



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - WR Reines Wohngebiet (gem. § 3 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Abgrenzung des Masses der baulichen Nutzung
 - Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze), Zweigeschossig
- BAUWEISE: GRENZEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
 - Baugrenze
 - Fläche für Garagen
 - Fläche für Stellplatz
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - GRZ Grundflächenzahl (GRZ) 0,20
 - z.B. GPZ Geschoßflächenzahl (GPZ) z.B. 0,30
 - SD Satteldach
 - WD Walmdach
 - 32°-38° Dachneigung
 - Füllschema der Nutzungsschablone

BAUGEBIET	ZAHLE D. VOLLESGESOSSE
GRZ	BAUWEISE
DACHFORM	MAXIMALE TRAUFGHOE (MAX. TH)
DACHNEIGUNG	MAXIMALE FIRSHOHE (MAX. FH)
 - Von bebauungsfreier Fläche
- VERKEHRSFLÄCHEN**
 - Öffentliche Gehwege
 - Sichtdreieck, 40 x 15 m, mit Sichtfläche (von der bebauungsfreier Fläche Grundstücksflächen) Zäume, Anpflanzungen und Ablagerungen über 1,00 m Höhe über Fahrbahnmittellinie sind unzulässig. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume, bei denen der Blätter- bzw. der Grünbewuchs erst in 3,00 m Höhe beginnt und sich nach oben erstreckt.
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Öffentliche Verkehrsfläche (besonderer Zweckbestimmung), als verkehrsberuhigte Straße
 - Öffentlich-rechtlich gewidmete Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB); die mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten ausserhalb der Allmendbelastung belastet werden. Klassifizierung als öffentlich-rechtlich gewidmete Eigentumsfläche bleibt einem späteren Widmungsverfahren vorbehalten.
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
 - Masszahl, z.B. 15,00 m
 - Bemessung, z.B. 5,00 m
 - Kurvenradius bei Eckabrundungen an Einmündungen (z.B. 6,00 m)
 - zu erhaltender Laubbau
 - zu erhaltender Nadelbaum
- ANPFLANZUNGEN**
 - Zu pflanzender Baum im Umkreis von 3,00 m
- GRÜNPLÄTZE**
 - Kinderspielfeld (privat)

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN:

- Bestehende Flurstücknummer, z.B. 1966/13
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Aufzulassende Flurstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Bestehendes Wohngebäude
- Bestehendes Nebengebäude
- Nadel- bzw. Laubbäume, die im Zuge von Baumaßnahmen beseitigt werden dürfen.

