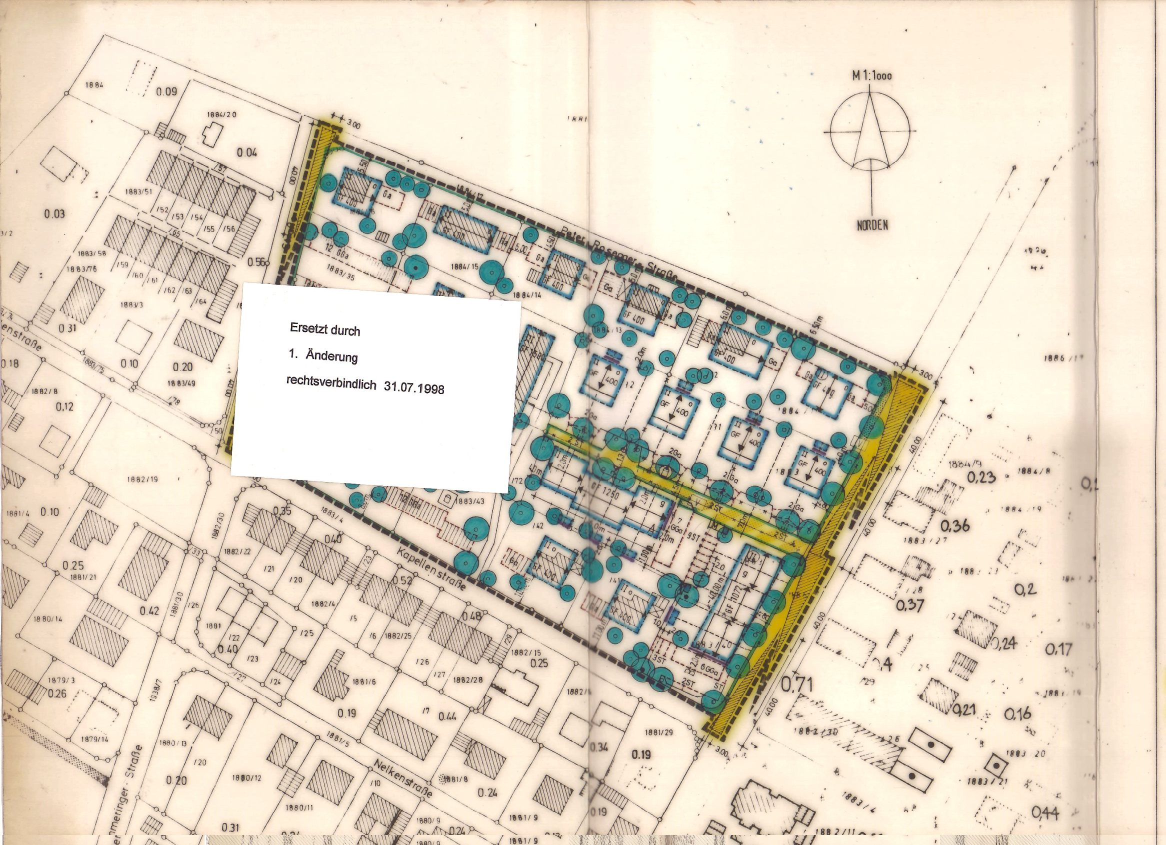

Ersetzt durch

1. Änderung

rechtsverbindlich 31.07.1998

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN

DIESER BEBAUUNGSPLAN ERSETZT IN SEINEM GELTUNGSBEREICH ALLE FRÜHER FESTGESETZTEN BEBAUUNGSPLÄNE

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BAUNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE, Z.B. II
(II)	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ZWINGEND Z.B. (II)
GF 400	MAXIMAL ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE JE BAURAUM, Z.B. 400 M²

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

—	BAUGRENZE
—	REDUZIERTE ABSTANDSFLÄCHE
o	OFFENE BAUWEISE
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
▬	FLÄCHEN FÜR FAHRRAD- UND GERÄTESCHUPPEN

4. VERKEHRSFLÄCHEN

—	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
🟨	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
▨	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE, VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
▭	PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE
ST	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
V	VERKEHRSBEGLEITGRÜN
Ga	FLÄCHEN FÜR GARAGEN
GGa	FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSGARAGEN
◢	SICHTDREIECKE, Z.B. 3 X 40 M

