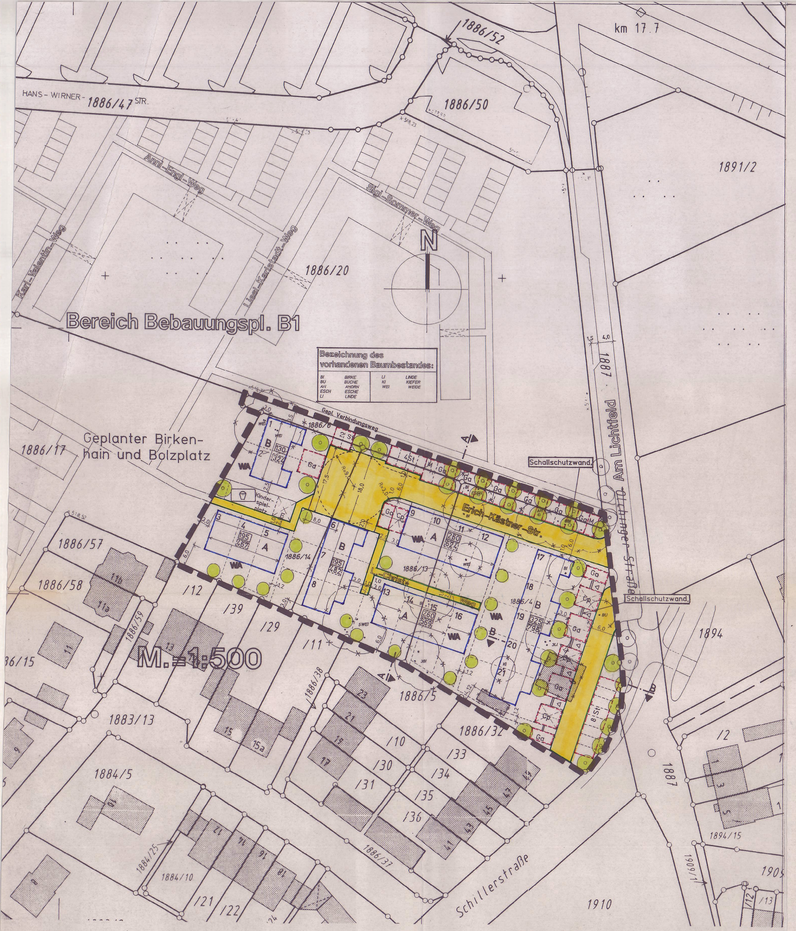


A) Festsetzungen

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 WA Festsetzung von Bauland als Allgemeines Wohngebiet

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO vorgesehenen Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung und Höhenentwicklung:

Für das Plangebiet wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO die überbaubare Grundfläche (§ 19), die Größe der Geschoßfläche (§ 20) sowie Dachneigung und Wandhöhen verbindlich festgesetzt.

3.1 195 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern innerhalb eines Bauraumes (z.B. 195 m²)

3.2 467 Höchstzulässige Geschoßfläche in Quadratmetern innerhalb eines Bauraumes (z.B. 467 m²)

3.3 Auf die Geschoßflächen werden die Flächen von Aufenthaltsräumen, die nicht in Vollgeschossen im Sinne des Art. 2 BayBO liegen, einschließlich der ihnen zugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz angerechnet.

ganz angerec

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

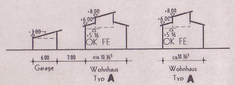
Die Geschoßfläche des Baubestands wird auf die zulässige Geschoßfläche angerechnet.

3.4 Für die einzelnen Bauräume ist die Höhenentwicklung entsprechend den Systemschnitten wie folgt festgelegt:

Wohnhäuser Typ **A**: (mit Hausbezeichnung,z.B. A5)

Häuser ohne Vor- und Rücksprünge, mit 2 Vollgeschossen mit Laternendachgeschoß bzw. punktuell (Häuser 13 und 16) mit 2 Vollgeschossen ohne Laternendachgeschoß.

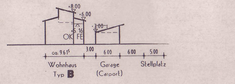
Z.B. Systemschnitt A-A



Wohnhäuser Typ **B**: (mit Hausbezeichnung,z.B. B8)

Häuser mit Vor- bzw. Rücksprünge mit 2 Vollgeschossen mit Laternendachgeschoß.

