

Planbezeichnung: Gemeinde Eichenau  
 Bebauungsplan B 36 für das Gebiet  
**Richard-Strauß-Straße Süd**  
 begrenzt durch die Richard-Strauß-Straße im Norden, die Emmeringer Straße im Osten, die Pfarrer-Huber-Straße im Süden und die Roggensteiner Allee im Westen, Gemarkung Alling

Planfertiger: Frank Müller-Diesing  
 Dipl.-Ing. Architektur  
 Heimerichsstraße 1  
 82266 Inning  
 Telefon 08143/959323  
 Telefax 08143/959325

gefertigt am: 14. 6. 1994  
 geändert am: 13. 7. 1994  
 geändert am: 21. 11. 1995  
 geändert am: 12. 7. 1996  
 geändert am: 6. 8. 1997  
 geändert am: 26. 3. 1998

Die Gemeinde Eichenau  
 erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9, 10 und 19 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2141) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. 1. 1993 (GVBl. S. 65, BayRS 2020-1-1) und Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. 8. 1997 (GVBl. S. 433) diesen Bebauungsplan als

Satzung:

**A. FESTSETZUNGEN**

- 1. Geltungsbereich**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen rechtsverbindlichen Baulinien- und Bebauungspläne.
- 2. Art der baulichen Nutzung**
  - Das Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 3 BauNVO als **Reines Wohngebiet** festgesetzt.
  - Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit nicht durch Festsetzung 3.a) und 5.d) bis g) eingeschränkt, allgemein zulässig.
  - Fläche für Gemeindefürsorge  
 soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen  
 - Kindergarten
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
  - höchstzulässige Grundflächenzahl; z.B. 0,25  
 Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind auch über 50 % zulässig, soweit die Erfüllung der Stellplatz- und Garagenpflicht gem. Festsetzung 7.b) dies erfordert. Diese Grundflächenüberschreitung darf hierbei insgesamt nicht größer sein als die nachgewiesenen Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten. Eine Überschreitung der aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sich ergebenden Höchstgrenze von 0,8 ist unzulässig.
  - höchstzulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> je Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche eines Baugrundstücks; z.B. 70 m<sup>2</sup>
  - höchstzulässige Geschosflächenzahl; z.B. 0,35  
 In Geschossen, die nicht als Vollgeschosse i.S. des Art. 2 Abs. 4 BauGB gelten und die Flächen von Räumen, die nach Lage und Größe als Aufenthaltsräume i.S. des Art. 45 BayBO geeignet sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände als Geschosfläche mitzurechnen. Auf die unter den Hinweisen (B.2.2 Absatz) aufgeführte Definition wird verwiesen.
  - höchstzulässige Geschosfläche in m<sup>2</sup> je Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche eines Baugrundstücks; z.B. 155 m<sup>2</sup>
- Garagen im Erdgeschoss von Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschosfläche unberücksichtigt.
  - höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse; z.B. zwei Vollgeschosse
  - höchstzulässige Wandhöhe an der Traufseite; z.B. 6,30 m

- Die traufseitigen Wandhöhen sind von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und Dachoberkante zu messen. Die Oberkante des Erdgeschosßbodens darf im Rahmen der höchstzulässigen Wandhöhe höchstens 0,50 m über der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- Abgrenzung von Teilen des Baugebiets mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgrundstücksgröße
    - Im gesamten Baugebiet wird die **offene Bauweise** festgesetzt. Soweit es das jeweilige Baugrenzgefüge zulässt, ist Einzel- und Doppelhausbebauung gleichermaßen zulässig. Für die FlNr. 1875/73 bis /82, /89 bis /97 und /101 bis /109 ist die geschlossene Bauweise zulässig.
    - Baulinie  
 Entlang der Baulinie ist Grenzbebauung zwingend.  
 Baugrenze  
 Innerhalb der Baugrenzen sind die Baukörper so zu situlieren, daß die nach der gemeindlichen Baumschutzverordnung gemessenen pflichtige Beseitigung schutzwürdiger Bäume auf ein unvermeidbares Mindestmaß beschränkt bleibt und daß alle Bauteile einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.  
 Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde **Abweichungen** von der Baulinie und **Überschreitungen** der Baugrenze bis zu 1,50 m als Ausnahme zulassen, soweit hierdurch die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht unterschritten und Abstände von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden.  
 Die Zulässigkeit vortretender Bauteile und untergeordneter Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO über eine mögliche Überschreitung des Bauarams hinaus bleibt hiervon unberührt, soweit diese Bauteile an den seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen vorstehen.  
