

Planbezeichnung: Gemeinde Eichenau
Bebauungsplan B 5 für das Gebiet
Eulenstraße Nord
umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 1926/2, 17 bis 19, 11/2, 1922/2, 14, 16, 18, 23, 27, 41 bis 14/5, 2003/1 und 12, 18 bis 24, 126, 128, 129 bis 131, 2004/6, 19 bis 115, 2005, 2005/5, 2008/2 bis 18, 2009/2, und 13, 15, 17 bis 19
sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 1826/1,
Gemarkung Alling

Planfertigter: Frank Müller-Diesing
Dipl.-Ing.
Regierungsbaumeister
Büro für
Ortsentwicklungs-
und Bauleitplanung
Leitenhöhe 25
82229 Seefeld-Hechendorf
Tel. 08152-70533/78395
Fax 08152-78395

gefertigt am: 29. 4. 1993
geändert am: 8. 3. 1994
geändert am: 16. 6. 1994

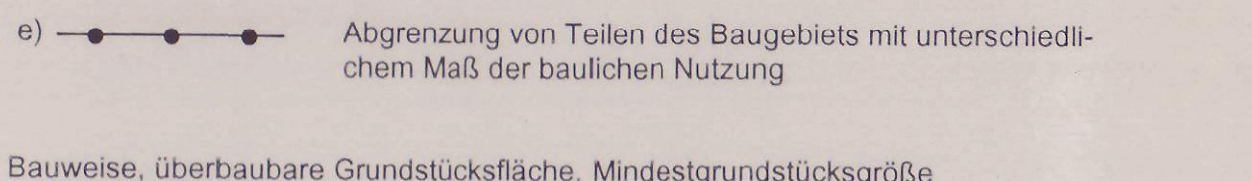
Die Gemeinde Eichenau erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 127), beide zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. 1. 1993 (GVBl. S. 65) und Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. 7. 1982 (BayRS 2132-1) diesen Bebauungsplan als

Satzung :

A. FESTSETZUNGEN

- 1. Geltungsbereich
a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen rechtsverbindlichen Baulinien- und Bebauungspläne.
2. Art der baulichen Nutzung
a) Das Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgesetzt.
b) Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den Fl.Nm. 1992/2 und 1992/18 vorhandenen unzulässigen baulichen Anlagen können als Ausnahme zugelassen werden.
c) Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit nicht durch Festsetzung 3.a) und 5.a) bis g) eingeschränkt, allgemein zulässig.
3. Maß der baulichen Nutzung
a) höchstzulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,25
b) höchstzulässige Geschosflächenzahl, z.B. 0,35
c) höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei Vollgeschosse
d) höchstzulässige Wandhöhe an der Traufseite, z.B. 6,30 m

Die traufseitigen Wandhöhen sind von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und Dachoberkante zu messen. Die Oberkante des Erdgeschossflorbodens darf im Rahmen der höchstzulässigen Wandhöhe höchstens 0,50 m über der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.



4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgrundstückgröße

- a) Im gesamten Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
b) Baulinie
Entlang der Baulinie ist Grenzbebauung zwingend.
Baugrenze
Innerhalb der Baugrenzen sind die Baukörper so zu situieren, daß die nach der gemeindlichen Baumschutzverordnung genehmigungspflichtige Beseitigung schutzwürdiger Bäume auf ein unvermeidbares Mindestmaß beschränkt bleibt und daß alle Bauteile einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen von der Baulinie und Überschränkungen der Baugrenze bis zu 1,50 m als Ausnahme zulassen, soweit hierdurch die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht unterschritten und Abstände von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden.
Die Zulässigkeit vortretender Bauteile und untergeordneter Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO über eine mögliche Überschreitung des Baumraums hinaus bleibt hiervon unberührt, soweit diese Bauteile an den seitlichen und rückwärtigen Baumrängrenzen vortreten.
Bei Gebäudeabständen von 3 m oder weniger bis zur Straßenbegrenzungslinie sind Überschreitungen der Baugrenzen auch durch untergeordnete Bauteile i.S. des Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO unzulässig.
c) Soweit in diesem Bebauungsplan entlang von bestehenden Gebäudfronten Baugrenzen gezeichnet sind, ist der Verlauf dieser Baugrenzen durch die bestehenden Außenfronten dieser Gebäude festgesetzt.
d) Die Teilung der Grundstücke muß so erfolgen, daß die Mindestgröße von Grundstücken bzw. Grundstücksteilen für freistehende Einzelhäuser mindestens 400 m², für Doppelreihenhäuser mit einseitigem Anbau mindestens 300 m² und für Gebäude mit zweiseitiger Brandwand mindestens 250 m² beträgt.

- d) Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebengebäude als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet, darf ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 12 m² je Baugrundstück betragen.
e) Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten.
f) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdachen und gegen Einblick zu schützen.
g) Das Abstellen von nicht betriebsbereiten Kraftfahrzeugen aller Art sowie oberirdischen Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig.
6. Öffentliche Verkehrsfläche
a) Verkehrsfläche (Fahrbahn, Gehweg)
b) Straßenbegrenzungslinie
7. Garagen und Stellplätze
a) Garagen dürfen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften und unter Erhaltung des schützenswerten Baumbestandes inner- und außerhalb der Bauräume, jedoch mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt, errichtet werden.
8. Offene Stellplätze
Offene Stellplätze müssen mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden.
9. Immissionsschutz
a) Bei Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener Gewerbebetriebe im Plangebiet ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die angrenzende Wohnbebauung von tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) bzw. die Verminderung der Immissionsbelastung durch ein Gutachten eines anerkannten Akustikbüros nachzuweisen.
10. Vermauerung
Maßzahl in Metern; z.B. 6 m
Zwischenmaße, die allein auf vorgeschlagene Baukörper oder Grundstücksteilungen bezogen sind, gelten als unverbindliche Hinweise.

- zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand, entsprechend der Baumschutzverordnung, mit genauer Lage, Stammumfang und Größe sowie Art und Wertung des Gesundheitszustands.
zu fallenderstehender Baum-/Gehölzbestand, sonst wie vor.
5. Bauvöllzug
Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundriß des Baugesuchs einzutragen.
6. Verkehr
a) als Eigentümerweg gem. Art. 63 Ziff. 3 BayStrWG zu widmen
b) Das Plangebiet liegt im Buschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 (3) Zb Luftverkehrsgesetz (LuftVG)
7. Technische Infrastruktur
Sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Telefon etc.) sind unterirdisch zu führen.
8. Hinweise
1. Grundstücke
2. Gebäude
3. Wasser- und Abfallwirtschaft
4. Grünordnung
a) Erhaltung des Grünbestandes
b) Organische Garten- und Küchenabfälle sind auf eigenem Grundstück zu kompostieren.

Eichenau, den 4. Oktober 1994
Seefeld, den 16. 6. 1994
(1. Bürgermeister) (Planfertigter)

Verfahrensvermerke
1. Der Gemeinderat Eichenau hat in der Sitzung vom 20. 07. 1994...
2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 02. 12. 1991...
3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02. 02. 1993...
4. Die Gemeinde Eichenau hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 16. 06. 1994...
5. Die Gemeinde Eichenau hat den Bebauungsplan am 29. 07. 94...
6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 30. 09. 1994...
Eichenau, den 4. Oktober 1994

