Planbezeichnung: Gemeinde Eichenau

Bebauungsplan B 39 für das Gebiet

Richard-Strauß-Straße Nord

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 1875/112, 1877, 1877/7, /20 bis /34 ,/37 und /39, 1878, 1878/12, 1878/63, 1879/3, /11 und /14, 1880, 1880/14 bis /17 und /21, 1881/2, /4, /21 und /32, 1882/2 und /3, /8 und /17 bis /19
sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 1879/10, Gemarkung Eichenau

Entwurfsverfasser: Frank Müller-Diesing
Dipl.Ing.
Regierungsbaumeister
Büro für
Ortsentwicklungs-
Bauleitplanung

Leitenhöhe 23
8031 Seefeld-Hechendorf
Telefon 08152/70533
Telefax 08152/78395

gefertigt am: 10. 9. 1991
geändert am: 14. 11. 1991
geändert am: 14. 1. 1992
geändert am: 4. 6. 1992
geändert am: 14. 8. 1992

Die Gemeinde **Eichenau**
erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020-1-1-I), in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. 9. 1989 (GVBl. S. 585), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. 7. 1982 (BayRS 2132-1-I) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 127) diesen Bebauungsplan als

Satzung

A. Festsetzungen

1. Geltungsbereich

a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen rechtsverbindlichen Baulinien- und Bebauungspläne.

2. Art der baulichen Nutzung

a) Das Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

b) Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit nicht durch Festsetzung 3 a), 3 e) und 5 c) bis f) eingeschränkt, allgemein zulässig.

c) Fläche für Gemeinbedarf

Anlagen für soziale und/oder kulturelle Zwecke

3. Maß der baulichen Nutzung

a) 0,30 höchstzulässige Grundflächenzahl 0,30

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 Garagenbauplatz gem. Festsetzung 7.c) dies erfordert. Die 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 ergebende Höchstgrenze von 0,8 ist unzulässig.

b) 0,35 höchstzulässige Geschoßflächenzahl 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 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände als Geschoßfläche mitzurechnen.

Garagen im Erdgeschoß von Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

c) II höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse;
z.B. zwei Vollgeschosse

d) 6,00 höchstzulässige Wandhöhe an der Traufseite;
z.B. 6,00 m

Die traufseitigen Wandhöhen sind von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und Dachoberkante zu messen.

e) Für die Grundstücke Fl.Nr. 1878 und 1878/12 ist eine höchstzulässige Grundfläche von 2.010 m² festgesetzt. 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 Garagenbauplatz gem. Festsetzung 7.c) dies erfordert. Die 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 ergebende Höchstgrenze von 0,8 ist unzulässig.

f) Abgrenzung von Teilen des Baugebiets mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgrundstücksgröße

a) Im gesamten Baugebiet wird die offenen Bauweise festgesetzt: Soweit es das jeweilige Baugrenzgefüge zulässt, ist Einzel- und Doppelhausbebauung gleichermaßen zulässig.

b) Baulinie
Entlang der Baulinie ist Grenzbebauung zwingend.

Baugrenze
Soweit in diesem Bebauungsplan entlang von bestehenden Gebäudefronten Baugrenzen gezeichnet sind, ist der Verlauf dieser Baugrenzen durch die bestehenden Außenfronten dieser Gebäude festgesetzt.

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 werden. Die Zulässigkeit vortretender Bauteile und untergeordneter Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO über eine mögliche Überschreitung des Bauraums hinaus bleibt hiervon unberührt.

Werden mehrere Baukörper auf einem Grundstück errichtet, kann die Baugenehmigungsbehörde Unterschreitungen der Abstandsflächen zwischen den Baukörpern gem. Art. 6 Abs. 2 BayBO i.V. mit Art. 72 Abs. 5 BayBO als Befreiung zulassen.

c) Die Bebauung und Teilung der Grundstücke muß so erfolgen, daß die Mindestgrößen von Grundstücken bzw. Grundstücksteilen für freistehende Einzelhäuser mindestens 500 m², für Doppelhaushälften mit einseitigem Anbau mindestens 300 m² und für Gebäude mit zweiseitiger Brandwand mit mindestens 250 m² beträgt. Die unter den Hinweisen aufgeführte Definition ist zu beachten.