5. SONSTIGES

▬ ▬ ▬	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
↔	FIRSTRICHTUNG
🟩	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
🟩	ÖFFENTLICHER SPIELPLATZ
▭	PRIVATER SPIELPLATZ
4,50	MASSZAHL, Z.B. 4,50 M

6. GRÜNFLÄCHEN

● ●	BÄUME ZU ERHALTEN
●	BÄUME ZU PFLANZEN, GROSSKRONIG AUSWAHL DER ARTEN NACH ARTENLISTE
●	BÄUME ZU PFLANZEN, KLEINKRONIG AUSWAHL DER ARTEN NACH ARTENLISTE

B. HINWEISE

▨	HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE (VORHANDEN)
1883/35	FLURNUMMER, Z.B. 1883/35
o——o——o	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
o-x--x-o-x-o	AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
o--------o	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG
▭	VORGESCHLAGENE SITUIERUNG DER BAUKÖRPER
M	MÜLLBEHÄLTER

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

PRÄAMBEL

DIE GEMEINDE EICHENAU ERLÄSST GEMÄSS § 2 ABS. 1 UND §§ 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 BAYERISCHEN 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.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

DAS GEBIET INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES WIRD ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BAUNVO FESTGESETZT.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 DIE ANGEGEBENEN GESCHOSSFLÄCHEN SIND HÖCHSTWERTE. SIE DÜRFEN AUCH DURCH ZUSÄTZLICHE DACHGESCHOSSAUSBAUTEN NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

2.2 DIE ZULÄSSIGEN GESCHOSSFLÄCHEN SIND GLEICHMÄSSIG AUF DIE HAUSEINHEITEN ZU VERTEILEN.

3. BAUWEISE

SOWEIT SICH BEI DER AUSNUTZUNG DER AUSGEWIESENEN ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN IM BEREICH ZWISCHEN DEN REIHENHÄUSERN UND GARAGEN (BEREICHE A UND B) ODER ZWISCHEN DOPPELHÄUSERN UND FAHRRAD- UND GERÄTESCHUPPEN ODER ZWISCHEN FAHRRAD- UND GERÄTESCHUPPEN ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE GERINGERE ABSTANDSFLÄCHEN ERGEBEN, ALS NACH ART. 6 BAYBO VORGESCHRIEBEN, WERDEN DIESE FESTGESETZT. ART. 7 ABS. 1, SATZ 2 - 3 BAYBO IST ZU BEACHTEN.

4. GESTALTUNG

4.1 WOHNGEBÄUDE:
ALS DACHFORM FÜR WOHNGEBÄUDE WIRD SATTELDACH MIT DER IN DER PLANZEICHNUNG VORGEGEBENEN FIRSTRICHTUNG FESTGESETZT.

4.2 EINZELGARAGEN NÖRDLICH DES ERSCHLIESSUNGSWEGES:
DIESE GARAGEN ERHALTEN PULTDACH. DIE TRAUFE IST AN DER SÜDSEITE ANZUORDNEN. DIE TRAUFHÖHE DARF DAS MAXIMALE MASS VON 2,50 M NICHT ÜBERSCHREITEN. DIE PULTHÖHE EIN ENTSPRECHENDES MASS VON BIS MAXIMAL 3,70 M.

4.3 SAMMELGARAGEN DER BEIDEN REIHENHAUSZEILEN:
DIESE BEIDEN SAMMELGARAGEN SIND MIT JE EINEM SATTEL- BZW. WALMDACH AUSZUBILDEN. DIE DACHNEIGUNG DER HAUPTDÄCHER HAT SICH DER DACHNEIGUNG FÜR DIE WOHNGEBÄUDE ANZUPASSEN.

4.4 DIE DACHNEIGUNGEN SIND ZWISCHEN 30° UND 40° ZULÄSSIG. PULTDÄCHER VON GARAGEN SIND MIT 15° BIS 20° FESTGESETZT. ANDERE DACHNEIGUNGEN SIND NUR BEI UMBAUTEN UND ERWEITERUNGSBAUTEN VON BESTEHENDEN GEBÄUDEN AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG, SOFERN SIE GESTALTERISCH UNBEDENKLICH ERSCHEINEN.