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

- Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früher festgesetzten Bebauungspläne.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Es gilt die offene Bauweise im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Fläche und der in der Nutzungsbeschreibung vorgegebenen Haustypen.
 - Flächen von Räumen in Nichtvollgeschossen, auch wenn sie nicht als Aufenthaltsräume bezeichnet werden, sind nach Maßgabe des § 20 (2) BauNVO der Bruttoschoßfläche hinzuzurechnen, sofern die Räume nach Größe und Eigenart zum weiteren Ausbau geeignet sind.
 - Die Parzellierung von Grundstücken zum Zwecke der Errichtung eines Einfamilienhauses ist dann unzulässig, wenn dadurch Nettogrundstücke mit Größen von kleiner als 450 m² erreicht werden.
 - Die Parzellierung von Grundstücken zum Zwecke der Errichtung eines Doppelwohnhauses ist dann unzulässig, wenn dadurch Nettogrundstücke mit Größen von kleiner als je 350 m² pro Haushälfte erreicht werden.
 - Werden Grundstücke geteilt, so verteilt sich die zulässige Bruttoschoßfläche (GPZ, GRZ) anteilmäßig auf die entstehenden Grundstücke.
- NEBENANLAGEN**
 - Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen oder der überbaubaren Flächen zulässig.
 - Bei neuen Bauvorhaben (Neubauten, Anbauten, Umbauten, Erweiterungen) ist der Nachweis nach den derzeit geltenden Stellplatzrichtlinien wie folgt zu erbringen:
 - Bei allen Einfamilienhäusern (oder Doppelhaushälften oder Reihenhäusern):
 - Garage und zusätzlich 1 Stellplatz
 - Bei allen Mehrfamilienhäusern
 - bis zu 2 Wohneinheiten
 - je Wohneinheit über 80 m²: 2 Garagen
 - je Wohneinheit unter 80 m²: 1 Garage
 - bei mehr als 2 Wohneinheiten
 - mindestens 1,0 Garagen und 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit, wobei pro Gebäude auf volle Plätze aufzurunden ist, also z.B. 7 Garagen und 4 Stellplätze für 7 Wohneinheiten.
 - 10 % hiervon sind zusätzlich für Besucher als Stellplätze auszuweisen, wobei auch hier die ermittelte Zahl nach oben aufzurunden ist.
 - DACHFORMEN UND DACHBECKUNG**
 - Zulässig sind nur Sattel- oder Walmdächer mit der in der Nutzungsbeschreibung vorgegebenen Dachneigung.
 - Die Dächer der Garagen sind den Hauptgebäuden anzupassen, sofern sie nicht in die Gebäude einbezogen werden können (abgeschleptes Satteldach). Einzelstehende Garagen können ausnahmsweise mit Flachdach ausgeführt werden. Dachbedeckungen aus Blech und Wellblech sind unzulässig.
 - Anschlüsse an Nachbargebäude müssen mit gleicher Traufhöhe, gleicher Dachneigung und Deckung des Nachbargebäudes erfolgen. Dies gilt auch für Garagen.
 - Ausnahmen von den Bestimmungen der Ziffer 4.1 sind in begründeten Einzelfällen zulässig, insbesondere bei Umbauten und Anbauten an bestehende Gebäude.
 - FASSADENGESTALTUNG**
 - Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder mit Holz verschaltete Flächen zulässig. Für kleinere Bauteile (z.B. außenliegende Kamine) ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein erlaubt. Künstlich wirkende Fassadengestaltung ist verboten. Bei gestrichenen Flächen sind hell- oder weißtönende Fassadenanstriche ausgeschlossen.
 - HÖHENANGABE**
 - Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit 30-0,00m über Oberkante Erschließungsstraße festgesetzt.
 - EINFRIEDUNG**
 - Die Einfriedung an öffentlichen Straßen ist als Holzzaun (z.B. Jägerzaun oder mit senkrechten Latten), Höhe maximal 1,20 m, herzustellen. Im Bereich der Sichtdreiecke ist die Festsetzung unter A.4.2. Die Einfriedungen dürfen nicht durch sichtbar wirkende Attrappen ersetzt, verdeckt oder verunstaltet werden. Die Hintergründungen mit Becken bis zu 2,00 m Höhe sind, mit Ausnahme im Bereich der Sichtdreiecke, zulässig. Mauern als Einfriedung sind bei entsprechender Gestaltung ausnahmsweise zulässig.
 - WOHNWEGE**
 - Die Wohnwege bei Hinterliegergrundstücken bleiben Eigentümern im Sinne von Art. 53 Nr. 3 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz. Sie sind jedoch der Öffentlichkeit zu widmen.
 - Nebeneinanderliegende Erschließungswegen dürfen nicht untereinander durch Zäune getrennt werden.
 - SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
 - Die Garagenzufahrten sind vorzugsweise in Natur- oder Verbundsteinpflaster auszuführen; durchgehende Asphaltflächen sind zu vermeiden.
 - Bauliche Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern sind unauffällig in Art und Farbgebung auszuführen. Können sie nicht in Tor- oder Türpfiler integriert werden, sind sie einzugraben.
 - GRÜNORDNUNG**
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind soweit nicht anders in der Planzeichnung gekennzeichnet - als Freis- oder Gartenflächen durch Einzelbäume, Baum- und Buschgruppen zu gliedern.
 - Die unter Ziffer 10.1 dieser Festsetzung beschriebenen Flächen sind mit den in dieser Gegend heimischen Arten zu bepflanzen. Je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwertiger Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten. Zu bevorzugende Arten sind:

Laubbäume	Nadelbäume
Eiche	Kiefer
Hainbuche	Fichte
Linde	Tanne
Esche	Douglasie
Obstbäume	Kornelkirsche
	Hasel
	Heckenkirsche
	Weißdorn
	Liguster
	Hartrieel
	Pfaffenhütchen
	Schneeball
	Schlehe
	Wildrose
 - Im Bereich der Kinderspielflächen dürfen keine giftigen und für die Kinder schädlichen Anpflanzungen - wie z.B. Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Schneeball, Liguster, Goldregen, Seidelbast, Eibe - vorgenommen werden.
 - 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.
 - Pflanzgröße der Bäume: Stammumfang mindestens 15 cm, Baumhöhe mindestens 3,50 m.
 - Bei Grabarbeiten ist der Wurzelraum vorhandener und zu erhaltender Laub- und Nadelbäume (vgl. Ziff. A.5.4 und A.5.5 der sonstigen Festsetzungen) im Umkreis von 3 m zu schützen und mit einem Schutzzaun, Höhe mind. 1,80 m, abzugrenzen. Der Schutzzaun darf nicht als Metallseilperlat verwendet werden.
 - Bäume dürfen grundsätzlich nur mit Zustimmung der Gemeinde bzw. aufgrund eines genehmigten Bauantrags/Freiflächengestaltungsplanes beseitigt werden.
 - Vorhandene Versorgungsleitungen (z.B. Gas, Wasser) dürfen nicht mit tiefwurzelnden Gehweiden überpflanzt werden.

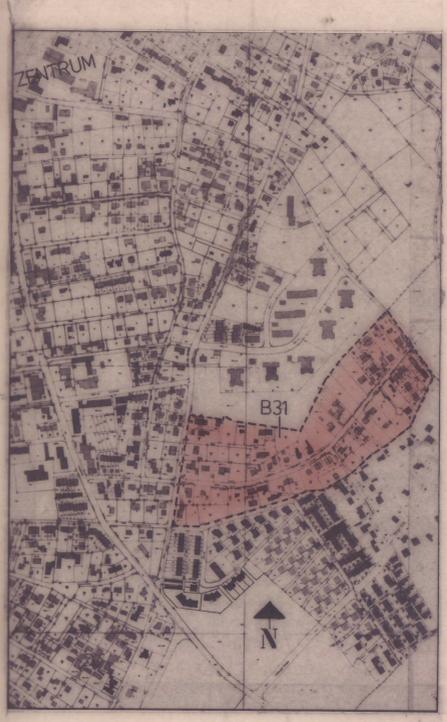
D. HINWEISE DURCH TEXT:

- Stetliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasser Versorgungsanlage angeschlossen sein.
- Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerung muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- Das Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten ist über Sickeranlagen zu versickern.
- Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern.
- Beim Bau von tiefen Kellern und Tiefgaragen wird das Grundwasser anzuschneiden. Wegen des möglichen Grundwasseranstieges und der notwendigen Bauwasserhaltung wird ein wasserrechtliches Verfahren notwendig.

E. VIERFAHRENSHINWEISE:

- Der Gemeinderat der Gemeinde Eichenau hat in der Sitzung vom 10.02.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.03.1985 ortsüblich im amtlichen Mitteilungsblatt bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB vom 1. April 1985 bis 30. April 1985 ortsüblich durch das amtliche Mitteilungsblatt bekanntgemacht und zur Ausfertigung und Erörterung in der Gemeindeverwaltung Eichenau öffentlich dargelegt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 1. Januar 1986 bis 31. März 1986 im Rathaus der Gemeinde Eichenau öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 24. März 1986 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Die Gemeinde Eichenau hat den Bebauungsplan am 25.06.1988 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 der ZusatzbauGB dem Landratsamt Fürstentumbruck angesetzt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 27.04.1988 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird/Ansprüche innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Ansetzung/Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 BauGB).
- Die Durchführung des Ansetzens ist am 20. August 1988 ortsüblich durch das amtliche Mitteilungsblatt der Gemeinde Eichenau bekanntgemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 46 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsichtnahme über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

F. LAGEPLAN M=1:5000



BEBAUUNGSPLAN & GRÜNDORDNUNGSPLAN FLURSTRASSE - OST DER GEMEINDE EICHENAU

Die Gemeinde Eichenau erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und § 8 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB i.d.F. der Bek. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- (BayRS 2020-1-1-I), geändert durch Gesetz vom 21.11.1985 (GVBl. S. 677), Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- (BayRS 2132-1-I) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bek. vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665), diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

PLANUNG: GEMEINDE EICHENAU BAUAMT

ERSTELLT AM 16.12.1986
 GEÄNDERT AM 12.05.1987 GEM. GR.- BESCHLUSS V.09.04.1987
 GEÄNDERT AM 18.08.1987 GEM. GR.- BESCHLUSS V.29.07.1987
 GEÄNDERT AM 09.12.1987 GEM. GR.- BESCHLUSS V.19.11.1987
 GEÄNDERT AM 14.04.1988 GEM. GR.- BESCHLUSS V.24.03.1988