5. Bauliche Gestaltung

a) Über die höchstzulässige Wandhöhe hinaus sind Lichtgräben und Abgrabungen an Gebäuden nur in eingefriedeten Hausgärten mit einer Breite von höchstens 3 m je Grundstück zulässig. Die Zulässigkeit von Kelleraußentreppen bleibt hiervon unberührt. Im Rahmen der höchstzulässigen Wandhöhe sind Geländeabgrabungen und -aufschüttungen bis zu 0,50 m allgemein zulässig.

Brüstungen von Balkonen und Loggien müssen gegenüber Dachflächen und Ortgängen einen Mindestabstand von 0,75 m haben.

Erker dürfen nur aus einer Traufseite und Giebelwand, nicht aber aus der Gebäudeecke herausstreben. Ihre Größe ist auf das Maß eines untergeordneten Bauteils i.S. des Art.6 Abs. 3 BayBO zu beschränken.

Für Hauptgebäude und Garagen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 43°, auf den Fl.Nr. 1878 und 1878/12 7 bis 48° zulässig. Für die mit Flachdach gedeckten 12 Häuser nördlich der Richard-Strauß-Straße (Fl.Nr. 1877, 1877/20 bis /23, /25 bis /29, /31 und /32) wird die Neigung des zulässigen Walmdachs auf einheitlich max. 9° festgesetzt.

Profilgleiche Verlängerungen bestehender in der zulässigen Dachneigung abweichender Gebäude sind allgemein zugelassen. Krüppelwalme sind unzulässig.

Für jede zusammenhängende Gebäudegruppe ist eine einheitliche Dachneigung zu wählen. Flacher geneigte Schleppgauben sowie Aufschieblinge im unteren Dachbereich sind zulässig. Bei Grenzbebauung ist eine Wand und jeweils mindestens eine der beiden Satteldachhälften in gleicher Ebene zum Nachbargebäude fortzuführen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sowie Trauf- und Ortgangausbildung sind bei Grenzbebauung einheitlich zu gestalten.

Frei kragende Dachüberstände vor Wänden und offenen Stützkonstruktionen sind mit höchstens 0,40 m in ortsüblicher Holzbauweise auszuführen. Dachüberstände an kleinen Vorbauten, Gauben, Quer- und Zwerchgiebeln sind entsprechend zu verringern. Für die Dachdeckung sind ziegelrote Dachpfannen zu verwenden. Vordächer und Erker können auch mit Kupfer oder Zinkblech, an das Hauptgebäude angebaute Glashäuser und Wintergärten mit einer Glas-/Metall- oder Glas-/Holzkonstruktion gedeckt werden.

Die lichte Glasfläche von liegenden Dachflächenfenstern ist bei einer Dachfläche mit Gaube bis höchstens 0,60 m², ohne Gauben bis höchstens 0,80 m² zulässig. In die Dachflächen dürfen nur blendfreie, das Ortsbild nicht störende Solaranlagen eingebaut werden. Kollektorflächen müssen mit mindestens einem Meter ihrer Seiten an Ortgang, First oder Traufe anschließen.

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) und Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) sind nur bei einer Mindestdachneigung von 35° zulässig. Die Außenbreite von Gauben wird auf 1,50 m, von Zwerchgiebeln und freistehenden Quergiebeln (aus der Traufinie herausstretend) auf 4,50 m begrenzt. Außer bei Schleppgauben sind alle Gestaltungsvorschriften des Abs. 1 und Abs. 2 anzuwenden. Der seitliche Abstand zwischen Dachfenstern (Zwerchgiebel, Gaube und Dachflächenfenster) muß zueinander und zum Ortgang hin mindestens 1,50 m betragen. Doppelgauben ohne Zwischenraum sind zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Firsthöhe von stehenden Gauben, Zwerch- und Quergiebeln muß mindestens 0,75 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen.

Traufen von rechtwinkelig einlaufenden Quergiebeln müssen in gleicher Höhe weitergeführt oder mit einem Höhenversatz von mindestens 0,75 m angesetzt werden.

b) Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder senkrechte Holzverschalung, waagerechte Stülpschalung sowie Massivblockholz zugelassen. Größere Bauteile in den Fassaden, wie Garagentore, Balkonbrüstungen etc., sind mit Holz zu verkleiden. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, metallblanken oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.

