



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauVO)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 2.1 Abgrenzung des Masses der baulichen Nutzung
 - 2.2 z.B. I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) eingeschossig
 - 2.3 020 Grundflächenzahl (GRZ), 0,20
 - 2.4 Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 0,35
3. BAUWEISE, GRENZEN
 - 3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BBauG)
 - 3.2 Baugrenze
 - 3.3 Fläche für Garagen
 - 3.4 Einzuhaltende Firstrichtung
 - 3.5 Nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.6 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.7 Satteldach
 - 3.8 Walmdach
 - 3.9 26°-30° Dachneigung 26° - 30°
 - 3.10 z.B. Th 350 Traufhöhe = maximal 3,50 m
 - 3.11 z.B. FH 810 Firsthöhe = maximal 8,10 m
 - 3.12 Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Traufhöhe
Dachform	Firsthöhe

4. VERKEHRSFLÄCHEN
 - 4.1 Öffentliche Gehwegfläche
 - 4.2 Sichtdreieck, z.B. 40 x 15 m, mit Sichtfläche (von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen) Zäune, Anpflanzungen und Ablagerungen über 1,00 m Höhe über Fahrbahnmitte sind unzulässig. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume, bei denen die Blätter bzw. der Grünbewuchs erst in 3,00 m Höhe beginnt und sich nach oben erstreckt.
 - 4.3 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.4 Straßenbegrenzungslinie
5. GRÜNANLAGEN
 - 5.1 Verkehrsbegleitgrün, öffentlich

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
 - 6.1 Masszahl, z.B. 15,00 m
 - 6.2 Bemessung, z.B. 5,00 m
 - 6.3 Kurvenradius bei Eckabrundungen an Einmündungen (z.B. 6,00 m)
 - 6.4 zu erhaltender Laubbaum
 - 6.5 zu erhaltender Nadelbaum
 - 6.6 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
7. ANPFLANZUNGEN
 - 7.1 Zu pflanzender Baum im Umkreis von 5 m

B. HINWEISE D. PLANZEICHEN:

- 1984/88 Bestehende Flurstücknummer, z.B. 1984/88
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Aufzulassende Flurstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Bestehendes Wohngebäude
- Bestehendes Nebengebäude
- Buswartehaus

C. FESTSETZUNG DURCH TEXT:

1. BAUWEISE

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

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen oder den überbaubaren Flächen zulässig.
3. DACHFORMEN, DACHDECKUNG

Die Dächer der Garagen oder sonstigen Nebengebäude sind in Form und Gestaltung der Hauptgebäude anzupassen, sofern sie in das Gebäude einbezogen werden, muß die Neigung des Dach des Hauptgebäudes entsprechen.
4. FASSADENGESTALTUNG

Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichelte Mauerflächen und/oder mit Holz verschälte Flächen zulässig. Für kleinere Bauteile (z.B. außenliegende Kamine) ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein erlaubt. Künstlich wirkende Fassadenputze sowie Eternitverkleidungen sind verboten. Bei gestrichelten Flächen sind weiß oder hellbeige wirkende Fassadenanstriche auszuschließen. Holzflächen sind mittel- bis dunkelbraun einzulassen. Schwarz oder rotlich wirkende Lasuren sind nicht zulässig.
5. HÖHENANGABE

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit 0,50-0,60m über Oberkante Erschließungsstraße festgesetzt.
6. EINFRIEDUNGEN

Die Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind aus dunkel einbelegtem Naturholz herzustellen. Werden Säulen aus Beton oder Stahl verwendet, so sind sie hinter die durchlaufenden Zaunfelder zu setzen und zu überblenden. Trennräume (Zäune zwischen den Grundstücken) sind einheitlich in grün beschichteten Maschendraht herzustellen. Betonsockel bei Trennräumen sind nicht zulässig. Tor- und Türpfeiler dürfen in glatten oder gestockten Sichtbeton oder verputztes weiß gestrichenes Mauerwerk auszubilden werden.
7. SONSTIGE
 - 7.1 Bei Garagenzufahrten sind Asphaltflächen unzulässig. Die Ausfahrten sind in Natur- oder Verbundsteinpflaster auszuführen.
 - 7.2 Bauliche Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern sind unzulässig in Art und Farbgebung auszuführen. (Ausführung wie Tor- und Türpfeiler, siehe Ziffer 6). Können sie nicht in Tor- oder Türpfeiler integriert werden, sind sie einzugraben.
 - 7.3 Bei der Ermittlung der Grund- und Geschossflächen können Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen von sonst anders genutzten Gebäuden unberücksichtigt bleiben (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauVO).

