

Planfertiger: **BAURAUUM**
 Dipl.-Ing. W. Fitz
 Kellenstraße 1
 81667 München
 Tel/Fax
 089/ 4470606

Plandatum: 05. 12. 1995
 02. 02. 1996
 17. 06. 1996
 07. 01. 1997
 20. 10. 1997

Die Gemeinde Eichenau erfüllt 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 Bek. vom 08.01.1993 (GVBl. S.65), Art. 99 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 Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.127), diesen Bebauungsplan als

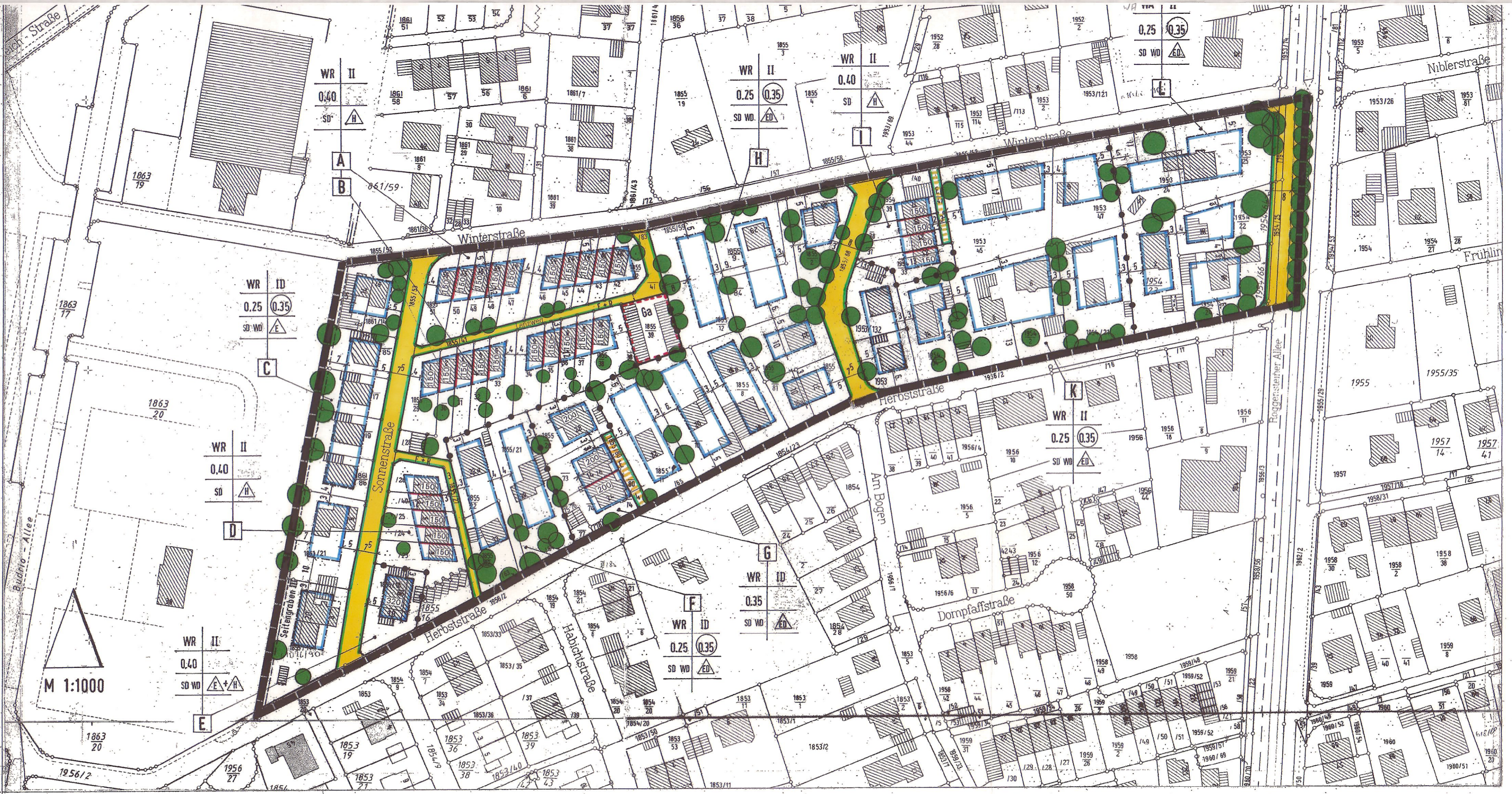
SATZUNG

Festsetzungen

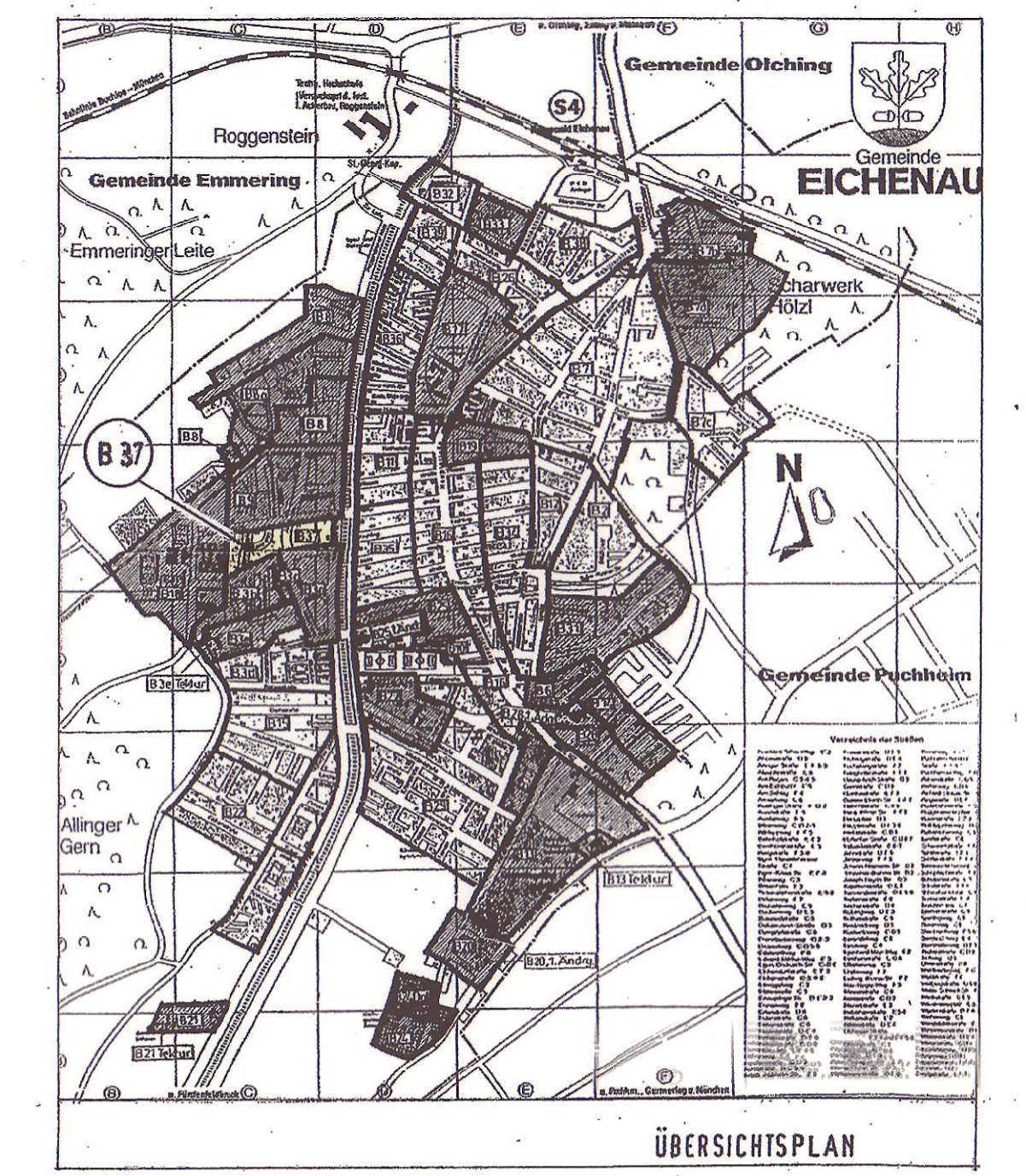
- Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - 1.2 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen rechtsverbindlichen Baulinien- und Bebauungspläne
- Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 **WR** Festsatzung von Bauland als Reines Wohngebiet.
 - 2.2 **WA** Festsatzung von Bauland als Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung nach Art oder Maß
 - 3.2 **ID** Höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse; z.B. 2 Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschöß im Dachraum liegt.
 - 3.3 **0,25** Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), bezogen auf jedes Grundstück des betreffenden Baubereichs (z.B. 0,25).
 - 3.4 **0,35** Höchstzulässige Geschosflächenzahl (GFZ) bezogen auf jedes Grundstück des betreffenden Baubereichs (z.B. 0,35).
 - 3.5 150 Höchstzulässige Geschosfläche in Quadratmetern innerhalb eines Bauareals (z.B. 150 qm).
 - 3.6 Auf die Geschosflächen werden die Flächen von Aufenthaltsräumen die nicht in Vollgeschossen im Sinne des Art. 2 BayBO liegen, einschließlich der ihnen zugehörigen Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz angerechnet.
 Garagen im Erdgeschoß von Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschosfläche unberücksichtigt.
 Die Geschosfläche des Baubestands wird auf die zulässige Geschosfläche angerechnet

