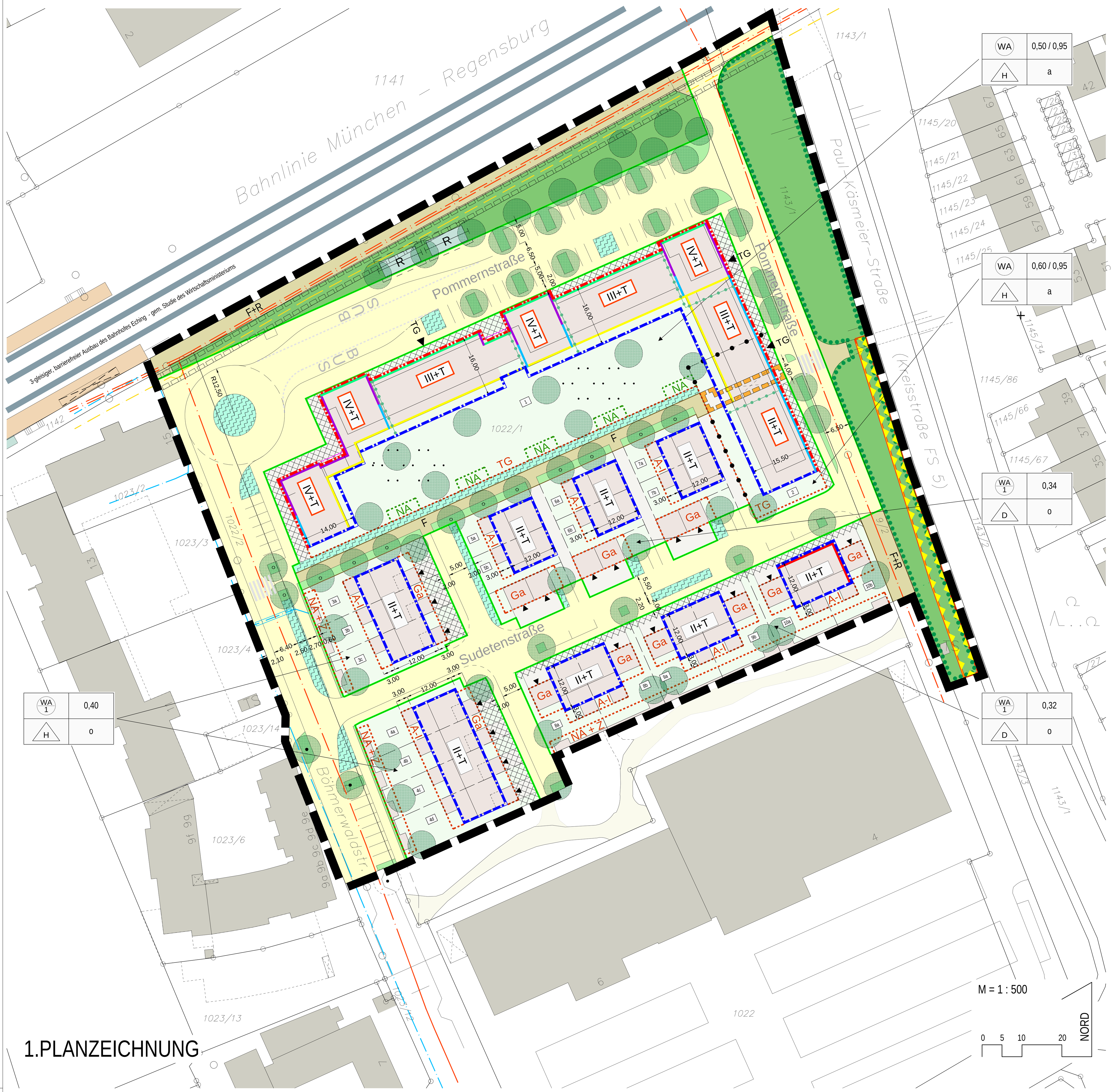
BEBAUUNGSPLAN NR. 72 "WOHNGEBIET ÖSTLICH DER BÖHMERWALDSTRASSE, NÖRDLICH DER EINKAUFSMÄRKTE"



1.PLANZEICHNUNG

2. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Eching erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a ; 9 ; 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 72
"Wohngebiet östlich der Böhmerwaldstraße,
nördlich der Einkaufsmärkte"

als

SATZUNG

Bestandteile der Satzung:

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der Fassung vom 02.05.2017. Eine Begründung in der Fassung vom 02.05.2017 ist beigefügt.

3. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

WA 1 – allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; je Hauseinheit (Doppelhaushälfte, Reihenhaus ...) ist maximal 1 Wohneinheit zulässig

WA – allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

0,40 – Grundflächenzahl z.B.: 0,40

0,50 / 0,95 – Grundflächenzahl z.B.: 0,50
die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

IV+T – Zahl der Vollgeschosse = 4 mit einem zusätzlichen Terrassengeschoss - zwingend
Das Terrassengeschoss darf sich über max. 80 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses erstrecken.
Die Außenkante der Umfassungswände des Terrassengeschosses müssen gegenüber der Aussenkante der Umfassungswände des darunterliegenden Geschosses (auch bei Baulienien) um mind. 0,20 m zurückspringen.

III+T – Zahl der Vollgeschosse = 3 mit einem zusätzlichen Terrassengeschoss - zwingend
Das Terrassengeschoss darf sich über max. 80 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses erstrecken.
Die Außenkante der Umfassungswände des Terrassengeschosses müssen gegenüber der Aussenkante der Umfassungswände des darunterliegenden Geschosses (auch bei Baulinien) um mind. 0,20 m zurückspringen.

II+T – Zahl der Vollgeschosse = 2 mit einem zusätzlichen Terrassengeschoss - zwingend
Das Terrassengeschoss darf sich über max. 80 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses erstrecken.
Die Außenkante der Umfassungswände des Terrassengeschosses müssen gegenüber der Aussenkante der Umfassungswände des darunterliegenden Geschosses (auch bei Baulinien) um mind. 0,20 m zurückspringen.

II+T – Zahl der Vollgeschosse = max. 2
Das Terrassengeschoss (+T) darf ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden.
Das Terrassengeschoss darf sich über max. 80 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses erstrecken.
Die Außenkante der Umfassungswände des Terrassengeschosses müssen gegenüber der Aussenkante der Umfassungswände des darunterliegenden Geschosses um mind. 0,20 m zurückspringen.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o – offene Bauweise

a – abweichende Bauweise
Gebäudelängen gößer 50 m sind zulässig

H – nur Hausgruppen zulässig

D – nur Doppelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

Ga – Bauraum für Garagen und Carports

TG – Bauraum für Tiefgaragen

A-I – Bauraum für erdgeschossige Anbauten
Innerhalb der entspr. Bauräume dürfen erdgeschossige Anbauten errichtet werden.
Die Anbauten sind mit einer max. Grundfläche von 16 m² zu errichten.
Die Anbauten dürfen direkt auf die Grundstücksgrenze gesetzt werden.

NA + Z – Bauraum für Nebenanlagen und geschlossene Zäune
Innerhalb der entspr. Bauräume dürfen geschlossene Zäune sowie Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuschen) errichtet werden. Die Zäune sind in Holzbauweise und mit einer max. Höhe von 1,60 m (gartenseitig gemessen) zu errichten. Die Nebenanlagen sind in Holzbauweise und mit einer max. Höhe von 2,20 m (gartenseitig gemessen) zu errichten. Ihre Grundfläche darf je Parzelle 10 m² nicht überschreiten.

NA – Bauraum für erdgeschossige Nebenanlagen
Innerhalb der entsprechenden Bauräume dürfen Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuschen) mit einer max. Höhe von 2,20 m (gartenseitig gemessen) errichtet werden.

Vorgärten
In den entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind Einfriedungen unzulässig.
Das dauerhafte Abstellen von Abfallbehältnissen ist in diesen Bereichen ausgeschlossen.
Die Bereiche sind bei den Parzellen 1 und 2 zu mindestens 40%, bei den übrigen Parzellen zu mindestens 25%, bezogen auf den entsprechend festgesetzten Bereich je Grundstück, zu begrünen.

5. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und Vorschlag zur Straßenraumgestaltung als unverbindlicher Hinweis
Baumpflanzungen siehe textliche Festsetzungen Nrn. 5.7.1 und 5.8.2

F F+R – öffentliche Wegefläche (Fuß- bzw. Fuß- und Radweg) mit Vorschlag für wegbegleitende Grünflächen als unverbindlicher Hinweis,

6. Grünordnung

öffentliches Grün

bestehender Baum, zu erhalten, siehe auch textliche Festsetzung Nr. 5.1

Flächen, in denen Gehölzbestände zu erhalten sind, siehe auch textliche Festsetzung Nr. 5.6.1

zur Pflanzung festgesesetzter Baum, Standort bei technischen Zwängen veränderbar, siehe auch textliche Festsetzungen Nrn. 5.7.2, 5.7.3, 5.8.3 und 5.8.4

