

GFZ = 0,35
 geändert durch 2. Änderung des
 Bebauungsplanes B 25 Ahornstraße Süd
 rechtsverbindlich seit 30.06.1996



A. Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 b Nur Geschäftshäuser mit eingebauten Wohnungen zulässig
 Gemeinbedarfsfläche (Schule) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG

2. Maß der baulichen Nutzung
 z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. zwei Geschosse
 z.B. 0,2 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,20
 z.B. 0,3 Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,30

3. Bauweise, Grenzen
 Baugrenze
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BBauG)
 Grenze des Maßes der baulichen Nutzung

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 offene Bauweise, zulässig sind: Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
	Bauweise
Dachform	Dachneigung

z.B. Sichtdreieck 40 x 26 m. Die Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Zäunen, Anpflanzungen und Ablagerungen über 1,00 m Höhe über Fahrbahnmittlinie freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume, bei denen der Blätter- bzw. Grünbewuchs erst in 3,00 m Höhe beginnt und sich nach oben erstreckt.

B. Festsetzungen durch Text

1. Bauweise
 Es gilt die offene Bauweise im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Flächen und der in der Nutzungsschablone vorgesehenen Haustypen.

4. Verkehrsflächen
 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Öffentliche Gehwegflächen
 Öffentliche Parkbuch
 Straßenbegrenzungslinie

5. Stellplätze und Garagen
 Fläche für Garagen
 Fläche für Stellplätze

6. Sonstige Festsetzungen
 SD Satteldach
 FD Flachdach
 Maßzahl, z.B. 40 m
 1,50 Maßzahl, z.B. 1,50 m
 r 6 (z.B.) Kurvenradius bei Eckabrundungen an Einmündungen und Kreuzungen an der Vorgartenlinie, z.B. 6,0 m

7. Hinweise durch Planzeichen
 bestehende Wohngebäude
 bestehende Nebengebäude
 bestehende Flurstücksgrenze
 aufzulassende Flurstücksgrenze
 bestehende Flurstücksnummer
 Vorschlag zur Teilung der Grundstücke

2. Nebenanlagen
 2.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1, 2 BauNVO sind zulässig.
 2.2 Die Anlagen der Ziff. 2.2.1 sowie Garagen und Stellplätze sind außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der überbaubaren Flächen nur ausnahmsweise zulässig, sofern diese an einer seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden sollen.
 2.3 Die Errichtung von Einfriedungen ist nur nach Maßgabe der Festsetzungen Nr. 5 zulässig.

3. Dachneigungen, Dachdeckungen
 Zulässig sind nur Dachformen mit den in der Nutzungs-schablone dafür angegebenen Dachneigungen. Bei lediglich erdgeschossiger Bauweise (I) ist abweichend davon alternative eine Dachneigung auch von 28 bis 34 Grad zulässig. Garagen sind mit Flachdächern auszuführen, sofern sie nicht in die Gebäude einbezogen werden können (abgeschlepptes Satteldach).
 Der Dachanfallpunkt (Oberkante Sparren) zur Außen-mauerflucht darf höchstens 40 cm über Rohdecke Dach-geschoß liegen (Kniestock).
 Als Dachdeckungen sind Ziegel, Betondachsteine oder dunkel getönte Asbestzementplatten zu verwenden. Blecheindeckungen sowie Wellblech sind unzulässig. Bestehende Gebäude mit anderen als den zulässigen Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben Bestandsschutz, sofern diese Vorhaben genehmigt waren und solange keine wesentlichen Bestandsveränderungen an den Gebäuden vorgenommen werden.

4. Fassadengestaltung
 Die Gebäudesichten von Doppelhäusern und Haus-gruppen sind in Form, Material und Farbe einheitlich herzustellen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit mindestens 0,5 m und höchstens 0,6 m über der Höhe der Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

5. Einfriedungen
 Die Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbe-grenzungslinie und in den Vorgärten sind als natur-belassene Holzstüne in der Form von Scherenzäunen oder Zäunen aus senkrechten oder waagerechten Derb-stangen auszuführen. Die Holzler können mit lasierenden Holzschutzmitteln behandelt werden. Anstelle dieser Holzeinfriedungen können dichtwachsende, winterharte Hecken mit Spann- bzw. Maschendraht vorgesehen werden. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,30 m über Oberkante Fahrbahnmittlinie nicht überschreiten. Die Hinterpflanzung mit Hecken bis zu 2,00 m Höhe ist zugelassen. Sicht-dreiecke dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Ein-friedungen dürfen nicht durch sichtbehindernde Attrapen ersetzt, verdeckt oder verunstaltet werden.

6. Lärmschutz
 Vor Inangriffnahme von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten im Bereich westlich der Hauptstraße 1, Häuserzeile, ist der Nachweis zu erbringen, daß durch Objektschallschutz-maßnahmen bzw. schalldämmende Fenster oder Grundrüsge-staltung die Lärmimmissionsvorschriften nach VDI 2719 eingehalten werden.

