

Gemeinde: EICHENAU

Bebauungsplan: Nr. 12 Schulstraße Süd

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND ÄUßERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN - Geschäftsstelle - Az.: 610-41/2-35 Bearb.: Dipl.-Ing. W. Fitz

Plandatum: 29.04.1993 geändert am 24.11.1993 26.05.1994 12.12.1994

4.2 Für den gesamten Geltungsbereich wird offene Bauweise mit Einzelhaus- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

5. Grundstücksgröße
5.1 Bei der Bildung neuer Grundstücke durch Teilung werden folgende Mindestgrößen festgesetzt:
400 qm Einzelhausbebauung
300 qm Doppelhausbebauung

6. Abstandsflächen
6.1 Innerhalb eines Grundstücks ist zwischen dem im Plan eingetragenen Hauptgebäude und einer Neubeauung 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 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.

Die Gemeinde Eichenau erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 1 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 -BauVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 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 Baulinien- und Bebauungspläne.

2. Art der baulichen Nutzung
2.1 Reines 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 Geschossflächenzahl (GFZ) bezogen auf jedes Grundstück des betreffenden Baubereiches. (z.B. 0,35)
In Geschossen, die nicht als Vollgeschosse i.S. des Art. 2 Abs. 4 BayBO gelten, sind die Flächen von Räumen, die nach Lage und Größe als Aufenthaltsräume i.S. des Art. 45 BayBO geeignet sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenzüge und einschließlich ihrer Umfassungswände als Geschossfläche mitzurechnen.
Garagen im Erdgeschoß von Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
3.5 Die Geschossfläche des Baubestands wird auf die zulässige Geschossfläche angerechnet.

4. Baugrenzen, Bauweise
4.1 Baugrenzen

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

8.3 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-Abstandsreifens zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden, solange mindestens 2/3 der Vorgartenfläche nicht für Stellplätze genutzt wird und unbefestigt bleibt.

8.4 Grenzbebauung von Garagen ist nur an einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

9. Nebenanlagen
9.1 Bauliche Nebenanlagen i.S. § 14 BauVO 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 6,50 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 m nicht überschreiten.

11.2 Private Grünflächen
Die oberkante Fertigfußboden, Erdgeschoß darf max. 0,50 m über dem Niveau der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

11.3 Baukörper
Einzel- und Doppelhäuser sind auf einem Rechteckgrundriß zu entwickeln.
Versätze von aneinandergelagerten 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.
11.3 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.
11.4 Dachgestaltung
Für Hauptgebäude und Garagen sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 35° und 45° zulässig.
Die Hauptfirstrichtung ist über die längere Seite der Hauptgebäude zu führen.
Der Dachüberstand am Organg 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 Gauen mit höchstens je 1,20 m Breite zulässig. Anstelle von zwei Gauen ist ein Zwerchgiebel bis max. 3,50 m Breite zulässig.
Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

11.5 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.
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.

11.6 Einfriedungen
Enläng 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.

11.7 Grünordnung
11.1 Befestigte Flächen
Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und dürfen nur mit wasserergebundenen Decken oder durchlässigen Belägen (z.B. in Sand verlegte Pflasterungen und Plattenbeläge mit hohem Fugenanteil) ausgeführt werden. Verbundsteine sind unzulässig.
Nebeneinanderliegende Garagen- und Stellplatzfahrten 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 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 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 Beseitigung) 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.
Neupflanzungen
Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum 1. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume werden angerechnet.
Pflanzgröße für Bäume 1. Ordnung: Höchstmaß, 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.

