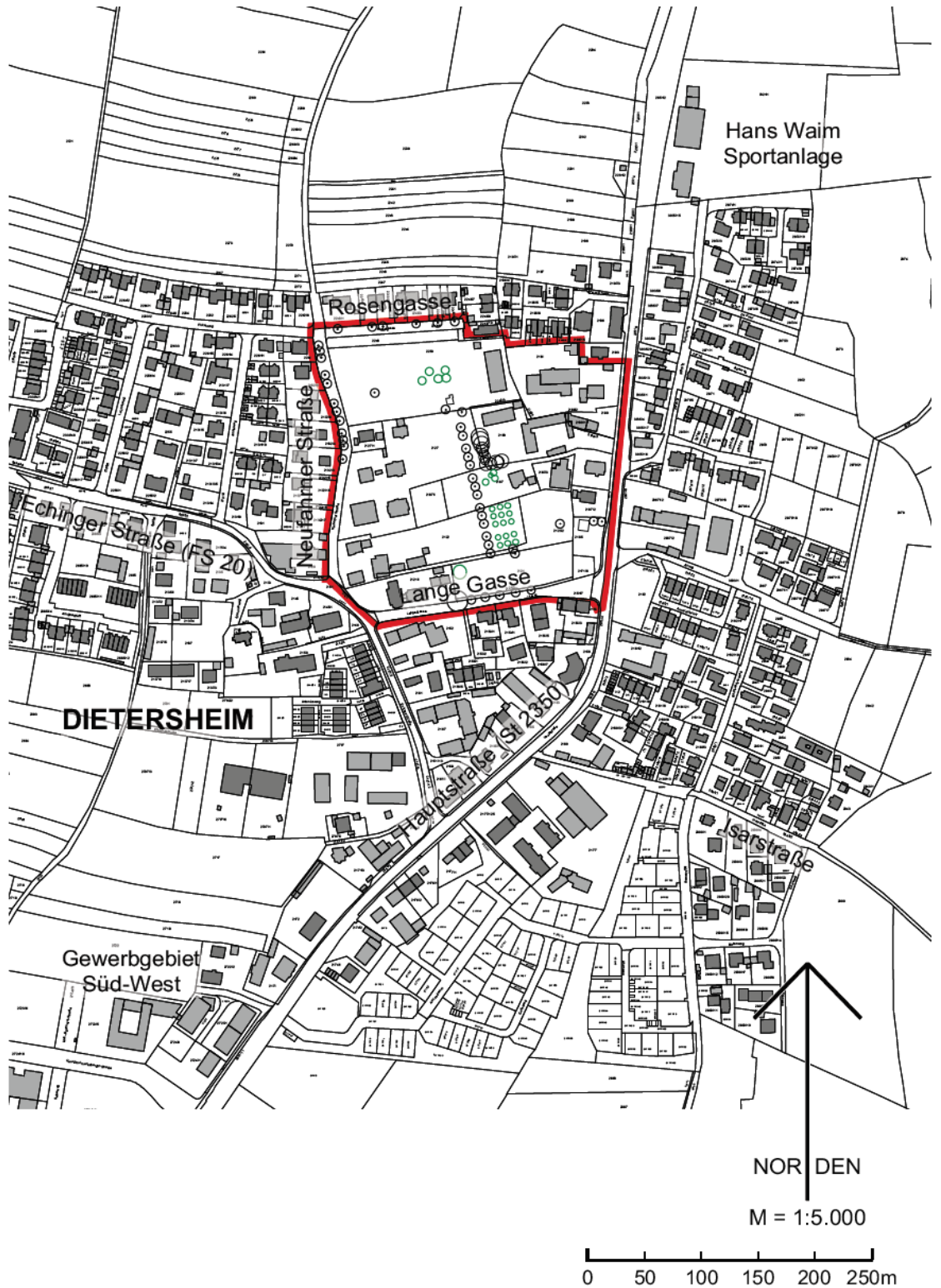


Gemeinde	<b>Eching</b> Lkr. Freising
Bebauungsplan	<b>Nr. 73</b> „Dietersheim Anger“
Entwurf	Architekturbüro Hansen
Grünordnung	peb Gesellschaft für Landschafts- und Freiraumplanung Augsburger Straße 15, 85221 Dachau
Planfertiger	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
	ECI 2-72 <span style="float: right;">Bearbeiter: Kastrup</span>
Plandatum	08.09.2020 (Entwurf) 11.12.2018 (Entwurf)

Änderungen / Ergänzungen sind in  
brauner Schrift dargestellt.