- Baugrenzen, Bauweise**
 - 4.1 Baugrenzen
 - 4.2 Baulinien
 - 4.3 Nur Einzelhausbebauung zulässig
 - 4.4 Nur Hausgruppenbebauung zulässig
 - 4.5 Nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig
 - 4.6 Nur Einzelhaus- und Hausgruppenbebauung zulässig
- Grundstückgröße**
 - 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
- Abstandsflächen**
 - 6.1 Grenzbebauung ist nur zulässig bei Hausgruppen und Doppelhausbebauung, soweit für den Einzelfall nichts anderes festgesetzt ist.
 Im übrigen gelten für die Bemessung der notwendigen Abstandsflächen unbeschränkt die Maßgaben des Art.6 BayBO.
- Öffentliche Verkehrsflächen**
 - 7.1 Öffentliche Verkehrsfläche, einschließlich Fahrbahn, Gehwege und Straßenbegleitgrün.
 - 7.2 Straßenbegrenzungslinie
- Garagen und Stellplätze**
 - 8.1 Für jede selbständige Wohneinheit ist mindestens ein Garagenplatz im Bauantrag nachzuweisen.
 Für Einfamilienhäuser und alle Wohnungen über 80 qm Wohnfläche in Zweifamilienhäusern ist zusätzlich ein offener, für jede Wohnung in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen zusätzlich ein halber wasserdurchlässig befestigter Stellplatz nachzuweisen.
 Anstelle von Stellplätzen können auch Garagen errichtet werden. Garagenvorplätze und -zufahrten dürfen in 2,25 m Breite nicht als Stellplatz angerechnet werden.
 Der Stellplatzbedarf für alle Nicht-Wohnnutzungen ist aus den Richtlinien für den Stellplatzbedarf (IMBek. vom 12.2.1978) mit dem Tabellenwert der jeweils höheren Stellplatzversorgung zu ermitteln und auf dem Grundstück nachzuweisen.
 Sind auf einem Grundstück mehr als ein Pkw-Stellplatz nachzuweisen, so ist pro Wohneinheit mindestens ein Stellplatz in einer Garage unterzubringen.
 Oberirdische Garagen und Stellplätze sind nur zulässig, wenn ihre Anordnung mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllt:
 - innerhalb eigens für Garagen ausgewiesener Fläche
 - innerhalb der festgesetzten Baugrenzen
 - auf den Baugrundstücken außerhalb der festgesetzten Bauareale, mit einem Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie.
 Nur in begründeten Ausnahmefällen können offene Stellplätze im Vorgartenbereich (= Fläche zwischen Bebauung und Straße) auch innerhalb des 5-m-Abstandsstreifens zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden, solange mindestens 2/3 der Vorgartenfläche nicht für Stellplätze genutzt wird und unbefestigt bleibt.
- Grünordnung**
 - 11.1 Vorhandener Gehölzbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Ausnahmen hiervon regelt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Eichenau vom 09.05.1994.
 Zum Schutz des erhaltenen Baumbestandes ist innerhalb der Krontraufe
 - das Befahren mit Fahrzeugen aller Art ab einem Gesamtgewicht von 1,5 t
 - die Lagerung von Ölen und Chemikalien
 - die Lagerung schwerer Behälter und Gegenstände und
 - das Entzünden von Feuern
 zu unterlassen.
 Einfüllungen und Abgrabungen innerhalb der Krontraufe sind zu unterlassen. Bei notwendigen Auffüllungen sind Maßnahmen zur dauerhaften Belüftung von Stamm und Hauptwurzeln zu ergreifen. Grabarbeiten in Nähe großer Bäume sind von Hand auszuführen. Wurzeln über 5 cm Durchmesser sind zu unterfahren oder, falls notwendig, sauber ausschneiden und fachgerecht zu behandeln.
- Nebenanlagen**
 - 9.1 Bauliche Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind auf eine Gesamtlänge von max. 6 qm je 200 qm Grundstücksfläche zu beschränken.
- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
 - 10.1 Höhenentwicklung
 Je nach Anzahl der zulässigen Geschosse darf die traufseitige Wandhöhe einschließlich Sockel und Kniestock folgende Werte nicht überschreiten, wobei die Wandhöhe von Oberkante Gelände bis Schnittkante Außenfläche Außenwand mit Dachoberfläche gemessen wird: eingeschossig (ID): max. 4,00 m
 zweigeschossig (II): max. 6,50 m
 - 10.1.1 Die Wandhöhe von baulichen Nebenanlagen (z.B. Gartenhäusern) darf traufseitig 2,40 m nicht überschreiten.
 - 10.1.2 Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß darf max. 0,65 m über dem Niveau der nächstliegenden Verkehrsfläche liegen.

