

Gemeinde: EICHENAU

Bebauungsplan: Nr. 35 "Niblerstraße Süd"

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND AUSSERER WIRTSCHAFTSRÄUM MÜNCHEN - Geschäftsstelle - Az.: 610-41/2-34 Bearb.: Dipl.-Ing. W. Fitz

Plandatum: 24.08.1993 geändert am 26.05.1994 12.12.1994

4. Baugrenzen, Bauweise
- 4.1 Baugrenzen
- 4.2 Für den gesamten Geltungsbereich wird offene Bauweise mit Einzelhaus- und Doppelhausbebauung festgesetzt.
5. Grundstücksgröße
- 5.1 Bei der Bildung neuer Grundstücke durch Teilung werden folgende Mindestgrößen festgesetzt:
400 qm bei Einzelhausbebauung
300 qm bei Doppelhausbebauung
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 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

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. 2233), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), Art. 90 der Bayer. Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bek. vom 19.04.1994 (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 Bauungsplan als Satzung.

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 WR Festsetzung von Bauland als Reines Wohngebiet
- 2.2 WA 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 Baugebietes. (z.B. 0,30)
- 3.4 Höchstzulässige Geschosflächenzahl (GFZ) bezogen auf jedes Grundstück des betreffenden Baugebietes (z.B. 0,35)
- 8.6 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 ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände als Geschosse mitzurechnen.
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 5,0 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 6,30 m nicht überschreiten (einschl. Sockel und Kniestock).
- Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Gelände bis Schmittkante Außenfläche, Außenwand mit Abrichtungs Dach.
- Die Wandhöhe von Garagen und sonstigen baulichen Nebenanlagen (z.B. Garagenhäuser) darf traufseitig 2,40 m nicht überschreiten.
- Die Oberkante Fertigfußboden, Erdgeschoß darf max. 0,50 m über den Niveau der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- Baukörper Einzel- und Doppelhäuser sind auf einem Rechteckgrundriß zu entwickeln.
- Versätze von aneinandergrenzenden Hauptgebäuden oder Garagen sind nach Möglichkeit zu vermeiden.
- Die Breite der Hauptbaukörper (= Giebelbreite, ohne Berücksichtigung untergeordneter Bauteile) darf max. 10 m betragen.
- Für alle Grundstücke beiderseits der Frühlingstr. (jedoch ohne FLSNr. 1954/56) wird ausnahmsweise eine Giebelbreite von max. 12 m zugelassen.
- Die Länge der Hauptkörper (= Traufseite, ohne Berücksichtigung untergeordneter Bauteile) darf max. 16 m bei Einzelhäusern und max. 20 m bei Doppelhäusern betragen.
- Fassadengestaltung Die Außenwände der Gebäude sind mit Putz oder mit Holz zu gestalten. Auffällige Zielpunkte sind nicht zulässig.
- Balkone sind bis auf eine Tiefe von max. 1,20 m zulässig.
- 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 an Organg darf max. 0,70 m betragen. Der Traufüberstand wird mit max. 0,80 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 Guben mit höchstens je 1,20 m Breite zulässig. Anstelle von zwei Guben ist ein Zwerchgiebel bis max. 3,50 m Breite zulässig.
- Dachanschnitte sind nicht zugelassen.
- 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 Neubau abhängig ist.
- In Einzelfall ist in diesem Sinne zu prüfen, ob ein Ausbau des Bestandes hinsichtlich Höhenfixierung (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe), Dachgestaltung (Dachneigung, Dachüberstände), Baukörper (Länge, Breite) an den Bestand zweckmäßig ist um eine befriedigende Gesamtlösung zu gewährleisten.
- Einfriedigungen Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur als senkrechte Holzlatzen - bzw. Staketenzäune bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.
- Die Sockelhöhe von Einfriedigungen wird auf max. 20 cm beschränkt.
- Die übrigen Einfriedigungen 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 Sand verlegte Pflasterungen und Plattenbeläge mit hohem Fugenanteil) ausgeführt werden. Verbundsteine sind unzulässig.