## Satzung

Die Gemeinde Eching erlässt aufgrund §§2, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan, Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2018.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs


1.2 Auf den Grundstücken im MD1 gelten nur die Festsetzungen A 2.1, A 2.2 und A 9.8.

### 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **MD** Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung – BauNVO.

2.2 Im **MD1** sind die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2.3 Im **MD2** sind die nach § 5 Abs. 2 Nr. 1, 2, 4, 8 und 9 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2.4  Abgrenzung von Dorfgebieten mit unterschiedlicher Zulässigkeit baulicher Nutzungen

### 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 88 Maximal zulässige Grundfläche in qm, z.B. 88 qm

3.2 Die maximal zulässige Grundfläche gem. Festsetzung A 3.1 darf überschritten werden

a) in Baugebietsteilen mit der Bezeichnung **A** und **B** durch

- allseitig verglaste, erdgeschossige Wintergärten und Balkone bis zu einer Grundfläche von maximal 1/2 der Anbauzone gem. Festsetzung A 4.2. Wintergärten und Balkone außerhalb der Baugrenzen dürfen ausschließlich in den 2 m tiefen Anbauzonen errichtet werden.
- Terrassen bis zu einer Fläche von 10 qm je Erdgeschosswohnung

b) in Baugebietsteilen mit der Bezeichnung **C** durch

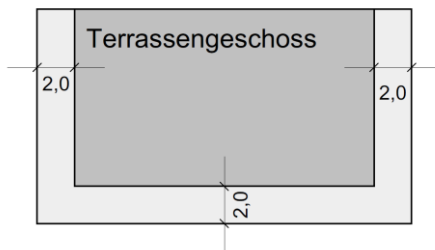
- allseitig verglaste, erdgeschossige Wintergärten und Balkone bis zu einer Grundfläche von maximal 2/3 der Anbauzone gem. Festsetzung A 4.2. Wintergärten und Balkone außerhalb der Baugrenzen dürfen ausschließlich in den 3 m tiefen Anbauzonen errichtet werden.
- Terrassen bis zu einer Fläche von 15 qm

- 3.3 Die maximal zulässige Grundfläche gem. A 3.1 darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO wie folgt überschritten werden:

Auf dem Baugrundstück mit der Nr.	
19	bis zu einer GRZ von insgesamt 0,5
15	bis zu einer GRZ von insgesamt 0,55
16, 17, 18	bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6
7, 10, 11, 14, 23, 24, 25, 26, 27	bis zu einer GRZ von insgesamt 0,65
1, 2, 3, 9, 21	bis zu einer GRZ von insgesamt 0,7
8, 12, 13, 22	bis zu einer GRZ von insgesamt 0,75
4, 5, 6, 20, 28, 29	bis zu einer GRZ von insgesamt 0,8

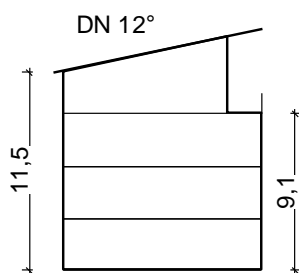
- 3.4  Abgrenzung von Grundflächen

- 3.5 In den Baugebietsteilen mit der Bezeichnung **A** und **B** ist das oberste Vollgeschoss als Terrassengeschoss auszubilden. Das Terrassengeschoss ist an den Gebäudeschmalseiten sowie an den nach Westen und Süden orientierten Gebäudelängsseiten um mindestens 2 m zurückzusetzen (siehe Schemazeichnung).



