Gemeinde	**Eching** Lkr Freising
Bebauungsplan	**Nr. 16** **Fuchsbergstraße II**
Planung	**PV** 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
Bearbeitung	Specht QS: Martin
Aktenzeichen	ECI 2-76
Plandatum	15.11.2022 (Satzungsbeschluss) 13.04.2021 (Entwurf) 17.11.2020 (Vorentwurf)

Satzung

Die Gemeinde Eching erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9, 10 und 13b Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2020
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.1.1 nur Hausgruppen zulässig

4.1.2 Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

4.2 Baugrenze

4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 m, durch Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 3 m überschritten werden.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Bei Grenzbebauung und grenznaher Bebauung ist bei ebenem Gelände eine mittlere Wandhöhe von Garagen bis max. 2,8 m zulässig. Bei Hanglagen ist abweichend der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO an den Hanguntenseiten bei Grenzgaragen einschließlich deren Nebenräume eine Wandhöhe von bis zu 6,1 m zulässig. Die Wandhöhe ist von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zur Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut zu messen.

5.3 Garagen müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

5.4 Die Mindestanforderungen an den Stellplatznachweis werden gemäß der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung in der Fassung vom 26.02.2008 wie folgt festgesetzt:

Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Hiervon für Besucher in %
Einfamilienhäuser, Doppelhaushälfte oder Reihenreizeihaus als 1 Wohneinheit	2.0 Stellplätze	-

Für hier nicht genannte Kategorien gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung.

7 Verkehrsflächen, Energieversorgungsanlagen

7.1 öffentliche Verkehrsfläche

7.2 private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Fußweg, Die Fläche ist im Bereich der Ortsrandeingrünung mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

7.3 Straßenbegrenzungslinie

7.4 Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer zu belastende Flächen (gemeinsame Garagenzufahrt)

7.5 Einfahrt
Die Zufahrt zu den Baugrundstücken ist nur an den festgesetzten Stellen zulässig.

7.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind dinglich zu sichern.

7.7 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

7.8 Private Energieversorgungsanlagen

Einrichtungen für die Energieversorgung sind innerhalb der Gebäude und nach außen schallemissionsfrei unterzubringen. Ausgenommen sind hiervon Wärmekollektoren und Photovoltaikflächen.

8 Grünordnung

8.1 zu pflanzender Baum
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um 1 m in jede Richtung abweichen.

8.2 Baum zu entfernen

8.3 Ortsrandeingrünung: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Umgrenzung sind drei Reihen standortgerechter heimischer Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden.

8.4 Je angefangene 300 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.

8.5 Pflanzqualitäten
- Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 – 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.

10 Sonstige Planzeichen

10.1 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung
Schutzzone Freileitung 20 kV, Energienetz Neufahrn/Eching GmbH & Co. KG, Betriebsführung: Bayernwerke Netz GmbH

In diesem Bereich gelten folgende Beschränkungen solang die Freileitung im Betrieb ist und nicht verlegt wurde:

Die Durchfahrtshöhe bzw. die max. Arbeitshöhe unter der Freileitung ist mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

Der Schutzbereich einer 20kV-Freileitung beträgt 7,5 m links und rechts der Leitungsachse. Sind in diesem Bereich Wohngebäude, Maschinen-/Lagerhallen, Fahrsilos, Hopfengärten, Straßen, Geländeaufschüttungen, Anpflanzungen usw. geplant oder sind Kran- oder Grabarbeiten in diesem Bereich nötig, ist grundsätzlich eine Anfrage bei der Bayernwerk Netz GmbH zu stellen.

10.2 Nachdem die Leitung erdseitig verlegt wurde und in Betrieb genommen wurde sind die Nutzungsbeschränkungen gemäß 10.1 aufgehoben (§ 9 Abs. 2 BauGB).

11 Immissionsschutz

Innerhalb der gesamten Baugrundstücksflächen sind bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm (Straßenverkehrs- und Flugärmgrauschbelastung) zu treffen.

Es sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1: 2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021 einzuhalten.