8. GRÜNORDNUNG
 - 8.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind - soweit nicht anders in der Planzeichnung gekennzeichnet - als Treil- oder Gartenflächen durch Einzelbäume, Baum- und Buschgruppen zu gliedern.
 - 8.2 Die unter Ziffer 8.1 dieser Festsetzung beschriebenen Flächen sind mit den in dieser Gegend heimischen Arten zu bepflanzen. Je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfl. ist mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten! Zu bevorzugende Baumarten:

Baumarten	Straucharten
Eiche	Hasel
Buche	Beckenkirsche
Bainbuche	Silberpappel
Linde	Hartnuss
Esche	Pfaffenhütchen
	Schneeball
	Schlehe
	Kornelkirsche
- 8.3 Für die Baueingabe ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die Festsetzungen zur Grünordnung in diesem Bebauungsplan sind zu übernehmen und Art, Lage und Häufigkeit der Pflanzen festzulegen.
- 8.4 Pflanzgröße der Bäume: Stammumfang mindestens 15 cm Baumhöhe mindestens 2,50 m
- 8.5 Bei Grabarbeiten ist der Wurzelraum vorhandener und zu erhaltender Laub- und Nadelbäume (vgl. Ziff. 6.4 und 6.5 der sonstigen Festsetzungen) im Umkreis von 5 m zu schützen und mit einem Schutzzaun, Höhe mind. 1,8 m, abzugrenzen. Der Schutzzaun darf nicht als Materiallagerplatz verwendet werden.

9. LÄRMSCHUTZ
 - 9.1 Das Bewertete Schalldämmmaß R_w der Fenster in zur St 2069 orientierten Wohnhausseiten (Nordseiten) der beiden Wohnhäuser auf den Grundstücken FlStNrn. 1984/87 und 1984/131 muß mindestens 31 dB betragen.

D. HINWEISE DURCH TEXT:

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
2. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
3. Das Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten ist über Sickeranlagen zu versickern.
4. Vor Anmietung abwasserintensiver Betriebe ist das Wasserwirtschaftsamt München zu hören.
5. Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern.

E. VERFAHRENSHINWEISE:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Eichenau hat in der Sitzung vom 14.12.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.01.1985 ortsüblich in amtlichen Mitteilungsblatt bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BBauG).
Eichenau, den 04. Oktober 1984.
1. Bürgermeister
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG vom 26.02.1985 bis 12.03.1985 ortsüblich durch das amtliche Mitteilungsblatt bekanntgemacht und zur Äußerung und Erörterung in der Gemeindeverwaltung Eichenau öffentlich dargestellt.
Eichenau, den 04. Oktober 1984.
1. Bürgermeister
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 12.03.1985 bis 15.04.1985 in der Gemeindeverwaltung Eichenau öffentlich ausgestellt.
Eichenau, den 04. Oktober 1984.
1. Bürgermeister
4. Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14.05.1986 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
Eichenau, den 04. Oktober 1984.
1. Bürgermeister
5. Das Landesamt Fürstentfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 17.07.87 gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz - ZustVBauG/StBauVO (BavRS 213-2-1) genehmigt.
Fürstentfeldbruck, den 13.8.87
i.A.
T. Ehmann
St. Oberamtsrat
6. Die Genehmigung ist am 30. September 1987 ortsüblich durch das amtliche Mitteilungsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 233 Abs. 4 BauG nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus, Zimmer Nr. 18, zu jedermanns Einsicht bereit. Auf die Rechtswirkung des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 BauG, § 215 Abs. 1 BauG wurde hingewiesen.
Eichenau, den 04. Oktober 1987.
1. Bürgermeister

F. LAGEPLAN M. 1:5000



BEBAUUNGSPLAN & GRÜNORDNUNGSPLAN 30 KIEFERNSTRASSE - OST

Die Gemeinde Eichenau erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976, geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1), geändert durch Gesetz vom 21.11.1985 (GVBl. S. 677), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-1) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauVO) i.d.F. vom 15.09.1977 diesen Bebauungsplan als Satzung.

PLANUNG: GEMEINDE EICHENAU BAUAMT

ERSTELLT AM 12. JULI 1985
GEM. GR.- BESCHLUSS V. 14. DEZ. 1984
GEÄNDERT AM 26. FEBR. 1986
GEM. GR.- BESCHLUSS V. 24. JAN. 1986
GEÄNDERT AM 05. AUG. 1986
GEM. GR.- BESCHLUSS V. 16. MAI 1986

GEÄNDERT AM 17. FEBR. 1987
GEM. BERICHTIGUNG VERFAHRENSHINWEISE UND SATZUNGS-FRAAMBEI
GEÄNDERT AM 13. AUG. 1987
GEM. GR.- BESCHLUSS V. 8. JULI 1987