiger  | Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München<br>Körperschaft des öffentlichen Rechts<br>Geschäftsstelle – Umlandstr. 5, 80336 München<br><br>Az.: 610-41/2-70    Bearb.: V6/Ri |
| Plandatum     | 25.10.2007  |

Die Gemeinde Eichenau erlässt aufgrund §§ 1 Abs. 8, 2, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch – BauGB –, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

## Satzung.



Ausschnitt rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 11 "Niblerstraße Nord"

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 Niblerstraße-Nord umfasst die Flur-Nr. 1951/28, 1951/5 und 1951/7. Der Änderungsbereich ersetzt die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Niblerstraße-Nord in der Fassung vom 12.12.1994 und der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.04.2006. Die gegenüber dem rechtskräftigen Plan geänderten Festsetzungen sind zur Orientierung unterstrichen.

### A Festsetzungen

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der Nutzung  
**WA** Allgemeines Wohngebiet
- 3 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.1 II maximal zwei Vollgeschosse zulässig
  - 3.2 Bauräume, z.B. Bauraum A
  - 3.3 GR 250 höchstzulässige Grundfläche (GR) in Quadratmetern, z.B. 250 qm

Für die Grundstücke entlang der Wiesenstraße (Bauraum C) ist ein Überschreitung der festgesetzten Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Gelände- fläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur bis zu einer Obergrenze der GRZ von 0,4 zulässig.

Für das Grundstück entlang der Roggensteiner Allee und Roggensteiner Allee / Ecke Wiesenstraße (Bauräume A und B) ist ein Überschreitung der festgesetzten Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Gelände- fläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur bis zu einer Obergrenze der GRZ von 0,6 zulässig.

- 3.4 GF 465 höchstzulässige Geschossfläche (GF) in Quadratmetern, z. B. 465 qm
- 3.5 Auf die Geschossfläche werden die Flächen von Aufenthaltsräumen, die nicht in Vollgeschossen im Sinne des Art. 2 BayBO liegen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände angerechnet. Garagen im Erdgeschoss von Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

- 3.6 Für den Bauraum C an der Wiesenstraße wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 begrenzt. Die Anzahl der Wohnungen für die mit A und B bezeichneten Bauräume an der Roggensteiner Allee und an der Ecke Roggensteiner Allee / Wiesenstraße beträgt je Wohngebäude maximal 5.

### 4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Für den Geltungsbereich ist Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt.
- 4.3 Die Breite der Hauptbaukörper (Giebelbreite ohne Berücksichtigung untergeordneter Bauteile) darf maximal 10 m betragen. Die Länge der Hauptbaukörper (Traufseite ohne Berücksichtigung untergeordneter Bauteile) darf maximal 16 m bei Einzelhäusern und maximal 20 m bei Doppelhäusern betragen; ausgenommen hiervon sind die mit A und B bezeichneten Bauräume an der Roggensteiner Allee und an der Ecke Roggensteiner Allee / Wiesenstraße.

### 5 Grundstücksgrößen

- 5.1 Die Mindestgrundstücksgrößen betragen für
 

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Freistehende Einzelhäuser | 400 qm |
| Doppelhaushälften         | 300 qm |

Bei Grundstücken, die mit mehreren Gebäuden bebaut sind, sind die Mindestgrundstücksgrößen entsprechend vorstehender Regelung aufzusummieren. Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

### 6 Abstandsflächen

- 6.1 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

### 7 Öffentliche Verkehrsfläche

- Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung der Flächen für Stellplätze
- Umgrenzung der Flächen für Tiefgarage
- überdachte Rampe für Tiefgarage
- Zufahrt zur Tiefgarage

### 8 Garagen und Stellplätze

- 8.1 Ist auf dem Grundstück mehr als ein Pkw-Stellplatz nachzuweisen, so ist pro Wohneinheit mindestens ein Stellplatz in einer Garage unterzubringen.

- 8.2 Auf dem Grundstück entlang der Roggensteiner Allee und Ecke Roggensteiner Allee / Wiesenstraße (Bauräume A und B) sind oberirdische Garagen und Stellplätze nur innerhalb der Bauräume und innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.

Auf den Grundstücken entlang der Wiesenstraße (Bauraum C) sind oberirdische Garagen und Stellplätze nur dann zulässig, wenn ihre Anordnung mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllt:

- Sie liegen innerhalb der festgesetzten Bauräume,
- auf den Baugrundstücken außerhalb der festgesetzten Bauräume mit einem Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie und einem Höchstabstand von 25,00 m zur Straßenbegrenzungslinie,
- oder offene und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Vorgartenbereich zulässig, wenn 2/3 der Vorgartenfläche nicht für solche Stellplätze genutzt werden und auch sonst unbefestigt bleiben. Die überdachten Stellplätze sind so zu gestalten, dass sie nach allen Seiten offen sind.