 Bei Gebäudeabständen von 3 m oder weniger bis zur Straßenbegrenzungslinie sind Überschreitungen der Baugrenzen auch durch untergeordnete Bauteile i.S. des Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO unzulässig.
    - Soweit in diesem Bebauungsplan entlang von bestehenden Gebäudefronten Baugrenzen gezeichnet sind, ist der Verlauf dieser Baugrenzen durch die bestehenden Außenfronten dieser Gebäude festgesetzt.  
 Für die Bemessung der notwendigen Abstandsflächen gelten uneingeschränkt die Maßgaben des Art. 6 BayBO.  
 Unterschreitung der **Abstandsfläche** zulässig  
 Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche an bestehenden Gebäudefronten oder genehmigten Erweiterungen bestehender Gebäude Abstandsflächen ergeben, die von Art. 6 BayBO abweichend, wenn dies gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO für die FlNr. 1940/52, /53 und /1875/68 für zulässig erklärt
    - Die Teilung der Grundstücke muß so erfolgen, daß die **Mindestgröße** von Grundstücken bzw. Grundstücken für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mindestens 400 m<sup>2</sup> für Doppelhaushäuser mit einseitigem Anbau mindestens 300 m<sup>2</sup> und für Gebäude
- mit zweiseitiger Brandwand mindestens 250 m<sup>2</sup> beträgt. Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig. Die unter den Hinweisen aufgeführte Definition ist zu beachten.
- 5. Bauliche Gestaltung**
    - Die **Länge der Hauptbaukörper** ist bei Einzelhäusern auf höchstens 16 m, bei Doppelhäusern auf höchstens 20 m begrenzt.  
 Über die höchstzulässige Wandhöhe hinaus sind **Lichteröffnungen und Abgrabungen** an Gebäuden nur in eingetragenen Hausgärten mit einer Breite von höchstens 3 m je Grundstück zulässig. Die Zulässigkeit von Kellerabgraben bleibt hiervon unberührt. Im Rahmen der höchstzulässigen Wandhöhe sind Geländeabgrabungen und -aufschüttungen bis zu 0,50 m allgemein zulässig.
    - Für Hauptgebäude und Garagen sind nur **Sattel- und Waldmächer** mit einer **Dachneigung** von 28 bis 45° zulässig. Auf den Fl.Nrn. 1875/49 bis /51, /54, /56 und /67, /69 bis /72, /74, /75, /76, /77, /78, /79, /80, /81, /82, /83, /84, /85, /86, /87, /88, /89, /90, /91, /92, /93, /94, /95, /96, /97, /98, /99, /100, /101, /102, /103, /104, /105, /106, /107, /108, /109, /110, /111, /112, /113, /114, /115, /116, /117, /118, /119, /120, /121, /122, /123, /124, /125, /126, /127, /128, /129, /130, /131, /132, /133, /134, /135, /136, /137, /138, /139, /140, /141, /142, /143, /144, /145, /146, /147, /148, /149, /150, /151, /152, /153, /154, /155, /156, /157, /158, /159, /160, /161, /162, /163, /164, /165, /166, /167, /168, /169, /170, /171, /172, /173, /174, /175, /176, /177, /178, /179, /180, /181, /182, /183, /184, /185, /186, /187, /188, /189, /190, /191, /192, /193, /194, /195, /196, /197, /198, /199, /200, /201, /202, /203, /204, /205, /206, /207, /208, /209, /210, /211, /212, /213, /214, /215, /216, /217, /218, /219, /220, /221, /222, /223, /224, /225, /226, /227, /228, /229, /230, /231, /232, /233, /234, /235, /236, /237, /238, /239, /240, /241, /242, /243, /244, /245, /246, /247, /248, /249, /250, /251, /252, /253, /254, /255, /256, /257, /258, /259, /260, /261, /262, /263, /264, /265, /266, /267, /268, /269, /270, /271, /272, /273, /274, /275, /276, /277, /278, /279, /280, /281, /282, /283, /284, /285, /286, /287, /288, /289, /290, /291