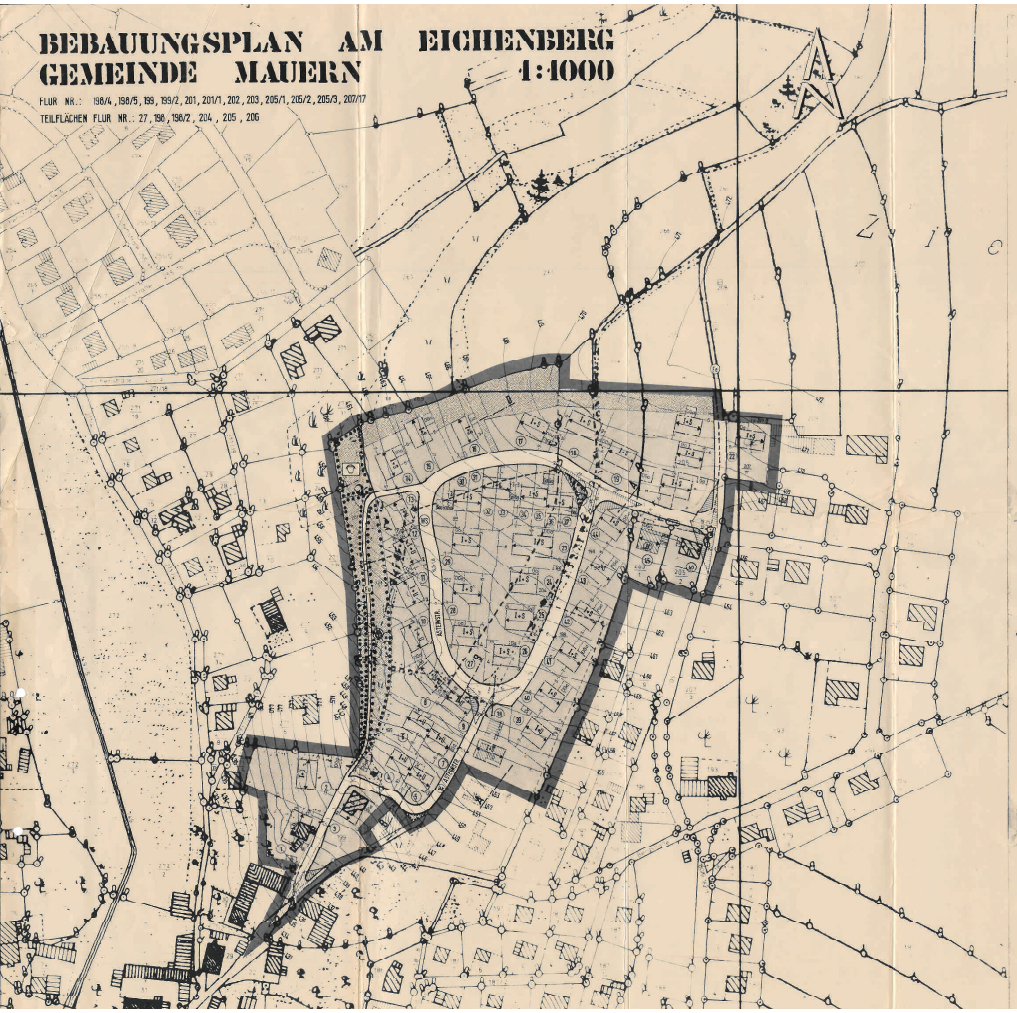
BEBAUUNGSPLAN AM EICHENBERG
GEMEINDE MAUERN
1:1000

FLUR NR.: 198/4, 198/5, 199, 199/2, 201, 201/1, 202, 203, 205/1, 205/2, 205/3, 207/17

TEILFLÄCHEN FLUR NR.: 27, 198, 198/2, 204, 205, 206



Die Gemeinde Mauern, Landkreis Freising, erläßt auf Grund des § 2 Abs. 1, Den §§ 8 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) des Art. 91 Abs. 3 i.V. mit Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S.1763), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1973 (GVBl. S. 151) und der Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl. I S.833) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

1,00 Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1,10 Art der baulichen Nutzung:

1,11 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

1,12 Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

1,20 Maß der baulichen Nutzung:

1,21 Die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend oder als Höchstgrenze festgesetzt

I = Ein Vollgeschoss, zwingend festgesetzt, Wandhöhe max. 3,5 m über oberkante Gelände talseits

I+D = Ein Vollgeschoss mit Drempel oder Kniestock, Wandhöhe talseits max. 3,6m, talseits max. 5,0 m über oberkante Gelände

II = zwei Vollgeschosse, zwingend festgesetzt, (ero - d obergeschoss), Wandhöhe max. 6,2m über oberkante Gelände

I+U = zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt, Erdgeschoss mit Untergeschoss, Wandhöhe talseits max. 3,6 m, talseite max. 6,2 m (auch) oberkante Gelände

II = zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze (Dachgeschoss (Obergeschoss) Wandhöhe max. 6,2m über oberkante Gelände

1,22 Bauweise des:

	I	I + D	I + U	II	II
Grundflächenzahl (GFZ)	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Geschossflächenzahl (FFZ)	0,4	0,5	0,6	0,8	0,8

1,23 Die Zahl der Vollgeschosse ist bei I + D, II und I + U, als Höchstgrenze festgesetzt, Die Errichtung eines Sockel- oder Kniestockes ist nicht zwingend festgesetzt.