4.5 ALS DACHDECKUNG SIND NUR DECKUNGEN MIT ROTEN DACHZIEGELN ZULÄSSIG.

4.6 TRAUFÜBERSTÄNDE SIND BIS MAX. 60 CM ZULÄSSIG. FIRSTÜBERSTÄNDE SIND BIS MAX. 30 CM ZULÄSSIG.

4.7 DACHEINSCHNITTE SIND NICHT ZULÄSSIG.

4.8 STEHENDE EINZELGAUBEN SIND ZULÄSSIG. DER ABSTAND VON DER GEBÄUDEKANTE DARF 1,50 M NICHT UNTERSCHREITEN, DER MINIMALE ABSTAND UNTEREINANDER BETRÄGT 2,00 M.

4.9 UNGETEILTE DACHFLÄCHENFENSTER ÜBER 0,5 M^2 SIND NICHT ZULÄSSIG.

4.10 KNIESTOCKHÖHE IST MAX. 30 CM VON OK ROHDECKE BIS OK SPARREN, GEMESSEN AN DER AUSSENMAUERFLUCHT, ZULÄSSIG.

4.11 FÜR DIE AUSSENWANDFLÄCHEN IST PUTZ IN HELLEM FARBTON ODER HOLZVERSCHALUNG ZULÄSSIG. ZUSAMMENHÄNGENDE BAUKÖRPER SIND EINHEITLICH ZU GESTALTEN.

4.12 DIE ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE WIRD MIT 0,40 - 0,60 M ÜBER OBERKANTE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE FESTGELEGT.

4.13 AN DEN DEN SAMMELGARAGEN ZUGEWANDTEN REIHENHAUSGIEBELN SIND KEINE NOTWENDIGEN FENSTER FÜR AUFENTHALTSRÄUME ZULÄSSIG.

5.

5.1

5.2

5.3

5.4

5.5

5.6

VERKEHRSFLÄCHEN

DIE STICHSTRASSE WESTLICH DER BAHNHOFSTRASSE WIRD ALS VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH FESTGESETZT.

FÜR DIE BEFAHRBAREN BEREICHE SIND ASPHALTBELAG, MASTIXDECKE UND PFLASTERUNGEN ZULÄSSIG. FÜR STELLPLATZFLÄCHEN IST RASENPFLASTER FESTGESETZT. DIE ZUFAHRTEN ZU EINZELGARAGEN SIND ZU PFLASTERN.

DIE GARAGENSEITENWÄNDE IM BEREICH DER STICHSTRASSE SIND DIFFERENZIERT MIT SCHLING- UND KLETTERPFLANZEN ZU BEGRÜNEN. NOTWENDIGE RANK- UND KLETTERHILFEN SIND VORZUSEHEN.

BEI NEUEN BAUVORHABEN (NEUBAUTEN, ANBAUTEN, UMBAUTEN, ERWEITERUNGEN) IST DER NACHWEIS NACH DEN DERZEIT GELTENDEN STELLPLATZRICHTLINIEN WIE FOLGT ZU ERBRINGEN:

1. BEI ALLEN EINFAMILIENHÄUSERN (ODER DOPPELHAUSHÄLFTEN ODER REIHENHÄUSERN):
   1 GARAGE UND ZUSÄTZLICH 1 STELLPLATZ
2. BEI ALLEN MEHRFAMILIENHÄUSERN:

A) BIS ZU 2 WOHNEINHEITEN
- JE WOHNEINHEIT ÜBER 80 M^2: 2 GARAGEN
- JE WOHNEINHEIT UNTER 80 M^2: 1 GARAGE

B) BEI MEHR ALS 2 WOHNEINHEITEN
- MIND. 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.

STELLPLÄTZE SIND AUF GRUNDSTÜCKEN OHNE AUSGEWIESENE FLÄCHEN GENERELL ZULÄSSIG, SONST NUR AUF DEN AUSGEWIESENEN FLÄCHEN.