7. Flächen für die Wasserwirtschaft

öffentliche Flächen zur Versickerung von Oberflächenwasser (z.B. Mulden)

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Aktiver Lärmschutz

Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse

Abgrenzung unterschiedliches Maß der baul. Nutzung / unterschiedlicher Bauweise

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Auf den entspr. Flächen ist ein Weg für die Allgemeinheit zu errichten und dauerhaft verkehrssicher bereitzustellen.
Der betreffende Weg darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen über- bzw. unterbaut werden.

Kennzeichnung einer deutlich durch Farb- oder Materialwechsel abzusetzenden Fassade

Immissionsschutz

Immissionsschutz - Fassadenmarkierung
keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen

Immissionsschutz - Fassadenmarkierung
Gesamtschalldämm - Maß
$R'_{w,res}$ > 50 dB

Immissionsschutz - Fassadenmarkierung
Gesamtschalldämm - Maß
$R'_{w,res}$ > 45 dB

Immissionsschutz - Fassadenmarkierung
Gesamtschalldämm - Maß
$R'_{w,res}$ > 40 dB im obersten Geschoss

Immissionsschutz - Fassadenmarkierung
Gesamtschalldämm - Maß
$R'_{w,res}$ > 40 dB

4. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- 1022 – Flurstücknummer
- 3b – Parzellennummer
- Gebäudevorschlag
- vorgeschlagene Garagenzufahrt
- TG – vorgeschlagene Tiefgaragenzufahrt
- private Freiflächen
- Sudetenstraße – Benennung der geplanten neuen Erschließungsstraßen
- bestehender Schmutzwasserkanal
- bestehende Wasserleitung
- bestehende Gasleitung mit bestehender dinglicher Sicherung
- Vorschlag zur Straßenraumgestaltung
- Vorschlag für wegbegleitende Grünflächen und Baumpflanzungen
- 5,50 – Maßangabe in Metern
- R – Vorschlag für Fahrradständer
- Baum, angrenzend an Geltungsbereich
- TS – Trafostation, bestehend

5. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Auf den Parzellen 1 und 2 ist innerhalb des Bauraumes (Baugrenzen / Baulinien) eine zusammenhängende Hausgruppe zu errichten d.h.: die einzelnen Gebäudeteile sind ohne seitlichen Grenzabstand aneinanderzubauen. Der entstehende geschlossene Gebäuderiegel darf keine offenen Durchbrüche aufweisen - ausgenommen von dieser Regelung wird die dinglich gesicherte "Passage" im Osten der Hausgruppe mit abweichender Bauweise. Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist auf den Parzellen 1 und 2 zwingend.
Auf den Parzellen 1 und 2 dürfen die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen der Geschossflächenzahl (max. GFZ = 1,2) gem. § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden.
Untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BayBO werden auch außerhalb der Baugrenzen (nicht Baulinien) zugelassen.

2. Gebäudegestalt

Innerhalb der Baugrenzen sind die Gebäudeteile von Hausgruppen und Doppelhäusern profilgleich aneinanderzubauen.
Ausgenommen von dieser Regelung wird die Hausgruppe auf den Parzellen 1 und 2.

zulässige Dachformen :

bei Doppelhäusern:	gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem First
bei Hausgruppen mit offener Bauweise (o):	Pultdächer
bei Hausgruppen mit abweichender Bauweise (a):	Pult- und Flachdächer
Garagen bei Doppelhäusern:	Flachdächer
Garagen bei Hausgruppen mit offener Bauweise (o):	Pultdächer
erdgeschossige Anbauten in den entspr. Bauräumen:	Pultdächer
Dachneigung:	max. 12°

Dachüberstände werden giebel-, trauf- und firstseitig mit max. 0,50 m zugelassen.

Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) sind unzulässig.

Die Terrassen der Terrassengeschosse dürfen mit Vordächern überdacht werden. Diese müssen mind. 0,3 m unter den Schnittpunkt Außenkante Umfassungswand mit der Dachhaut bzw. die OK Attika gesetzt werden und sind als "leichte" Flachdächer auszubilden. Die Stirnseiten der Vordächer dürfen incl. Unterkonstruktion (Balken-, Trägerlage etc.) max. 0,25 m stark sein.

