A FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung:

WA — Allgemeines Wohngebiet

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung:

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 2g=sch.). Der Ausbau des Dachgeschosses im Rahmen der BayBO ist zulässig (kein Vollgeschoß)

z.B. 0,4 — Geschoßflächenzahl (GFZ) z.B. 0,4

z.B. 0,20 — Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,20

3. Bauweise, Baulinien und Grenzen:

Baugrenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

o — offene Bauweise

A — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugebiet	Zahl d.Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
GRZ	GFZ	
Dachform + Dachneigung	Bauweise	

4. Verkehrsflächen:

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Hinweis:
Für diese öffentliche Verkehrsfläche (auf dem Tengelmanngrundstück) ist eine Klassifizierung im Sinne des Art. 53 Buchstabe c des Bayer. Straßen- u. Wegesetzes als Eigentümerweg und für den Verbindungsweg zwischen Schul- und Wiesenstraße ist eine Klassifizierung im Sinne des Art. 53 Buchstabe b - (beschränkt öffentlicher Weg) vorgesehen.

P — Öffentliche Parkflächen

Straßenbegrenzungslinie

ST — Fläche für Stellplätze

Ga — Fläche für Garagen

TGa(50) — Fläche für Tiefgarage z.B.(50 Stellplätze)

Rampe

Nur Einfahrt

Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage

3,40 m — Durchfahrt: lichte Höhe mind. 3,40 m

5. Grünflächen:

Ü 6 — Spielplätze für Kinder unter sechs Jahren

Laubbaum — zu pflanzende Bäume

Konifere

Laubbaum — zu erhaltende Bäume

Konifere

Baumstreifen

6. Sonstige Festsetzungen:

z.B. 18.0 — Maßzahlen z.B. 18.0 m

SD — Satteldach

z.B. 15 – 40 – — Sichtdreieck z.B. 15 x 40 m

LH 2.15 — Lichte Höhe (Tiefgarageneinfahrt) 2.15m

R 7,5 — Kurvenradius bei Eckabrundungen an Einmündungen an der Vorgartenlinie, 7,5 m.

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Bebauung

Vorgeschlagene Bebauung

Bestehende Flurstücksgrenze

Aufzulassende Flurstücksgrenze

Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

1950/10 z.B. — Bestehende Flurstücknummer

C FESTSETZUNG DURCH TEXT

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne.

1. Art und Weise der baulichen Nutzung

1.1. In den als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Flächen sind nur die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungsarten zulässig.

1.2. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO dürfen nur in den ausgewiesenen überbaubaren Flächen errichtet werden.

2. Stellung der baulichen Anlagen

Die Höhe der fertigen EG-Fußböden darf maximal 50 cm über OK Fahrbahndecke der angrenzenden Straßenmitte liegen. Die Höhe der Oberkante der Tiefgarage im fertigen Zustand - einschließlich Aufschüttung - wird für die Grundstücke FlstNrn. 1950/10 und 1946/40 auf maximal 1,10 m über Oberkante Fahrbahndecke, die Höhe der Oberkante Decke der Tiefgarage im fertigen Zustand - einschließlich Aufschüttung - wird für die Grundstücke FlstNrn. 1951/13, 1951/27, 1950/11, 1950/12 und 1946/18 auf ± 0 (geländeeben) über Oberkante Fahrbahndecke der angrenzenden Straßenmitte festgelegt.

3. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

3.1 Für eine rückwärtige Bebauung des Grundstückes FlstNr. 1950/10 sind die Garagen als Tiefgaragen innerhalb der Grundstücksflächen vorgeschrieben. Abweichungen von den für Tiefgaragen festgelegten Baugrenzen und Zufahrten können zugelassen werden, wenn dies zur Herstellung einer den Anforderungen des Art. 62 Abs. 2 BayBO entsprechenden baulichen Anlage nicht entgegensteht.

3.2. Fahrrecht innerhalb und außerhalb von Tiefgaragen mehrerer Eigentümer werden durch privatrechtliche Vereinbarungen geregelt.

