

Planfertiger: PLANNINGVERBAND AUßERER WIRTSCHAFTSRÄUM MÜNCHEN  
 - Geschäftsstelle  
 - Az.: 610-41/2-33  
 Bearb.: Dipl.-Ing.-W.Pitz

Plandatum: 29.04.1993  
 geändert am 24.11.1993  
 06.05.1994  
 12.12.1994

Die Gemeinde Eichenau erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), Art. 38 der Bayer. Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bek. vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan als

Satzung

**FESTSETZUNGEN**

1. Geltungsbereich
  - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - 1.2 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen rechtsverbindlichen Baulinien- und Bebauungspläne.
2. Art der baulichen Nutzung
  - 2.1 Festsetzung von Bauland als keines Wohngebiet
  - 2.2 Festsetzung von Bauland als Allgemeines Wohngebiet
3. Maß der baulichen Nutzung
  - 3.1 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung nach Art und oder Maß
  - 3.2 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (z.B. 2 Vollgeschosse)
  - 3.3 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) bezogen auf jedes Grundstück des betreffenden Baubereiches (z.B. 0,30)
  - 3.4 Höchstzulässige Geschosflächenzahl (GFZ) bezogen auf jedes Grundstück des betreffenden Baubereiches (z.B. 0,35)

In Geschossen, die nicht als Vollgeschosse i.S. des Art. 2 Abs. 4 BayBO gelten, sind die Flächen von Räumen, die nach Lage und Größe als Aufenthaltsräume i.S. des Art. 45 BayBO geeignet sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände als Geschosfläche mitzurechnen.

Garagen im Erdgeschoß von Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschosfläche unberücksichtigt.
- 3.5 Die Geschosfläche des Baubestands wird auf die zulässige Geschosfläche angerechnet.
4. Baugrenzen, Bauweise
  - 4.1 Baugrenzen
  - 4.2 Für den gesamten Geltungsbereich wird offene Bauweise mit Einzelhaus- und Doppelhausbebauung festgesetzt, soweit im Einzelfall nicht eine andere Bauweise festgesetzt ist.
  - 4.3 Bebauung mit Hausgruppen zulässig.
5. Grundstücksgroße
  - 5.1 Bei der Bildung neuer Grundstücke durch Teilung werden folgende Mindestgrößen festgesetzt:
    - 400 qm bei Einzelhausbebauung
    - 300 qm bei Doppelhausbebauung
    - 200 qm bei Hausgruppenbebauung
6. Abstandsflächen
  - 6.1 Innerhalb eines Grundstücks ist zwischen dem im Plan eingetragenen Hauptgebäude und einer Neubebauung ein Mindestabstand von 4 m einzuhalten, wobei die Unterschreitung der Abstandsfläche (nach BayBO) höchstens eine halbe Fassadenlänge von Wohngebäuden betreffen darf und ausreichend Belichtung und Lüftung gewährleistet sein muß.
  - 6.2 Grenzbebauung ist nur zulässig bei Hausgruppen und Doppelhausbebauung.
  - 6.3 Im übrigen gelten für die Bemessung der notwendigen Abstandsflächen uneingeschränkt die Maßgaben des Art. 6 BayBO.
7. Öffentliche Verkehrsflächen, Eigentümerwege
  - 7.1 Öffentliche Verkehrsfläche, einschließlich Fahrbahn, Gehwege und Straßenbegleitgrün
  - 7.2 Straßenbegrenzungslinie
  - 7.3 Eigentümerweg, öffentlich gewidmete Fläche
  - 7.4 Fuß- und Radweg
8. Garagen und Stellplätze
  - 8.1 Für Wohnhäuser ist folgender Stellplatznachweis auf Privatgrund zu führen:

- bei bis zu 2 Wohneinheiten pro Grundstück bzw. 1 Stellplatz.
- je Wohneinheit unter 80 qm 1 Garage bzw. 1 Stellplatz.
- je Wohneinheit über 80 qm 2 Garagen bzw. 2 Stellplätze.
- bei mehr als 2 Wohneinheiten pro Grundstück
- je Wohneinheit 1,5 Garagen bzw. Stellplätze, wobei der ermittelte Wert auf volle Plätze aufzurunden ist.
- Sind auf einem Grundstück mehr als ein Pkw-Stellplatz nachzuweisen, so ist pro Wohneinheit mindestens ein Stellplatz in einer Garage unterzubringen.
- Stellplätze für Lkw sind auf den Grundstücken nicht zulässig.
- Für gewerbliche Nutzungen ist die geforderte Zahl der Stellplätze aus den "Richtlinien für den Stellplatzbedarf" (IMBek. vom 12.02.1978) zu ermitteln und auf Privatgrund nachzuweisen.
- Oberirdische Garagen und Stellplätze sind nur zulässig, wenn ihre Anordnung mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllt:
- innerhalb der festgesetzten Baugrenzen
- auf den Baugrundstücken außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, mit einem Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie.
- Nur in begründeten Ausnahmefällen können offene Stellplätze im Vorartenbereich (= Fläche zwischen Bebauung und Straße) auch innerhalb des 5 m-Abstandstreifens zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden, solange mindestens 2/3 der Vorgartenfläche nicht für Stellplätze genutzt wird und unbefestigt bleibt.
- Grenzbebauung von Garagen ist nur an einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

9. Nebenanlagen
  - 9.1 Bauliche Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auf eine Gesamtfläche von max. 12 qm je Grundstück zu beschränken.
10. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
  - 10.1 Höhenentwicklung
 

Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Wandhöhe traufseitig 4,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m nicht überschreiten (einschl. Sockel und Kniestock).

Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Gelände bis Schrittkante Außenfläche, Außenwand mit Oberfläche Dach.

Die Wandhöhe von Garagen und sonstigen baulichen Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) darf traufseitig 2,40 nicht überschreiten.

Die Oberkante Fertigfußboden, Erdgeschoß darf max. 0,50 m über dem Niveau der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
  - 10.2 Baukörper
 

Einzel- und Doppelhäuser sind auf einem Rechteckgrundriß zu entwickeln.

Versätze von aneinandergelagerten Hauptgebäuden oder Garagen sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

Die Breite der Hauptbaukörper (= Giebelbreite, ohne Berücksichtigung untergeordneter Bauteile) darf max. 10 m betragen.

Die Länge der Hauptbaukörper (= Traufseite, ohne Berücksichtigung untergeordneter Bauteile) darf max. 16 m bei Einzelhäusern und max. 20 m bei Doppelhäusern betragen.
  - 10.3 Fassadengestaltung
 

Balkone sind bis auf eine Tiefe von max. 1,20 m zulässig.
  - 10.4 Dachgestaltung
 

Für Hauptgebäude und Garagen sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 35° und 45° zulässig.

Die Hauptfirstrichtung ist über die längere Seite der Hauptgebäude zu führen.

Der Dachüberstand am Ortsgang darf max. 0,70 m betragen. Der Traufüberstand wird mit max. 0,90 m festgesetzt. Ein Traufüberstand bis max. 1,20 m wird zugelassen, wenn der Überstand gestützt ausgeführt wird.

Pro Hauseinheit sind auf jeder Dachseite max. zwei gleichgestaltete Giebeln mit höchstens je 1,20 m Breite zulässig. Anstelle von zwei Giebeln ist ein Zwerchgiebel bis max. 3,50 m Breite zulässig. Dachanschnitte sind nicht zugelassen.
  - 10.5 Anbauten
 

Im Falle von Anbauten an bestehende Gebäude sind Ausnahmen von den Festsetzungen 10.1 bis 10.4 möglich, wenn davon die gestalterische Einheit von Bestand und Anbau abhängig ist.