Z.B. Systemschnitt B-B



3.5 Die Wandhöhen werden entsprechend den Schnittzeichnungen mit einer maximal zulässigen Abweichung von Minus 30 cm und Plus 10 cm verbindlich festgesetzt. Die Wandhöhen werden gemessen vom Schnittpunkt natürliches oder festgesetztes Gelände bis zum fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.6 Die Ausbildung der Gebäudesockel erfolgt in Abhängigkeit des vorhandenen Geländes sowie der Kellerausbildung. Der fertige Erdgeschoßboden darf 30 cm über der festgesetzten oder natürlichen Geländeoberfläche liegen.

4. Abgrabungen:

Abgrabungen bis maximal 1.0 m unter anstehendes Gelände sind zur Ausbildung von Lichtgrabenböschungen bis zu einer maximalen Breite von 2,00 m gartenseitig zugelassen.

5. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche: (§ 22/23 BauNVO)

5.1 Baugrenze

5.2 Hauptfirstrichtung, Baukörperstellung

5.4 Im gesamten Baugebiet sind bauliche Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Ausnahme von Gartengeräthäuschen sind Nebenanlagen nur auf den dafür vorgesehenen Teilflächen zu errichten. Gartengeräthäuschen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den einzelnen Hausgärten zulässig. Sie sind auf eine Gesamtfläche von maximal 5 m² je Wohnhausgrundstück zu beschränken und nur an der gartenseitigen Grundstücksgrenze oder als gartenseitiger Anbau an das jeweilige Wohngebäude in Holz- oder Metallkonstruktion zulässig.
Als Dachform werden Pultdächer mit einer maximalen Traufhöhe von 2,20 m in der Dachneigung und Firstrichtung des Wohngebäudes festgesetzt.

6. Garagen, Carports und Stellplätze:

6.1 Fläche für Nebenanlagen, Stellplatz, Garage, Carport

St Stellplatz

Ga Garage

Cp Carport

6.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in ebenerdiger Form auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

6.3 Für jedes Einfamilienhaus ist ein Garagenplatz und ein offener Stellplatz bzw. Carport nachzuweisen.

Die Errichtung von Einliegerwohnungen in den Einfamilienhäusern unter 60 m² bleibt für den Stellplatz-Nachweis unberücksichtigt. Für Einliegerwohnungen über 60 m² ist zusätzlich ein offener Stellplatz nachzuweisen.

Der Stellplatzbedarf für alle Nicht-Wohnnutzungen ist aus den Richtlinien für den Stellplatzbedarf (IMBek. vom 12.02.1978) mit dem Tabellenwert der jeweils höheren Stellplatzversorgung zu ermitteln und auf dem Grundstück nachzuweisen.

7. Werbeanlagen:

Werbeanlagen sing im Rahmen der nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Nr. 11 BayBO genehmigungsfreien Anlagen zulässig.

8. Gebäudegestaltung:

8.1 Die Hauptbaukörper sind als einfache Baukörper auszuführen. Vor- und Rücksprünge sind als untergeordnete Bauteile bis zu einem Drittel der jeweiligen Fassadenbreite und bis zu einer Tiefe von 1.50 m zulässig. Für die Bemessung der Abstandsflächen derartiger, im Plan nicht dargestellten, Vor- und Rücksprünge gelten die Maßgaben des Art. 6 BayBO.

8.2 Für die Dachausbildung der Hauptgebäude sind, mit Ausnahme von Haus 13 und 16, nur flachgeneigte Pultdächer mit Dachneigung von 12°-18° zulässig. Bei Haus 13 und 16 ist die Dachform Satteldach.

8.3 Nebengebäude sind mit Pultdächern von 12°-18° auszubilden. Flachdächer mit Kiesschüttung sind unzulässig.

8.4 Für alle Pultdächer von Hauptgebäuden sind nur Ziegeldeckungen zulässig. Für Nebengebäude und sonstige untergeordnete Bauteile sind außerdem Bitumenschindeln oder Glas- bzw. Grasdächer zugelassen.

8.5 Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Sonnenkollektoren sind sinnvoll in die Dachfläche bzw. die Fassade der Laternengeschosse zu integrieren.