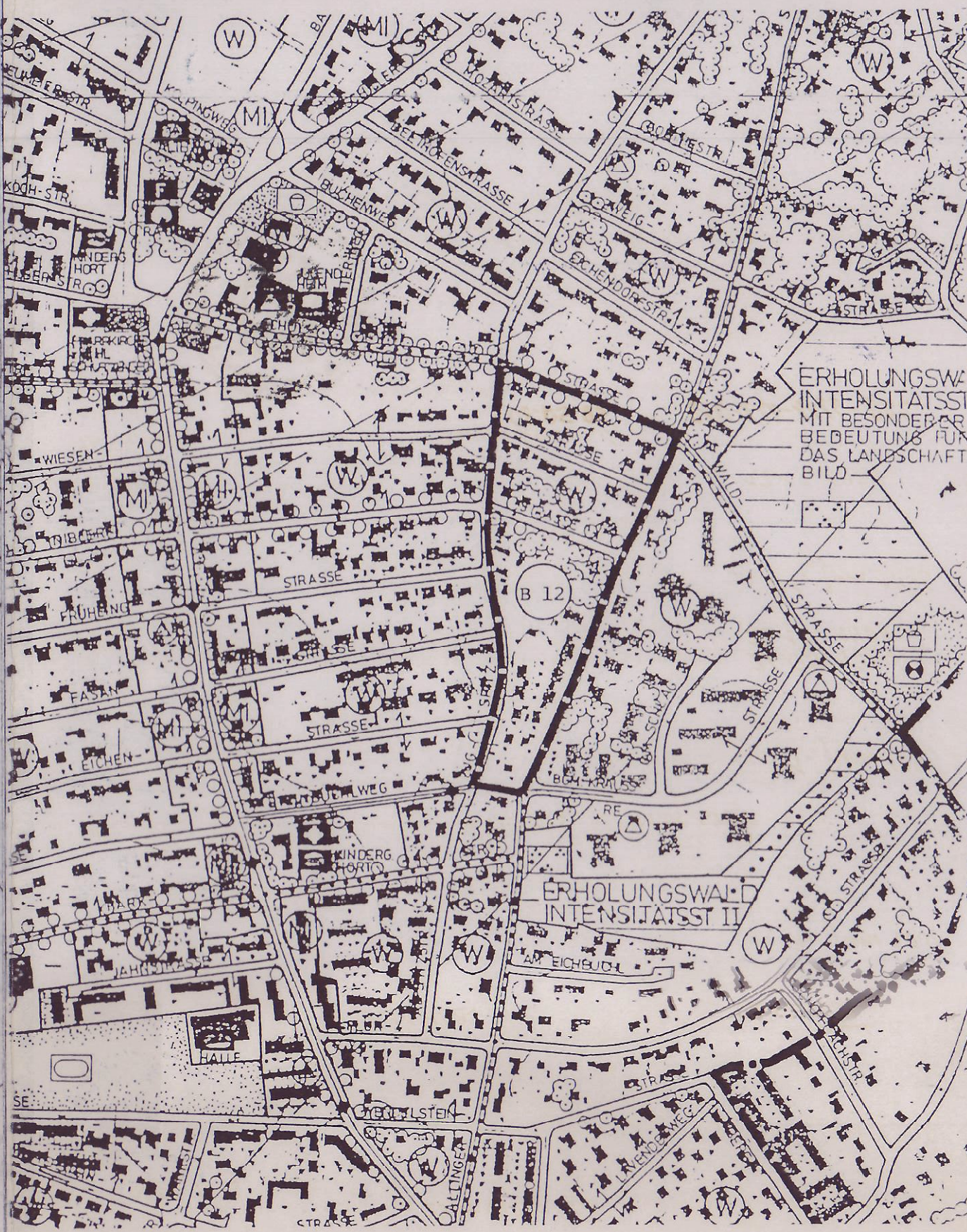
11.6 Versorgung und Entsorgung
11.6.1 Das unverschmutzte Niederschlagswasser, insbesondere das Dachwasser, muß auf den Grundstücken versickern.
11.6.2 Organische Garten- und Küchenabfälle sind, sofern sie dazu geeignet sind, im Gartenbereich der Grundstücke zu kompostieren.
11.6.3 Versorgungs- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
11.6.4 Trafostation
11.7 Sonstige Festsetzungen
11.7.1 Maßangaben in Metern (z.B. 12 m)

HINWEISE

1. vorhandene Hauptgebäude
2. vorhandene Nebengebäude
3. vorgeschlagene Neubeauung
4. vorhandene Grundstücksgrenzen
5. Flurstücksnummern (z.B. 13)
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
Im Geltungsbereich ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bauvorhaben sind gegen anstehendes Grundwasser zu sichern. Bei Bauwasserhaltung ist der Wiederversickerung von entnommenen Grundwasser eindeutig Vorrang vor der Ableitung in ein Oberflächengewässer einzuräumen.
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, Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel etc.)

Kartengrundlage: Amtl. Katasterblatt M 1:1000 NV II 8
Kartennachträge: durch den Planfertiger
Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit

PLANFERTIGER: 01. Juni 1995 GEMEINDE EICHENAU München, den Eichenau, den 1. Juni 1995 (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München) (1. Bürgermeister)



Übersichtsplan M 1:5000

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat/Gemeinderat EICHENAU am 09.06.1993 gefaßt und am 24.06.1993 durch das Ortsbürgeramt bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Eichenau, den 1. Juni 1995 (1. Bürgermeister)

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 23.04.1993, hat in der Zeit vom 07.06.1993 bis 14.06.1993 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Eichenau, den 1. Juni 1995 (1. Bürgermeister)

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 23.04.1993, hat in der Zeit vom 07.06.1993 bis 14.06.1993 stattgefunden (§ 4 BauGB).
Eichenau, den 1. Juni 1995 (1. Bürgermeister)

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 23.04.1993, hat in der Zeit vom 07.06.1993 bis 14.06.1993 stattgefunden (§ 5 Abs. 2 BauGB).
Eichenau, den 1. Juni 1995 (1. Bürgermeister)

5. Der Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.05.1994 wurde vom Stadtrat/Gemeinderat EICHENAU am 22.06.1994 gefaßt (§ 10 BauGB).
Eichenau, den 1. Juni 1995 (1. Bürgermeister)

6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.05.1994 wurde mit Schreiben der Stadt/Gemeinde EICHENAU am 26.06.1994 an das Landratsamt Freising eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 08.06.95, z.B. 100/1000/1994 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).
Eichenau, den 29.06.95 (1. Bürgermeister)

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 30.06.1995, 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 1. Juni 1995 (1. Bürgermeister)