Die durch Planzeichen ~~~ gekennzeichneten Fassaden sind deutlcih durch Farb- oder Materialwechsel von den benachbarten Fassaden abzusetzen.

Bei durch Verbindungsbauten zusammengebauten Gebäuden mit IV+T Geschossen ist die nach Norden gewandte Fassade des Terrassengeschosses vollflächig in Klarglas auszubilden

3. Geländeveränderungen, Höhenlage und Höhen

3.1 Die Baugrundstücke sind im Inneren des Baugebietes 1,20 m über das natürliche Gelände aufzufüllen.
Die West-, Nord- und Ostränder der äußeren Baugrundstücke des Baugebietes sind dem angrenzenden Straßenniveau anzupassen.
Die Oberkante der Rohfußböden der Erdgeschosse (OK-EG-RFB) darf max. 0,20 m über dem aufgefüllten Gelände liegen.

3.2 Stützmauern werden ausschließlich an den westlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 3a-c und 4a-d sowie an den südlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 4d; 8a-b; 9a-b und 10a-b zugelassen.
Die Stützmauern dürfen eine sichtbare Höhe von max.1,2 m aufweisen.

3.3 Wand- und Firsthöhen

bei II+T : max. 9,20 m
bei III+T : max. 12,00 m
bei IV+T : max. 15,00 m

Bei geneigten Dächern ist der traufseitige Schnittpunkt maßgeblich.
Bei Flachdächern darf zusätzlich zur festgelegten Wandhöhe eine Attika mit einer max. Höhe von 0,5 m ausgebildet werden.
Die Wandhöhe ist von OK-EG-RFB bis zum höchstgelegenen Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand mit der Dachhaut zu messen.

Bei geneigten Dächern wird die Firsthöhe bezogen auf die OK-EG-RFB wie folgt begrenzt :

bei II+T : auf max. 11,20 m
bei III+T : auf max. 14,00 m
bei IV+T : auf max. 17,00 m

Sollten Erdgeschosse auf den Parzellen 1 und 2 auf Höhe der umgebenden Strasse gelegt werden, dürfen die festgesetzten Wand- und Firsthöhen um 1,20 m erhöht werden, wenn zur Ermittlung der Wand- und Firsthöhen als Bezugspunkt die OK-EG-RFB dieser Erdgeschosse herangezogen wird.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind außerhalb der Bauräume für "Nebenanlagen und geschlossene Zäune" nur als transparente Zäune mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.
Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.

5. Grünordnung

5.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Festgesetzte Begrünungen sind in der festgesetzten Mindestqualität zu pflanzen, zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestpflanzqualität zu ersetzen.

5.2 Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.

5.3 Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, aus dem die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen hervorgeht.

5.4 Bepflanzung Reihen- und Doppelhäuser
In den vorgeschlagenen Parzellen Nrn. 3a bis 3c, 4a bis 4d sowie 8a, 8b, 9a, 9b, 10a und 10 b ist je ein Baum aus der Artenauswahlliste `Bäume für festgesetzte Pflanzungen in privaten Grünflächen´ zu pflanzen.

5.5 Private Grünflächen über Tiefgaragen

5.5.1 Mindestens 80 % der nicht überbauten Flächen über Tiefgaragen sind zu begrünen.
Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat für Pflanzen muss dabei mindestens 30 cm betragen.

5.5.2 Je 350 m² der gem. textlicher Festsetzung Nr. 5.5.1 zu begrünenden Flächen ist mindestens ein Baum der Artenauswahlliste `Bäume für festgesetzte Pflanzungen über Tiefgaragen´ zu pflanzen. Im Bereich dieser Baumpflanzungen muss die Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat für Pflanzen mindestens 80 cm, je Baum mindestens 25 m² betragen.
Weitere Anpflanzungen sind darüberhinaus erwünscht und zulässig.

5.6 Öffentliche Grünflächen

5.6.1 In den gemäß Festsetzung durch Planzeichen festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Gehölzen sind unter Ausnahme notwendiger Lärmschutzanlagen bestehende Gehölze zu erhalten. Bei Abgang sind sie mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu ersetzen.

5.6.2 Die öffentliche Grünfläche südlich der Bahnlinie München - Regensburg ist als lückig gehölzüberstellte Heidefläche zu gestalten. Hierzu ist die Fläche mit geeignetem, magerem Oberbodensubstrat herzustellen und mit Saatmischung der Herkunftsregion `Unterbayerische Hügel- und Plattenregion´ für Kalk- Halbtrockenrasen mit einem Kräuteranteil von 50 % oder mit Saatgut aus Spenderflächen anzusäen. Die Fläche ist zu ca. 10 % mit Gehölzen und Bäumen zu überstellen. Empfohlene Arten hierfür sind: Föhre (Pinus nigra, Pinus sylvestris), Tamariske (Tamarix parviflora), Schmalblättrige Ölweide (Eleagnus angustifolia).
Außenmöblierung, insbesondere Bänke sowie Fahrradabstellanlagen u.ä. sind zulässig.