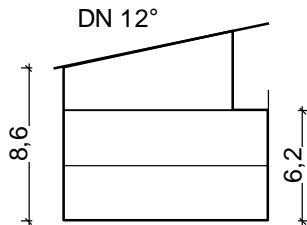
- 3.6 In den Baugebietsteilen mit der Bezeichnung **A** ist die maximal zulässige Wandhöhe

- im Bereich der Dachterrassen bis zur Oberkante der Attika ohne Berücksichtigung filigraner lichtdurchlässiger Absturzsicherungen in erforderlicher Höhe mit 9,1 m,
- im übrigen Bereich mit 11,5 m
- gemessen ab Oberkante Erdgeschossrohfußboden festgesetzt.

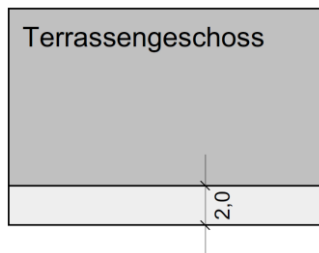


3.7 In den Baugebietsteilen mit der Bezeichnung **B** ist die maximal zulässige Wandhöhe

- im Bereich der Dachterrassen bis zur Oberkante der Attika ohne Berücksichtigung filigraner lichtdurchlässiger Absturzsicherungen in erforderlicher Höhe mit 6,2 m,
- im übrigen Bereich mit 8,6 m
- gemessen ab Oberkante Erdgeschossrohfußboden festgesetzt.

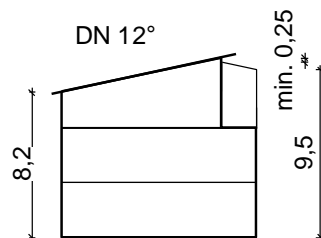
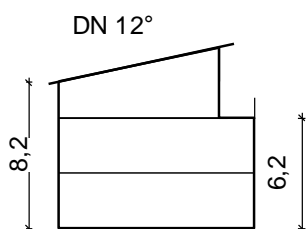


3.8 In den Baugebietsteilen mit der Bezeichnung **C** ist das oberste Geschoss als Terrassengeschoss auszubilden. Das Terrassengeschoss ist an den nach Süden orientierten Gebäudelängsseiten um mindestens 2 m zurückzusetzen (siehe Schemazeichnung).



3.9 In den Baugebietsteilen mit der Bezeichnung **C** ist die maximal zulässige Wandhöhe

- im Bereich der Dachterrassen bis zur Oberkante der Attika ohne Berücksichtigung filigraner lichtdurchlässiger Absturzsicherungen in erforderlicher Höhe mit 6,2 m,
- bei Einhausung der Dachterrasse mit einem vollständig verglasten Wintergarten mit 9,5 m und
- im übrigen Bereich mit 8,2 m
- gemessen ab Oberkante Erdgeschossrohfußboden festgesetzt.



## 4 Baugrenze, Bauweise und Abstandsflächen

4.1  Baugrenze


4.2  Anbauzone

4.3 Die Baugrenzen und Anbauzonen dürfen überschritten werden durch

- Hauseingangsüberdachungen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen um bis zu 2 m.
- Terrassen um bis zu 3 Meter.

4.4 Es ist offene Bauweise festgesetzt.

4.5  Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.6  Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.7  Es sind nur Hausgruppen zulässig.

4.8 Die Tiefe der Abstandsflächen ergibt sich abweichend von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans.

## 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Die Mindestanforderungen an den Stellplatznachweis werden in Anlehnung an die gemeindliche Stellplatz- und Garagensatzung in der Fassung vom 26.02.2008 wie folgt festgesetzt:

		Hiervon für Besucher in %
Einfamilienhäuser, Doppelhaushälfte Hausgruppenhaus als 1 WE	2,0 Stellplätze	-
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 30 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,0 Stellplatz je Wohnung	10
von 30 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,5 Stellplätze je Wohnung	10
über 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2,0 Stellplätze je Wohnung	10
Gebäude mit Altenwohnungen / betreutes Wohnen	0,2 Stellplätze je Wohnung	20
Altenwohnheime	1,0 Stellplatz je 15 Betten, mindestens 3 Stellplätze	50
Studentenwohnungen und - wohnheime	1,0 Stellplatz je 2 Betten	10

Für hier nicht genannte Kategorien gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung.