12 Bemaßung

12.1 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1 Freileitung 20 kV, Bayernwerke Netz GmbH

2 Landschaftsschutzgebiet "Freisinger Moos und Echinger Gilg"

Ulmus minor - Feld-Ulme	Philadelphus coronarius - Pfeifenstrauch
	Rhamnus catharica - Purgier-Kreuzdorn
klein- / mittelkronige Bäume (2. / 3. Ordnung)	Prunus mahaleb - Steinweichsel
Acer campestre - Feld-Ahorn (H)	Prunus spinosa - Schlehe
Carpinus betulus - Hainbuche (H)	Ribes uva-crispa - Stachelbeere
Corylus columa - 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 - Schneespiere
Prunus avium - Vogel-Kirsche	Syringa reflexa - Bogen-Flieder
Pyrus pyraster - Wild-Birne	Syringa x chinensis - Rönigs-Flieder
Salix caprea - Sal-Weide	Taxus baccata - Gemeine Eibe (H)
Salix eleagnos - Lavendel-Weide	Viburnum bodnantense - Winter-Schneeball
	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Obstbäume	Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
Pollenspender und altbewährte Sorten. Alle von Standort her geeigneten Arten einschließlich Wildformen sind zulässig.	Mahonia aquifolium. – Mahonie (H)
	(H) = Eignung als Hecke

10 Artenschutz

10.1 Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. Marz bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).

10.2 Die gesetzliche Grundlage für die Anbringung einer Außenbeleuchtung bildet Art. 11a BayNatSchG. Bei der Beleuchtung der zukünftigen Gebäudeeingänge, Wege und Parkplätze ist darauf zu achten, dass Streulicht auf die umliegenden Gehölze vermieden wird. Der Lichtkegel der Beleuchtung muss ggf. seitlich und nach oben abgeschirmt und es müssen insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden.

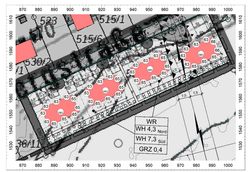
10.3 Spiegelnde Fassaden und Fenster, sowie großflächige Glasflächen verursachen Vogelschlag. Es soll strukturiertes, mattiertes oder bedrucktes Glas verwendet werden. Um den Eindruck einer Durchflugmöglichkeit zu vermeiden, dürfen die freien Stellen in einem Muster nicht größer als 10 bis 15 cm sein.
Es wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" verwiesen.

11 Denkmalschutz

11.1 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im gesamten 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.

11.2 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a (basierend auf den Mittelungs-pegeln aus den Straßenverkehrsgeräuschen und dem Flugärm) sind in der folgenden Abbildung dargestellt:



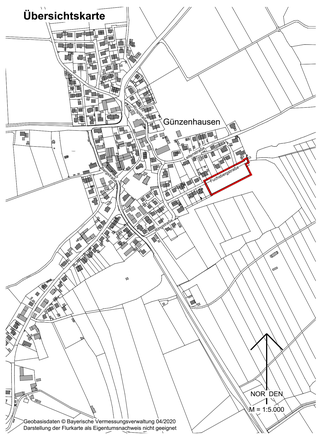
Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01

Hierbei ist zu beachten, dass gemäß der DIN 4109-1:2018-01 Maximalpegel nicht berücksichtigt werden. Bei Verkehrsgeräuschen (hier Flugverkehr) mit starken Pegelschwankungen kann jedoch die Berücksichtigung der Pegelspitzen zur Kennzeichnung einer erhöhten Störwirkung zusätzliche Informationen zur Auslegung des Schallschutzes liefern. Da im vorliegenden Fall nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Belastung durch Flugärm vor allem von sehr hohen Maximalpegeln herrührt, ist zusätzlich der mittlere maximale Schalldruckpegel $L_{AF,max}$ zu bestimmen und zu prüfen, ob sich hieraus höhere Anforderungen ergeben. Hierbei sollte auch die erhöhte Störwirkung bezüglich möglicher tieffrequenter Geräuschanteile geprüft werden.