5.7 Straßenbäume und Bäume entlang öffentlicher Wegefläche

5.7.1 Für festgesetzte Straßenbäume und Bäume entlang öffentlicher Wegefläche sind offene Baumscheiben von mind. 8 m² sowie eine durchwurzelbare Baumpflanzgrube von mind. 12 m³ Größe und 1,5 m Tiefe bereitzustellen. In überbauten Bereichen ist ggf. verdichtbares Baumsubstrat einzubauen. Bei Unterschreitung von Mindestabständen zu Sparten sind Wurzelsperren vorzusehen.

5.7.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 20 Bäume aus untenstehender Artenauswahlliste `Bäume für Pflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen´ mit angegebener Mindestqualität zu pflanzen. Die vorgeschlagenen Standorte sind innerhalb der Straßenräume veränderbar, jedoch ist je Straßenzug eine einheitliche Baumart zu verwenden.

5.7.3 Entlang der öffentlichen Wegefläche südlich der vorgeschlagenen Parzelle 1 sind entsprechend der Planzeichnung 10 Bäume der Artenauswahlliste `Bäume für Pflanzungen an öffentlichen Wegeflächen´ zu pflanzen. Die vorgeschlagenen Standorte sind entlang der Wegefläche veränderbar, wobei der Mindestabstand zwischen zwei Bäumen 8 m betragen muss.

5.8 Artenauswahllisten für Bäume

5.8.1 Artenauswahlliste Bäume für festgesetzte Pflanzungen in privaten Grünflächen außerhalb von Tiefgaragen
Mindestpflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Prunus spec.	- Kirschen, auch Sorten
Sorbus spec.	- Mehlbeere, auch Sorten
Tilia cordata	- Winterlinde, auch Sorten

Obstbäume als Halb- oder Hochstamm, Mindestpflanzqualität Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm

5.8.2 Artenauswahlliste Bäume für festgesetzte Pflanzungen über Tiefgaragen
Mindestpflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Acer monspessulanum	- Burgen-Ahorn
Acer x neglectum `Annae´	- Eschenahorn `Annae´
Alnus x spaethii	- Purpurerle
Amelanchier lamarkii	- Felsenbirne
Betula utilis	- Himalaya-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cercis siliquastrum	- Gewöhnlicher Judasbaum
Cornus mas	- Kornelkirsche
Eleagnus angustifolia	- Ölweide
Gleditsia triacanthos `Skyline´	- Dornenlose Gleditschie
Ostrya carpinifolia	- Hopfenbuche

5.8.3 Artenauswahlliste Bäume für Pflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen
Mindestpflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm

Acer platanoides	- Spitzahorn
Corylus colurna	- Baumhasel
Gleditsia triacanthos `Skyline´	- Dornenlose Gleditschie
Gingko biloba	- Gingko
Liquidambar styraciflua	- Amberbaum
Ostrya carpinifolia	- Hopfenbuche
Prunus padus `Schloss Tiefurt´	- Traubenkirsche
Platanus acerifolia	- Platane
Tilia tomentosa	- Silberlinde

5.8.4 Artenauswahlliste Bäume für Pflanzungen in öffentlichen Wegeflächen
Mindestpflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm

Acer platanoides `Columnare´	- Säulenförmiger Spitzahorn
Amelanchier arborea `Robin Hill´	- Felsenbirne `Robin Hill´
Carpinus betulus `Fastigiata´	- Säulenhainbuche
Gingko biloba	- Gingko, auch Sorten
Liquidambar styraciflua	- Amberbaum, auch Sorten
Liriodendron tulipifera `Fastigiata´	- Säulenförmiger Tulpenbaum
Malus hybrida `Street Parade´	- Zierapfel
Sorbus intermedia `Brouwers´	- Schwedische Mehlbeere

5.9 Lärmschutzwände sind durch geeignete Vorpflanzungen oder Bepflanzungen auf der dem Verkehr abgewandten Seite zu begrünen.