IM BEREICH DER SICHTDREIECKE DARF DIE HÖHE VON EINFRIEDUNGEN UND BEPFLANZUNGEN DIE STRASSENOBERKANTE DER FAHRBAHNMITTE UM NICHT MEHR ALS 1,0 M ÜBERRAGEN, EBENSOWENIG DÜRFEN DORT GENEHMIGUNGS- UND ANZEIGEFREIE BAUTEN UND STELLPLÄTZE ERRICHTET WERDEN, DIE DIESE HÖHE ÜBERSCHREITEN. AUSGENOMMEN SIND EINZELSTEHENDE BÄUME, BEI DENEN ABER BLÄTTER- BZW. GRÜNBEWUCHS ERST IN 3,0 M HÖHE BEGINNT UND SICH NACH OBEN ERSTRECKT.

6. GRÜN - FREIFLÄCHEN

6.1 BÄUME

DIE IN DER PLANZEICHNUNG FESTGESETZTEN ZU PFLANZENDEN BÄUME SIND IN IHRER LAGE GRUNDSÄTZLICH BINDEND. GERINGFÜGIGE ABWEICHUNGEN SIND INSBESONDERE ALS FOLGE EINER ABGEWANDELTEN ABGRENZUNG ZWISCHEN BEFESTIGTEN UND UNBEFESTIGTEN FLÄCHEN ZULÄSSIG.

ZU BEVORZUGENDE BAUMARTEN:

GROSSKRONIGE ARTEN:
WINTERLINDE
SPITZAHORN
BERGAHORN
SANDBIRKE
STIELEICHE
ROBINIE
KLEINKRONIGE ARTEN:
FELDAHORN
EBERESCHE
HAINBUCHE
APFELDORN
ROTDORN
GEFÜLLTBLÜHENDE VOGELKIRSCHE
TRAUBENKIRSCHE
OBSTBAUM ALS HOCHSTAMM, Z.B. APFEL, KIRSCHE, ZWETSCHGE

6.2 IN DEN VORGÄRTEN SIND STRÄUCHER UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER HEIMISCHEN VEGETATION ZULÄSSIG.

ZU BEVORZUGENDE STRAUCHARTEN:

EIBE
WEISSDORN
HARTRIEGEL
SCHLEHE
WILDROSE
HASEL
HECKENKIRSCHE
LIGUSTER
PFAFFENHÜTCHEN
SCHNEEBALL
KORNELKIRSCHE

6.3 IM BEREICH VON ROHRLEITUNGSTRASSEN DÜRFEN KEINE TIEFWURZELNDEN BÄUME GEPFLANZT WERDEN.

6.4 EINFRIEDUNGEN VON GÄRTEN SIND ALS STAKETENZAUN, ALS HECKE ODER ALS BEPFLANZTER MASCHENDRAHTZAUN ZULÄSSIG. JÄGERZÄUNE SIND NICHT ZULÄSSIG.

6.5 EINFRIEDUNGEN VON VORGÄRTEN DER INNEREN ERSCHLIESSUNGSSTRASSE SIND NICHT ZULÄSSIG. VORGÄRTEN AN DER BAHNHOFSTRASSE SIND MAX. 1,0 M HOCH EINZUFRIEDEN.

6.6 STELLPLÄTZE UND DIE GEMEINSAMEN VORPLÄTZE ZU DEN GARAGEN UND STELLPLÄTZEN NÖRDLICH DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE DÜRFEN NICHT EINGEFRIEDET WERDEN.

6.7 NEBENGEBÄUDE SIND EINZUGRÜNEN.

6.8 IM EINZELBAUVOLLZUG SIND FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE VORZULEGEN.

7. SONSTIGES

7.1 FAHRRAD- UND GERÄTESCHUPPEN SIND IN DEN DAFÜR VORGESEHENEN BAURÄUMEN BIS ZU 5,0 M² GRUNDFLÄCHE ZULÄSSIG.

7.2 FÜR FAHRRAD- UND GERÄTESCHUPPEN, DIE NICHT DIE ABSTÄNDE NACH BAYBO EINHALTEN, IST AUSREICHENDER BRANDSCHUTZ SICHERZUSTELLEN.