Ergänzend zu den Festsetzungen wird zudem empfohlen, für sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer eine fensterunabhängige Belüftung vorzusehen.

16 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, http://www.dpma.de
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, http://www.fh-muenchen.de
- Gemeinde Eching, Bürgerplatz 1, 85386 Eching

Übersichtskarte



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2020
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WR** Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.

2.2 Folgende nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:
Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GRZ 0,4** Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4

3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

3.3 Wandhöhe Hauptgebäude

WH 4,3 Nord maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Meter an der nördlichen Fassade: 4,3 m

Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

WH 7,3 Süd maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Meter, an der südlichen Fassade: 7,3 m

Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Untergeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.4 468,8 Höchstzulässige Rohfußbodenhöhe der Erschließungsebene des Hauptgebäudes in m über NHN, z.B. 468,6 m über NHN

3.5 Die Oberkante (OK) des Untergeschoss-Rohfußbodens ist höchstens 3,0 m unter der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden zulässig.

3.6 Für Wohngebäude als Doppelhaus ist je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig. Für Wohngebäude als Reiheneinzelhaus ist maximal je 1 Wohneinheiten zulässig.

5.5 Nebenanlagen

Gerätehäuschen/ Müll: Zur Unterbringung von Gartengeräten und Mülltonnen können Garagen um bis zu 2 m verlängert werden. Ist dies nicht möglich oder sinnvoll, können Gerätehäuschen mit einer max. Grundfläche von 8 qm und einer Wandhöhe von max. 2,5 m separat errichtet werden. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Bauliche Gestaltung der Hauptgebäude

6.1.1 Für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°-38° zulässig.

6.1.2 festgesetzte Firstrichtung

6.1.3 Der Dachüberstand beträgt trauf- und giebelseitig max. 0,4 m. Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton ziegelrot auszuführen.

6.1.4 Bei Satteldächern sind Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 35° als Gauben (Schleppgauben/ Giebelgauben) oder Quergiebel zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.1.5 Die Breite von Gauben beträgt max. 2,5 m Außenmaß. Der Abstand von Gauben zum Ortgang beträgt mind. 2,0 m, untereinander mind. 2,0 m. Die Oberkante der Gauben muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

6.1.6 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige, rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.

6.1.7 Doppel- und Reihenhäuser sind profilgleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.

6.2 Bauliche Gestaltung von Garagen

6.2.1 Es sind nur Flachdächer ohne Dachüberstand zulässig. Die Dächer sind zu begrünen.

6.3 Als sichtbare Materialien der Außenwände sind zulässig: in hellen Tönen gestrichenes Mauerwerk oder Beton, Holz. Auffallende Zierelemente oder kräftige Farbtöne sind unzulässig.

6.4 Für sichtbare Bauteile von Wintergärten, Balkonen, Hauseingangsüberdachungen und sonstigen untergeordneten Bauteile sind nur Holz, Glas, Kupfer, verzinktes oder lackiertes Metall sowie Aluminium zulässig.

- Bäume sind als Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe zu pflanzen.

8.6 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.

8.7 Die offnungslosen Fassaden von Nebengebäuden sind ab einer Fläche von 20 qm mit Kletterpflanzen zu begrünen.

8.8 Es gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde in der Fassung vom 25.06.1996.

8.9 Einfriedungen sind als Zäune aus Holz (Latten oder Staketen) oder Metall (Stäbe) in senkrechter Ausrichtung und durchsichtig bis zu einer Höhe von maximal 1,40 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 9.3 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.

8.10 Vorgärten sind zur Straße hin gänzlich einfriedungsfrei zu halten.

9 Gelände, Abgrabungen und Aufschüttungen

9.1 In den Baugrundstücken ist das herzustellende Gelände auf der Erschließungsseite der Hauptgebäude bis auf das Straßenniveau anzugleichen. Eine Abweichung in der Höhe ist um bis zu 0,30 m nach oben und unten zulässig.

