



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Grenzlinie**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- 2. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB (Schulsport)
 - Schul- / Sportplatz
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
 - Zahl der Vollgeschosse zwingend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - höchstzulässige Grundfläche in qm für Hauptgebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - höchstzulässige Bruttogeschossofläche in qm gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 4. Bauweise**
 - Baulinie gem. § 23 Abs. 1 BauNVO
 - Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 BauNVO
 - Flächen für Nebenanlagen und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
 - Gartenhäuschen/ Geräteschrank max. 2,2 qm, 2 m hoch
 - Müllraum / Fahrradraum, Fahrradraum im UG
 - Gemeinschaftsstellplätze, -garagenanlagen für WA
 - offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit / Höhe
- 5. Verkehrsflächen**
 - Strassenbegrenzungslinie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Private Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Fläche für Fußweg gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Privatweg gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Öffentliche Parkplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Ein- und Ausfahrt für Stellplatzanlagen für WA
 - Anzahl der Stellplätze, z.B. 4
 - Strassenbegleitgrün

- 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - Baum zu pflanzen 1. Ordnung, vorgeschlagener Standort
 - Baum zu pflanzen 2/3. Ordnung, vorgeschlagener Standort
 - Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche, öffentlich/gemeinschaftlich zu nutzen
 - Spielplatz für z.B. WA 1, WA 4 (Mindestgröße 90m²)
 - 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. Sonstige Festsetzungen**
 - SD Satteldach max. Dachneigung 10°
 - OK +0,30 ü.GW max. Höhe über OK Gehweg Friesenstrasse
 - Vermessung

B. Festsetzungen durch Text

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
 - Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind folgende Arten der baulichen Nutzung als Ausnahme zulässig:
 - Nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind folgende Arten der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig:
 - Betrieb des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbetriebe
 - Tankstellen
- 2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Plan eintrags (Nutzungsschablonen)
 - Baugrenzen und Baulinien dürfen auf die Gebäudelänge (25,5 m) von untergeordneten Bauweisen 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.
 - 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

- vgl. Planeintrag (festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse)
- Die max. Höhe der Oberkante des Geländes beträgt
 - 0,4 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
- 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

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- Stellplätze und Garagenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.
- Die Garagen können als Liftparkier im EG und UG innerhalb der festgesetzten Flächen hergestellt werden.
- 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.
- Im Plangebiet sind die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen untergeordneten Nebenanlagen (Gartenhäuschen) innerhalb der vorgesehenen Flächen zulässig.
- Im Plangebiet ist die Errichtung eines BHKW nach § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig.
- Innerhalb der Gemeinbedarfslinie 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

- Zulässige Dachform: Satteldach mit max. 10° Dachneigung und max. 80 cm Dachüberstand.
- Für die Dachneigung ist nur matterartige Blechdeckung zulässig. Unbeschichtetes Kupfer-, Zink- oder Bleimaterial darf nicht verwendet werden.
- Für Nebenanlagen Pultdach mit max. 7° Dachneigung und max. 40 cm Dachüberstand am First oder begrüntes Flachdach.
- 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.
- Kabelvertikalschleife sind entlang der Strassen auf den Privatgrundstücken bündig mit der Einfriedung zu stellen.
- 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.
- Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind als mindestens einseitig bepflanzte 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.
- Die Sportanlagen können mit einem 2 m hohen Metall-Stabgitterzaun verznkt eingefriedet werden.
- Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Eichenua findet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine Anwendung.
- Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Spannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.

6. Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit hohem Grundwasserstand zu rechnen. Bauvorhaben sind gegen anstehendes Grundwasser sowie gegen Eindringen von Oberflächenwasser zu sichern.
- Die Beseitigung des gesamten 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 Röhren- oder Rohrsysteme möglich. Sickerschächte sind nicht zulässig.
- Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist nach den Regeln der Technik richtig zu versickern. Sickerschächte sind nicht zulässig.
- Jedes Versickerungssystem ist mit einem Notüberlauf in den tieferliegenden Grundbereich zu versehen.
- Öberirdische Stellplätze auf den Grundstücken dürfen nicht vollständig versiegelt werden. Das Niederschlagswasser der Kfz - Stellplätze ist flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Im Bauvollzug sind die Maßnahmen und Flächen zur Versickerung mit dem Fließrichtungssatzung in Verbindung mit dem Entwässerungsplan zu ermitteln und darzustellen.