3.3. Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind auf das Mindestmaß zu beschränken.

3.4. Garagen und Stellplätze, die nicht festgesetzt sind, können nur innerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden, wobei der Stauraum von 5,00 m zu beachten ist. Garagen sind mit Flachdächern auszuführen, sofern sie nicht in die Gebäude einbezogen werden können (abgeschlepptes Satteldach).

3.5. Tiefgaragen unter den Gebäuden und in den rückwärtigen Grundstücksflächen entlang der Hauptstraße sind zulässig. Im Falle der Errichtung sind die Tiefgaragen den auf diesen Grundstücksflächen stehenden Gebäuden zuzuordnen. Soweit die Tiefgaragen außerhalb der Gebäude zu liegen kommen, muß die Höhe der Oberkante Decke der Tiefgarage einschließlich der Humusüberdeckung geländeeben sein.

4. Verkehrsflächen und Gehrechte

4.1. Ein Geh- und Leitungsrecht besteht für den Fußweg entlang der Westseite des Grundstücks FlstNr. 1951/17 und entlang der Ostseite der geplanten Garagenzufahrt auf dem Grundstück FlstNr. 1949/12 entsprechend der Planeintragungen zugunsten der Allgemeinheit.

4.2. Die Einfriedungen an öffentlichen Straßen sind als Zäune mit senkrechten Latten (Staketen) herzustellen. Die Zaunhöhe darf generell 1,0 m nicht überschreiten. Sie ist von der Mitte der Straßenoberkante zu messen. Die Einfriedungen dürfen nicht durch sichtbehindernde Attrappen ersetzt, verdeckt oder verunstaltet werden. Die Hinterpflanzung mit Hecken bis zu 2,00 m Höhe ist, mit Ausnahme des Bereiche der Sichtdreiecke, zugelassen. Trennzäune zwischen den Grundstücken sind einheitlich in grünen Maschendrahtzaun, Höhe maximal bis 1,30 m herzustellen.

4.3. Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung, Ablagerung oder Stapelung von Gegenständen über 1,00 m Höhe, gemessen ab Mitte Straßenoberkante, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3,00 m Höhe.

5. Dächer

5.1. Alle Dächer sind nur in der in der Nutzungsschablone angegebenen Form und Neigung auszuführen.

5.2. Kniestöcke sind bis zu 0,30 m Höhe zulässig.

5.3. Dächer von Nebenanlagen, wie Mülltonnenhäuser, Fahrrad-Abstellräume, Tiefgaragaeneinfahrten usw. sind entsprechend Punkt 5 dieser Festsetzungen auszuführen.

5.4. Abweichend von Ziffer 5.1. können bestehende Gebäude mit anderen Dachformen als in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt, ihre bisherige Dachform beibehalten, solange das Gebäude besteht.

6. Gestaltung

6.1. Die Fassadengestaltung (Gebäudeansichten) von Hausgruppen sind in Form, Material und Farbe einheitlich herzustellen.

7. Anlagen der Werbung

Werbeanlagen können entlang der Hauptstraße (St 2069) auf Außenflächen der Erdgeschosse zugelassen werden.

Werbeanlagen mit Lichtunterbrechung sind unzulässig.

8. Grünflächen, Aufschüttungen, Anpflanzungen, Spielplätze

8.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht anders in der Planzeichnung gekennzeichnet, als Frei- oder Gartenflächen, durch Einzelbäume, Baum- oder Buschgruppen, sowie Rasenflächen entsprechend der Planeintragung zu gliedern.

8.2 Die unter Punkt 8.1. dieser Festsetzung beschriebenen Flächen sind mindestens mit den in dieser Gegend heimischen Arten zu bepflanzen.

Arten der Bäume:		Arten der Sträucher:
Eiche	Vogelkirsche	Hasel
Buche	Feldahorn	Weißdorn
Hainbuche	Eberesche	Hartriegel
Linde	Birke	Rotdorn
Esche		

Es ist darauf zu achten, daß im Bereich der Kinderspielplätze keine giftigen Sträucher wie Heckenkirsche, Pfaffenkäppchen, Schneeball und Liguster angepflanzt werden.