8.6 Balkone sind gartenseitig mit einer maximalen Tiefe von 1,50 m auskragend zulässig.

8.7 Alle Gebäude sollten möglichst einheitlich mit wenigen verschiedenen Materialien ausgeführt werden. Es sind sowohl Putzfassaden mit glatter Oberfläche mit maximal 7 mm Scheibenputz wie auch (farbig behandelte) Holzschalungen zulässig. Struktur- und Zierputze sind unzulässig.

8.8 Nebengebäude etc. sind als einfache, zum Gesamtkonzept passende Holz-/Stahl- oder Massivkonstruktion auszubilden.

8.9 M.F Müll und Fahrräder zulässig

F Fahrräder zulässig

Die Sonderflächen M/F dienen der Errichtung eines eingeschossigen Nebengebäudes zur Unterbringung von Fahrrädern und Müll.

9. Öffentliche Verkehrsflächen:

9.1 Öffentliche Verkehrsfläche, einschließlich Fahrbahn, Gehweg und Straßenbegleitgrün.

9.2 Straßenbegrenzungslinie

10. Einfriedungen:

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m, gemessen ab Oberkante Gelände, nicht überschreiten. Zulässig sind sockellose, senkrecht gelattete Holzzäune, sowie zu hinterpflanzende oder zu berankende Maschendrahtzäune.

11. Immissionsschutz:

Aufgrund der starken Verkehrsgeräuschemissionen durch Bahnbetrieb und Straße ist bei der Planung das Lärmgutachten der Firma AKustik SÜD, Variante 2, Projekt Nr. 5198/2, vom Februar 1999 zu beachten.

12. Grünordnerische Festsetzungen

Im Zuge der Baumaßnahme zu fällender Baumbestand.

Zu pflanzender groß- oder mittelkroniger Laubbaum.
Pflanzgröße: 3 x v., DB, StU 18-20 cm

Zu pflanzender kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm.
Pflanzgröße: 3 x v., DB, StU 16-18 cm

Kinderspielplatz

12.1 Allgemeines

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind während der geplanten Baumaßnahmen sowie bei der Gestaltung und Pflege von Freiflächen die Ziele von Naturschutz und Landespflege gemäß § 1 des BNatSchG und gemäß Art. 1 Abs. 2 BayNatSchG zu berücksichtigen.

Anpflanzungen mit Bäumen oder Sträuchern müssen zu mindestens 70 % aus heimischen Arten bestehen. Züchterisch veränderte Arten in Säulenform sind aus gestalterischen Gründen unzulässig. Abweichungen gepflanzter Bäume von ihren im Bebauungsplan dargestellten Standorten aufgrund gestalterischer und funktionaler Erfordernisse sind zulässig.

Die Zahl der im Plan dargestellten zu pflanzenden Bäume ist als Mindestzahl zu verstehen.

Die festgesetzte Begrünung ist fach- und artengerecht zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind den Qualitätsanforderungen der Festsetzungen entsprechend zu ersetzen.

Der Spielplatz ist als Kleinkinderspielplatz aus geeigneten Werkstoffen nach DIN 18034 auszustatten. Die Bekanntmachung BStM vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist in der Nachbarschaft der Spielplätze zu beachten (LUMBl. Nr. 7/8 vom 27.08.1976). Im Pflegeplan für den Unterhalt der Grünflächen ist dies zu berücksichtigen.

Die Gestaltung und Bepflanzung der öffentlichen, privaten und besonderen Grünflächen hat nach einem verbindlichen Freiflächengestaltungsplan zu erfolgen, der gemeinsam mit den übrigen Bauantragsunterlagen einzureichen ist.

12.2 Verkehrsflächen

a) Wohnwege
Die Wohnwege der Häuser gliedern sich in einen öffentlichen Erschließungsweg von 2,0 m Breite, der wasserundurchlässig befestigt sein kann und mehrere nicht-öffentliche Versorgungswege, die wasserdurchlässig ausgeführt sein müssen.

b) Stellplätze
Der Fahrzeugreifen kann versiegelt werden, die Stellplätze selbst sind mit sich bewachsenden Belägen zu versehen (Schotterrasen, Rasenpflaster etc.).

c) Bei den öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 35 % der Fläche aus wasserdurchlässigen Pflasterbelägen oder Rasenpflaster zu erstellen.