6. Immissionsschutz

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist auf den entsprechend durch Planzeichen (Festsetzungen durch Planzeichen Nr.8 -Sonstige Planzeichen -Aktiver Lärmschutz) gekennzeichneten Flächen, entlang der Paul-Käsmeier-Straße eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m über Fahrbahnoberkante zu errichten.
Die Schallschutzwand muss beidseitig hochabsorbierend ausgeführt werden. Die Bestimmungen der ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinie für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) sind einzuhalten.

An den durch entspr. Planzeichen (Festsetzungen durch Planzeichen Nr. 8 -Sonstige Planzeichen -Immissionsschutz) markierten Gebäudefassaden sind folgende Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden :

grün markierte Fassaden	Es sind Grundrissorientierungen erforderlich, die hier keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorsehen. Die Anforderungen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen, wobei $R'_{w,res}$ mindestens 50 dB betragen muss.
violett markierte Fassaden	$R'_{w,res}$ > 50 dB
blau markierte Fassaden	$R'_{w,res}$ > 45 dB
gelb markierte Fassaden	$R'_{w,res}$ > 40 dB im obersten Geschoss
rot markierte Fassaden	$R'_{w,res}$ > 40 dB
alle weiteren Fassaden	$R'_{w,res}$ > 35 dB

Für sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer sind fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorzusehen.
Im Zuge der Realisierung der Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes können sich aufgrund der konkret vorgesehenen Bauweise auch geringere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (vgl. Festsetzungen) ergeben.
Aufgrund konkreter Nachweise im Bauantragsverfahren können geringere Gesamtschalldämm-Maße als Ausnahme von den Festsetzungen zugelassen werden.

Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 wird festgesetzt dass eine bauliche Nutzung der Parzellen : 3a-c; 4a-d; 5a-b; 6a-b; 7a-b; 8a-b; 9a-b und 10a-b erst nach Fertigstellung einer entlang der gesamten hier festgesetzten Baulinie verlaufenden, zusammenhängenden Bebauung der Parzellen 1 und 2 zugelassen wird.

7. Wasserwirtschaft

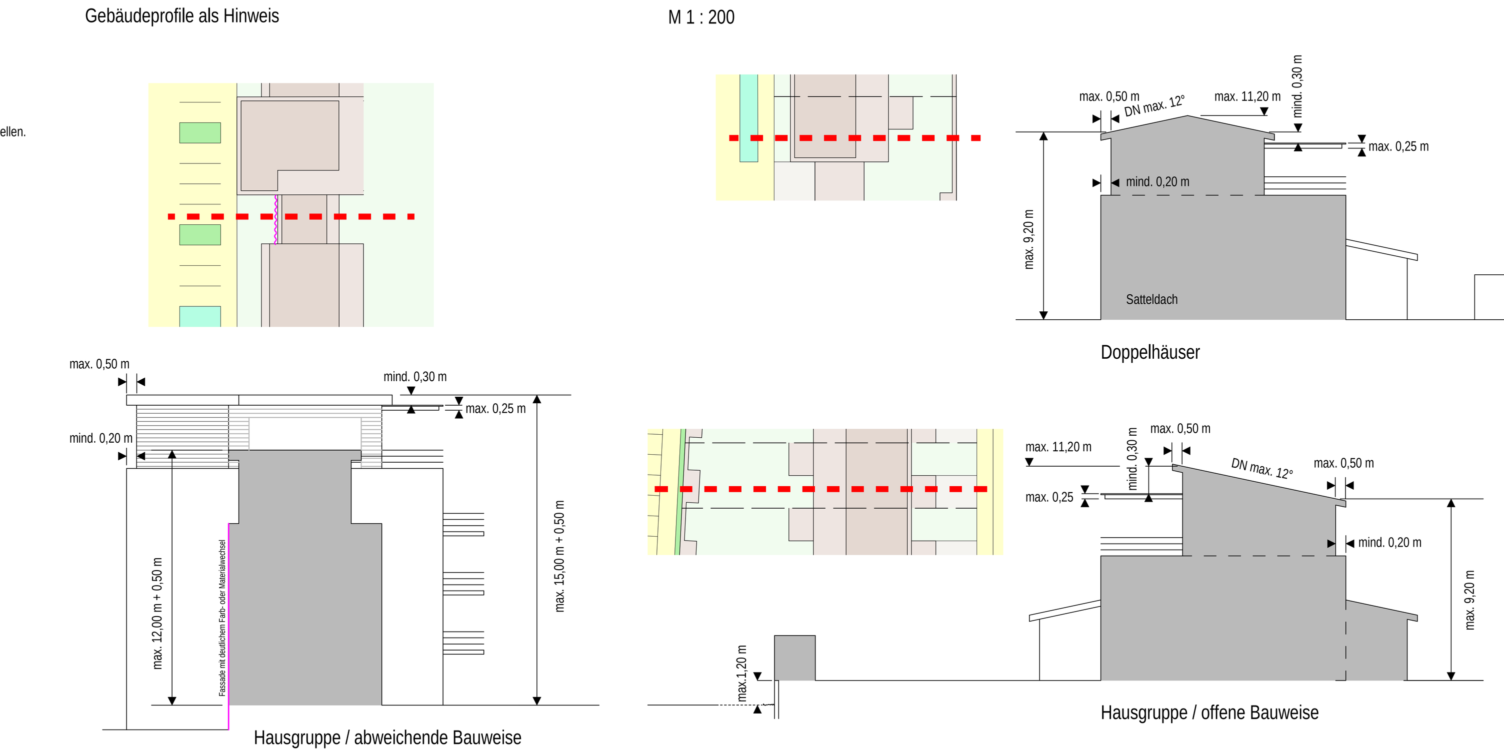
7.1 Häusliches Schmutzwasser ist an die bestehende Kanalisation des Abwasserzweckverbandes Unterschleißheim Eching Neufahrn anzuschließen.