- 8.3 Grenzbebauung von Garagen ist nur an einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

- 8.4 Tiefgaragen sind mit einer ausreichenden Schicht Mutterboden von mindestens 0,6 m zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

- 8.5 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ergibt sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### 9 Nebenanlagen

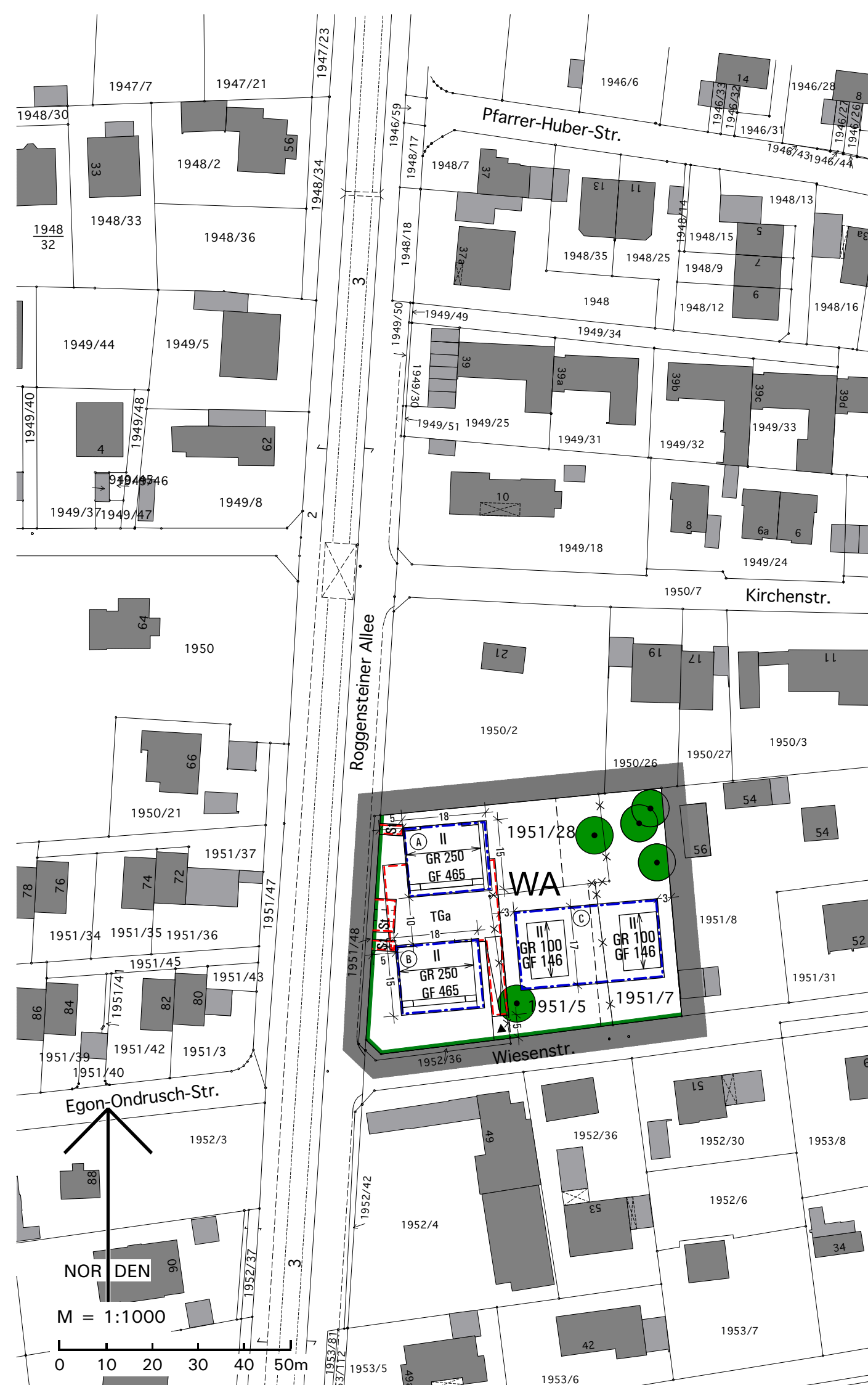
Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf eine Gesamtfläche von maximal 12 qm je Grundstück zu beschränken.

### 10 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 10.1 Firstrichtung vorgeschrieben
- 10.2 Höhenentwicklung: Die Wandhöhe der Gebäude darf 6,30 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Gelände bis zur Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

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

- 10.3 Baukörper: Einzelhäuser und Doppelhäuser sind auf einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln. Versätze von aneinander gebauten Hauptgebäuden oder Garagen sind nach Möglichkeit zu vermeiden.



- 10.4 Fassadengestaltung: Die Außenwände der Gebäude sind mit Putz oder mit Holz zu gestalten. Auffällige Zierrutze sind nicht zulässig. Balkone sind bis auf eine Tiefe von max. 1,20 m zulässig.