- 5.2 Die Mindestanforderungen an den Nachweis von Fahrradabstellplätzen werden wie folgt festgesetzt:

		Hiervon für Besucher in %
Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Hausgruppenhäuser	1,0 Abstellplatz je 30 m <sup>2</sup> Wohnfläche	-
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	1,0 Abstellplatz je 30 m <sup>2</sup> Wohnfläche	20
Gebäude mit Altenwohnungen / betreutes Wohnen	1,0 Abstellplätze je Wohnung	20
Altenwohnheime	1,0 Abstellplatz je 8 Betten, mindestens 3 Stellplätze	50
Studentenwohnungen und -wohnheime	1,0 Abstellplatz je 2 Betten	20

Wohnflächen im Sinne dieser Satzung bestimmen sich nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) in der jeweils geltenden Fassung.

Ergibt sich bei der Ermittlung der Zahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze ein Bruchteil, so ist dieser ab einer 5 an der ersten Dezimalstelle auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden. Es ist für jede Nutzungseinheit mindestens ein Fahrradabstellplatz nachzuweisen.

Fahrradabstellplätze für Besucher sind oberirdisch anzulegen.

- 5.3  Fläche für Tiefgaragen; innerhalb der Fläche für Tiefgaragen sind auch deren Zufahrten zulässig
- 5.4  Fläche für Garagen oder Carports, mit Angabe der Baugrundstücke, denen diese Flächen zugeordnet sind, z.B. Fläche für Garagen für die Baugrundstücke mit der Bezeichnung 15 und 16
- 5.5  Fläche für Stellplätze, mit Angabe der Baugrundstücke, denen diese Flächen zugeordnet sind, z.B. Stellplatzfläche für die Baugrundstücke mit der Bezeichnung 15 und 16
- 5.6 Sind auf einem Baugrundstück Flächen für Garagen oder Stellplätze festgesetzt, so sind diese nur dort oder innerhalb der Bauräume zulässig. Sind keine Flächen für Garagen oder Stellplätze auf dem Baugrundstück festgesetzt, so sind Besucherstellplätze auch außerhalb der Bauräume zulässig.
- 5.7 Die Decken von Tiefgaragen sind, soweit sie unter begrüntem Grundstücksfreiflächen liegen, mindestens 0,80 m unter Geländeniveau abzusenken und jeweils mit einer mindestens 0,80 m mächtigen Vegetationsschicht (Oberboden, Pflanzsubstrat) inkl. Filter- und Drainageschichten zu überdecken. Die Vegetationsschichten sind entsprechend den Festsetzungen in A 9 zu begrünen und zu bepflanzen.

