

Planbezeichnung: Gemeinde Eichenau
 3. Änderung des Bebauungsplans B 39 für das Gebiet
Richard-Strauss-Straße Nord
 umfassend die Fl.Nr. 1878/63
 sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 1880/22,
 Gemarkung Eichenau

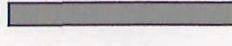
Entwurfsverfasser: Frank Müller-Diesing
 Dipl.-Ing. Architektur
 Regierungsbaumeister
 Serge Schimpfle
 Dipl.-Ing. Stadtplanung
 Büro für Ortsentwicklungs-
 und Bauleitplanung
 Alte Brauerei Stegen
 Landsberger Straße 57
 82266 Inning
 Telefon 08143/959323
 Telefax 08143/959325

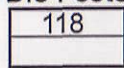
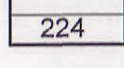
gefertigt am: 18. 2. 2003
 geändert am: 3. 6. 2003
 geändert am: 27. 10. 2003
 geändert am: 17. 12. 2003


Die Gemeinde **EICHENAU**
 erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9 und 10 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), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -,
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 8. 1998 (GVBl. S. 796) und Art. 91 der Bayer.
 Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. 8. 1997 (GVBl. S. 433)
 diesen Bebauungsplan als

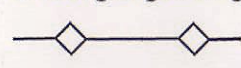
Satzung :

A. FESTSETZUNGEN


1. Geltungsbereich
 - a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung
 - b) Dieser Bebauungsplan ändert innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan B 39 Richard-Strauss-Straße Nord in der Fassung vom 14. 8. 1992, der mit seinen sonstigen Festsetzungen uneingeschränkt wirksam bleibt.
2. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung 2.c) (Fläche für Gemeinbedarf) wird ersatzlos gestrichen.
 (Es gilt Festsetzung 2.a) Allgemeines Wohngebiet)
3. Maß der baulichen Nutzung
 - a) Die Festsetzung 3.a) wird wie folgt geändert:
 höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern;
 z.B. 118 m²
 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 Garagenbaupflicht gem. Festsetzung 7.c) dies erfordert. Die Grundflächenüberschreitung darf hierbei insgesamt nicht größer sein als die nachgewiesenen Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten.
 - b) Die Festsetzung 3.b) wird wie folgt geändert:
 höchstzulässige Geschossfläche in Quadratmetern;
 z.B. 224 m²
 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 Geschossfläche mitzurechnen.
 Garagen im Erdgeschoss von Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
 - c) Die Festsetzung 3.d) wird wie folgt geändert:
 Die traufseitigen Wandhöhen sind von der natürlichen oder der festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und Dachoberkante zu messen.
4. Bauliche Gestaltung
 - a) Die Festsetzung 5.a) 1. Absatz wird wie folgt ergänzt:
 An den Grundstücksgrenzen sind die Abgrabungen und Aufschüttungen an das Gelände des Nachbargrundstücks anzugleichen.
 - b) Die Festsetzung 5.a) 4. Absatz Satz 1 wird wie folgt ergänzt:
 Auf Fl.Nr. 1878/63 ist auch Zeltdach mit einer Dachneigung von 12 bis 25° zugelassen.
 - c) Die Festsetzung 5.d) 6. Absatz wird wie folgt geändert:
 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
5. Garagen und Stellplätze
 - a) Die Festsetzung 7.a) und b) wird wie folgt ergänzt:
 Auf der Fl.Nr. 1878/63 dürfen Garagen und Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden.
 - b) Die Festsetzung 7.e) Abs. 2 wird wie folgt ergänzt:
 Auf Fl.Nr. 1878/63 darf bei dem vorgeschlagenen Grundstück 3 die Breite der Grundstückszufahrten höchstens 14 m betragen.
6. Grünordnung

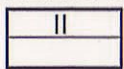
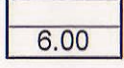

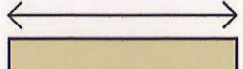
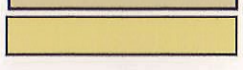

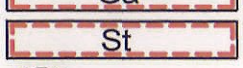
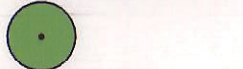
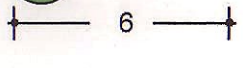


 zu erhaltender Baumbestand
7. Versorgungsanlagen

 bestehende Versorgungsleitung


Entlang der Südwestgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 1878/63 wird ein Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Ampergruppe in einer Breite von 5 m festgesetzt. Dieser Schutzstreifen darf weder überbaut noch mit tief wurzelnden Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden.

 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Freistaats Bayern belastete Fläche

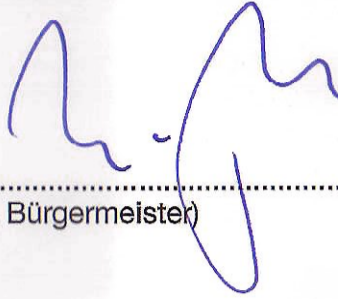
B. PLANZEICHEN

-  höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse;
z.B. zwei Vollgeschosse
-  höchstzulässige Wandhöhe;
z.B. 6,00 m
-  Baugrenze
-  vorgeschriebene Hauptfirstrichtung für Satteldächer
-  uneingefriedete Gartenfläche, befestigt
-  gemischt genutzte Verkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Fläche für Garagen
-  Fläche für Stellplätze
-  zu pflanzender Laubbaum
-  Maßzahl in Metern;
z.B. 6 m

