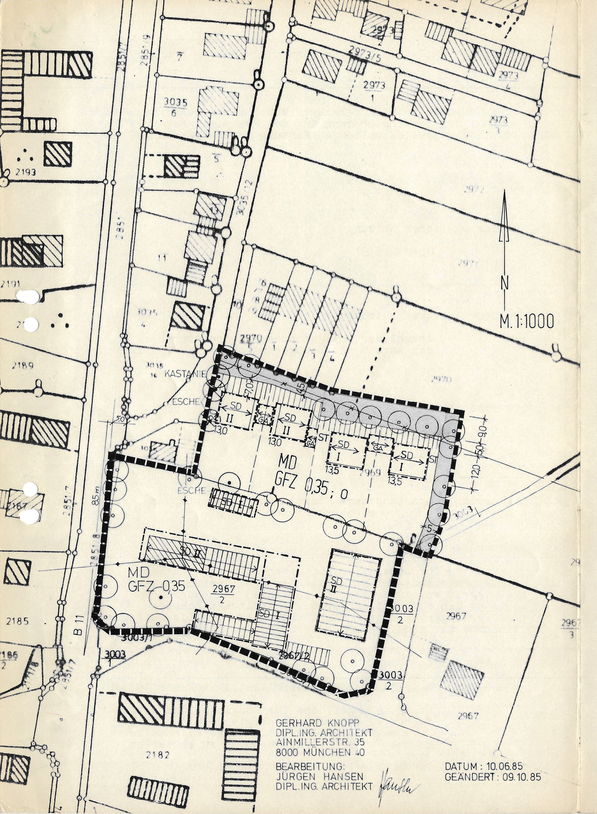

GEMEINDE ECHING

Bebauungsplan Nr. 44 "Östlicher Sonnenweg" in Dietersheim

Die Gemeinde Eching
erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und § 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 2, der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der jeweils geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

MD — DORFGEBIET (§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B.: I — Anzahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze; der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig.

GFZ — zulässige Geschoßflächenzahl

3. Bauweise

O — offene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Die Baulinie und Baugrenze dürfen für verglaste Vor- bzw Anbauten bis zu 2,50 m überschritten werden.

4. Nebenanlagen

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Haupt- oder Nebengebäude auf der Seite der Erschließungsfläche zu integrieren. Außerhalb der Baulinien und Baugrenzen sind auf den rückwärtigen Grundstücksflächen Schuppen (für Gartengeräte) bis maximal 8 m² Größe und bis zu 2,20m Traufhöhe mit geneigten Dächern zulässig.

5. Verkehrsflächen

Begrenzungslinie für öffentl. Verkehrsflächen

Erschließungsfläche für Fußgänger und Kraftfahrzeuge (verkehrsberuhigte Bereiche nach StVO vom 19.09.1981); für diese Flächen ist ein separater Gestaltungsplan zu erstellen.

Sichtdreieck innerhalb der gekennzeichneten Sichtfläche sind Pflanzungen und Ablagerungen, die höher als 0,80m sind, nicht zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,5m Höhe über OK Fahrbahn.

6. Weitere Nutzungsarten

Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen

ST — Stellplätze

GA — Garagen, Dublexgaragen sind unzulässig.

Die Fläche für den zweiten Stellplatz für das jeweilige Grundstück muß im Baugenehmigungsantrag nachgewiesen werden.

7. Gestaltungsvorschriften nach Landesrecht

Höhenlage der Gebäude

Kniestöcke über dem Erdgeschoß sind bis 0,50 m Höhe OK Fußpfette über OK Rohdecke zulässig; über dem OG sind sie unzulässig.

Sockelhöhe: Die Höhe der Kellergeschoßdecke über OK. Mitte Erschließungsfläche darf maximal 0,30 m betragen.

Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden.

Dachformen:

SD — Satteldach
Dachneigung für Hauptgebäude 40°

Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind nur geneigte Dächer zulässig.

einzuhaltende Firstrichtung

Gauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster:

Dachgauben und Zwerchgiebel sind zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß zulässig.

Bei mehreren Gauben pro Hauseinheit darf die Gesamtbreite 1/4 der Hausbreite nicht überschreiten; als max. lichte Breite der einzelnen Gaube ist 1,20 m festgesetzt.

Die Breite von Zwerchgiebeln darf max. 3,50 m (Außenmaß) betragen.

Die Gauben sind in ihrer Deckungsart und Farbe dem Dach anzupassen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Pro Wohngebäude sind zwei liegende Dachflächenfenster auf jeder Dachseite bis zu einer Größe von 0,6 m² zulässig.

Materialien

Als sichtbare Materialien sind Putz, Holz und Glas, jedoch keine Glasbausteine, zu verwenden. Als Dachdeckungsmaterial sind Dachpfannen oder -ziegel in naturroter Farbe zu verwenden.

Die Außenwände sind im Falle von Holzverwendung mit senkrechter Schalung zu verkleiden. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind nicht zulässig.

Balkone mit massiven Brüstungen sind nicht zulässig.

Fenster, Türen und Vordächer

Fenster und Türen sind maßstäblich zu gliedern; liegende Formate sind zu vermeiden.

Über dem Hauseingang sind nur geneigte Vordächer zulässig.

Die Garagentore (bestehend aus 2 Drehflügeln oder einem Schwingtor) müssen an der Außenseite in Holz ausgeführt sein.

Farbliche Festlegung

Für Fassadenflächen sind nur helle, gedeckte Farbtöne als Anstrich zulässig.

Sonstiges

Anlagen zur Energiegewinnung sind an Dach und Wand bei gestalterischer Einbindung in den Baukörper zulässig.

8. Einfriedungen

Zulässig sind Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,00 m.

Einfriedungen der Vorgartenflächen, soweit sie nicht überbaut werden, sind nicht zulässig.

9. Grünordnung

offene Vorgartenflächen

zu pflanzende Bäume (Ahorn), Stammumfang 20/24 cm

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Die Einfriedungen sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen, Thujen sind unzulässig.

vorhandene Laubbäume (Ø 0,55-0,90 m) sind zu erhalten.

zu fällende Bäume

10. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

z.B. 120 — Maßangabe in Meter

23,0 — Maßangabe der überbaubaren Grundstücksfläche in Meter

B. HINWEISE

bestehende Grundstücksgrenzen

2969 — Flurstücksnummer

aufzuhebende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Niederspannungsfreileitung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Absatz 6 Bundesbaugesetz vom 24.10.1985 bis 24.11.1985 in der Gemeindeverwaltung Eching öffentlich ausgelegt.

Eching, den 18.12.1985

(Bürgermeister)
1. Bürgermeister

2. Die Gemeinde Eching hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 17.12.1985 den Bebauungsplan gemäß § 10 Bundesbaugesetz als Satzung beschlossen.

Eching, den 18.12.1985

(Bürgermeister)
1. Bürgermeister

3. Der Bebauungsplan wurde der Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 23.12.87, zugestellt am 8.1.88, gemäß § 11 BauGB angezeigt.

Die Regierung von Oberbayern hat mit Schreiben vom 5.1.1988 erklärt, daß sie keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltendmachen werde.

Regierung von Oberbayern

München, den 10. MRZ. 1988

Dr. Simon
Abteilungsdirektor

4. ~~Die Genehmigung~~ Der Bebauungsplan wurde am 27.1.88 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht. Der Plan ist nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde 8051 Eching, Zimmer Nr. 24 auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Eching, den 27.1.88

Dr. Enßlin
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR.44 "ÖSTLICHER SONNENWEG"