## 6 Bauliche Gestaltung

- 6.1  Hauptfirsrichtung der Hauptgebäude







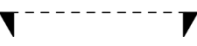


- 6.2 Bauliche Gestaltung der Hauptgebäude
- 6.2.1 Die zulässige Dachform im Dachgeschoss ist Pultdach. Die zulässige Dachform im Geschoss unterhalb des Dachgeschosses ist Flachdach.
- 6.2.2 Die zulässige Dachneigung für Pultdächer beträgt max. 12°.
- 6.2.3 Der Dachüberstand darf im Firstbereich 1,5 m, im Traufbereich 0,8 m nicht überschreiten.
- 6.2.4 Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.2.5 Dacheindeckungen sind wie folgt zulässig: Dachbegrünung, Blech in den Originalmetallfarben oder in ziegelrot sowie Dachziegel oder Dachsteine in ziegelrot.
- 6.2.6 Anlagen zur Solarenergienutzung (Solarzellen, Sonnenkollektoren) auf Dachflächen sind zulässig. Die Anlagen müssen parallel zur Dachhaut verlaufen. Der Abstand zwischen Anlage und Dachhaut darf max. 10 cm betragen.
- Nicht parallel zur Dachhaut verlaufende Anlagen zur Solarenergienutzung (aufgeständerte Anlagen) sind ausnahmsweise zulässig. Der Winkel zwischen aufgeständerten Anlagen und Dach darf maximal das Doppelte der Dachneigung umfassen.
- 6.2.7 Die Terrassen der Terrassengeschosse in den Baugebietsteilen mit der Bezeichnung **C** dürfen überdacht oder mit einem vollständig verglasten Wintergarten eingehaust werden. Wintergärten haben einen mind. 25 cm tiefen Rücksprung zur Giebelwand einzuhalten. Die Integration von Energiegewinnungsanlagen ist zulässig.
- 6.2.8 Hauseingangsüberdachungen und sonstige Anlehnbauten dürfen mit Dachziegeln oder Dachsteinen in ziegelrot, Blech oder Glas gedeckt sein.
- 6.3 Bauliche Gestaltung von Garagen
- 6.3.1 Es sind nur Flachdächer ohne Dachüberstand zulässig. Die Dächer sind zu begrünen.
- 6.3.2 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 2,8 m über OK Fertigfußboden. Die OK Fertigfußboden muss mindestens 0,2 m unter der festgesetzten maximalen Oberkante Erdgeschossrohfußboden des Hauptgebäudes gemäß Festsetzung A 12.1 liegen.
- 6.4 Als sichtbare Materialien der Außenwände sind zulässig: in hellen Tönen gestrichenes Mauerwerk oder Beton, Holz. Auffallende Zierlelemente oder kräftige Farbtöne sind unzulässig.
- Für sichtbare Bauteile von Wintergärten, Balkonen, Hauseingangsüberdachungen und sonstigen untergeordneten Bauteile sind nur Holz, Glas, Kupfer, verzinktes oder lackiertes Metall sowie Aluminium zulässig.
- 6.5 Hausgruppenhäuser, Doppelhäuser und Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind profil- und höhengleich (gleiche vordere und hintere Gebäudeflucht, gleiche Trauf- und Firsthöhe, gleiche Dachneigung) sowie mit gleichfarbiger Dacheindeckung auszuführen.



6.6 Gartenhäuschen sind bis zu einer Größe von max. 8 m<sup>2</sup> und einer Wandhöhe von max. 2,5 m zulässig.

## 7 Verkehrsflächen

- 7.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- 7.3  Fuß- und Radweg
- 7.4  Verkehrsgrün
- 7.5  öffentliche Parkfläche
- 7.6  Straßenbegrenzungslinie
- 7.7  Einfahrtbereich für Zufahrten zu Tiefgaragen



## 7.8 Gestaltung von Wegen und Plätzen

7.8.1 Die öffentlichen Parkierungsflächen sowie nicht entlang von Straßen verlaufende Fuß- und Radwege sind in versickerungsfähigen Decken (Schotterrassen, Kies-Splitt-Decken) oder aus wasserdurchlässigen Belägen (Natursteinpflaster mit breiter Fuge, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster mit Dränfuge) einheitlich herzustellen.

## 8 Flächen für Versorgungsanlagen

8.1  Transformatorstation

## 9 Grünordnung

- 9.1  öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung:
- 9.2  Spielplatz
- 9.3  begrünter Platz
- 9.4  Obstwiese
- 9.5  Abgrenzung öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
- 9.6  private Grünfläche, Zweckbestimmung:
- 9.7  Dauerkleingarten
- 9.8  zu erhaltender Baum
- 9.9  zu pflanzender Baum

### 9.10 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Zäune aus Holz (Latten oder Staketen) oder Metall (Stäbe) in senkrechter Ausrichtung und durchsichtig bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Für rückwärtige und seitliche Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind auch Maschendrahtzäune maximal gleicher Höhe zulässig. Einfriedungen in Form von Schnitthecken oder hinterpflanzten Hecken sind bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig. Als Heckenpflanzen sind nur die unter Hinweise C 13 mit (H) aufgeführten Arten zulässig.

Einfriedungen müssen einen Abstand zur Geländeoberfläche von mindestens 10 cm aufweisen. Massive Sockel, durchgängige Fundamente sowie Mauern und Sichtschutzmatten sind nicht zulässig.

