



A PLANZEICHNUNG N M 1:500

B.2 Planzeichen für Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Planunterlage

- 3 Bezeichnung der Bauparzelle, z.B. 3
- Gebäude(-teil), abzubrechen
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Maßangabe in Meter, z.B. 8,00
- Höhenbezugspunkt in Metern über Normalnull (mNN), z.B. 467,14
- 0268 Bodendenkmal, D-1-7735-0268 "Brandgräberfeld mit Kreisgräbern und Grabgräben der späten Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der frühen Hallstattzeit sowie Siedlung der Bronzezeit, der Hallstattzeit, der Latènezeit und des frühen Mittelalters"
- bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer, hier z. B. 7
- bestehendes Nebengebäude
- erdgeschossige Gebäudeüberdachung
- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer des Grundstückes, z.B. 887

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1 Art der baulichen Nutzung**  
Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.
- 2 Maß der baulichen Nutzung**  
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundfläche, die für den Baukörper festgesetzt ist, der festgesetzten Wandhöhe und der Dachneigung (siehe Schemazeichnung).  
2.2 Die Baugrenzen können durch untergeordnete Anbauten in Form von Balkonen, Treppenhäuser etc. bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge überschritten werden.
- 3 Abstandsflächen**  
Es sind abweichende Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO festgesetzt.
- 4 Bauliche Gestaltung**  
4.1 Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens ist grundsätzlich barrierefrei gegenüber der angrenzenden Erschließungsfläche auszubilden und darf höchstens 0,15 m über dieser liegen. Maßgeblich ist der nächstgelegene Höhenbezugspunkt gemäß B.2.  
4.2 Baukörper über 18 m Länge sind zu gliedern.  
4.3 Wandhöhe  
Als Wandhöhe gilt in Abweichung von Art. 6. Abs. 3 BayBO das Maß von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der äußeren Oberfläche der Außenwand mit der Dachhaut.  
In den Baugebietsteilen mit der Bezeichnung Typ A ist die maximal zulässige Wandhöhe  
- im Bereich der Dachterrassen mit 9,00 m,  
- im übrigen Bereich mit 11,50 m festgesetzt.  
In den Baugebietsteilen mit den Bezeichnungen Typ B, C oder D ist die maximal zulässige Wandhöhe  
- im Bereich der Dachterrassen mit 5,80 m,  
- im übrigen Bereich mit 8,30 m festgesetzt.  
4.4 Dachform und Dachgestaltung  
Für die bauliche Gestaltung der Hauptgebäude gilt:  
Die zulässige Dachform des obersten Geschosses ist als Pultdach mit max. 12° Dachneigung festgesetzt. Die Eindeckung erfolgt als begrüntes Dach oder als Ziegeldach.  
Höhenversätze in den First- und Traufkanten sind innerhalb der einzelnen Bauräume nicht zulässig.  
Maximal zulässige Dachüberstände:  
- Traufe 0,50 m (Außenkante Sparrenkopf),  
- Giebel 0,20 m  
Dachaufbauten, Einschnitte und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.  
Als Material für die Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine in naturroter Farbe einheitlich je Hauptbaukörper zu verwenden.
- 4.5 Fassadenfarbe**  
Die Fassadenflächen sind nur helle Pastellfarben oder weiß und einheitlich je Baukörper zu verwenden. Für sichtbare Holzoberflächen sind dunkle, dunkelbraune bis schwarze Oberflächenbehandlungen aus bauphysikalischen und gestalterischen Gründen unzulässig.
- 5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**  
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:
- |                                   |                            |                           |