Im Einzelfall ist in diesem Sinne zu prüfen, ob eine Anpassung des Anbaus hinsichtlich Höhenbegrenzung (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe), Dachgestaltung (Dachneigung, Dachüberstände), Baukörper (Länge, Breite) an den Bestand zweckmäßig ist um eine betriebliche Gesamtanlage zu gewährleisten.
  - 10.6 Einfriedungen
 

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als senkrechte Holzlaternen- bzw. Staketenzäune bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

Die Sockelhöhe von Einfriedungen wird auf max. 20 cm beschränkt.

Die übrigen Einfriedungen zwischen benachbarten Grundstücken dürfen max. 1,20 m hoch sein.

11. Grünordnung
  - 11.1 Befestigte Flächen
 

Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und dürfen nur mit wassergebundenen Decken oder durchlässigen Belägen (z.B. in den durch verlegte Pflasterungen und Plattenbeläge mit hohem Fugenanteil) ausgeführt werden. Verbundsteine sind unzulässig.

Nebeneinanderliegende Garagen- und Stellplatzzufahrten sind zu vermeiden und durch eine gemeinsame Zufahrt mit max. 4,0 m Breite zu ersetzen. Sind nebeneinanderliegende Zufahrten benachbarter Grundstücke dennoch unvermeidlich, so müssen diese durch einen Grünstreifen (Mindestbreite 1,50 m) mit Baum-pflanzung voneinander getrennt werden.
  - 11.2 Private Grünflächen
 

Die Grundstücksfläche zwischen Bebauung und Straßenbegrenzungslinie (straßenseitiger Gartenbereich bzw. Vorgartzone) ist mindestens zu 2/3 als unbefestigte private Grünfläche gärtnerisch zu gestalten.

Die Grundstücksfläche zwischen Bebauung und Straßenbegrenzungslinie (straßenseitiger Gartenbereich bzw. Vorgartzone) ist mindestens zu 2/3 als unbefestigte private Grünfläche gärtnerisch zu gestalten.

Die Grundstücksfläche zwischen Bebauung und Straßenbegrenzungslinie (straßenseitiger Gartenbereich bzw. Vorgartzone) ist mindestens zu 2/3 als unbefestigte private Grünfläche gärtnerisch zu gestalten.

Die Grundstücksfläche zwischen Bebauung und Straßenbegrenzungslinie (straßenseitiger Gartenbereich bzw. Vorgartzone) ist mindestens zu 2/3 als unbefestigte private Grünfläche gärtnerisch zu gestalten.
  - 11.3 Erhaltung des Baum- und Gehölzbestandes
 

Zwängend zu erhaltender Baumbestand

Vorhandener Gehölzbestand ist grundsätzlich in seiner Gesamtheit zu erhalten. Ausnahmen regelt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Eichenau vom 01.08.1977.

Zur Sicherung des Gehölzbestandes ist mit jedem Bauantrag ein Baumbestandsplan im Maßstab 1:100 mit Angaben über den zu erhaltenden bzw. den zu fallenden Baum- und Gehölzbestand (Lage, Art, Größe und Bewertung) einzureichen.

Der erhaltenswerte Baumbestand ist insbesondere während Bauarbeiten auf dem Grundstück vor Beschädigungen zu schützen. Sollte erhaltenswerter Baumbestand verletzt werden bzw. absterben, so ist jeder verlorene Baum an geeigneter Stelle auf dem Grundstück durch Neupflanzung zu ersetzen.
  - 11.4 Neupflanzungen
 