7.2 Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen ist oberflächennah zu versickern.

7.3 Niederschlagswasser der privaten Flächen mit Ausnahme von Parzelle 1 ist auf den privaten Grundstücken zu versickern.
Die Vorgaben aus der Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NwFreiV), den Technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und ggf. des Arbeitsblatts DWA-A 138 sind einzuhalten.
Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen von Parzelle 1 darf oberflächlich der Versickerungsmulde entlang des öffentlichen Weges zugeleitet und dort versickert werden.

8. Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Gewerbliche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind unzulässig.
Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.

Gebäudeprofile als Hinweis M 1 : 200



6. HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versogungsnetz der Bayernwerke angeschlossen.
Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.

3. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen.
Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt München zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.

4. Regenerative Energiequellen
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.

5. Immissionsschutz
Den Festsetzungen zum Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 213136 / 4 vom 06.02.2015 ff, ergänzt durch die Stellungnahmen Nr. 213136 / 8 vom 22.06.2016 des Ingenieurbüros Greiner, Germering, zugrunde.
In der Untersuchung wurde die Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes aufgrund der Bahnlinie München- Regensburg und der Paul-Käsmeier-Straße sowie die daraus resultierenden aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen gem. der DIN 4109 ermittelt.

6. Denkmalpflege
Im Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler :
Nr. 1-7635-0225 Bestattungsplatz der Bronze- und der Urnenfelderzeit sowie des frühen Mittelalters, ferner Siedlungen vorgeschichtlicher Zeitstellung, darunter der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit sowie Siedlung des frühen Mittelalters.
Für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

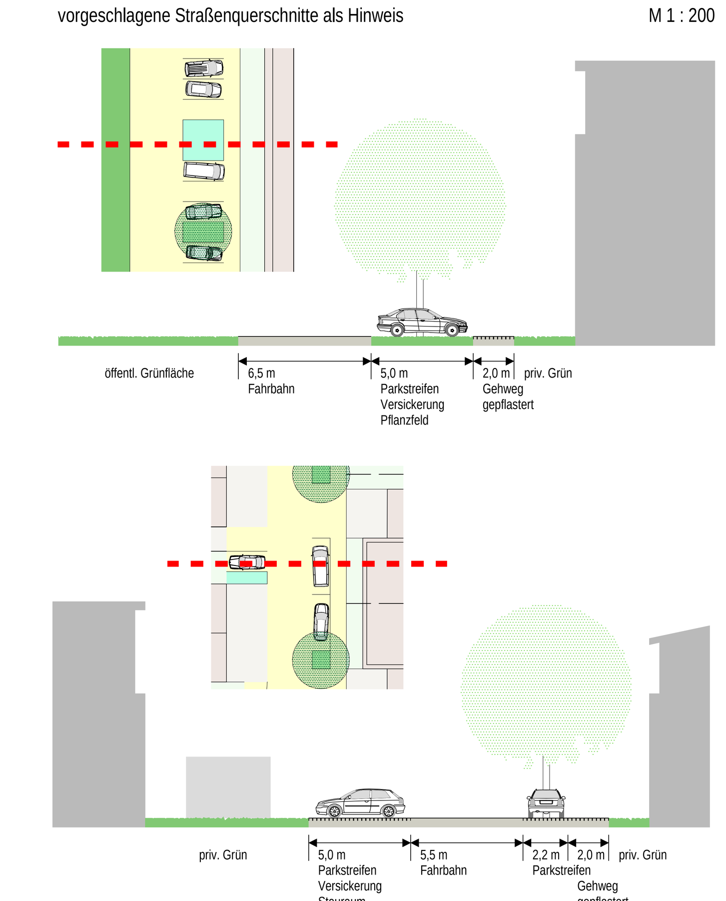
7. Baumfällungen
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu unterlassen, sind Baumfällungen zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