Als sichtbare Bauteile von Wintergärten, Balkonen, Loggien und überdachten Freisitzen ist nur Holz, Glas, Kupfer, verzinktes oder lackiertes Eisen sowie dunkel eloxiertes Aluminium zulässig.

Glasflächen sind bei mehr als 2 m² Größe durch Sprossen zu gliedern. Ausgenommen hiervon sind gartenseitige Balkon- oder Terrassenverglasungen ohne Brüstung sowie Wintergärten.

c) Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebengebäude als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet, darf ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 9 m² je Baugrundstück betragen. Die Höhe dieser Nebenanlagen darf 2,50 m nicht überschreiten. Sie sind grundsätzlich in Holzbauweise mit Pult- oder Satteldach und ziegelroten Dachpfannen auszuführen.

d) uneingefriedete Gartenfläche (befestigt/unbefestigt)

Die festgesetzte uneingefriedete Gartenfläche kann, soweit ihre Anordnung in den Grundzügen beachtet wird, den jeweiligen Garagenzufahrten, offenen Stellplätzen und Hauseingängen angepaßt, in ihrer Abgrenzung geringfügig verändert werden.

Auf Fl.Nr. 1878 ist der 1,50 m breite Wohnweg entlang der Hausgärten durch Ausbildung eines einseitig angeordneten unbepflanzten Schotterrasenstreifens von weiteren 1,50 m Breite für Notfahrzeuge befahrbar zu halten.

e) Spielfläche, auszubauen gem. DIN 18 034 für 3 bis 6jährige

Die "Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21. 6. 1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" ist zu beachten (LUMBl. Nr. 7/8 vom 27. 8. 1976). Jeder Spielplatz ist mit einer Ruhebank für Behinderte auszustatten.

Die Baugrundstücke sind, soweit nicht uneingefriedete Gartenflächen festgesetzt sind, entlang der Straßenbegrenzungslinie und der Gemeinbedarfsfläche in einer Höhe von höchstens 1,00 m einzufrieden. Für die Abgrenzung der Hausgärten zur uneingefriedeten Gartenfläche gilt entsprechendes.

Sonstige Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auf die gleiche Höhe begrenzt.

Als Einfriedungen sind nur sockellose senkrechte Holzlatten- oder Staketenzäune, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Bei Holzzäunen sind gleichmäßig verteilte Elemente aus verputztem Mauerwerk sowie werksteinmäßig bearbeiteten Sichtbeton zugelassen. Gartenseitig sind bei Grenzbebauung anstelle von Zäunen in max. 3 m Breite verputzte Sichtschutzmauern oder Holzwände in einer Höhe von höchstens 2 m zulässig, jedoch nur ohne Abstand an das Gebäude angebaut, zulässig.

e) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdachen und gegen Einblick zu schützen. Müllcontenerhäuschen dürfen nur mit verputzten oder glatten Außenflächen und mit hellen Farben gestrichen errichtet werden.

Bei Grundstücken, auf denen das Hauptgebäude mehr als 10 m von der Grundstücksgrenze zur Straße hin entfernt ist, sind die Mülltonnenplätze an der Grundstücksgrenze unterzubringen. Können Grundstücke oder Standplätze auf Grundstücken vom Abfuhrfahrzeug nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten angefahren werden, haben die Eigentümer/Grundstückseigentümer die Abfallbehälter selbst zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu bringen; der Leerung sind sie unverzüglich an ihren gewöhnlichen Standplatz zurückzubringen. Fahrzeuge und Fußgänger dürfen durch die Aufstellung der Abfallbehälter nicht behindert oder gefährdet werden.

Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlußkästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen.

WS Fläche für die Aufstellung von Wertstoffsammelbehältern (eingrenzend an Rampengebäude der Tiefgaragen)

f) Das Abstellen von nicht betriebsbereiten Fahrzeugen aller Art sowie oberirdischen Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig. Wohnwagen dürfen nur so abgestellt werden, daß sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und in Erdgeschoßhöhe von den Nachbargrundstücken aus gegen Einblick geschützt sind.