|-----------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Einfamilienhäuser                 | 2 Stellplätze              | hiervon für Besucher in % |
| Wohnungen in Mehrfamilienhäusern: |                            |                           |
| - bis 30 m² Wohnfläche            | 1,0 Stellplatz je Wohnung  | 10                        |
| - von 30 bis 80 m² Wohnfläche     | 1,5 Stellplätze je Wohnung | 10                        |
| - über 80 m² Wohnfläche           | 2,0 Stellplätze je Wohnung | 10                        |
- 5.2 Die Mindestanforderungen an den Nachweis von Fahrradabstellplätzen werden wie folgt festgesetzt:  
Einfamilienhäuser 1,0 Abstellplatz je 30 m² Wohnfläche  
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 1,0 Abstellplatz je 30 m² Wohnfläche  
Es ist für jede Wohneinheit mindestens ein Fahrradabstellplatz nachzuweisen.  
Er ergibt sich bei der Ermittlung der Zahl der erforderlichen Stellplätze/Fahrradabstellplätze ein Bruchteil, so ist dieser mathematisch auf eine ganze Zahl zu runden.
- 5.3 Für Garagen und Nebenanlagen werden Flachdächer ohne Dachüberstand festgesetzt, die extensiv zu begrünen sind. Die Wandhöhe dieser baulichen Anlagen darf max. 2,50 m betragen. Aneinander gebaute Anlagen sind profiliglich auszuführen.  
Sind auf einem Baugrundstück Flächen für Stellplätze oder Garagen festgesetzt, so sind diese nur dort oder innerhalb der Bauräume zulässig.  
Auch Nebenanlagen, wie Geräte- oder Fahrradschuppen, Standorte für Abfallbehälter etc. sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der Bauräume zulässig.  
Oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten sind in versickerungsfähigen Decken (Schotterrassen, Kies-Splitt-Decken) oder wasserdurchlässigen Belägen (Pflaster mit offener Fuge) herzustellen.
- 5.4 Tiefgaragen  
Die Decken von Tiefgaragen sind, soweit sie unter begrüntem Grundstücksfreiflächen liegen, mindestens 0,80 m unter Geländeneiveau 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 C9 zu begrünen und zu bepflanzen.
- 5.5 Nebenanlagen, Versorgung und Entsorgung  
Kabelverteilerschränke oder andere Einrichtungen von Ver- und Entsorgungsträgern dürfen nicht in den öffentlichen Raum hineinragen. Sie sind in die Gebäude oder in die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen/Carports oder in die Einfriedungen zu integrieren.  
Private Anlagen und Geräte für die Energieversorgung sind innerhalb der Haupt- oder Nebengebäude und nach außen schallmissionsfrei unterzubringen. Hiervon ausgenommen sind Photovoltaik- und Solarthermieanlagen.
- 6 Einfriedungen**  
Einfriedungen sind als Zaune 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 Hinweis D 5 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.  
Im Terrassenbereich sind bis zu einer Tiefe von 2,50 m senkrecht zum Gebäude seitliche Einfriedungen und andere Sichtschutzelemente bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.
- 7 Abgrabungen und Aufschüttungen**  
Abgrabungen und Aufschüttungen zur Freilegung der Untergeschosse (Keller, Tiefgarage) oder zur Abschirmung gegen das Nachbargrundstück sind nicht zulässig.  
Kleinere Geländemodellierungen bis zu einer Höhe von 0,50 m, z. B. zur Muldenversickerung sind hiervon ausgenommen.
- 8 Verkehrsanlagen**  
8.1 Die öffentlichen Parkierungsflächen sind aus wasserdurchlässigen Belägen (Natursteinpflaster mit breiter Fuge, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster mit Dränfuge) einheitlich herzustellen.  
8.2 Die öffentlichen Fuß- und Radwege sind aus wasserdurchlässigen Belägen (Rasenfugenpflaster, Porenpflaster mit Dränfuge) einheitlich herzustellen.