12.3 Grünflächen

Private Gärten
Vorgärten in den Wohnwegen sind bei Baurämen mit Baustyp A nicht eingefriedet. Sie sind mit Rasenpflaster oder dergleichen befestigt herzustellen. Ihre Bepflanzung entlang der Hausfassaden mit Klettergehölzen ist zulässig. Nadelgehölze und Thujen sind ausgeschlossen.

Die Vorgärten und Gartenbereiche zur Staatsstraße können mit einer geschlossenen Wand eingefriedet werden, sofern dies aus Schallschutzgründen und dem Gutachten der Akustik SÜd zufolge notwendig ist. Die Ausführung der Wandelemente ist mit der Gemeinde abzustimmen.

Pro Hausgarten ist mindestens ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen.

12.4 Oberflächenwasser

Das anfallende Regenwasser von Dach- und Wegeflächen, ist im Gebiet zu versickern.

B) Hinweise

bestehendes, zum Abbruch vorgesehenes Haupt- bzw. Nebengebäude

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze

vorgesehener Zugang

1886/4 vorhandene Grundstücksbezeichnung, z.B. FlStNr. 1886/4

3,5 Bemaßung, z.B. 3.5 m

1. Stromversorgungs- und Telefonleitungen sind nur als Erdkabel zulässig.

2. Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Ampergruppe, die Abwasserentsorgung durch Anschluß an die Abwasserleitungen des Abwasserverbandes Ampergruppe zu sichern. Als Löschwasserentnahmestellen sind Oberflurhydranten einzurichten.

3. Der Gemeinde liegen keine Hinweise dafür vor, daß innerhalb des Plangebietes mit Altlasten zu rechnen ist. Es besteht insbesondere keine Kenntnis über Ablagerungen von Industrieabfällen, über sonstige größere Müllablagerungen und über Grundwasserbeeinträchtigungen durch den Müll.

4. Grundwasser:
Im Geltungsbereich ist bis OK Gelände mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bauvorhaben sind gegen anstehendes Grundwasser zu sichern. Bei Bauwasserhaltung ist der Wiedervorsickerung von entnommenen Grundwasser Vorrang vor der Einleitung in ein Oberflächengewässer einzuräumen.

5. Eine Brauchwasserhnutzung aus Regenwasserzisterne (WC-Spülung, Gartenbewässerung) ist entsprechend den technischen Richtlinien möglich.

6. Es ist beabsichtigt, die Wohngebäude im Plangebiet an das im Plangebiet B 1 Hans-Wirner-Straße-Süd vorgesehene Heizkraftwerk anzuschließen.

7. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen und der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen, sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege - Abt. Bodendenkmale - bekanntzumachen.

8. Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich von Erdgasleitungen auf öffentlichen und privaten Grund ist ein seitlicher Mindestabstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

9. Spätestens bei Einreichung der Bauvorlagepläne ist ein Feuerwehrplan vorzulegen.

C) Verfahrenshinweise

1. Der Gemeinderat Eichenau hat in der Sitzung vom 23.07.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 31.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Eichenau den 01.09.1999

(1. Bürgermeister)

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 10.09.1999 bis 09.10.1999 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

Eichenau, den 01.09.1999

(1. Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.05.1999 bis 10.06.1999 im Rathaus der Gemeinde Eichenau öffentlich ausgelegt.

Eichenau, den 01.09.1999

(1. Bürgermeister)

4. Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.07.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Eichenau, den 01.09.1999

(1. Bürgermeister)

5. Der Beschluß des Bebauungsplanes ist am 31.08.1999 ortsüblich durch das Amtsblatt bekanntgemacht worden. bekanntgemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 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 bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu Jedermanns Einsicht bereit; Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Eichenau, den 01.09.1999

(1. Bürgermeister)

Gemeinde Eichenau

LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

Bebauungsplan

B 42 , Olchinger- / Schillerstraße

Die Gemeinde Eichenau erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g.

Entwurfsverfasser:

Eichenau, den 02.09.99

Gemeinde:

Eichenau, den 30.08.1999

1. Bürgermeister

Planung:

GEMEINDE EICHENAU - BAUAMT

Erstellt am 07.04.1999

Geändert: 05.08.99
gem. GR.-Beschluß vom 27.07.1999