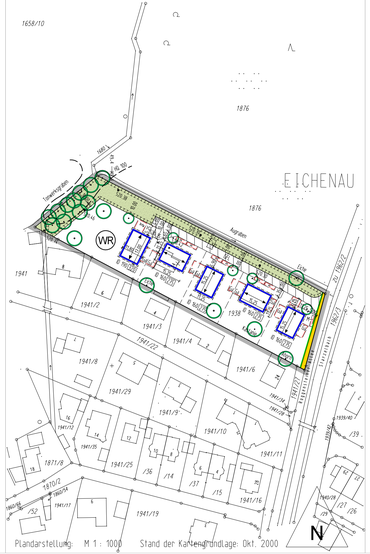

Plandarstellung M 1 : 1000 Stand der Kataster-Grundlage: Okt. 2000

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

WR — Festsetzung von Baugebiet als Reines Wohngebiet

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Baugrenze

4. HAUPTGEBÄUDE UND NEBENANLAGEN

4.1 Satteldach mit verbindlicher Firstrichtung

4.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

4.2.1 St — Fläche für Stellplätze

4.2.2 Ga — Fläche für Garagen

4.2.3 Cp — Fläche für Carports

4.2.4 M — Fläche für Mülltonnen, siehe auch Hinweise C) Ziff. 1.6

5. VERKEHRSFLÄCHEN/GFL-RECHTE

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 Straßenverkehrsflächen

5.3 GFL — Geh- Fahrt- und Leitungsrecht auf privater Verkehrsfläche zugunsten der Anlieger Fahrtrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeugen Sicherung des Geh- Fahrt- und Leitungsrechtes durch beschränkt-persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern

6. GRÜNORDNUNG

6.1 zu erhaltende und neu zu pflanzende Bäume

vorhandener Laubbaum zu erhalten

vorhandene Ortsrandeingrünung zu erhalten (Einzelbäume, Gehölzaufwuchs)

Kleinbaum (Laubbaum) zu pflanzen

Großbaum (Laubbaum) zu pflanzen

6.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9 BauGB im Sinne von Ausgleichsmaßnahmen hinweis:
Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Bebauungsplanes durchgeführt. Die Durchführung dieser Maßnahmen wird vertraglich sichergestellt.
(siehe Begründung Grünordnung, Pkt.5.5.6)

6.3 Private Grünfläche

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Pro Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 0,60 — max. zulässige Grundfläche, z.B. 0,60

2.2 (2) 2,75 — max. zulässige Geschoßfläche, z.B. 2,75

2.3 I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I

2.4 D — zulässig zu der unter Pkt.2.3 festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse, kann ein Dachgeschoß als Vollgeschoß errichtet werden.

2.5 In Geschossen, die nicht als Vollgeschosse (s. Art. 2 Abs. 4 BayBO) gelten, sind die Flächen von Räumen, die nach Lage und Größe als Aufenthaltsräume i.S. des Art. 48 BayBO genügen sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume, Flure sowie einschließlich ihrer Umfassungswände als Geschossfläche dazurechnen.
Werden notwendige Garagen im Erdgeschoss von Hauptgebäuden errichtet, bleiben diese bei der Ermittlung der Geschossflächen unberücksichtigt.

3. HAUPTGEBÄUDE UND NEBENANLAGEN

3.1 Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig
je Traufseite ist ein mittig angeordneter Zwerchgiebel zulässig. An einer Traufseite darf statt des Zwerchgiebels ein mittig angeordneter, vor die Fassade vorspringender Giebel gestellt werden. Die Breite des Giebel- bzw. Zwerchgiebels darf maximal 1/3 der Länge der jeweiligen Traufseite betragen.

3.2 Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Bauräume und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen (siehe A) Ziffer 3.2) zulässig.

3.3 Bauliche Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auf eine Gesamtfläche von maximal 12 m² je Grundstück zu beschränken.

4. SONSTIGES

4.1 Es gelten für die Bemessung der notwendigen Abstandsflächen unengeschränkt die Maßgaben des Art. 6 BayBO

4.2 Stellplatzverordnung
Für den Nachweis der Stellplätze gilt die Satzung der Gemeinde Eichenau oberRichtzahlen für den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge in der Fassung vom 11.04.1994.

4.3 Einfriedungen
Einfaeg der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als senkrechte Holzlatten- bzw. Stahlzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Die Sockelhöhe wird auf maximal 5 cm beschränkt.
Einfriedungen zwischen benachbarten Grundstücken bzw. zwischen den Grundstücken und dem Privatweg sind ohne Sockel auszuführen und dürfen maximal 1,20 m hoch sein.

4.4 Für die Baugrundstücke wird eine Oberkante Geländehöhe von ca. 520,35 +/-0,05 m ü.NN festgesetzt.

5. GRÜNORDNUNG

5.1 Allgemeines
Die im Bebauungsplan eingezeichneten und für die Erhaltung vorgesehenen Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Ausnahmen hiervon regelt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Eichenau vom 09.05.1994.

Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht anders in der Planzeichnung gekennzeichnet sind, als Frei- und Gartenflächen durch Einzelbäume, Baum- und Buschgruppen sowie Rasenflächen zu gliedern.

Zu pflanzende Bäume
Für die im Bebauungsplan vorgesehenen, neu zu pflanzenden Großbäume sind großkronige, heimische Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen.
Für die vorgesehenen neu zu pflanzenden Kleinbäume sind Laubbäume 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen.

Pflanzgröße der Laubbäume
Hochstämme oder Stammbüsche, 3-4 mal verpflanzt
Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, Baumhöhe mindestens 200 cm.

Zulässige Arten von Bäumen 1. Ordnung:
Buche, Ahorn, Birke, Eiche, Esche, Linde, Ulme

Zulässige Arten von Bäumen 2. und 3. Ordnung:
Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere, Kirsche, Apfel, Birne, Wildapfel, Wildkirsche, Eibe, Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Hainbuche, Hainbu