9.2 In den übrigen Bereichen sind Aufschüttungen bis max. 0,6 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.

9.3 Abgrabungen sind unzulässig.

9.4 Stützmauern zur Geländegestaltung sind bis max. 1,2 m über dem festgesetzten Gelände zulässig. Stützmauern müssen untereinander einen Abstand von mind. 2,0 m aufweisen und sind mit standortgerechten Sträuchern vor zu pflanzen.

9.5 Stützmauern müssen mit einem Abstand von mindestens 1,0 m von der Grundstücksgrenze hergestellt werden. Dies gilt nicht im Bereich von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten.

9.6 Das Gelände muss an der südlichen Grenze des Baugebiets an die dort bestehenden Geländehöhen anschließen.

9.7 Das Gelände ist an den östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen aneinander anzugleichen.

C Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3 536/18 Flurstücksnummer, z. B. 454

4 1 vorgeschlagenes Baugrundstück mit Nummerierung

5 bestehende Bebauung

6 468,6 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN

7 468,60 Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null, natürliches Gelände

8 Gittermasten zu entfernen

9 Grünordnung

9.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

9.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

9.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

großkronige Bäume (1. Ordnung)	**Sträucher**
Acer platanoides - Spitz-Ahorn	Amelanchier lamarcki - 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)
Ginko biloba - Fächerblattbaum	Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Pinus sylvestris - Wald-Kiefer	Corylus avellana - Haselnuss
Quercus robur - Stiel-Eiche	Crataegus monogyna - Eingriffl. Weiß-dorn (H)
Quercus rubra - Amerikanische Rot-Eiche	Crataegus laevigata - Zweigriffl. Weiß-dorn (H)
Tilia cordata - Winter-Linde	Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster (H)
Tilia tomentosa - Silber-Linde	Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

12 Erschließung

12.1 Trinkwasserversorgung/ Abwasserbeseitigung

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezug an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserentsorgung angeschlossen sein. Zwischenlösungen sind nicht zulässig.

12.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Retentionszisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Es ist ein Überlauf vorzusehen, der an eine Versickerungsmulde oder an einen Gartenteich anzuschließen ist. Die Versickerungsmulden können im Bereich der Ortsrandeingrünung angelegt werden.

Die Gemeinde prüft die Möglichkeiten einer landschaftsgerechten Versickerung von Niederschlagswasser durch die Ausführung einer Mulde und Renaturierung des bestehenden Grabens südlich des Geltungsbereiches. Hierzu sind noch Abstimmungen mit dem Wasserwirtschaftsamt München erforderlich. Im Falle der Fertigstellung kann das anfallende Regenwasser aus dem Überlauf der Zisternen über einen Regenwasserkanal in die Mulde abgeführt werden.

13 Schichtwasser, Grundwasser, Niederschlagswasser

Alle Bauvorhaben sind gegen Oberflächen-, Hang- und Schichtwasser zu schützen. Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Auffangtungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

14 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

15 Immissionsschutz

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 221040 / 3 vom 20.04.2021) zugrunde.

Aufgrund der Straßenverkehrs- und Flugärmgeräuschbelastung sind innerhalb des Bebauungsplangebietes Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 zu treffen.

Verfahrensvermerke

1. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 03.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2020 hat in der Zeit vom 28.01.2021 bis 01.03.2021 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2020 hat in der Zeit vom 28.01.2021 bis 01.03.2021 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.04.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2021 bis 02.09.2021 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2021 bis 02.09.2021 beteiligt.

6. Die Gemeinde Eching hat mit Beschluss des Bau,- Planungs- und Umweltausschusses vom 15.11.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 15.11.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Eching, den .....

(Siegel) .....
Erster Bürgermeister Sebastian Thaler

7. Ausgefertigt

Eching, den .....

(Siegel) .....
Erster Bürgermeister Sebastian Thaler

8. 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 Dienstzeiten 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) .....
Erster Bürgermeister Sebastian Thaler

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2020. 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.
Planfertiger	München, den .... **PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Gemeinde	Eching, den .... Erster Bürgermeister Sebastian Thaler