9 Grünordnung

- 9.1 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen, Straßenbegleitgrün  
Die nicht beplanten Bereiche der öffentlichen Grünflächen und des Straßenbegleitgrüns sind als magere artreiche Wiesen anzulegen und in naturnaher Gestaltung dauerhaft auszuführen. Zur Herstellung der Wiesenflächen sind entsprechend den standörtlichen Voraussetzungen Samenmischungen aus gebiets-eigener Herkunft zu verwenden. Geeignet sind auch Schnittgut- oder Druschgut-Begrünungen mit Mahgut aus der Region.
- 9.2 Gestaltung der privaten Freiflächen  
Private Freiflächen auf den bebauten Grundstücken sind gärtnerisch zu gestalten 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 (vgl. Hinweise - D 5) und Pflanzqualität (vgl. C 9.4) zu entsprechen. Bäume sind derart zu pflanzen, dass sie sich gemäß ihrem natürlichen Habitus entfalten können. Sie sind nicht auf eine künstliche Höhe zurückzuschneiden.  
Ab einer Grundstücksgröße von 200 m² ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum gemäß Artenliste (vgl. Hinweise - D 5) zu pflanzen.  
Mindestens 5 % der Grundstücksfläche sind mit Sträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen. Der Ersatz von 30 % der genannten Sträucher (Hinweise - D 5) durch laubtragende Ziersträucher gleicher Qualität ist zulässig.
- 9.3 Anforderungen an Baumstandorte  
Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen ist einheitlich für Bäume 1. bis 3. Ordnung je Standort ein Mindestwurzelraum von mindestens 12 m² zu gewährleisten. Pro Baum ist eine spartenfreie, offene Baumscheibe oder offene freitragende Baumscheibenabdeckung von mindestens 6 m² vorzusehen. Zu verwenden sind Substrate nach ZTV-Vegtra Mü (Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und den Einbau verbesserter Vegetationstragschichten, Ausgabe 2016).  
Überdeckte Baumscheiben sind ausnahmsweise zulässig, jedoch nur in Verbindung mit entsprechendem Wurzelraum-Belüftungs- und Bewässerungssystem und vergrößerter Pflanzgrube.
- 9.4 Pflanzqualitäten  
Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Mindestpflanzqualitäten festgesetzt.
- |                         |                                 |
|-------------------------|---------------------------------|
| 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                   |
- 9.5 Umsetzung  
Die Umsetzung der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hat in der ersten Pflanzperiode (Frühjahr, Herbst) nach Fertigstellung der Erschließungsflächen bzw. nach Bezugsergänzung zu erfolgen.
- 9.6 Niederschlagswasserbehandlung  
Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Erschließungsflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich über die bewachsene und belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) zu versickern.

