



- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
1. **1.** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB
  2. **2.** Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
    - 2.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
    - 2.2 Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB (Schulsport)
    - 2.3 Schul - Sportplatz
  3. **3.** Maß der baulichen Nutzung
    - 3.1 III Zahl der Vollgeschosse zwingend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
    - 3.2 GR 200 hochstzulässige Grundfläche in qm für Hauptgebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
    - 3.3 BGF 675 hochstzulässige Bruttogrundfläche in qm gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  4. **4.** Bauweise
    - 4.1 Baulinie gem. § 23 Abs. 1 BauNVO
    - 4.2 Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 BauNVO
    - 4.3 Flächen für Nebenanlagen und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
    - 4.4 G/S Gartenhäuschen/ Geräteschrank max. 2,2 qm, 2 m hoch
    - 4.5 M / R Müllraum / Fahrradraum, Fahrradraum im UG
    - 4.6 OS/ I / Gaa Gemeinschaftsstellplätze, -garagenanlagen für WA
    - 4.7 o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
    - 4.8 Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit / Höhe
  5. **5.** Verkehrsflächen
    - 5.1 Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
    - 5.2 Öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
    - 5.3 Private Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
    - 5.4 Fläche für Fußweg gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
    - 5.5 P Privatweg gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
    - 5.6 öffentliche Parkplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
    - 5.7 Ein- und Ausfahrt für Stellplatzanlagen für WA
    - 5.8 Anzahl der Stellplätze, z.B. 4
    - 5.9 Straßenbegleitgrün
  6. **6.** Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
    - 6.1 Baum zu pflanzen 1. Ordnung, vorgeschlagener Standort
    - 6.2 Baum zu pflanzen 2/3. Ordnung, vorgeschlagener Standort
    - 6.3 Öffentliche Grünfläche
    - 6.4 Private Grünfläche, öffentlich/gemeinschaftlich zu nutzen
    - 6.5 Spielplatz für z.B. WA 1, WA 4 (Mindestgröße 90m²)
    - 6.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
  7. **7.** Sonstige Festsetzungen
    - 7.1 SD Satteldach max. Dachneigung 10°
    - 7.2 max. Höhe über OK Gehweg Friesenstrasse
    - 7.3 Vermaessung

- B. Festsetzungen durch Text**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
  - 1.2 Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind folgende Arten der baulichen Nutzung als Ausnahme zulässig:
    1. Nicht störende Gewerbebetriebe
    2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - 1.3 Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind folgende Arten der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig:
    1. Betrieb des Betriebsgewerbes
    2. Anlagen für Verwaltungen
    3. Gartenbetriebe
    4. Tankstellen
- 2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 vgl. Planleitrag (Nutzungsschablonen)
  - 2.2 Baugrenzen und Baulinien dürfen auf die Gebäudelänge (25,5 m) von untergeordneten Baulinien in einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden. Im Terrassenbereich dürfen Gartenschränke in einer Größe von max. 2,2 qm errichtet werden. Sie zählen nicht zur GR oder BGF.
  - 2.3 Der dreigeschossige Bereich innerhalb des Bauraumes darf in der Länge 9,5 m nicht unterschreiten und 10,5 m nicht überschreiten.