8.3 Die Festsetzungen zur Grünordnung in diesem Bebauungsplan sind in die Baueingabepläne zu übernehmen und Art, Lage und Häufigkeit der Pflanzen festzulegen.

8.4 Pflanzgrößе der Bäume:

Stammumfang der Bäume mindestens 15 cm
Baumhöhe mindestens 250 cm.

9. Lärmschutz

Für die Bebauung im Bereich der Staatsstraße ist durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen, daß die Schallimmission die Werte der DIN 18005/A4 bei Tag 55 dB(A) und bei Nacht 40 dB(A) nicht übersteigt.

10. Sonstiges

Antennenanlagen sind als Gemeinschaftsanlagen auszuführen.

D HINWEISE

1. Die Höchstrichtwerte des Grundwasserspiegels liegen bei rd. 70 cm unter Gelände. Die Unterkellerungen sind daher entsprechend abzudichten.

2. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

3. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem durch Anschluß sämtlicher Bauvorhaben an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserverbandes Ampergruppe. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

4. Für die Errichtung von Niederschlagsbeseitigungsanlagen und die Ableitung außerhalb der Grundstücksentwässerungsanlage ist ein eigenes wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

5. Von eventuell vorhandenen Entwässerungsgräben und Bächen ist ein Mindestabstand zu baulichen Anlagen, Straßen, Wegen und Begrenzungen von 5 bzw. 10 m einzuhalten. Bei geringeren Abständen ist das Wasserwirtschaftsamt München zu hören.

6. Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben eigens zu sichern.

7. Für die Beseitigung der Niederschlagsgewässer über Straßensinkkästen ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Verfahrenshinweise

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG von 11. August 1980 bis 11. September 1980 in der Gemeindekanzlei Eichenau öffentlich ausgelegt.

Eichenau, den 30.03.1982

1. Bürgermeister

rechtsverbindlich

2. Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 18. Oktober 1979 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Eichenau, den 30.03.1982

1. Bürgermeister

3. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 18.2.1980 Nr. B40-18.19.19.19 gemäß § 11 BBauG, in Verbindung mit § 3 der Delegationsverordnung in der Fassung vom 4.7.1979 (GVBl. S. 432) genehmigt.

Fürstenfeldbruck, den 15.10.1980

4. Die Gemeinde Eichenau hat die Genehmigung des Bebauungsplanes am 30. September 1980 im Mitteilungsblatt der Gemeinde bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 Bundesbaugesetz rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung und Grünordnung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden in Zimmer 18 zu jedermanns Einsicht bereit.
Auf die Rechtswirkung des § 44 c Abs. 1 Satz 4 und Abs. 2 sowie § 155 a BBauG wurde hingewiesen.

Eichenau, den 30.03.1982

1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN WIESENSTRASSE NORD DER GEMEINDE EICHENAU B19

Die Gemeinde erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976, geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.5.1978 (GVBl. S. 353), Artikel 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.1974 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 den Bebauungsplan B 19 als

SATZUNG

PLANUNG: GEMEINDE EICHENAU

BAUAMT

ERSTELLT AM 12.06.1975
GEÄNDERT AM 29.03.1976 GEM. GR-BESCHL. V 15.01. U. 30.01.1976
GEÄNDERT AM 01.10.1976 GEM. GR-BESCHLUSS V 17.09.1976
GEÄNDERT AM 03.12.1976 GEM. GR-BESCHLUSS V 19.11.1976
GEÄNDERT AM 08.05.1980 GEM. GR-BESCHL. V 11.11.1977, 21.04.1978 U. 16.03.1979
GEÄNDERT AM 19.03.1981 GEM. GR-BESCHLUSS V 17.10.1980
GEÄNDERT AM 23.08.1982 GEM. GR-BESCHLUSS V 20.07.1982