- 10.5 Dachgestaltung: Für Hauptgebäude in dem mit C bezeichneten Bauraum und für Garagen sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 35° und 45° zulässig. Für Hauptgebäude in den mit A und B bezeichneten Bauräumen an der Roggensteiner Allee und an der Ecke Roggensteiner Allee / Wiesenstraße sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 35° und 40° zulässig.

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

Dachgauben (Einzel- oder Doppelgauben) und Dachfenster müssen im Verhältnis zur sichtbaren Gesamtdachfläche deutlich untergeordnet sein und dürfen in der Firstrichtung insgesamt maximal ein Drittel der gesamten Dachlänge einnehmen und maximal 3,60 m Außenbreite aufweisen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

- 10.6 Anbauten: Im 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.

- 10.7 Einfriedungen: Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als senkrechte Holzlatzen- bzw. Staketenzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Die Sockelhöhe von Einfriedungen wird auf maximal 20 cm beschränkt. Die übrigen Einfriedungen zwischen benachbarten Grundstücken dürfen maximal 1,20 m hoch sein.

### 11 Grünordnung

- 11.1 Befestigte Flächen: Sie sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und dürfen, mit Ausnahme der Hauszugänge und Terrassen, nur mit wassergebundenen Decken oder durchlässigen Belägen (z. B. in Sand verlegten Pflasterungen und Plattenbelägen mit hohem Fugenteil) ausgeführt werden.

Nebeneinander liegende Garagen- und Stellplatzzufahrten sind zu vermeiden und durch eine gemeinsame Zufahrt mit max. 4,0 m zu ersetzen. Sind nebeneinander liegende Zufahrten benachbarter Grundstücke dennoch nicht zu vermeiden, so müssen diese durch einen Grünstreifen (Mindestbreite 1,50 m) mit Baumpflanzung 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 zu erhaltender Baum

Vorhandener Gehölzbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Ausnahmen regelt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Eichenau vom 31.05.1994.

Zur Sicherung des Gehölzbestandes ist mit dem Bauantrag ein Baumbestandsplan im M 1:100 mit Angaben über den zu erhaltenden bzw. den zu fallenden Baum- und Gehölzbestand einzureichen. Der erhaltenswerte Baumbestand ist insbesondere während Baumaßnahmen auf dem Grundstück vor Beschädigungen zu schützen.

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

- 11.4 Neupflanzungen: Je angefangener 200 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum 1. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen, wobei auf jedem Grundstück mind. 1 Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gepflanzt werden muss. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

Pflanzgröße für Bäume 1. oder 2. Ordnung:  
Hochstämme, mehrfach verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm

Hinterpflanzungen von Einfriedungen dürfen eine Höhe von maximal 2,00 m nicht überschreiten.

- 11.5 Freiflächengestaltungsplan: Mit jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan (M 1:100) einzureichen. Er muss Angaben enthalten zu: Baumbestand und Neupflanzungen, bauliche Nebenanlagen, Freiflächenbefestigungen, Höhen des natürlichen Geländes und evtl. Geländeänderungen.

### 12 Ver- und Entsorgung

- 12.1 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

- 12.2 Versorgungs- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### 13 Immissionsschutz

- 13.1 Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen bei Gebäuden auf an die Roggensteiner Allee angrenzenden oder ihr zugewandten Grundstücken, bis zu einer Tiefe von 35 m, sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern möglichst auf der Straße abgewandten Seite anzuordnen.

- 14 z.B. Maßangabe in Metern

### B Hinweise

- 1 vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- 2 vorgeschlagene Bebauung
- 3 aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 4 vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze

z.B. 1951/5 Flurstücksnummer

- 4 Auf die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Eichenau sowie auf die Fahrradabstellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau wird hingewiesen.

- 5 Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m zu den Gasversorgungsleitungen einzuhalten.

- 6 Im Geltungsbereich ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bauvorhaben sind gegen anstehendes Grundwasser zu sichern. Bei Bauwasserhaltung ist der Wiederversickerung von entnommenem Grundwasser eindeutig Vorrang vor der Ableitung in ein Oberflächengewässer einzuräumen.

Bei außergewöhnlichen Abflussereignissen können Ausuferungen des Starzelbaches möglich sein. Mit Überschwemmungen von Teilen des Plangebietes muss daher gerechnet werden.

- 7 Sowohl bei den Gebäuden (Innen- und Außenbereich) sowie im gesamten Außenbereich der Grundstücke ist die Verwendung gesundheitsgefährdender Produkte nach Möglichkeit zu vermeiden.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, © LVG Bayern

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den .....  
.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Eichenau, den .....  
.....  
(Hubert Jung, Erster Bürgermeister)

### Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat am 25.10.2007 gefasst und am 31.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der von der Bebauungsplan-Änderung berührten Öffentlichkeit und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 25.10.2007 in der Zeit vom 09.11.2007 bis 10.12.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 25.10.2007 wurde vom Gemeinderat am 18.12.2007 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 24.12.2007; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 25.10.2007 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Eichenau, den .....

(Siegel) (Hubert Jung, Erster Bürgermeister)