- Baukörper**
 - 10.2 Einzel- und Doppelhäuser sind auf einem Rechteckgrundriß zu entwickeln.
 - 10.2.1 Die Giebelbreite der Hauptgebäude ist auf max. 12 m zu beschränken, wobei untergeordnete Bauteile (Balkon, Vordach etc.) hierbei nicht zu berücksichtigen sind.
 - 10.2.2 Die Länge der Hauptbaukörper (= Traufseite, ohne Berücksichtigung untergeordneter Bauteile) darf max. 16 m bei Einzelhäusern und max. 20 m bei Doppelhäusern betragen
 - 10.2.3 Fassadengestaltung
 Die Außenwände der Gebäude sind mit Putz oder mit Holz zu gestalten. Auffällige Zierrpute sind nicht zulässig.
 - 10.2.4 Dachgestaltung
 Nur Satteldächer für Hauptgebäude zulässig.
 Nur Sattel- und Walmdächer für Hauptgebäude zulässig.
 Die zulässige Dachneigung bei Hauptgebäuden muß mindestens 28 Grad und darf höchstens 45 Grad betragen.
 - 10.2.5 Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern zu versehen, deren Neigung dem Dach der Hauptgebäude anzupassen ist.
 - 10.2.6 Die Hauptfirstrichtung ist über die Längsseite der Hauptgebäude zu führen.
 Der Dachüberstand am Ortsgang 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 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.
 - 10.2.7 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 Höhenfestlegung (Sockel, Trauf- und Firsthöhe), Dachgestaltung (Dachneigung, Dachüberstände), Baukörper (Länge, Breite) an den Bestand zweckmäßig ist um eine befriedigende Gesamtlösung zu gewährleisten.
 - 10.2.8 Einfriedungen
 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als senkrechte Holzlatzen - bzw. Staketenzäune bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.
 Die Sockelhöhe von Einfriedungen wird auf max. 20 cm beschränkt.
 Einfriedungen zwischen benachbarten Grundstücken sind ohne Sockel auszuführen und dürfen max. 1,20 m hoch sein.
 - 10.2.9 Grünordnung
 Vorhandener Gehölzbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Ausnahmen hiervon regelt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Eichenau vom 09.05.1994.
 Zum Schutz des erhaltenen Baumbestandes ist innerhalb der Krontraufe
 - das Befahren mit Fahrzeugen aller Art ab einem Gesamtgewicht von 1,5 t
 - die Lagerung von Ölen und Chemikalien
 - die Lagerung schwerer Behälter und Gegenstände und
 - das Entzünden von Feuern
 zu unterlassen.
 Einfüllungen und Abgrabungen innerhalb der Krontraufe sind zu unterlassen. Bei notwendigen Auffüllungen sind Maßnahmen zur dauerhaften Belüftung von Stamm und Hauptwurzeln zu ergreifen. Grabarbeiten in Nähe großer Bäume sind von Hand auszuführen. Wurzeln über 5 cm Durchmesser sind zu unterfahren oder, falls notwendig, sauber ausschneiden und fachgerecht zu behandeln.
 - 10.2.10 Nebenanlagen
 Bauliche Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind auf eine Gesamtlänge von max. 6 qm je 200 qm Grundstücksfläche zu beschränken.
 - 10.2.11 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 Höhenentwicklung
 Je nach Anzahl der zulässigen Geschosse darf die traufseitige Wandhöhe einschließlich Sockel und Kniestock folgende Werte nicht überschreiten, wobei die Wandhöhe von Oberkante Gelände bis Schnittkante Außenfläche Außenwand mit Dachoberfläche gemessen wird: eingeschossig (ID): max. 4,00 m
 zweigeschossig (II): max. 6,50 m
 - 10.2.12 Die Wandhöhe von baulichen Nebenanlagen (z.B. Gartenhäusern) darf traufseitig 2,40 m nicht überschreiten.
 - 10.2.13 Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß darf max. 0,65 m über dem Niveau der nächstliegenden Verkehrsfläche liegen.