### 9.11 Anforderungen an Baumstandorte

Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen ist einheitlich für Bäume 1. bis 3. Ordnung je Standort ein Mindestwurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu gewährleisten. Pro Baum ist eine spartenfreie, offene Baumscheibe von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen. Zu verwenden sind Substrate nach ZTV-Vegtra Mü (Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und den Einbau verbesserter Vegetationstragschichten, Ausgabe 2016).

### 9.12 Anforderungen an die Pflanzqualität

Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Mindestpflanzqualitäten festgesetzt.

Bäume (1. Ordnung)	H., 4 x v, m.B., StU 20-25
Bäume (2. und 3. Ordnung)	H., 3 x v, m.B., StU 18-20
Obstbäume	H., ha., 3 x v, m.B., StU 14-16
Solitär-Stammbusch	4 x v, m.B., 250-300
Heister	2 x v, 150-200
Sträucher	2 x v, 60-100

### 9.13 Anforderungen an die Umsetzung

Die Umsetzung der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hat in der ersten Pflanzperiode (Frühjahr, Herbst) nach Fertigstellung der Erschließungsflächen bzw. nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.

### 9.14 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen, Verkehrsgrün

Die nicht bepflanzten Bereiche des Verkehrsgrüns und der öffentlichen Grünflächen ohne spezifische Zweckbestimmung sind als magere artenreiche Wiesen anzulegen und in naturnaher Gestaltung dauerhaft auszuführen. Zur Herstellung der Wiesenflächen sind entsprechend den standörtlichen Voraussetzungen Samenmischungen aus gebietseigener Herkunft zu verwenden. Geeignet sind auch Schnittgut- oder Druschgut-Begrünungen mit Mähgut aus der Region.

### 9.15 Gestaltung der privaten Grundstücksfreiflächen

9.15.1 Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch zu gestalten, als Wiesen- oder Rasenflächen zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den genannten Güteanforderungen hinsichtlich Art (C 13) und Pflanzqualität (A 9.12) zu entsprechen. Bäume sind derart zu pflegen, dass sie sich gemäß ihrem natürli-

chen Habitus entfalten können. Sie sind nicht auf eine künstliche Höhe zurückzuschneiden.

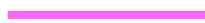
- 9.15.2 Bei einer Grundstücksgröße von 200 bis 400 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Bei größeren Grundstücken ist je zusätzlich angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein weiterer Baum vorzusehen. Es wird die Verwendung von Laubbäumen 2. oder 3. Ordnung gemäß Artenliste (vgl. C 13) empfohlen.

## 9.16 Gestaltung der privaten Stellplätze und Zufahrten

Private Stellplätze und Zufahrten sind in versickerungsfähigen Decken (Schotterterrassen, Kies-Splitt-Decken) oder aus wasserdurchlässigen Belägen (Natursteinpflaster mit breiter Fuge, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster mit Dränfuge) einheitlich herzustellen.

## 10 Immissionsschutz

- 10.1 Aufgrund der Verkehrsgeräusche sind für schutzbedürftige Wohnnutzungen die gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 genannten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile einzuhalten. Für die Bemessung sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III bis V zugrunde zu legen:

	Lärmpegelbereich III $R'_{w,ges} \geq 35$ dB
	Lärmpegelbereich IV $R'_{w,ges} \geq 40$ dB
	Lärmpegelbereich V $R'_{w,ges} \geq 45$ dB

Die genannten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile sind im Rahmen des Bauvollzugs unter Berücksichtigung der konkreten baulichen Situation entsprechend festzulegen.

- 10.2 Die Grundrisse von Wohneinheiten sind innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V so zu gestalten, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern an einer schallabgewandten Gebäudefassade (Westfassade) orientiert wird. Alternativ dazu sind die genannten Aufenthaltsräume mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung auszustatten.
- 10.3 Für geplante Wohngebäude im Lärmpegelbereich V wird eine Grundrissorientierung empfohlen, die die zum Lüften notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht an der am stärksten schallbeaufschlagten Ostfassade vorsieht. Alternativ sollten hier spezielle Schallschutzkonzepte (z.B. verglaste Vorbauten, Loggien) vorgesehen werden.