6. Öffentliche Verkehrsfläche

a) gemischt genutzte Verkehrsfläche (Fahr- und Fußgängerverkehr)

Gehwegfläche

b) Straßenbegleitgrünfläche

Entlang des 1,50 m breiten Geh- und Radwegs ist auf der Straßenbegleitgrünfläche ein ebenfalls 1,50 m breiter unbepflanzter Schotterrasenstreifen anzuordnen und für die Durchfahrt von Notfahrzeugen offenzuhalten.

c) Straßenbegrenzungslinie

7. Garagen und Stellplätze

a) Mit Ausnahme der Grundstücke 1878 und 1878/12 dürfen Garagen und Stellplätze im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter Erfüllung des schützenswerten Baumbestandes auch außerhalb der Baufenster errichtet werden. Die Zufahrtsseite von Garagen muß mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Offen überdachte Durchgänge gelten als Teil der Garage. Seitlich anfahrbare Garagen und Stellplätze sind mindestens 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken und mit Rankgewächsen oder Sträuchern zu begrünen. Für die bauliche Gestaltung gilt Festsetzung 5 sinngemäß. Flachdachgaragen sind nur als offene Garagen i.S. des § 1 Abs. 3 und 4 BayBO (sog. Carports) sowie als vom Hauptgebäude abgerückte Grenzgaragen zulässig.

Fläche für Tiefgarage und sonstige Unterbauungen mit Angabe der Anzahl von Stellplätzen; z.B. zb 30

Nicht überbaute Tiefgaragen und sonstige Unterbauungen sind mit mindestens 0,50 m Erdreich zu überdecken und gem. Festsetzung 8 zu bepflanzen.

Tiefgaragenrampe

Tiefgaragen, ihre Rampen und Treppenaufgänge sind nur auf den hierfür bezeichneten Flächen zulässig. Die oberen Rampenhälften R sowie die Treppenaufgänge T sind mit einem Flachdach zu überdecken.

b) Fläche für Stellplätze

Offene Stellplätze dürfen auf Fl.Nr. 1878 und 1878/12 T nur auf den hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden. Mindestens 2 der Stellplätze sind behindertengerecht auszuführen. Auf allen übrigen Grundstücken sind offene Stellplätze auf den befestigten uneingefriedeten Gartenflächen oder innerhalb der eingefriedeten Gärten in mindestens 3,00 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie, durch freiwachsende Hecken eingepflanzt, zu errichten. Zu Bäumen, die dem Schutz der Baumschutzverordnung unterstellt sind, ist ein Mindestabstand von 1,50 m zur Stammmitte einzuhalten.

c) Für jede selbständige Wohneinheit ist mindestens ein Garagenplatz im Bauantrag nachzuweisen. Für Einfamilienhäuser und für alle Wohnungen über 80 m² 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 Stellplätze angerechnet werden.

Der Stellplatzbedarf für alle Nicht-Wohnnutzungen ist aus den "Richtlinien für den Stellplatzbedarf" (MBlex. vom 12. 2. 1978) mit dem Tabellenwert der jeweils höherwertigen Stellplatzversorgung zu ermitteln und auf dem Grundstück nachzuweisen.

d) Gemeinschaftsfläche, zu nutzen als Garagengrundstück

Wird der Garagen- und Stellplatznachweis auf selbständigen Garagen- und Stellplatzgrundstücken außerhalb des Baugrundstücks erbracht, so ist deren Nutzung und Zuordnung zum Baugrundstück rechtlich zu sichern. Auf die ME über die Bestellung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten ... vom 16. 8. 1966 (MABl. S. 436) wird verwiesen.

e) Private Verkehrsflächen (Garagenzufahrten, offene Stellplätze und Hauszugänge) sind mit einer wassergebundenen Kiesdecke, Rasensteinen oder trocken verlegtem Pflaster zu befestigen. Verbundsteine jeder Art sind unzulässig. Bei Doppelzufahrten an Grundstücksgrenzen ist, soweit uneingefriedet, beidseitig gleiches Material zu verwenden und auf die Einfriedung an der gemeinsamen Grenze zu verzichten.