- 11.2 Private Grünflächen
- Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Zufahrt- und Terrassenfläche oder als Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Die Grundstücksfläche zwischen Bebauung und Straßenbegrenzungslinie (straßenseitiger Gartenbereich bzw. Vorgartenzone) ist mindestens zu 2/3 als unbefestigte private Grünfläche gärtnerisch zu gestalten.
- 11.3 Erhaltung des Baum- und Gehölzbestandes zwingend 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 Baumbestandplan 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 Baumaßnahmen 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 Neupflanzungen zu ersetzen.
- 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.
- 11.4 Neupflanzungen
- Freiflächengestaltung
- 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 Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen bei Gebäuden in an die Roggensteiner Allee angrenzenden oder zugewandten Grundstücken, jedoch höchstens bis zu einer Bautiefe von 35 m, sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern möglichst auf der der Straße abgewandten Seite anzuordnen.
- 13.2 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

- tagsüber 55 dB(A)
nachts 40 dB(A)
für das allgemeine Wohngebiet (WA)
- sowie
- tagsüber 50 dB(A)
nachts 35 dB(A)
für das reine Wohngebiet (WR) nachweisen
14. Sonstige Festsetzungen
- 14.1 Maßangabe in Metern (z.B. 12 m)
- HINWEISE
1. vorhandene Hauptgebäude
2. vorhandene Nebengebäude
3. vorgeschlagene Neubebauung
4. vorhandene Grundstücksgrenzen
5. Flurstücksnummern (z.B.)
6. Nur bedingt erhaltenswerter Baumbestand (z.T. mit erheblichen Krankheitserscheinungen) soll bei Entfernung durch Neupflanzung ersetzt werden.
7. Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzeln Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m zu den Gasversorgungsleitungen einzuhalten.
8. Grundwasser / Oberflächengewässer
- Im Geltungsbereich ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bauvorhaben sind gegen anstehendes Grundwasser zu sichern. Bei Wassererhaltung ist der Wiederverbleib von entnommemen Grundwasser eindeutig Vorrang vor der Ableitung in ein oberflächengewässer einzuräumen.
- Bei außergewöhnlichen Abflußereignissen können Ausuferungen des Starzelbaches möglich sein mit Überschwemmung von Teilen des Planungsbereichs.
9. 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.).
- Die Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens ist am 28. Februar 2008 ortsüblich durch das amtliche Mitteilungsblatt der Gemeinde Eichenau aus formellen Gründen wiederholt worden.
- Der Bebauungsplan B 35 Niblerstraße Süd tritt rückwirkend am 30. April 1995 in Kraft (§ 214 Abs. 4 BauGB).
- Eichenau, den 22.01.1995.
Hubert Jung, Erster Bürgermeister
- Kartengrundlage: Amtl. Katasterblatt M 1:1000
KW II 9.15 NW II 8.11
KW II 9.20 NW II 8.16
- Kartennachträge: durch den Planfertiger
- Maßnahme: Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit
- PLANFERTIGER: GEMEINDE EICHENAU
München, den 16. Mai 1995
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)



- Verfahrensvermerke
- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat/Gemeinderat Eichenau am 22.01.1995 gefaßt und am 22.01.1995 bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Eichenau, den 22.01.1995
(1. Bürgermeister)
 - Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 22.01.1993, hat in der Zeit vom 07.02.1993 bis 07.02.1993 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Eichenau, den 22.01.1995
(1. Bürgermeister)
 - Die Abstimmung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 22.01.1993, hat in der Zeit vom 07.02.1993 bis 07.02.1993 stattgefunden (§ 4 BauGB).
Eichenau, den 22.01.1995
(1. Bürgermeister)
 - Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 22.01.1993, hat in der Zeit vom 07.02.1993 bis 07.02.1993 stattgefunden (§ 5 Abs. 1 BauGB).
Eichenau, den 22.01.1995
(1. Bürgermeister)
 - Der Beschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.01.1995 wurde vom Stadtrat/Gemeinderat Eichenau am 22.01.1995 gefaßt und am 22.01.1995 bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Eichenau, den 22.01.1995
(1. Bürgermeister)
 - Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.01.1995 wurde mit Schreiben der Stadt/Gemeinde Eichenau am 22.01.1995 an das Landratsamt Fürstentum Eichenau eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 22.01.1995 bestätigt, dass keine Verstoß- oder Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).
Fürstentum Eichenau, den 22.01.1995
Erich Bauer, Bürgermeister
 - Die Ortsüblichkeit der Bekanntmachung über den Abschluss des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan B 35 Niblerstraße Süd, dabei wurde auf die Rechtsfolgen hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 22.01.1995 in Kraft (§ 12 BauGB).
Eichenau, den 22.01.1995
(1. Bürgermeister)