D HINWEISE DURCH TEXT

- 1 Grundwasser**  
Die Kellergeschosse sind gegen drückendes Grundwasser zu sichern.
- 2 Niederschlagswasser**  
Die Voraussetzungen und Anforderungen für die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser werden über die NWFReiV in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) geregelt. Sie sind entsprechend zu beachten.  
Anlagen zur Regenwassernutzung werden empfohlen.
- 3 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.
- 4 Allgemeiner Artenschutz**  
Rodungen bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufreiräumungen sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, somit in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen (§ 39 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" (2013) hingewiesen.
- 5 Artenlisten**  
Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen sollen Arten gemäß folgender Auswahlliste verwendet werden:  
klein- und mittelkronige Bäume (2./3. Ordnung) standortgerechte Sträucher
- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Acer campestre - Feld-Ahorn (H)      | Amelanchier lamarcii - Kupfer-Felsenbirne     |
| Carpinus betulus - Hainbuche (H)     | Berberis vulgaris - Berberitze (H)            |
| Corylus colurna - Baum-Hasel         | Buxus sempervirens - Buxbaum (H)              |
| Juglans regia - Walnuss              | Cornus mas - Kornelkirsche (H)                |
| Malus sylvestris - Wild-Äpfel        | Cornus sanguinea - Roter Hartnigel            |
| Malus-Hybriden - Zieräpfel in Sorten | Corylus avellana - Haselnuss                  |
| Prunus avium - Vogel-Kirsche         | Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdorn (H)   |
| Prunus sargentii - Scharlach-Kirsche | Crataegus laevigata - Zweigriff. Weißdorn (H) |
| Prunus subhirtella - Schnee-Kirsche  | Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster (H) |
| Pyrus communis - Gemeine Birne       | Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche       |
| Pyrus pyracantha - Wild-Äpfelstrauch | Philadelphus coronarius - Pfaffenstrauch      |
| Sorbus aria - Gewöhnliche Mehlbeere  | Rhamnus cathartica - Purpur-Kreuzdorn         |
|                                      | Prunus mahaleb - Steinweisel                  |
|                                      | Prunus spinosa - Schlehe                      |
|                                      | Ribes rubrum - Rote Johannisbeere (H)         |
|                                      | Ribes uva-crispa - Stachelbeere               |
|                                      | Rosa canina - Hunds-Rose                      |
|                                      | Rosa spec. - Wild- und Strauchrose in Sorten  |
|                                      | Sambucus nigra - Schwarzer Holunder           |
|                                      | Spiraea x arguta - Schneespiree               |
|                                      | Syringa reflexa - Bogen-Flieder               |
|                                      | Syringa x chinensis - Königs-Flieder          |
|                                      | Taxus baccata - Gemeine Eibe (H)              |
|                                      | Viburnum bodnantense - Winter-Schneeball      |
|                                      | Viburnum lantana - Wolliger Schneeball        |
|                                      | Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball         |
- Obstbäume (Apfel, Birne, Südkirsche, Sauerkirsche, Zwetschge und Mirabelle)  
Pollenspendler und altbewährte Sorten.  
Alle vom Standort her geeigneten Arten einschließlich Wildformen sind zulässig.  
(H) = Eignung als Hecke
- 6 Freiflächengestaltungen**  
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.
- 7 Bodendenkmäler**  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.  
- Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege durchzuführen.  
- Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen mit der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege durchzuführen.  
- Der Antragsteller hat alle Kosten des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.  
- Mit den erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen sind.  
- Vor Baubeginn ist der Beginn des Oberbodenabtrags anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen.
- 8 Altlasten**  
Die betreffenden Grundstücke sind im Altlastenkataster im Landratsamt Freising nicht eingetragen. Sollten Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden sind die weiteren Maßnahmen mit dem Landratsamt Freising SG 41 Altlasten abzustimmen.
- 9 Immissionsschutz**  
- die Zufahrtsrampen der Tiefgaragen sind einzuhalten,  
- die Entwässerungsrinnen im Bereich der jeweiligen Rampe sind im Stand der Lärminderungstechnik entsprechend auszuführen (z.B. Auflagerung auf Hartgummiprofil oder verschraubte Gusseisenplatten),  
- das Tiefgaragentor muss ohne Ein- und Aussteigen vom Kfz aus mittels Torautomatik zu öffnen sein, (kein akustisches Signal), auf seine Schließmechanismus der Toranlage ist zu achten.

E VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss des Gemeinderates hat in der Sitzung vom 04.07.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.09.2018 hat in der Zeit vom 31.10.2018 bis einschließlich 04.12.2018 stattgefunden.
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.09.2018 hat in der Zeit vom 31.10.2018 bis einschließlich 04.12.2018 stattgefunden.
- 4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.2019 bis einschließlich 29.04.2019 beteiligt.
- 5 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.01.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.2019 bis einschließlich 29.04.2019 öffentlich ausgelegt.
- 6 Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.07.2019 mit der Begründung in der Zeit vom 20.08.2019 bis 05.09.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
- 7 Die Gemeinde Eching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.10.2019 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.10.2019 als Sitzung beschlossen.