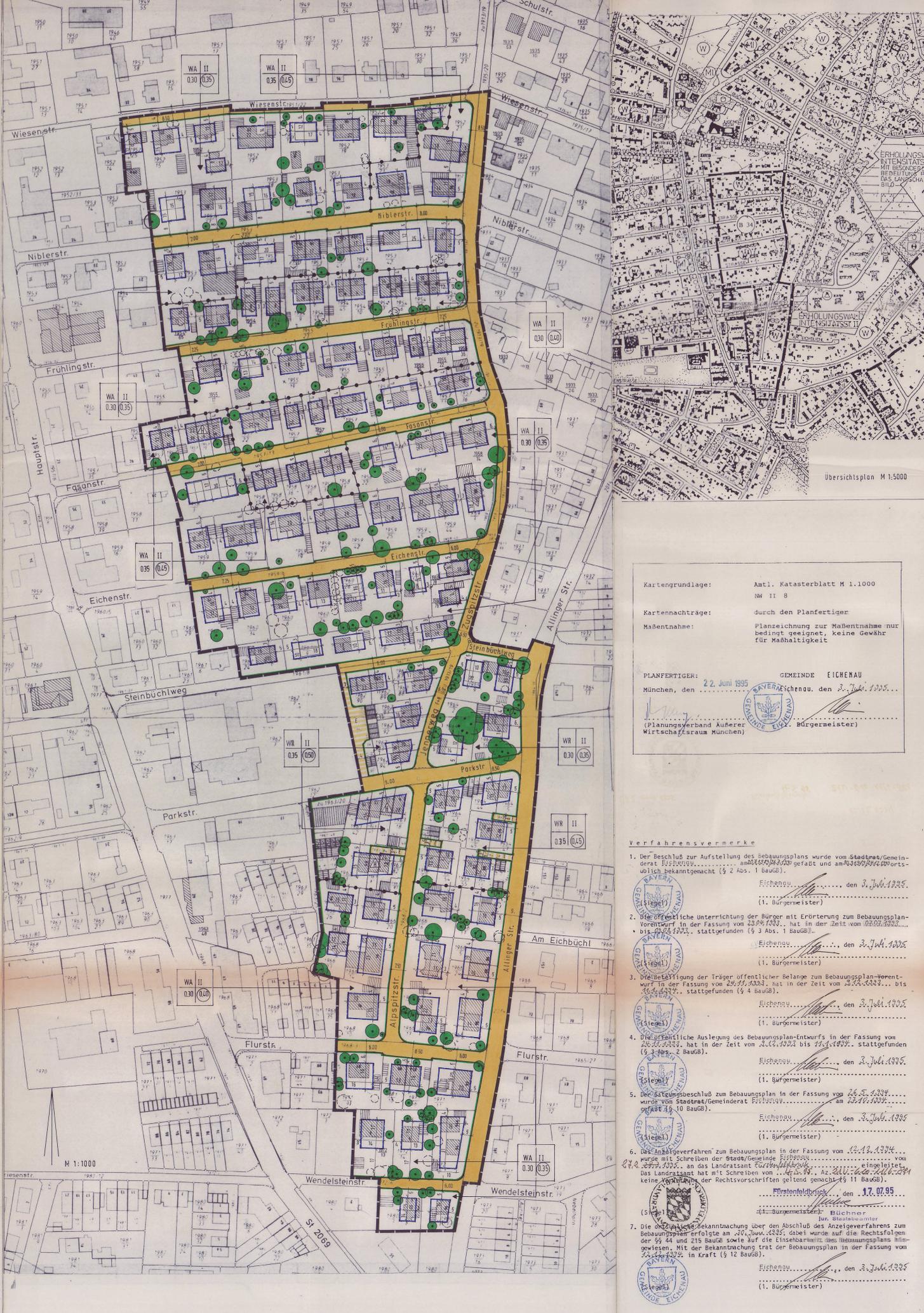
Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum 1. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume werden angerechnet.

Pflanzgröße für Bäume 1. Ordnung: Hochstämme, mehrfach verpflanzt, Stammumfang mind. 16 - 18 cm.