## 11 Bemaßung

- 11.1  Maßzahl in Metern

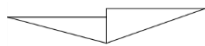
## 12 Höhenlage der Gebäude

- 12.1 **OK 471,15** Höchstzulässige Höhe der Oberkante Erdgeschossrofußboden über Normalhöhen-Null, z.B. höchstens 471,15 m über NHN.



## B Nachrichtliche Übernahmen



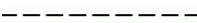

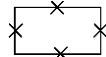


1



Sichtdreieck

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort nicht genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen in diesem Bereich sind, bei einem Astansatz ab 2,5 m Höhe über der Fahrbahnebene zulässig, der genaue Standort ist mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

## Hinweise

- |    |   |  |
|----|---|--|
| 2  |  | Grundstücksgrenze                          |
| 3  |  | aufzuhebende Grundstücksgrenze             |
| 4  |  | vorgeschlagene Grundstücksgrenze           |
| 5  |  | bestehende Bebauung                        |
| 6  |  | abzubrechende Gebäude                      |
| 7  | E   | Eigentümerweg                              |
| 8  | P   | Parkplatz im öffentlichen Straßenraum      |
| 9  |  | vorgeschlagener Standort für Baumpflanzung |
| 10 |  | Bezeichnung von Baugrundstücken            |

- 11 Abwasser und Tagwasser  
Die Grundstücksentwässerungslagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Freising.

Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des verschmutzten Niederschlagswassers möglich.

Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

Für Bauwasserhaltung und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.

## 12 Baumschutz

Der Bestandsschutz der zu erhaltenden Bäume ist durch Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 während der Bauphase zu gewährleisten. Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich (Projektionsfläche der Baumkrone (natürliche Wuchsform) zzgl. 1,50 m) sind nicht zulässig.

## 13 Artenlisten

Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen sollen Arten gemäß folgender Auswahlliste verwendet werden:

<b>großkronige Bäume (1. Ordnung)</b>	<b>Sträucher</b>
Acer platanoides - Spitz-Ahorn	Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn	Berberis vulgaris - Berberitze (H)
Betula pendula - Sand-Birke	Buxus sempervirens - Buxbaum (H)
Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche	Cornus mas - Kornelkirsch (H)
Ginkgo biloba - Fächerblattbaum	Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Pinus sylvestris - Wald-Kiefer	Corylus avellana - Haselnuss
Quercus robur - Stiel-Eiche	Crataegus monogyna - Eingriffel. Weißdorn (H)
Quercus rubra - Amerikanische Rot-Eiche	Crataegus laevigata - Zweigriffel. Weißdorn (H)
Tilia cordata - Winter-Linde	Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster (H)
Tilia tomentosa - Silber-Linde	Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Ulmus minor - Feld-Ulme	Philadelphus coronarius - Pfeifenstrauch
	Rhamnus cathartica - Purgier-Kreuzdorn
<b>klein- / mittelkronige Bäume (2. / 3. Ordnung)</b>	Prunus mahaleb - Steinweichsel
Acer campestre - Feld-Ahorn (H)	Prunus spinosa - Schlehe
Carpinus betulus - Hainbuche (H)	Ribes uva-crispa - Stachelbeere
Corylus colurna - Baum-Hasel	Rosa canina - Hunds-Rose
Juglans regia - Walnuss	Rosa spec. - Wild- und Strauchrosen in Sorten
Malus sylvestris - Wild-Apfel	Salix purpurea - Purpur-Weide
Malus-Hybriden - Zierapfel in Sorten	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Populus tremula - Zitter-Pappel	Spiraea x arguta - Schneespiree
Prunus avium - Vogel-Kirsche	Syringa reflexa - Bogen-Flieder
Pyrus pyraister - Wild-Birne	Syringa x chinensis - Königs-Flieder
Salix caprea - Sal-Weide	Taxus baccata - Gemeine Eibe (H)
Salix eleagnos - Lavendel-Weide	Viburnum bodnantense - Winter-Schneeball
	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
<b>Obstbäume</b>	Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
Pollenspendender und altbewährte Sorten. Alle vom Standort her geeigneten Arten einschließlich Wildformen sind zulässig.	(H) = Eignung als Hecke