Die Erläuterungen unter Buchstabe H Ziffer 7 der Begrün-dung sind ebenfalls zu beachten.
 7. Sonstiges
 7.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
 7.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämt-liche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasser-bebaugebungsanlage Ampergruppe vor Bezug anzu-schließen. Zwischenlösungen werden nicht zuge-lassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
 7.3 Die Breiten und Tiefen der Baugrundstücke hinter der Straßenbegrenzungslinie stellen jeweils die höchstzulässigen Mindestbreiten und Mindesttiefen dar. Eine Verkleinerung dieser Mindestbreiten und Mindesttiefen, z.B. durch Teilung, ist nur zu-lässig, wenn das Grundstück im Rahmen der Fest-setzungen des Bebauungsplanes mit einem Doppel-haus oder einer Hausgruppe bebaut wird, sowie für das Grundstück FlstNr. 1963/15, für das eine Trennung in Ost-West-Richtung, etwa in der Hälfte der Grundstückstiefe, zusätzlich vorgenommen werden kann.

7.4 Der Grünordnungsplan vom 29.9.1978, aufgestellt durch Annemarie Lutz, Angerstraße 7, 8031 Gröben-zell, mit der letzten Änderung vom 19.11.1981, ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Zu jedem Bau-antrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzu-legen, der auf der Grundlage der im Grünordnungs-plan enthaltenen Festsetzungen zu erstellen ist (s. Ziffer 7 des Grünordnungsplanes).

7.5 Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvor-haben zu sichern. Die Keller sind deshalb als wasserdichte Wannen bis zur Fußbodenoberkante, das sind 50 bis 60 cm über der Höhe der Straßenverkehrsfläche, auszuführen.

C. Hinweise
 1. Die Höchsttrichtwerte des Grundwasserspiegels liegen bei rd. 110 cm unter Gelände. Die Unterkerlerungen sind daher entsprechend abzdichten.
 2. Einzelbaugenehmigungen werden nur erteilt, wenn der Bauwerber auf Ersatz bei Wassertschäden verzichtet.
 3. Der Ausbau des Niederspannungsverteilungs-Netzes einschließlich der Hausanschlüsse und der Straßenbeleuchtung ist als Erdkabelanlage vorgesehen.
 4. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungs-beereiches alle früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinipläne.

D. Verfahrenshinweise
 1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom ... bis ... in der Gemeindekanzlei Eichenau öffentlich ausgestellt.

Eichenau, den 15. Dezember 1981
 1. Bürgermeister

Eichenau, den 15. Dezember 1981
 1. Bürgermeister

Eichenau, den 15. Dezember 1981
 1. Bürgermeister

2. Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluß des Gemeinde-rates vom 26. Oktober 1978 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
 Eichenau, den 15. Dezember 1981
 1. Bürgermeister

3. Das Landratsamt Fürstentfeldbruck hat den Bebauungs-plan mit Verfügung vom 13.3.1981, Nr. 311-619-11/6-474 gemäß § 11 BBauG, in Verbindung mit § 3 der Delega-tionsverordnung in der Fassung vom 4.7.1978 (GVBl. S. 432) genehmigt.
 Fürstentfeldbruck, den 4.1.1982
 1. Bürgermeister

4. Die Gemeinde Eichenau hat die Genehmigung des Be-bauungsplanes am 30. November 1981, ortsüblich bekannt-gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 Bundesbaugesetz rechtsverbindlich.
 Eichenau, den 15. Dezember 1981
 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit Begründung und Grünordnungs-plan liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden in Zimmer 12 zu jedermanns Einsicht bereit.
 Auf die Rechtswirkung des § 41 a Abs. 1 Satz 1 und 2 und Abs. 2 sowie § 155 a BBauG wurde hingewiesen.
 Eichenau, den 15. Dezember 1981
 1. Bürgermeister

Eichenau, den 15. Dezember 1981
 1. Bürgermeister

rechtsverbindlich
 Bebauungsplan **B 25**
 Ahornstraße Süd
 der Gemeinde Eichenau

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 Gemeindefassung 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 25 als

SATZUNG

Die Ausarbeitung erfolgte im Auftrag der Gemeinde Eichenau durch Annemarie Lutz, Angerstraße 7, 8031 Gröbenzell

Gröbenzell, den 29. September 1978

geändert am 26. 3. 1979 gemäß GR-Beschlüsse vom 10.11.1978 und 2. 2. 1979
 Gemeinde Eichenau

geändert am 20. 2. 1980 gemäß GR-Beschluß vom 26. 10. 1979
 Gemeinde Eichenau -Baurat

geändert am 19.11.1981 gemäß GR-Beschluß vom 15.5.1981
 Gemeinde Eichenau -Baurat