, /292, /293, /294, /295, /296, /297, /298, /299, /300, /301, /302, /303, /304, /305, /306, /307, /308, /309, /310, /311, /312, /313, /314, /315, /316, /317, /318, /319, /320, /321, /322, /323, /324, /325, /326, /327, /328, /329, /330, /331, /332, /333, /334, /335, /336, /337, /338, /339, /340, /341, /342, /343, /344, /345, /346, /347, /348, /349, /350, /351, /352, /353, /354, /355, /356, /357, /358, /359, /360, /361, /362, /363, /364, /365, /366, /367, /368, /369, /370, /371, /372, /373, /374, /375, /376, /377, /378, /379, /380, /381, /382, /383, /384, /385, /386, /387, /388, /389, /390, /391, /392, /393, /394, /395, /396, /397, /398, /399, /400, /401, /402, /403, /404, /405, /406, /407, /408, /409, /410, /411, /412, /413, /414, /415, /416, /417, /418, /419, /420, /421, /422, /423, /424, /425, /426, /427, /428, /429, /430, /431, /432, /433, /434, /435, /436, /437, /438, /439, /440, /441, /442, /443, /444, /445, /446, /447, /448, /449, /450, /451, /452, /453, /454, /455, /456, /457, /458, /459, /460, /461, /462, /463, /464, /465, /466, /467, /468, /469, /470, /471, /472, /473, /474, /475, /476, /477, /478, /479, /480, /481, /482, /483, /484, /485, /486, /487, /488, /489, /490, /491, /492, /493, /494, /495, /496, /497, /498, /499, /500, /501, /502, /503, /504, /505, /506, /507, /508, /509, /510, /511, /512, /513, /514, /515, /516, /517, /518, /519, /520, /521, /522, /523, /524, /525, /526, /527, /528, /529, /530, /531, /532, /533, /534, /535, /536, /537, /538, /539, /540, /541, /542, /543, /544, /545, /546, /547, /548, /549, /550, /551, /552, /553, /554, /555, /556, /557, /558, /559, /560, /561, /562, /563, /564, /565, /566, /567, /568, /569, /570, /571, /572, /573, /574, /575, /576, /577, /578, /579, /580, /581, /582, /583, /584, /585, /586, /587, /588, /589, /590, /591, /592, /593, /594, /595, /596, /597, /598, /599, /600, /601, /602, /603, /604, /605, /606, /607, /608, /609, /610, /611, /612, /613, /614, /615, /616, /617, /618, /619, /620, /621, /622, /623, /624, /625, /626, /627, /628, /629, /630, /631, /632, /633, /634, /635, /636, /637, /638, /639, /640, /641, /642, /643, /644, /645, /646, /647, /648, /649, /650, /651, /652, /653, /654, /655, /656, /657, /658, /659, /660, /661, /662, /663, /664, /665, /666, /667, /668, /669, /670, /671, /672, /673, /674, /675, /676, /677, /678, /679, /680, /681, /682, /683, /684, /685, /686, /687, /688, /689, /690, /691, /692, /693, /694, /695, /696, /697, /698, /699, /700, /701, /702, /703, /704, /705, /706, /707, /708, /709, /710, /711, /712, /713, /714, /715, /716, /717, /718, /719, /720, /721, /722, /723, /724, /725, /726, /727, /728, /729, /730, /731, /732, /733, /734, /735, /736, /737, /738, /739, /740, /741, /742, /743, /744, /745, /746, /747, /748, /749, /750, /751, /752, /753, /754, /755, /756, /757, /758, /759, /760, /761, /762, /763, /764, /765, /766, /767, /768, /769, /770, /771, /772, /773, /774, /775, /776, /777, /778, /779, /780, /781, /782, /783, /784, /785, /786, /787, /788, /789, /790, /791, /792, /793, /794, /795, /796, /797, /798, /799, /800, /801, /802, /803, /804, /805, /806, /807, /808, /809, /810, /811, /812, /813, /814, /815, /816, /817, /818, /819, /820, /821, /822, /823, /824, /825, /826, /827, /828, /829, /830, /831, /832, /833, /834, /835, /836, /837, /838, /839, /840, /841, /842, /843, /844, /845, /846, /847, /848, /849, /850, /851, /852, /853, /854, /855, /856, /857, /858, /859, /860, /861, /862, /863, /864, /865, /866, /867, /868, /869, /870, /871, /872, /873, /874, /875, /876, /877, /878, /879, /880, /881, /882, /883, /884, /885, /886, /887, /888, /889, /890, /891, /892, /893, /894, /895, /896, /897, /898, /899, /900, /901, /902, /903, /904, /905, /906, /907, /908, /909, /910, /911, /912, /913, /914, /915, /916, /917, /918, /919, /920, /921, /922, /923, /924, /925, /926, /927, /928, /929, /930, /931, /932, /933, /934, /935, /936, /937, /938, /939, /940, /941, /942, /943, /944, /945, /946, /947, /948, /949, /950, /951, /952, /953, /954, /955, /956, /957, /958, /959, /960, /961, /962, /963, /964, /965, /966, /967, /968, /969, /970, /971, /972, /973, /974, /975, /976, /977, /978, /979, /980, /981, /982, /983, /984, /985, /986, /987, /988, /989, /990, /991, /992, /993, /994, /995, /996, /997, /998, /999, /1000, /1001, /1002, /1003, /1004, /1005, /1006, /1007, /1008, /1009, /1010, /1011, /1012, /1013, /1014, /1015, /1016, /1017, /1018, /1019, /1020, /1021, /1022, /1023, /1024, /1025, /1026, /1027, /1028, /1029, /1030, /1031, /1032, /1033, /1034, /1035, /1036, /1037, /1038, /1039, /1040, /1041, /1042, /1043, /1044, /1045, /1046, /1047, /1048, /1049, /1050, /1051, /1052, /1053, /1054, /1055, /1056, /1057, /1058, /1059, /1060, /1061, /1062, /1063, /1064, /1065, /1066, /1067, /1068, /1069, /1070, /1071, /1072, /1073, /1074, /1075, /1076, /1077, /1078, /1079, /1080, /1081, /1082, /1083, /1084, /1085, /1086, /1087, /1088, /1089, /1090, /1091, /1092, /1093, /1094, /1095, /1096, /1097, /1098, /1099, /1100, /1101, /1102, /1103, /1104, /1105, /1106, /1107, /1108, /1109, /1110, /1111, /1112, /1113, /1114, /1115, /1116, /1117, /1118, /1119, /1120, /1121, /1122, /1123, /1124, /1125, /1126, /1127, /1128, /1129, /1130, /1131, /1132, /1133, /1134, /1135, /1136, /1137, /1138, /1139, /1140, /1141, /1142, /1143, /1144, /1145, /1146, /1147, /1148, /1149, /1150, /1151, /1152, /1153, /1154, /1155, /1156, /1157, /1158, /1159, /1160, /1161, /1162, /1163, /1164, /1165, /1166, /1167, /1168, /1169, /1170, /1171, /1172, /1173, /1174, /1175, /1176, /1177, /1178, /1179, /1180, /1181, /1182, /1183, /1184, /1185, /1186, /1187, /1188, /1189, /1190, /1191, /1192, /1193, /1194, /1195, /1196, /1197, /1198, /1199, /1200, /1201, /1202, /1203, /1204, /1205, /1206, /1207, /1208, /1209, /1210, /1211, /1212, /1213, /1214, /1215, /1216, /1217, /1218, /1219, /1220, /1221, /1222, /1223, /1224, /1225, /1226, /1227, /1228, /1229, /1230, /1231, /1232, /1233, /1234, /1235, /1236, /1237, /1238, /1239, /1240, /1241, /1242, /1243, /1244, /1245, /1246, /1247, /1248, /1249, /1250, /1251, /1252, /1253, /1254, /1255, /1256, /1257, /1258, /1259, /1260, /1261, /1262, /1263, /1264, /1265, /1266, /1267, /1268, /1269, /1270, /1271, /1272, /1273, /1274, /1275, /1276, /1277, /1278, /1279, /1280, /1281, /1282, /1283, /1284, /1285, /1286, /1287, /1288, /1289, /1290, /1291, /1292, /1293, /1294, /1295, /1296, /1297, /1298, /1299, /1300, /1301, /1302, /1303, /1304, /1305, /1306, /1307, /1308, /1309, /1310, /1311, /1312, /1313, /1314, /1315, /1316, /1317, /1318, /1319, /1320, /1321, /1322, /1323, /1324, /1325, /1326, /1327, /1328, /1329, /1330, /1331, /1332, /1333, /1334, /1335, /1336, /1337, /1338, /1339, /1340, /1341, /1342, /1343, /1344, /1345, /1346, /1347, /1348, /1349, /1350, /1351, /1352, /1353, /1354, /1