## 14 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt wurde. Er ist im Maßstab 1:100 zu erstellen. Mindestanforderungen sind die Darstellung der Geländehöhen (bestehend, geplant), der Erschließung, des Gehölzbestandes (Art, Stammumfang, Höhe und Kronendurchmesser), der geplanten Bepflanzung (Art, Lage, Größe), einschließlich der Dachbegrünung, der Abgrabungen oder Aufschüttungen (Ausmaß und Höhe), der Niederschlagswasserbehandlung (Kapazitätsberechnung, Art der Versickerung), der Stellplätze und Nebenanlagen, der (teil-) versiegelten Flächen sowie der Einfriedungen.

- 15      Denkmalschutz  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 16      Artenschutz  
Rodungen bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, somit in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen (§39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).
- Um Vogelschlag an Glasflächen (Wintergärten) zu vermeiden wird auf die gleichlautende Broschüre des Landesamts für Umwelt (LfU) in der Reihe UmweltWissen – Natur "Vogelschlag an Glasflächen vermeiden" (2019) hingewiesen.
- Die vorbereitenden Bauarbeiten (Gehölzrodungen, Gebäudeabbruch, Baufeldräumung) wie auch die Arbeiten zum Tief- und Landschaftsbau sind in Abstimmung mit einer qualifizierten Fachperson (Umweltbaubegleitung) vorzunehmen.
- 17      Immissionsschutz  
Den Festsetzungen und Hinweisen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 219047 / 2 vom 26.04.2019) zugrunde.
- Gelegentliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch ortsübliche und nach der gängigen landwirtschaftlichen Praxis betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen sind hinzunehmen.
- 18      Beleuchtungsanlagen (öffentlich und privat)  
Bei Standort und Betrieb von Beleuchtungsanlagen sollten folgende Prüfkriterien beachtet werden:
- Wahl des Standortes der Beleuchtungsanlagen so, dass empfindliche Biotope durch die Reichweite des Lichtes nicht betroffen werden
  - Minimierung der eingesetzten Lichtmenge so weit wie möglich, sowohl von der Anzahl der Lampen als auch von der Leistung (Wattzahl) der einzelnen Lampen
  - Die Leuchtgehäuse sollten das Licht nur in die tatsächlich gewünschte Richtung abstrahlen. Zur Minimierung der lateralen Reichweite sollten Leuchten möglichst niedrig installiert werden.
  - Auf die flächenhafte Ausleuchtung heller Fassaden sollte ganz verzichtet werden. Licht-durchstrahlte Glasbauten sollten mit Abdunklungseinrichtungen (UV-filterndes Glas) versehen werden. Insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit UV-armen Lichtspektren (Natriumdampflampen) oder LED-Lampen sollten in der Regel gegenüber allen anderen Lampentypen bevorzugt verwendet werden.
  - Außenleuchten müssen insektendicht schließen (ohne Kühlschlitze o.ä.)



- Der Betrieb von Beleuchtungsanlagen sollte nur zu den unbedingt erforderlichen Zeiten erfolgen, sowohl durch jahreszeitliche als auch tageszeitliche (nächtliche) Schalttechnik. Außerdem sollte darauf geachtet werden, dass nächtliche Beleuchtungsintervalle eingerichtet werden.

19 Die in den textlichen Festsetzungen in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften können in der Gemeinde Eching, Rathaus, eingesehen werden.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2018. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde Eching, den .....  
.....  
Sebastian Thaler, Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 03.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB).

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .....(gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom .....) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

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

3. Die Gemeinde Eching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Eching, den .....

(Siegel)

.....

Sebastian Thaler, Erster Bürgermeister

4. Ausgefertigt

Eching, den .....

(Siegel)

.....

Sebastian Thaler, Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 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 .....

(Siegel)

.....

Sebastian Thaler, Erster Bürgermeister