- 3. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 Abs. 1 BauGB**
- 3.1 vgl. Planleitrag (festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse)
  - 3.2 Die max. Höhe der Oberkante des Geländes beträgt
    - 0,9 m über Oberkante Gehweg entlang Friesenstrasse Nordseite im Bereich der Garagen / privaten Stellplätze
    - 0,6 m über Oberkante Gehweg entlang Friesenstrasse Nordseite im Bereich der Gebäude im Hof
    - 0,3 m über Oberkante Gehweg entlang Friesenstrasse Nordseite im Bereich der an den Gehweg angrenzenden Gärten
  - 3.3 Die max. Wandhöhe an der Traufe der Gebäude beträgt
    - 0,9 m über Oberkante Gehweg entlang Friesenstrasse Nordseite für 3 Geschosse
    - 0,5 m über Oberkante Gehweg entlang Friesenstrasse Nordseite für 2 Geschosse
 Die max. traufseitige Wandhöhe ist von Oberkante Gehweg Friesenstrasse bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandlucht und Dachoberkante zu messen.
- 4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
- 4.1 Stellplätze und Garagenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.
  - 4.2 Die Garagen können als Liftparkier im EG und UG innerhalb der festgesetzten Flächen hergestellt werden.
  - 4.3 Für den Stellplatznachweis dürfen 15 der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neu entstehenden öffentlichen Stellplätze entlang der Nordseite der Friesenstrasse als Besucherstellplätze in Anspruch genommen werden.
  - 4.4 Im Plangebiet sind die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen untergeordneten Nebenanlagen (Gartenhäuschen) innerhalb der vorgesehenen Flächen zulässig.
  - 4.5 Im Plangebiet ist die Errichtung eines BH/W nach § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig.
  - 4.6 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist die Errichtung eines Nebengebäudes für die Unterbringung von Sportgeräten und zur Pflege der Sportanlagen und der Grünflächen in einer Größe von max. 20 qm zulässig.
- 5. Bauliche Gestaltung**
- 5.1 Zulässige Dachform: Satteldach mit max. 10° Dachneigung und max. 80 cm Dachüberstand.
  - 5.2 Für die Dachdeckung ist nur martarfige Blechdeckung zulässig. Unbeschichtetes Kupfer, Zink- oder Bleimaterial darf nicht verwendet werden.
  - 5.3 Für Nebenanlagen Pultdach mit max. 7° Dachneigung und max. 40 cm Dachüberstand am First oder begrüntes Flachdach.
  - 5.4 Aneinander gebaute Gängen und Garagenanlagen innerhalb eines Garagenanliehes sind auf einer gemeinsamen Flucht zur jeweils zugeordneten erschliessenden Verkehrsfläche hin in gleichem Material, Wand- und Firsthöhe, Dachform, Dachneigung und Dachfarbe zu errichten.
  - 5.5 Kabelvertikalschächte sind entlang der Strassen auf den Privatgrundstücken bündig mit der Einfriedung zu stellen.
  - 5.6 Für die Einfriedungen entlang öffentlicher und privater Grün- und Verkehrsflächen sind einheitlich Maschendrahtzäune in einer max. Höhe von 1,20m zu verwenden. Sie müssen hinterplanzt werden.
  - 5.7 Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind als mindestens einseitig beplante Maschendrahtzäune in einer Höhe von 0,6 m zulässig. Im Bereich der Terrassen / Nebenanlagen sind Sichtschutzwände oder Gartenschränke in einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 2,2 m zulässig.
  - 5.8 Die Sportanlagen können mit einem 2 m hohen Metall-Stabgitterzaun verzinkt eingefriedet werden.
  - 5.9 Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Eichenua findet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine Anwendung.
  - 5.10 Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Spannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.
- 6. Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses**
- 6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit hohem Grundwasserstand zu rechnen. Bauvorhaben sind gegen anstehendes Grundwasser sowie gegen Eindringen von Oberflächenwasser zu sichern.
  - 6.2 Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers hat im Bereich der neu zu errichtenden Gebäude in Vertikalanlagen flächenhaft über die belebte Bodenzone zu erfolgen. In Ausnahmefällen ist auch eine Versickerung über Rippen- oder Rohrsysteme möglich. Sickerschächte sind nicht zulässig.
  - 6.3 Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist nach den Regeln der Technik örtlich zu versickern. Sickerschächte sind nicht zulässig.
  - 6.4 Jedes Versickerungssystem ist mit einem Notüberlauf in den tieferliegenden Grundbereich zu versehen.
  - 6.5 Oberirdische Stellplätze auf den Grundstücken dürfen nicht vollständig versiegelt werden. Das Niederschlagswasser der Kfz - Stellplätze ist flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern.
  - 6.6 Im Bauvollzug sind die Maßnahmen und Flächen zur Versickerung mit dem Freiflächenstellungsan in Verbindung mit dem Entwässerungsplan zu ermitteln und darzustellen.
- 7.0 Grünordnung**
- 7.1 Baumschutz und Gehölzpflanzung**
- Die durch Pflanzensetzungen festgesetzten Neupflanzungen sind zu pflanzen und vor Beschädigungen zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Es gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzflächen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen". Weiter sollte die Freisitzung in einzelnen Bauschritten entsprechend der Erschließungseinheit erfolgen.
- Als Mindestgröße von Baumscheiben werden 4m<sup>2</sup> in Belagsflächen festgesetzt. Nach Möglichkeit sind die Baumscheiben als Vegetationsfläche auszubilden.
- Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5m Entfernung von unterirdischen Versorgungsleitungen (Energie- und Wasserversorgung, Post etc.) gepflanzt werden (DIN 18920). Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln vor Versorgungsleitungen fernzuhalten.
- 7.2 Baumpflanzung**
- Bei zu pflanzenden Bäumen sind die festgesetzten Qualitäten zu verwenden. Wo erforderlich, ist ein stabiler Anfahrtschutz vorzusehen.
- Bäume 1. Ordnung  
Hochstämmige oder mehrstämmige Solitärs  
Stammumfang in 1m Höhe mind. 16 cm, mit Ballen
- Bäume 2. - 3. Ordnung  
Hochstämmige oder mehrstämmige Solitärs  
Stammumfang in 1m Höhe mind. 16 cm, mit Ballen
- Sträucher  
Mindesthöhe 60-100cm
- 7.3 Die zu pflanzenden standortgerechten Gehölze sollen nach Möglichkeit aus heimischen Arten bestehen.**
- Für rundblühende, stadtbildprägende Pflanzungen werden folgende Arten festgesetzt:
- Hof 1 Malus 'Hilbert' - Zierapfel
  - Hof 2 Crataegus 'Ivella' 'Carierte' - Adelf - Dom
  - Hof 3 Arnelemchler lamrocki - Kupfer-Felsenbirne
  - Gärten an der Roggensteiner Allee Sorbus aucuparia - Eberesche
  - Friesenstrasse Prunus avium 'Plema' - Gefüllte Vogel - Kirsche
  - Sportplatz und Carpinus betulus - Hainbuche