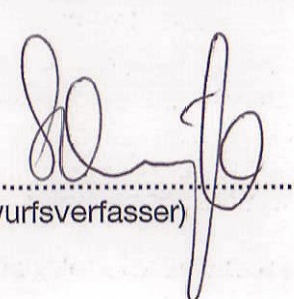
C. HINWEISE

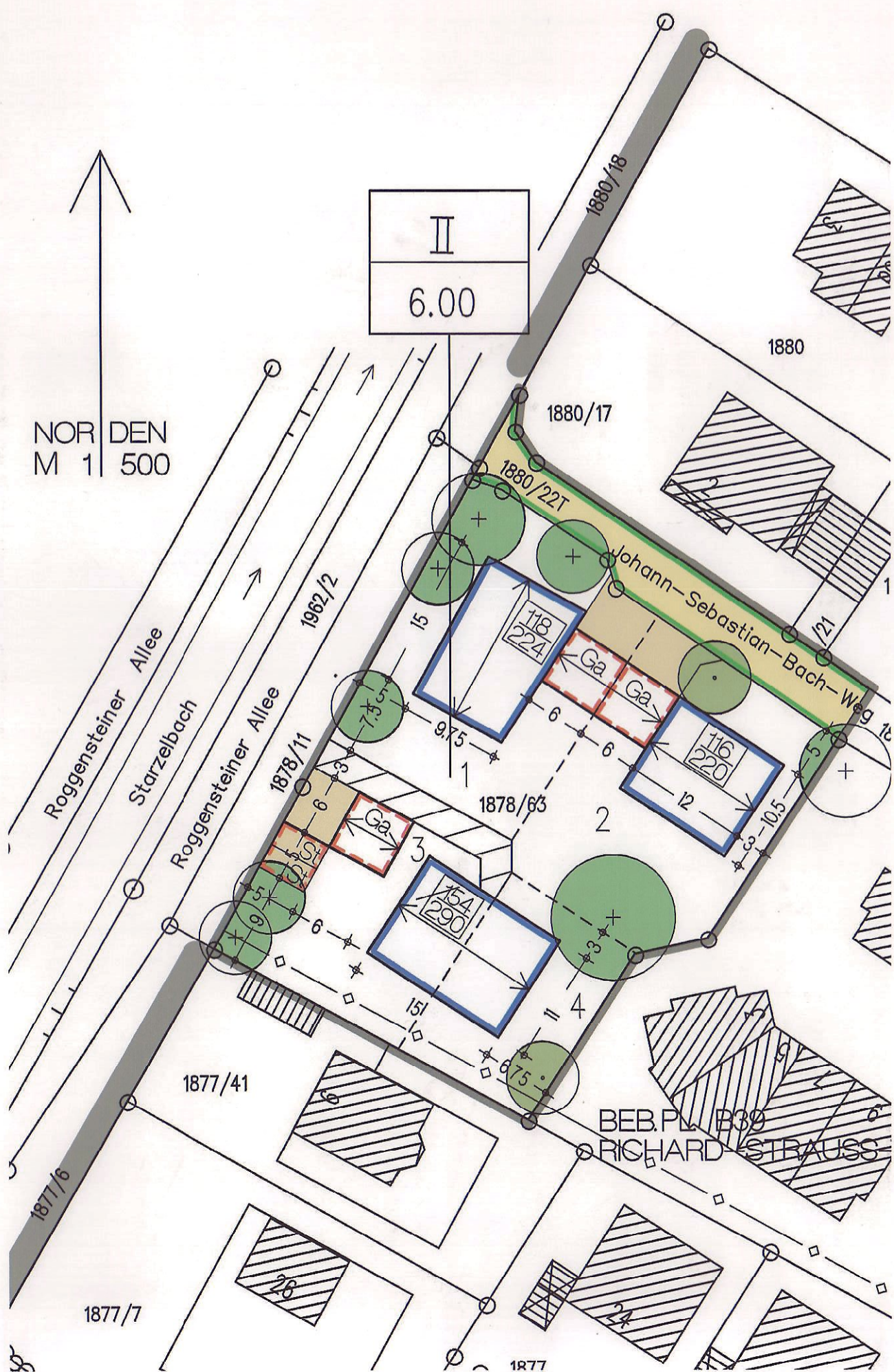
- 2 Nummer des vorgeschlagenen Baugrundstücks;
z.B. 2
 -  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Die Wohngebäude sind gegen Oberflächenwasser und hoch anstehendes Grundwasser zu schützen. Dies gilt auch für Kellerabgänge und Lichtschächte. Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers sollte im Bereich der Bebauungsplanänderung in Versickerungsanlagen flächenhaft über die belebte Bodenzone erfolgen. In Ausnahmefällen ist auch eine Versickerung über Riggolen- oder Rohrsysteme möglich. Sickerschächte sind wegen der hohen Grundwasserstände nicht zulässig.

Eichenau, den 17.12.2003


 (1. Bürgermeister)

Inning, den 17.12.2003


 (Entwurfsverfasser)



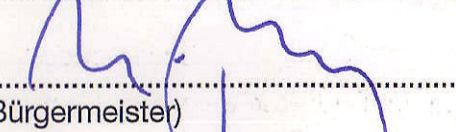
Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Eichenau hat in der Sitzung vom 18.02.2003 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die öffentliche Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 03.06.2003 hat in der Zeit vom 04.06.2003 bis 04.06.2003 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

3. Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.12.2003 die 3. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Eichenau, den 17.12.2003


 (Bürgermeister)

4. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde am 24.02.2003 ortsüblich durch ~~Veröffentlichung im Amtsblatt~~ bekannt gemacht; der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB rechtsverbindlich. * das amtliche Mitteilungsblatt d. Gemeinde Eichenau
- Die 3. Änderung des Bebauungsplans liegt einschließlich Begründung in den Räumen des Rathauses Eichenau, Hauptplatz 2, 82223 Eichenau, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Eichenau, den 03.02.2004


 (Bürgermeister)