7.0 Grünordnung

- Die durch Pflanzensetzungen festgesetzten Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Es gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzflächen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".
- Als Mindestgröße von Baumscheiben werden 4m² 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 von Versorgungsleitungen fernzuhalten.
- Baumplanung
Bei zu pflanzenden Bäumen sind die festgesetzten Qualitäten zu verwenden. Wo erforderlich, ist ein stabiler Anfahrtschutz vorzusehen.
 - Bäume 1. Ordnung
Hochstämmige oder mehrstämmige Solitärs
 - Bäume 2. - 3. Ordnung
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
- Die zu pflanzenden standortgerechten Gehölze sollen nach Möglichkeit aus heimischen Arten bestehen. Für rundblühende, stadtbildprägende Pflanzungen werden folgende Arten festgesetzt:
 - Hof 1 Malus 'Hilarii' - Zierapfel
 - Hof 2 Crataegus 'lanceolata' 'Carrierei' - Adelf - Dom
 - Hof 3 Arnelanchner lamackii - Kupfer-Felsenbirne
 - Gärten an der Roggensteiner Allee Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Friesenstrasse Prunus avium 'Pleina' - Gefüllte Vogel - Kirsche
 - Sportplatz und Carpinus betulus - Hainbuche
 - an angrenzende Grünflächen (Süd)

7.4 Private Grünflächen, öffentlich und gemeinschaftlich nutzbar

- Die privaten, öffentlich zugänglichen Grünflächen dürfen nicht eingezäunt werden.
- Private Grünflächen sind mindestens zu 70% zu begrünen (einzelnen und / oder zu bepflanzen)
 - Als Abschirmung und Hinterplanzung von Einfriedungen sind geschrittene Laubhecken bis max. 2m Höhe zulässig. Pflanzgröße mind. 60-100cm.
 - Bei freiwachsenden Pflanzungen sind überwiegend heimische Gehölze zu verwenden.
- Pro 200 qm freie Grundstücksfläche ist ein Kleinbaum oder Obstbaum als Mindestausstattung zu pflanzen. Festgesetzte Bäume auf Privatflächen werden angerechnet.
- Oberirdische private Stellplatzanlagen / Garagenhöfe sind mit Bäumen entsprechend der Plangestaltung zu gliedern und mit Hecken einzufrieden.
- Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Der Oberbodenanbau ist möglichst gering zu halten. Die Fuß- und Radwege in öffentlichen Grünflächen sind unverriegelt zu gestalten. Von der festgesetzten Lage kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern. Innerhalb des Grünstreifens im Straßenraum sind wasserdurchlässige Wege für notwendige Fußgängerquerungen zulässig.
- Fertigstellung Grünflächen
Für Grünflächen wird der Fertigstellungstermin auf spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Gebäude festgesetzt.
- Baumplantagen
Bei den in den Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Bäumen ist die veränderte räumliche Anordnung aus gestalterischen oder funktionalen Gründen zulässig. Die Anordnung festgesetzten Bäume bleibt bindend. Nachfolgend angeführte Gehölze dürfen nicht vorgeplant werden:
 - Einfriedungsbäume aus Fichte, Thuja, Scheinzypresse
 - Nadelgehölze, sowie eine Höhe von mehr als 1,5m erreichen
 - Trauerformen
- Geländeveränderungen
Die Übergangsbereiche zwischen Aufschüttungszone und Anschlussgelände sind möglichst gering zu dimensionieren (Steigungen und niedrige Mauern sind erlaubt). Die Höhenlage zur Erschließungsanbindung an die Friesenstrasse sind zu beachten. Die Geländeaufschüttungen sind entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans zu dimensionieren.

C. Hinweise

- 1024 Flurstücknummer
- Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Baukörper
- Wertstoffsammlung

D. Hinweise durch Text

- 1. Plangrundlage**
Der Flanderstellung dieses Bebauungsplanes liegen Vermessungs- und Katasterpläne zugrunde. Die Maße sind an Ort und Stelle vom potentiellen Bauherren zu überprüfen. Rechte können aus der Flanderstellung nicht abgeleitet werden.
- 2. Wärmeschutz, Baukologie**
Beim Wärmeschutz der Gebäude ist anzustreben, die gültigen gesetzlichen Bestimmungen noch zu überreifen. Die Ausnutzung von Energiegewinnung durch Sonneneinstrahlung 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 Aufreicherungssituationen sind Ausrichtungen des Stützbaues 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 Mieteln in einer Höhe von max. 2,5m und Begrünung mit einer Leguminosenart;
 - Wiedereinbau durch Aufbringung einer max. 40cm dicken Schicht;
 - wegleitender Massenausgleich durch Wiedereinbau eines Teiles der Aushubmassen, wobei die Festsetzungen und die Anpassungen an das Urtgelände 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 Realisierung in einzelnen Bauabschnitten entsprechend der Erschließungseinheit erfolgen.
- 9. Altlasten**
Bei Auftreten von Altlasten verdächtigen 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 Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

E. Verfahrensvermerke

- 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 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom ortsüblich mit gleichzeitig bestehender 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.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. B 46 „Friesenstrasse Nord“

M 1: 500

Die Gemeinde Eichenua erlässt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 51 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Eichenua, den

Hubert Jung
Erster Bürgermeister

Planfertiger Bebauungsplan: Ebe + Ebe
Dipl. Ing. Architekten BDA und Stadtplaner
Volkmarstrasse 50
80636 München
Tel. 089 / 18 00 18
Fax. 089 / 18 00 20

Planfertiger Grünordnungsplan: Büro Freiraum
Johann Berger
Landschaftsarchitekt BDLA
Obere Graben 3a
85354 Freising

Datum : 24.01.2006
23.02.2006
18.07.2006
28.09.2006
Johann Berger, Landschaftsarchitekt