An der Straßenbegrenzungslinie darf die Breite der Grundstückszufahrten und -zugänge je angefangene 10 m Straßenfront höchstens 3 m betragen. Bei Eckgrundstücken bleiben 20 m Front je Straßenseite unberücksichtigt.

f) Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 überdachte Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

8. Grünordnung

a) Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen zu bepflanzen. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum kommt. An jeder Grundstückszufahrt ist mindestens einseitig ein großkroniger Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen.

- zulässige Arten:
Heimische Laubbäume wie Buche, Berg- Spitzahorn, Eiche, Esche, Winterlinde, Ulme sowie alte Obstbäume, nicht jedoch züchterisch veränderte Arten wie z.B. Trauer-, Hänge- und Säulenform.

- Pflanzgröße:
Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand. Stammumfang mindestens 25 cm, gemessen in 100 cm Höhe. Baumhöhe 350 bis 500 cm.

Thujen- und Fichtenhecken als Hinterpflanzung von Einfriedungen sind mit Ausnahme für die Grundstücke Fl.Nr. 1877, 1877/20 bis /23, /25 bis /29, /31 und /32 unzulässig.

b) großkroniger Laubbaum - 1. Ordnung zu pflanzen (auf nicht unterbauten Pflanzflächen)

großkroniger Laubbaum - 2. Ordnung zu pflanzen (auf unterbauten Pflanzflächen)

Die innerhalb des Wohngebiets festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

c) Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf Kosten des Grundeigentümers nachzupflanzen.

9. Versorgungsanlage

Versorgungsleitung (Wasser)

Entlang der Südwestgrenze der Grundstücke Fl.Nr. 1878 und 1878/63 wird ein Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Ampergruppe in einer Breite von 5 m festgesetzt. Dieser Schutzstreifen darf weder überbaut noch mit tiefwurzelnden Bäumen der Sträucher bepflanzt werden.

10. Vermaßung

6 Maßzahl in Metern; z.B. 6 m

Zwischenmaße, die allein auf vorgeschlagene Baukörper oder Grundstücksteilungen bezogen sind, gelten als unverbindliche Hinweise.

Die Vermaßung der Baurräume und Wege auf Fl.Nr. 1878 ist einem gesonderten Blatt im Maßstab 1 : 500, der Begründung als Anlage beigegeben, zu entnehmen.

B. HINWEISE

1. Grundstücke

1878 Flurstücksnummer; z.B. 1878

bestehende Grundstücksgrenze

aufzulassende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Trennlinie zwischen Gebäuden und Gartenteilen

2. Gebäude

bestehendes Hauptgebäude

9 | 10 | 11 bestehendes Nebengebäude

vorgeschlagene Gebäudenummern auf Fl.Nr. 1878

Ein Doppelhaus besteht aus zwei aneinander gebauten Gebäuden. Kriterium für ein Gebäude ist das gesonderte Vorhandensein eines Eingangs, eigener haustechnischer Anlagen, eines eigenen Kellers, eigener Treppen, eines eigenen Daches und eigener Brandwände. Für Gebäude mit zweiseitiger Brandwand in Hausgruppen gilt entsprechendes.

3. Verkehr

a) als Ortsstraße gem. Art. 46 BayStrWG zu widmen

b) als beschränkt öffentlicher Weg gem. Art. 53 Ziff. 2 BayStrWG zu widmen

c) als Eigentümerweg gem. Art. 53 Ziff. 3 BayStrWG zu widmen

4. Wasser- und Abfallwirtschaft

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets verläuft der Starzelbach. Bei Hochwasser kann es zu Ausuferungen kommen. die das Plangebiet zumindest in Teilen überschwemmen. Zudem steht im gesamten Baugebiet das Grundwasser ca. 1,00 m unter Gelände. Bei Kellergeschossen und Tiefgaragen sind Vorkehrungen zum Grundwasserschutz sowie Maßnahmen gegen rückstauendes Grundwasser erforderlich. Auf Fl.Nr. 1878 ist zwischen der südöstlichen Tiefgarage und dem Gebäuden 11 und 13 ein Durchlaß für abfließendes Grundwasser vorzu halten.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser, insbesondere das Dachwasser, muß auf dem Grundstücken versickern. Auf die gemeinsame Bekanntmachung des StMI und des StMLU über die "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" (Bayer. Staatsanzeiger Nr. 19/40 vom 10. 5. 1989) wird verwiesen.