HINWEISE

8. SÄMTLICHE BAUVORHABEN MÜSSEN VOR FERTIGSTELLUNG AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE ANGESCHLOSSEN SEIN.

9. 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.

10. DAS NIEDERSCHLAGSWASSER VON DÄCHERN UND GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN IST ÜBER SICKERANLAGEN ZU VERSICKERN.

11. GEGEN DIE HOHEN GRUNDWASSERSTÄNDE IST JEDES BAUVORHABEN ZU SICHERN.

12. DIE GEGENSEITIGE NUTZUNG DER GEMEINSAMEN VORPLÄTZE ZU DEN GARAGEN UND STELLPLÄTZEN NÖRDLICH DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE SIND DINGLICH ABZUSICHERN.

13. ZUM SCHUTZ DER VORHANDENEN BÄUME SIND DIE BAUMASSNAHMEN SO DURCHZUFÜHREN, DASS DIE GEHÖLZE WEDER OBER- NOCH UNTERIRDISCH SCHADEN ERLEIDEN.

14. AM SPIELPLATZ DES ERSCHLIESSUNGSWEGES WIRD DIE WESTLICHE GARAGE DEM WESTLICH ANSCHLIESSENDEN GRUNDSTÜCK ZUGERECHNET.

15. DIE AUSSENTÜREN VON AUFENTHALTSRÄUMEN MÜSSEN EIN BEWERTETES GESAMTSCHALLDÄMMASS VON MIND. 35 DB AUFWEISEN. FENSTER DER SCHLAF- UND KINDERZIMMER MÜSSEN MIND. DEN ANFORDERUNGEN DER SCHALLSCHUTZKLASSE 3 (GEM. VDI-RICHTLINIE 2719) ENTSPRECHEN. EINE NEUFESTLEGUNG IST BEABSICHTIGT.

BEBAUUNGSPLAN VERFAHREN

Der Gemeinderat Eichenau hat in der Sitzung vom 4.6.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 30.6.1987 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 ~~BBauG)~~. BauGB).

Siegel

Eichenau, den 5.6.1989

1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 1.7. bis 31.7.1987 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

Siegel

Eichenau, den 5.6.1989

1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 9.6.1988 bis 11.7.1988 ~~in~~ erstmals öffentlich ausgelegt und gemäß § 3 Absatz 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB vom 11.10.1988 bis 11.11.1988 eingeschränkt öffentlich ausgelegt.

Siegel

Eichenau, den 5.6.1989

1. Bürgermeister

Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 8.12.1988 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel

Eichenau, den 5.6.1989

1. Bürgermeister

~~Geändert gemäß Gemeinderatsbeschluß vom 19.9.1988.~~

~~Siegel~~

~~Eichenau, den~~

~~1. Bürgermeister~~

Die Gemeinde Eichenau hat den Bebauungsplan am gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 der ZustV BauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird / hat innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 BauGB).

Siegel

Fürstenfeldbruck, den 3. 7. 89

Fuhrmann jur. Staatsbeamter

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 31. Mai 1989 ortsüblich durch das amtl. Mitteilungsblatt bekanntgemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB).
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 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 Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Siegel

Eichenau, den 5.6.1989

1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN B 33
FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN BAHNHOFSTRASSE, KAPELLENSTRASSE, PETER-ROSEGGER-STRASSE UND EMMERINGER STRASSE IN EICHENAU

1 Gemeinde Eichenau
Eingegangen
11. MAI 1989

BEBAUUNGSPLAN		**ABLAUF**
ENTWURF	HUBERT	08. 07. 1987
GEÄNDERT	BOHDAL	22. 01. 1988
GEÄNDERT	BOHDAL	02. 02. 1988
GEÄNDERT	BOHDAL	19. 05. 1988
GEÄNDERT	KIRCHNER	27. 07. 1988
GEÄNDERT	HUBERT	22. 09. 1988

ERGÄNZT UND BERICHTIGT GEM. SCHREIBEN
DES LANDRATSAMTES VOM 6.4.1989

Hubert

FRITZ HUBERT DIPL.ING.ARCHITEKT BDA/DWB
MARSCHALLSTR. 1A 8000 MÜNCHEN 40 TEL: 089/39 68 67, 33 63 89