8. Vermeidung von Vogelschlag und Insektenfallen
Bei aktiven Schallschutzmaßnahmen, z.B. der Errichtung von Lärmschutzwänden, sollen Vermeidungsmaßnahmen gegen Vogelschlag berücksichtigt werden. So soll auf eine transparente Lärmschutzwand verzichtet werden und besser strukturiertes, mattiertes oder bedrucktes Glas verwendet werden.
Es sollte geprüft werden, ob Beleuchtungsanlagen reduziert werden können. Außenleuchten sollen insektendicht schließen.

8. Erhaltung von Gehölzbeständen und Ausgleichsflächen
Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind während der Baumaßnahme gemäß geltender guter fachlicher Praxis zu schützen.
Bei der südöstlich angrenzenden Freifläche handelt es sich um eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche.
Diese ist bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen, z.B. Bauzaun, zu schützen.

9. Beteiligung der Deutschen Bahn AG
Der Deutschen Bahn AG werden Anträge auf Baugenehmigung für die nördlich gelegenen Hausgruppen zur Information vorgelegt.

vorgeschlagene Straßenquerschnitte als Hinweis M 1 : 200



7. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 a BauGB)

1. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 07.05.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.03.2014 hat in der Zeit vom 04.08.2014 bis 10.09.2014 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.03.2014 hat in der Zeit vom 04.08.2014 bis 10.09.2014 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.03.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2015 bis 08.05.2015 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.03.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2015 bis 08.05.2015 öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.07.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.08.2015 bis 18.09.2015 erneut beteiligt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.07.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.08.2015 bis 18.09.2015 erneut öffentlich ausgelegt.

8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.10.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.11.2016 bis 19.12.2016 erneut beteiligt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.10.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.11.2016 bis 19.12.2016 erneut öffentlich ausgelegt.

10. Die Gemeinde Eching hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 02.05.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.05.2017 als Satzung beschlossen.

Eching, den ....

....
Sebastian Thaler
Erster Bürgermeister

Siegel

11. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen

Eching, den ....

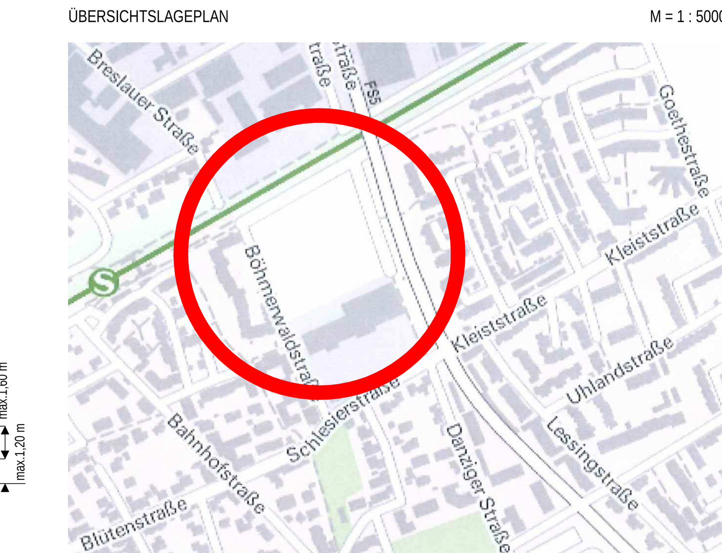
....
Sebastian Thaler
Erster Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE ECHING
LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGSPLAN NR. 72
"WOHNGEBIET ÖSTLICH DER BÖHMERWALDSTRASSE,
NÖRDLICH DER EINKAUFSMÄRKTE"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 11.03.2014
GEÄNDERT, DEN 03.03.2015
DEN 07.07.2015
DEN 13.10.2015
DEN 02.05.2017

WipflerPLAN
Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

Proj. Nr. 3101.001