Organische Garten- und Küchenabfälle sind auf eigenem Grundstück zu kompostieren.

Der Gemeinde liegen keine Hinweise darüber vor, daß innerhalb des Planungsgebiets mit Altlasten zu rechnen ist. Es besteht insbesondere keine Kenntnis über Ablagerungen von Industrieabfällen, über sonstige größere Müllablagerungen und über Grundwasserbeeinträchtigungen durch Öl.

Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich von Versorgungsleitungen (Gas, Wasser etc.) ist ein Mindestabstand von 1,50 m zur Leitungsachse einzuhalten.

5. Grünordnung

erhaltenswerter Baum- und Strauchbestand

zu fällender Baum

Auf die "Verordnung der Gemeinde Eichenau zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzverordnung)", in Kraft getreten am 1. 8. 1977, wird hingewiesen.

6. Bauvollzug

Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundriß des Baugesuchs einzutragen.

Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächengestaltungsplan, in der Regel ausreichend in Form eines auf das gesamte Grundstück ausgeweiteten Erdgeschoßgrundrisses, nachzuweisen. Dabei sind die Höhenlinien des natürlichen Geländes einzutragen sowie alle geplanten Geländeveränderungen durch ein auf Normal Null bezogenes Niveellement darzustellen.

Auf die DIN-Vorschriften 18 024 hinsichtlich der "baulichen Maßnahmen für behinderte und alte Menschen im öffentlichen Bereich, Planungsgrundlagen" und 18 025 "Wohnungen für Schwerbehinderte, Planungsgrundlagen" wird besonders hingewiesen. Auf Berücksichtigung ist bei der Bauausführung zu achten.

Eichenau, den 1. Oktober 1992

(1. Bürgermeister)

Seefeld, den 14.08.1992

(Entwurfsverfasser)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Eichenau hat in der Sitzung vom 20.7.1992 / 6.7.1992 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 30.7.1992 / 17.7.1992 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Eichenau, den 1. Oktober 1992

(Bürgermeister)

2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 11.11.1991 bis 23.12.1991 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

Eichenau, den 1. Oktober 1992

(Bürgermeister)

3. Die Auslegung des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 7.3.1992 bis 7.4.1992 im Rathaus Eichenau öffentlich ausgelegt.

Eichenau, den 1. Oktober 1992

(Bürgermeister)

4. Die Gemeinde Eichenau hat den Bebauungsplan am 4.6.1992 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Eichenau, den 1. Oktober 1992

(Bürgermeister)

5. Die Gemeinde Eichenau hat den Bebauungsplan am 14.7.92 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 der Zweiten Verordnung zum Landrat sind Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 14.8.92 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend macht wird. ~~Die einwöchige Frist des Landrats nach Anzeige der Satzung ist ohne Geltendmachung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht~~ (§ 11 Abs. 3 BauGB).

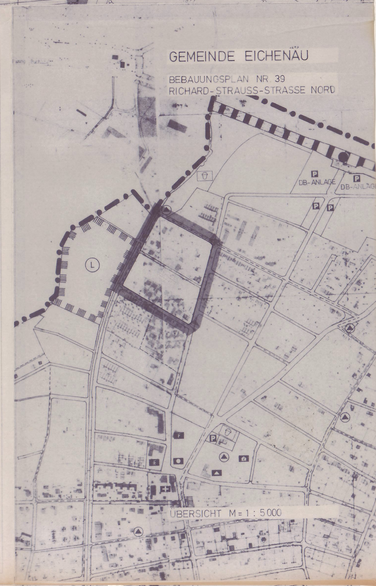
Fürstenfeldbruck, den 20.10.92

(Siegel) (Landratsamt Fürstenfeldbruck)

(zur Staatsbeamtin) Schulz-Nagel
Jur. Staatsbeamtin

6. Die Genehmigung des Bebauungsplans im Anzeigeverfahrens ist am 30.03.1992 ortsüblich durch Ablauf der Frist nach § 11 Abs. 3 BauGB 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 in der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Eichenau, den 1. Oktober 1992

(Bürgermeister)