



A. Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
 WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
 I Ausbau des Dachraumes mit Aufenthaltsräumen unzulässig, ein Vollgeschoß
 I + D kein 2. Vollgeschoß zulässig aber Aufenthaltsräume, ein Vollgeschoß
 (II) Zwei Vollgeschosse zwingend
 z.B. 0,2 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,20
 0,3 z.B. Geschößflächenzahl (GFZ) z.B. 0,30

3. Bauweise, Grenzen
 Baugrenze
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BBauG)
 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

Füllschema der Nutzungsschablone	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
[Symbol]	GRZ	GFZ
[Symbol]	-	Bauweise
[Symbol]	Dachform	Dachneigung

Sichtdreieck z.B. 40x15m. Die Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Zäunen, Anpflanzungen und Ablagerungen über 1,00 m Höhe über Fahrbahnmitte freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume, bei denen der Blätter- bzw. Grünbewuchs erst in 3,00 m Höhe beginnt und sich nach oben erstreckt.

4. Verkehrsflächen
 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Öffentliche Gehwegflächen
 Öffentliche Bushaltestelle mit Wartehaus
 Straßenbegrenzungslinie

5. Gemeinschaftsanlagen
 Kinderspielplatz
 Fläche für Gemeinschaftsgaragen

6. Stellplätze und Garagen
 Fläche für Garagen
 Fläche für Stellplätze

7. Sonstige Festsetzungen
 SD Satteldach
 WD Walmdach
 -40- Maßzahl, z.B. 40 m
 1,50 Maßzahl, z.B. 1,50 m
 r 6,0 Kurvenradius bei Eckabrundungen an Einmündungen an der Vorgartenlinie, 6 m
 Bestehendes, zum Abbruch vorgesehenes Wohngebäude

8. Hinweise durch Planzeichen
 bestehende Wohngebäude
 bestehende Nebengebäude
 vorgeschlagene Bebauung

bestehende Flurstücksgrenze
 aufzulassende Flurstücksgrenze
 bestehende Flurstücknummer
 Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
 bestehende Einfriedung
 z.B. 525,90 Höhenkote z.B. 525,90m üNN

B. Festsetzungen durch Text

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

2. Nebenanlagen
 2.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.
 2.2 Die Errichtung von Einfriedungen ist nur nach Maßgabe der Festsetzungen Nr. 5 zulässig.
 2.3 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der überbaubaren Flächen zulässig.

3. Dachneigungen, Dachdeckungen
 Zulässig sind nur Dachformen mit den in der Nutzungsschablone dafür angegebenen Dachneigungen. Garagen sind mit Flachdächern auszuführen, sofern sie nicht in die Gebäude einbezogen werden können (abgeschlepptes Satteldach).
 Für Dachaufbauten (Dachgauben) können Ausnahmen zugelassen werden.
 Der Dachanfallpunkt (Oberkante Sparren) zur Außenmauerflucht darf höchstens 40 cm über Rohdecke Dachgeschoß liegen (Kniestock).
 Als Dachdeckungen sind Ziegel, Betondecksteine oder dunkel getönte Asbestzementplatten zu verwenden. Blecheindeckungen sowie Welltarnit sind unzulässig.

4. Fassadengestaltung
 Die Gebäudeäußenansichten von Doppelhäusern sind in Form, Material und Farbe einheitlich herzustellen. Nachträgliches Anbringen von Vordächern ist unzulässig. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit mindestens 0,6 m und höchstens 0,7 m über der Höhe der Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

5. Einfriedungen
 Die Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und in den Vorgärten sind als naturbelassene Holzzäune in der Form von Scherenzäunen oder Zäunen aus senkrechten oder waagerechten Derbstangen auszuführen. Die Hölzer können mit lasierenden Holzschutzmitteln behandelt werden. Anstelle dieser Holzeinfriedungen können dichtwachsende, winterharte Hecken mit Spann- bzw. Maschendraht vorgesehen werden. Im Bereich von Gemeinschaftsgaragen und Stellplätzen sind entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen ferner Mauern in rauh geschalteter oder Einkorn-Beton zulässig.

6. Sonstiges
 6.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
 6.2 Das Abwasser ist der Ortskanalisation zuzuleiten. Zwischenlösungen, wie beispielsweise Versickerungen in den Untergrund, sind nicht zulässig. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
 6.3 Ein Verkehrsanschluß der mittig zwischen Wetterstein- und Karwendelstraße und östlich der Fußwegverbindung gelegenen drei Grundstücke in die Karwendelstraße ist nicht zulässig. Die Zufahrt zu diesen Grundstücken ist ausschließlich über die Wettersteinstraße zu nehmen. Die Garagen und Stellplätze dieser Grundstücke sind ausschließlich auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze anzuordnen.
 Der Grünordnungsplan vom 24.4.1980, aufgestellt durch Annemarie Lutz, Angerstraße 7, 8031 Gröbenzell, ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

6.5 Der Ausbau des Niederspannungsverteilungs-Netzes einschließlich der Hausanschlüsse, der Straßenbeleuchtung sowie Telefonleitungen ist als Erdkabelanlage vorzusehen.
 6.6 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne.

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

D. Verfahrenshinweise

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 12.12.1978 bis 14.1.1979 . . . in der Gemeindeziel Eichenau öffentlich ausgelegt.

Eichenau, den 12.6.1980 . . .
 [Signature]
 1. Bürgermeister

2. Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.3.1979, den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Eichenau, den 12.6.1980 . . .
 [Signature]
 1. Bürgermeister

3. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 21.06.1979, Nr. II/1-610-11/6-470 Eichenau gemäß § 11 BBauG, in Verbindung mit § 3 der Delegationsverordnung in der Fassung vom 4.7.1978 (GVBL. S. 432) genehmigt.

Fürstenfeldbruck, den 10.07.1980 . . .
 [Signature]
 WIEDER
 jur. Staatsbeamter

4. Die Gemeinde Eichenau hat die Genehmigung des Bebauungsplanes am 24.5.1980 . . . ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 Bundesbaugesetz rechtsverbindlich.

Eichenau, den 12.6.1980 . . .
 [Signature]
 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN B 27
WETTERSTEINSTRASSE SÜD
DER GEMEINDE EICHENAU

Die Gemeinde erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und § 5, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung des Bekanntmachung vom 18.8.1976, geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (SGBI. I S. 945), Artikel 28 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.5.1978 (GVBL. S. 153), 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 27 als **SATZUNG**.

Der Bebauungsplan mit Begründung und Grünordnungsplan liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden in Zimmer 12 zu jedermanns Einsicht bereit. Auf die Rechtswirkung des § 4 c Abs. 1 Satz 1 und 2 und Abs. 2 sowie § 155 a BBauG wurde hingewiesen.

Eichenau, den 12.6.1980 . . .
 [Signature]
 1. Bürgermeister

Gröbenzell, den 24. August 1978
 [Signature]

geändert: am 27.11.1978 gemäß Gemeinderatsbeschuß vom 10.11.1978
 geändert: am 19.3.1979 gemäß Gemeinderatsbeschuß vom 16.3.1979
 geändert: am 24.04.1980 gemäß GR-Beschuß vom 21.03.1980, Gem. Eichenau - BA