Eching, den \_\_\_2019

(Siegel)

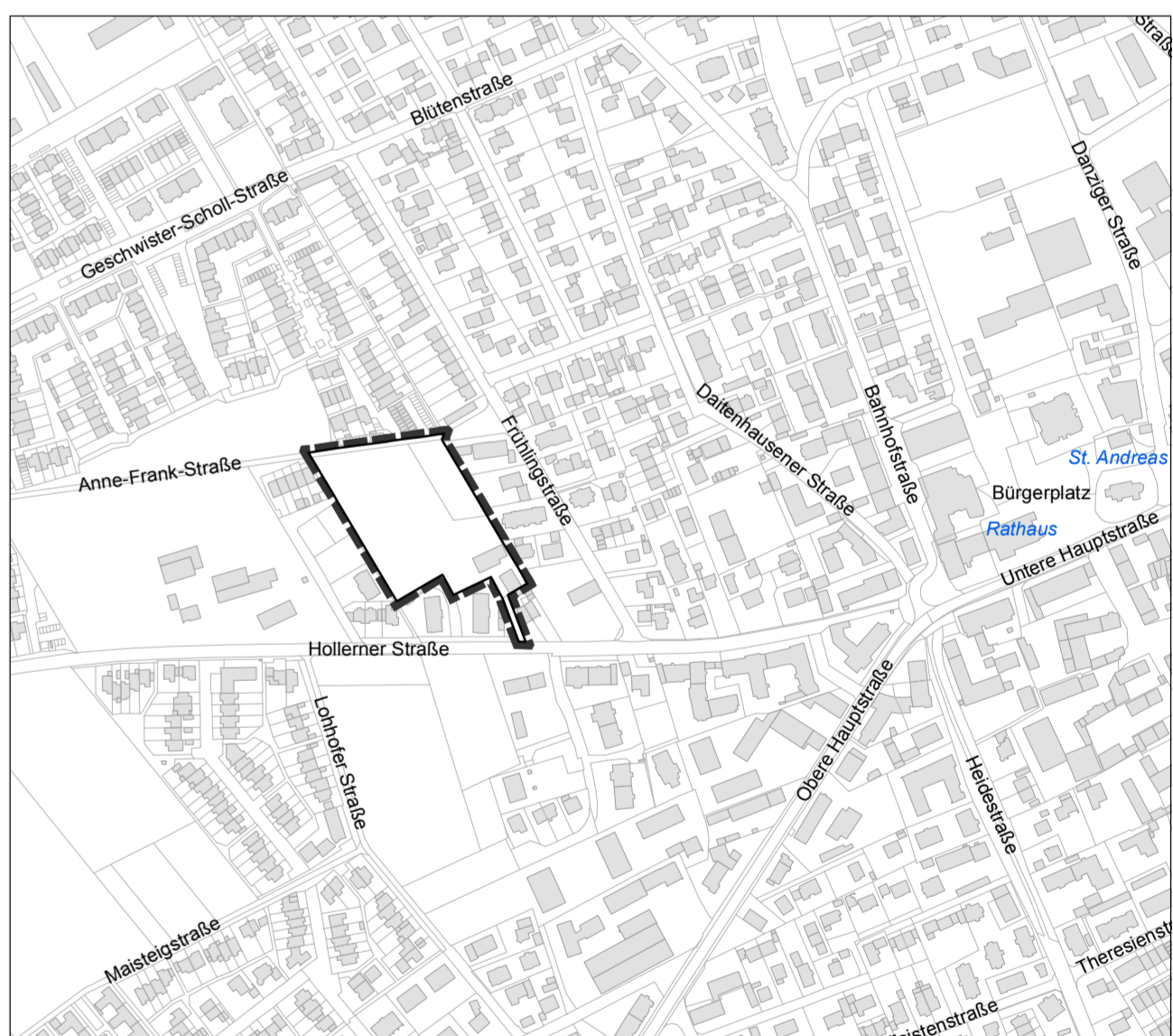
Sebastian Thaler  
Erster Bürgermeister

- 8 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 25.11.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem 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 \_\_\_2019

(Siegel)