- Hinweise**
 1. vorhandene Hauptgebäude
 2. vorhandene Nebengebäude
 3. vorhandene Grundstücksgrenzen
 - 1885/21 Flurstücknummern (z.B.)
 - Nutzungsabkennung mit jeweiliger Quartiersbezeichnung (z.B. Quartier A)
 - Grünordnung
 - Die dargestellten Baum- und Gehölzbestände stellen lediglich die nach Baumschutzverordnung als zu erhaltenden bzw. als ökologisch wichtig zu wertenden Baumbestände dar. Da der Baumbestand nicht exakt eingemessen wurde sind geringfügige Abweichungen der Planzeichnung gegenüber den tatsächlichen Baumstandorten möglich.
 - Zur Sicherung des Gehölzbestandes ist mit jedem Bauantrag ein Baumbestandsplan im Maßstab 1:100 mit folgenden Aussagen einzureichen:
 - zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand, entsprechend der Baumschutzverordnung, mit genauer Lage, Stammumfang und Größe sowie Art und Wertung des Gesundheitszustands,
 - zu fallender/rotdender Baum- und Gehölzbestand, sonst wie vor,
 - Baum- und Gehölzbestand der angränzenden Grundstücke bis zu 7 m von der Grundstücksgrenze entfernt.
 Der Baumbestandsplan kann in den Freiflächengestaltungsplan integriert werden
 Für die übrigen Schutzmaßnahmen für Bäume während der Bauzeit wird auf die DIN 18 920 hingewiesen.
 - Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m zu den Gasversorgungsleitungen
- Sonstige Festsetzungen**
 - 14.1 Maßangabe in Metern (z.B. 8 m)



Planverfasser: **Gemeinde Eichenau**
 München, den 25.10.97
 Eichenau, den 03.11.1997
 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Eichenau am 20.07.1997 gefaßt und am 30.08.1997 örtlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)
 Eichenau, den 03.11.1997
 1. Bürgermeister
- Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 02.02.1996, hat in der Zeit vom 01.02.1996 bis 03.02.1996 stattgefunden (§ 3 Abs.1 BauGB).
 Eichenau, den 03.11.1997
 1. Bürgermeister
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 02.02.1996, hat in der Zeit vom 01.02.1996 bis 30.08.1996 stattgefunden (§ 4 BauGB).
 Eichenau, den 03.11.1997
 1. Bürgermeister
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 02.02.1996, hat in der Zeit vom 02.02.1996 bis 30.08.1996 stattgefunden (§ 5 Abs. 2 BauGB).
 Eichenau, den 03.11.1997
 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 02.02.1997 wurde vom Gemeinderat Eichenau am 23.02.1997 gefaßt (§ 10 BauGB).
 Eichenau, den 03.11.1997
 1. Bürgermeister
- Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 02.02.1997 wurde mit Schreiben der Gemeinde Eichenau vom 22.04.1997 an das Landratsamt Fürstentum Eichenau eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 04.05.1997 Az: 24-18-16/97 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht. (§ 11 BauGB)
 Fürstentum Eichenau, den 02. Dez. 1997
 1. Bürgermeister
- Die öffentliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 23.08.1997, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 216 BauGB sowie auf die Einsichtbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 02.02.1997 in Kraft (§ 12 BauGB).
 Eichenau, den 03.11.1997
 1. Bürgermeister