- E. Verfahrensmerkmale**
- Die Gemeinde Eichenua hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes B 46 Friesenstrasse Nord beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde bei der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom bis ..... ortsüblich mit gleichzeitig bestender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis ..... in Rathaus der Gemeinde Eichenua öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Eichenua hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist am ..... ortsüblich durch das amtliche Mitteilungsblatt der Gemeinde Eichenua bekannt gemacht 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.
- C. Hinweise**
1. 1024 Flurstücknummer
  2. Grundstücksgrenze
  3. vorgeschlagene Baukörper
  4. Wertstoffsammlung
- D. Hinweise durch Text**
1. **Plangrundlage**  
Der Flandarstellung dieses Bebauungsplanes liegen Vermessungs- und Katasterpläne zugrunde. Die Maße sind an Ort und Stelle vom potentiellen Bauherren zu überprüfen. Rechte können aus der Flandarstellung nicht abgeleitet werden.
  2. **Wärmeschutz, Baukologie**  
Beim Wärmeschutz der Gebäude ist anzustreben, die gültigen gesetzlichen Bestimmungen noch zu überprüfen. Die Ausnutzung von Energiegewinnung durch Sonnenenergie wird ausdrücklich empfohlen. Bei der Baurealisierung ist auf den Einsatz von umweltverträglichen Baustoffen zu achten.
  3. **Stellplätze**  
Es gilt die Stellplatzrichtlinie der Gemeinde Eichenua.
  4. **Grundwasser- und Hochwasserschutz**  
Auf die Gewährleistung der Aufrechterhaltung während der Bauzeit wird hingewiesen. Keller sind auf Grund des hohen Grundwasserstandes als wasserdichte Wannen auszubilden. Bei außergewöhnlichen Aufwasserereignissen sind Ausrichtungen des Stalzbereiches möglich, wodurch Teile des Plangebietes überschwert werden können.
  5. **Abwasser/ Niederschlagswasser**  
Das Abwasser wird im Trennsystem erfasst; auf eine ordnungsgemäße Einleitung des Schmutzwassers ist zu achten. Die Speicherung des Regenwassers in Zisternen wird ausdrücklich empfohlen, sowie dessen Nutzung im Haushalt. Die Verlegung von Leitungen und sonstigen Entwässerungseinrichtungen auf benachbarten Grundstücken ist rechtlich zu sichern. Es ist darauf zu achten, dass keine wasserführenden Stoffe in Sickersanlagen und Zisternen gelangen.
  6. **Bodenschutz**  
Bei der Durchführung der Baumaßnahme ist auf die Grundzüge des Bodenschutzes zu achten. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er wiederverwendungsfähig bleibt.  
Das bedeutet:  
- getrennte Lagerung des belebten Oberbodens in niedrigen Mietern in einer Höhe von max. 2,5m und Begrünung mit einer Leguminosensaat;  
- Wiedereinbau durch Aufbringung einer max. 40cm dicken Schicht;  
- weitgehender Massenausgleich durch Wiedereinbau eines Teiles der Aushubmassen, wobei die Festsetzungen und die Anpassungen an das Utergelände zu beachten sind.
  7. **Gefährdungen**  
Die Bekannmachungen über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen sind zu beachten (LUMBL Nr. 7/8 vom 21.06.1976).
  8. **Nachbarabstimmungen**  
Vor der Durchführung der Baumaßnahme muss bei der Planung eine Abstimmung der einzelnen Bauvorhaben erfolgen.  
Dies betrifft maßliche, gestalterische und zeitliche Vorgaben innerhalb einer Erschließungseinheit und v.a. bei zusammenhängenden Gebäuden ("Hausgruppe"). Weiter sollte die Freisitzung in einzelnen Bauschritten entsprechend der Erschließungseinheit erfolgen.
  9. **Altlasten**  
Bei Auftreten von Altlasten verdächtiges Material ist für Separierung des Materials, Untersuchung auf entsprechende Parameter, ggf. ordnungsgemäße Entsorgung bzw. Verwertung Sorge zu tragen.
  10. **Bodendenkmale**  
Denkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Minderpflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.
- Planfertiger Bebauungsplan: Ebe + Ebe  
Dipl. Ing. Architekten BDA und Stadtplaner  
Volkmarstrasse 50  
80836 München  
Tel. 089 / 18 00 18  
Fax. 089 / 18 00 20
- Planfertiger Grünordnungsplan: Ebe + Ebe, Architekten  
Büro Freitzum  
Johann Berger  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Obere Graben 3a  
80334 Freising
- Planfertiger Grünordnungsplan: Freising, den.....  
Johann Berger, Landschaftsarchitekt
- Datum: 24.01.2006  
23.02.2006  
18.07.2006  
28.09.2006

**Bebauungs- und Grünordnungsplan  
Nr. B 46 „Friesenstrasse Nord“  
M 1: 500**