1,30 Bauweise:

1,31 Die Bauweise wird als offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1,40 Überbaubare Grundstücksflächen

1,41 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenze

1,42 Die aus den § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sich ergebenden Grenzabstände dürfen auch bei einer Änderung der bestehenden oder Wiederherstellung der abgeschlagenen Grundstücksgrenzen nicht unterschritten werden.

1,43 Die Grenzabstände dürfen auch dann nicht unterschritten werden, wenn gem. Ziff. 1.22 dieser Festsetzung eine unterirdische Nutzung zulässig wäre.

1,44 Die Garagen können auch an anderen als in Bebauungsplan festgesetzten Stellen errichtet werden, wenn sie den bauordnungsrechtlichen Vorschriften, insbesondere den Bestimmungen des Art. 7 Abs. 5 BayBO entsprechen und in der Gestaltung den Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst sind.

1,45 Doppelgaragen (DGa) müssen auf der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, von einer Grenzbebauung kann abgesehen werden, wenn ein Grenzabstand von 3,0 m eingehalten wird.

1,46 Ein Dachgefälle ist eine einheitliche Dachform, Traufhöhe und Fassadenabstellung vorgeschrieben.

1,47 Sowohl Garagen, wie in diesen Bebauungsplan eingetragen, an der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.

1,48 Überbaubare Grundstücksfläche für Garagen

Doppelgaragen DGa

1,49 Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Straßenbreite

Fahrbahn

Fußweg

Straßenname

Widmungsart

1,50 Äußere Gestaltung:

1,51 Dachform: Satteldach (einschl. Garagen mit gleicher Dachneigung wie Wohnhaus)

Dachneigung wird mit 38° - 48° festgesetzt

Dacheindeckung: Ziegelfarbe naturrot

1,52 Firstrichtung der zu planenden Bebauung.

1,53 Doppelhäuser und zusammenhängende Hausgruppen sind in der Fassade einheitlich zu gestalten.

1,55 Kniestöcke sind bis 0,50cm zulässig

1,56 Stützmauern werden im Bereich des Bebauungsplanes nicht zugelassen

1,60 Einfriedungen:

1,61 Als Einfriedungen entlang der Straße werden nur Holzlattenzäune zugelassen, max. Holz Lattenzäune wird festgesetzt:
Lichte max. 1,00 m über Fahrbahn bzw. Gehsteig.
Sockel müssen überdeckt sein und sind mind. 10 cm niedriger zu halten als die Oberkante der Zäune.
Stahlstützen auf Betonsockel (h = 20 cm) ab OK Fahrbahn bzw. Gehsteig.

1,62 Als seitliche und rückwärtige Einfriedung werden nur Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m über der Geländeoberfläche mit Stützen aus Eisenprofilen, geringen Querschnitts, zugelassen. Sie dürfen keine grellen Farbanstriche haben.

2,00 Hinweise zum Bebauungsplan

2,10 Grundstücksgrenze mit Grenzstein

Vorgeschlagene Aufteilung der alten Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung

220 Flurstücks-Nummer

Immobilisation

5 Vorläufige Teilgrundstücksnummer

Aufschüttung (Hauptgebäude)

Altbebauung (Nebengebäude)

Sichtdreieck

Astern Straße

Straßenbezeichnung

Sichtdreieck: Sichtdreiecke sind von jeglicher Bepflanzung und Ablagerung über 0,8 m Höhe über Straßenoberkante (Fahrbahnrand) freizuhalten. Einzelstehende Hochstämme verhindern nicht die Sichtdreiecksfreiheit.

2,11 Sämtliche Hausanschlüsse sind von Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und an die Kanalisation anzuschließen.

2,12 Restanteil des Bebauungsplanes ist der Grundordnungsplan

Restanteil des Bebauungsplanes sind die Geländeschnitte

3,00 Verfahrensvermerke

3,10 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 A. Abs. 6 BBauG vom 11.07.1983 bis 11.08.1983 im Rathaus Mauern, öffentlich ausgelegt.

Mauern, den 08.09.1983

1. Bürgermeister

3,20 Die Gemeinde Mauern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.06.1984 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Mauern, den 08.09.1984

1. Bürgermeister

3,30 Das Landratsamt Freising hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 26.02.85 Nr. 33-640.00/16 gem. § 11 BBauG genehmigt.

Freising, den 24. Jan. 1985

Stadtmayer
Regierungsrat z.A.

3,40 Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 12.11.1984 im Rathaus Mauern gem. § 12 Satz 1 BBauG ortsüblich bekannt gemacht.

Den Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satzzusatz rechtsverbindlich, den Bebauungsplan samt Begründung sind ab sofort bei der Verwaltungsgemeinschaft Mauern während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht zur Verfügung über seinen Inhalt wird Auskunft erteilt.

Mauern, den 23.11.1984

1. Bürgermeister

Architekt (FH) Diplomingenieur (FH)
PETER WACKER
Bauingenieur Hochbau
8045 Ismaning

Ismaning, den 7.5.1981

Geändert am 26.07.1981 Geändert am 20.01.1983 Geändert am 07.07.1983
Geändert am 03.06.1981 Geändert am 12.07.1983
Geändert am 28.04.1982 Geändert am 12.01.1984

BEBAUUNGSPLAN AM EICHENBERG
GEMEINDE MAUERN
LKR. FREISING