355, /1356, /1357, /1358, /1359, /1360, /1361, /1362, /1363, /1364, /1365, /1366, /1367, /1368, /1369, /1370, /1371, /1372, /1373, /1374, /1375, /1376, /1377, /1378, /1379, /1380, /1381, /1382, /1383, /1384, /1385, /1386, /1387, /1388, /1389, /1390, /1391, /1392, /1393, /1394, /1395, /1396, /1397, /1398, /1399, /1400, /1401, /1402, /1403, /1404, /1405, /1406, /1407, /1408, /1409, /1410, /1411, /1412, /1413, /1414, /1415, /1416, /1417, /1418, /1419, /1420, /1421, /1422, /1423, /1424, /1425, /1426, /1427, /1428, /1429, /1430, /1431, /1432, /1433, /1434, /1435, /1436, /1437, /1438, /1439, /1440, /1441, /1442, /1443, /1444, /1445, /1446, /1447, /1448, /1449, /1450, /1451, /1452, /1453, /1454, /1455, /1456, /1457, /1458, /1459, /1460, /1461, /1462, /1463, /1464, /1465, /1466, /1467, /1468, /1469, /1470, /1471, /1472, /1473, /1474, /1475, /1476, /1477, /1478, /1479, /1480, /1481, /1482, /1483, /1484, /1485, /1486, /1487, /1488, /1489, /1490, /1491, /1492, /1493, /1494, /1495, /1496, /1497, /1498, /1499, /1500, /1501, /1502, /1503, /1504, /1505, /1506, /1507, /1508, /1509, /1510, /1511, /1512, /1513, /1514, /1515, /1516, /1517, /1518, /1519, /1520, /1521, /1522, /1523, /1524, /1525, /1526, /1527, /1528, /1529, /1530, /1531, /1532, /1533, /1534, /1535, /1536, /1537, /1538, /1539, /1540, /1541, /1542, /1543, /1544, /1545, /1546, /1547, /1548, /1549, /1550, /1551, /1552, /1553, /1554, /1555, /1556, /1557, /1558, /1559, /1560, /1561, /1562, /1563, /1564, /1565, /1566, /1567, /1568, /1569, /1570, /1571, /1572, /1573, /1574, /1575, /1576, /1577, /1578, /1579, /1580, /1581, /1582, /1583, /1584, /1585, /1586, /1587, /1588, /1589, /1590, /1591, /1592, /1593, /1594, /1595, /1596, /1597, /1598, /1599, /1600, /1601, /1602, /1603, /1604, /1605, /1606, /1607, /1608, /1609, /1610, /1611, /1612, /1613, /1614, /1615, /1616, /1617, /1618, /1619, /1620, /1621, /1622, /1623, /1624, /1625, /1626, /1627, /1628, /1629, /1630, /1631, /1632, /1633, /1634, /1635, /1636, /1637, /1638, /1639, /1640, /1641, /1642, /1643, /1644, /1645, /1646, /1647, /1648, /1649, /1650, /1651, /1652, /1653, /1654, /1655, /1656, /1657, /1658, /1659, /1660, /1661, /1662, /1663, /1664, /1665, /1666, /1667, /1668, /1669, /1670, /1671, /1672, /1673, /1674, /1675, /1676, /1677, /1678, /1679, /1680, /1681, /1682, /1683, /1684, /1685, /1686, /1687, /1688, /1689, /1690, /1691, /1692, /1693, /1694, /1695, /1696, /1697, /1698, /1699, /1700, /1701, /1702, /1703, /1704, /1705, /1706, /1707, /1708, /1709, /1710, /1711, /1712, /1713, /1714, /1715, /1716, /1717, /1718, /1719, /1720, /1721, /1722, /1723, /1724, /1725, /1726, /1727, /1728, /1729, /1730, /1731, /1732, /1733, /1734, /1735, /1736, /1737, /1738, /1739, /1740, /1741, /1742, /1743, /1744, /1745, /1746, /1747, /1748, /1749, /1750, /1751, /1752, /1753, /1754, /1755, /1756, /1757, /1758, /1759, /1760, /1761, /1762, /1763, /1764, /1765, /1766, /1767, /1768, /1769, /1770, /1771, /1772, /1773, /1774, /1775, /1776, /1777, /1778, /1779, /1780, /1781, /1782, /1783, /1784, /1785, /1786, /1787, /1788, /1789, /1790, /1791, /1792, /1793, /1794, /1795, /1796, /1797, /1798, /1799, /1800, /1801, /1802, /1803, /1804, /1805, /1806, /1807, /1808, /1809, /1810, /1811, /1812, /1813, /1814, /1815, /1816, /1817, /1818, /1819, /1820, /1821, /1822, /1823, /1824, /1825, /1826, /1827, /1828, /1829, /1830, /1831, /1832, /1833, /1834, /1835, /18