Sebastian Thaler  
Erster Bürgermeister



DATUM: 28.09.2018, 15.01.2019, 02.07.2019, 24.09.2019, 22.10.2019

GEMEINDE ECHING

Gemeinde Eching  
Fühlozener Straße 14 85386 Eching  
Tel.: 089 / 319 000-0 Fax: 089 / 319 000-80 E-Mail: info@eching.de

BEBAUUNGSPLAN NR. 5  
"WESTLICH DER FRÜHLINGSTRASSE"  
10. ÄNDERUNG

22.10.2019

Verfasser:  
Jürgen Hansen  
Dipl. Ing. Architekt, Stadtplaner SRL  
Traudnerstr. 7 81243 München  
Tel.: 089 / 835718 Fax: 089 / 8962010 E-Mail: Architekt.j.hansen@web.de

GESSELLSCHAFT FÜR LANDSCHAFTS- UND FREIZEITPLANUNG  
ALCKORBERG STRASSE 15 85313 DACHAU  
TELEFON 08131666 58 00 FAX 08131666 58 07  
INFO@PEB-LANDSCHAFTSPLANUNG.DE

GEMEINDE ECHING  
BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "WESTLICH DER FRÜHLINGSTRASSE"  
10. ÄNDERUNG

Die Gemeinde Eching, Landkreis Freising, erlässt aufgrund § 2 Abs.1 sowie der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) folgende Bebauungsplan-Änderung als

SATZUNG

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (= PLANZEICHNUNG)

B ZEICHENERKLÄRUNG

B.1 Planzeichen für Festsetzungen

1 Geltungsbereich

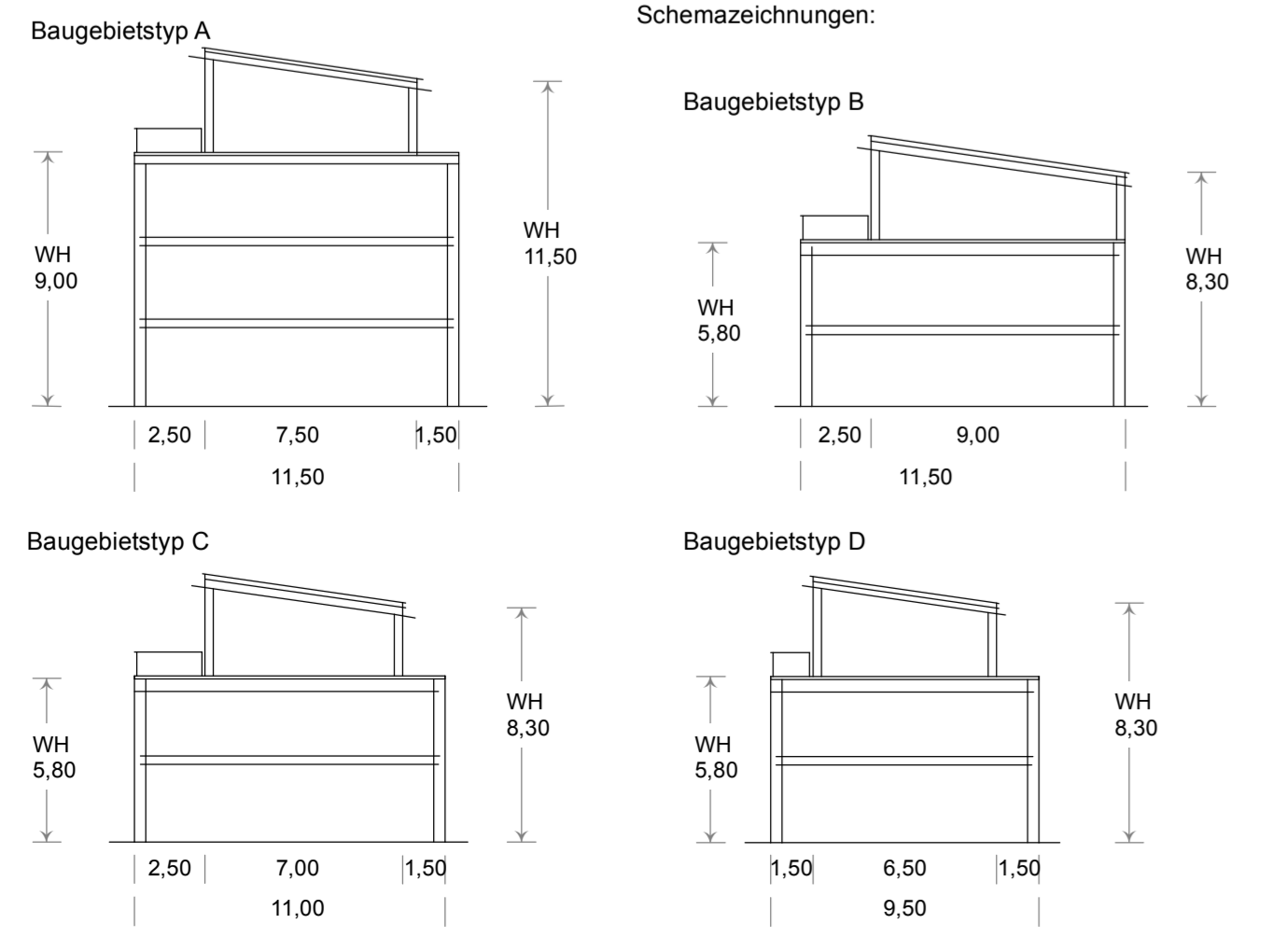
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 10. Änderung