Hinterpflanzung von Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 2,00 m nicht überschreiten.
  - 11.5 Freiflächengestaltungsplan
 

Mit jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan (M 1:100) einzureichen. Er muß Angaben enthalten zu: Grünbestand und Neupflanzungen, baulichen Nebenanlagen, Freiflächenbefestigung, Einfriedungen, Höhen des natürlichen Geländes und evtl. Geländeänderungen.
12. Versorgung und Entsorgung
  - 12.1 Das unverschmutzte Niederschlagswasser, insbesondere das Dachwasser, muß auf den Grundstücken versickern.
  - 12.2 Organische Garten- und Küchenabfälle sind sofern sie dazu geeignet sind im Gartenbereich der Grundstücke zu kompostieren.
  - 12.3 Versorgungs- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
13. Immissionschutz
  - 13.1 Bei Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der im Plangebiet befindlichen gewerblichen Betriebe, sind mit den entsprechenden Bauanträgen Gutachten eines anerkannten Akustikbüros vorzulegen, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die umliegende Wohnbebauung von
    - Tagesüber 55 dB(A)
    - Nachts 40 dB(A)
 für das allgemeine Wohngebiet (WA) sowie
    - Tagesüber 50 dB(A)
    - Nachts 35 dB(A)
 für das reine Wohngebiet (WR) nachweisen
14. Sonstige Festsetzungen
  - 14.1 Maßangaben in Metern (z.B. 12 m)

- HINWEISE**
1. vorhandene Hauptgebäude
  2. vorhandene Nebengebäude
  3. vorgeschlagene Neubauung
  4. vorhandene Grundstücksgrenzen
  5. Flurstücksnummern (z.B.)
  6. Nur bedingt erhaltenswerter Baumbestand (z.B. mit erheblichen Krankheitssymptomen) soll bei Entfernung durch Neupflanzung ersetzt werden.
  7. Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m zu den Gasversorgungsleitungen einzuhalten.
  8. Grundwasser
  9. Im Geltungsbereich ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bauvorhaben sind gegen anstehendes Grundwasser zu sichern. Bei Bauwasserentnahme ist der Wiederversickerung von entnommenem Grundwasser eindeutig Vorrang vor der Ableitung in ein Oberflächenwasser einzuräumen.
- Sowohl bei den Gebäuden (Innen- und Außenbereich) sowie im gesamten Außenbereich der Grundstücke ist die Verwendung gesundheitsgefährdender Produkte nach Möglichkeit zu vermeiden (wie z.B. Holzschutzmittel, Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel etc.)



Kartengrundlage: Amtl. Katasterblatt M 1.1000  
 NW II 8

Kartennachträge: durch den Planfertiger

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit

PLANFERTIGER: GEMEINDE EICHENAU  
 München, den 2.2. Juni 1995  
 (Planungsverband Außerer Wirtschaftsraum München) Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat/Gemeinderat Eichenau am 29.04.1993 gefaßt und am 29.04.1993 öffentlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
 Eichenau, den 3. Juli 1995  
 (1. Bürgermeister)
2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 23.04.1993, hat in der Zeit vom 02.05.1993 bis 02.08.1993, stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).  
 Eichenau, den 3. Juli 1995  
 (1. Bürgermeister)
3. Die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 23.04.1993, hat in der Zeit vom 02.05.1993 bis 02.08.1993, stattgefunden (§ 4 BauGB).  
 Eichenau, den 3. Juli 1995  
 (1. Bürgermeister)
4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 23.04.1993, hat in der Zeit vom 02.05.1993 bis 02.08.1993, stattgefunden (§ 5 Abs. 2 BauGB).  
 Eichenau, den 3. Juli 1995  
 (1. Bürgermeister)
5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.05.1994 wurde vom Stadtrat/Gemeinderat Eichenau am 26.05.1994 gefaßt und am 26.05.1994 bekanntgemacht (§ 10 BauGB).  
 Eichenau, den 3. Juli 1995  
 (1. Bürgermeister)
6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.05.1994 wurde mit Schreiben der Stadt/Gemeinde Eichenau am 20.06.1995, an das Landratsamt Forchheim, eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 20.06.1995, Az. 201/95, keine Beanstandung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).  
 Eichenau, den 17.07.95  
 (1. Bürgermeister)
7. Die öffentliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 20.06.1995. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einreichung des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.05.1994 in Kraft (§ 12 BauGB).  
 Eichenau, den 3. Juli 1995  
 (1. Bürgermeister)