2 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3 Maß der baulichen Nutzung

GR 336 zulässige Grundfläche als Höchstmaß in m², z.B. 336 m²



- II Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei
- 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
- Baugrenze
  - Vermaßung der festgesetzten überbaubaren Flächen in m, z.B. 8,00 m
  - Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosse
  - Abgrenzung des zurückgesetzten obersten Geschosses
- 5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
- Umgrenzung von Flächen mit Zweckbestimmung:
  - N Nebenanlage (Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Abstellraum etc.)
  - St Stellplatz
  - GA Garage
  - TGa Tiefgarage
  - Tiefgaragenrampe
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- 6 Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie
  - V öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich
  - B öffentliche Fläche für den ruhenden Verkehr
  - F öffentlicher Fußweg
  - F+R öffentlicher Fuß- und Radweg
  - Straßenbegleitgrün
  - zulässige Einfahrt
  - ▲ Elektrizität
- 7 Flächen für Versorgungsanlagen**
- Elektrizität
- 8 Grünflächen, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- öffentliche Grünfläche
  - Baum, zu erhalten
  - Baum, zu pflanzen, mit Angabe der Art und Pflanzqualität
  - Strauchpflanzung
- |                                |                           |                            |
|--------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Apl Acer platanoides           | Spitz-Ahorn               | H., 4 x v, m.B., STU 20-25 |
| Je Juglans regia               | Walnuss                   | H., 3 x v, m.B., STU 18-20 |
| Lst Liquidambar styraciflua    | Amerikanischer Amberbaum  | H., 4 x v, m.B., STU 20-25 |
| Psa Prunus sargentii           | Scharlach-Kirsche         | H., 3 x v, m.B., STU 18-20 |
| Psu Prunus subhirtella         | Schnee-Kirsche            | H., 3 x v, m.B., STU 18-20 |
| Qro Quercus robur 'Fastigiata' | Säulen-Eiche 'Fastigiata' | SBu 4 x v, m.B., 250-300   |
| Tco Tilia cordata              | Winter-Linde              | H., 4 x v, m.B., STU 20-25 |
| Tto Tilia tomentosa 'Brabant'  | Brabanter Silber-Linde    | H., 4 x v, m.B., STU 20-25 |