

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES Nr.5

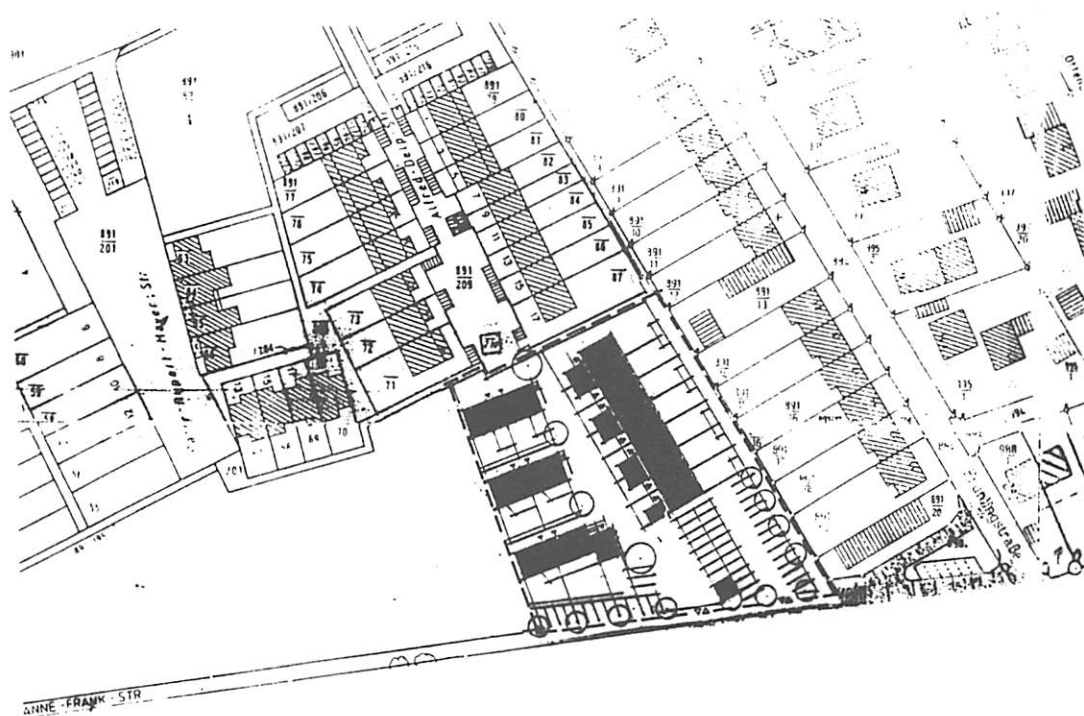
"WESTLICH DER FRÜHLINGSTRASSE"

IM BEREICH DER ANNE-FRANK-STRASSE

ENTWURF

06.06.1995

12.09.1995



FISCHER KORONOWSKI ROTH Architekten
JOHANN BERGER Landschaftsarchitekt

Freising
Freising

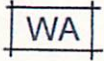
B. ZEICHENERKLÄRUNGEN

1. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

z.B. (II)

Zahl der Vollgeschosse zwingend

z.B. GF 200

Maximale Geschoßfläche

z.B. GR 120

Maximale Grundfläche



Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Bauweise



nur Doppelhaus zulässig

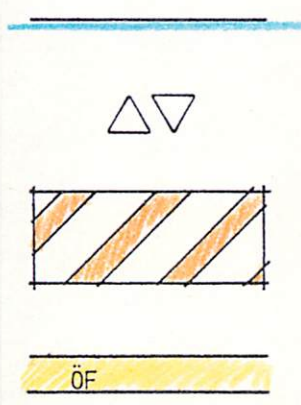


nur Hausgruppe zulässig



Pulldach, zum First ansteigend

Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrt

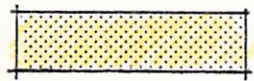
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(verkehrsberuhigter Bereich)

öffentlicher Gehweg

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 23 Abs. 2 BauNVO)



gemeinschaftliche PKW-Stellplatzanlage



offener Stellplatz

G

Garagen und Stellplatzüberdachungen

M

Standort für Wertstoffe, Biotonne und Restmüll

S

Gartenschuppen, Gewächshäuser

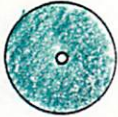
Grünflächen



öffentliche Grünflächen



private Grünflächen



zu pflanzender Großbaum gem. Ziff. 7.2



zu pflanzender Kleinbaum gem. Ziff. 7.3



Regenwassergraben



Vernässungszone mit Gehölzpflanzung
gem. Ziff. 7.4

2. HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen (nachrichtlich)

z.B. 3.0

Maßangabe in Meter



Hauptbaukörper



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

3. Maß der baulichen Nutzungen

3.1. Hauptbaukörper Doppelhäuser

Die Haustiefe beträgt 8,0 Meter.

Die nordseitige Wandhöhe beträgt 5,65 Meter über FOK EG.

3.2. Hauptbaukörper Reihenhäuser

Die Haustiefe beträgt 10,0 Meter.

Die ostseitige Wandhöhe beträgt 5,25 m (E+1) bzw. 7,00 m (E+1+D) über FOK EG.

3.3. Hauptbaukörper Punkthaus

Die Grundfläche beträgt 8,0 x 8,0 Meter.

Die maximale nordseitige Wandhöhe beträgt 8,25 m über FOK EG.

4. Baukörper und gestalterische Festsetzungen

Die baulichen Anlagen werden unterschieden in Hauptbaukörper (s.o.), Nebenbaukörper (Anbauzone), Garagen und Nebenanlagen.

Die Nebenbaukörper sind in ihrer Gestaltung deutlich abgesetzte Anbauten an die Hauptbaukörper.

Bezugspunkt für alle Höhenangaben, auch der Wandhöhe, ist die zeichnerisch festgesetzte Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses FOK bzw. bei Garagen und Nebenanlagen das unmittelbar angrenzende Gelände.

4.1. Nebenbaukörper bei Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern sind Anbauten nur auf der Südseite zulässig.

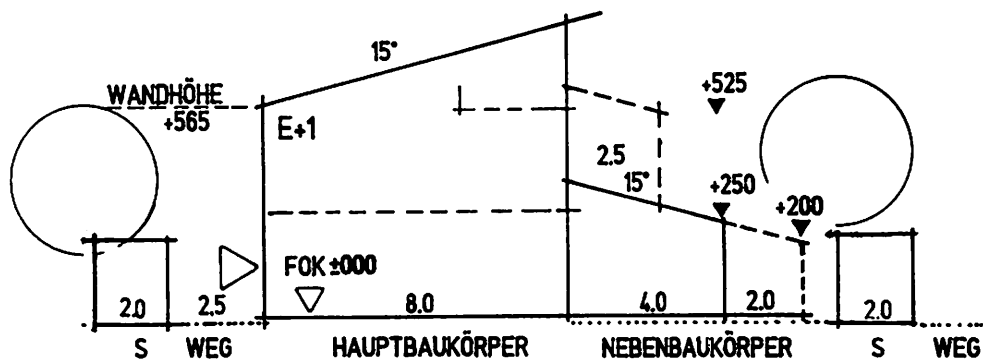
Die maximale Bautiefe beträgt 4,0 m auf die gesamte Hausbreite für eingeschossige Anbauten.

Auf 4,0 m Breite kann dieser Anbau eine Tiefe von 6,0 m erhalten.

Zweigeschossige Anbauten haben eine maximale Bautiefe von 2,5 m auf die gesamte Hausbreite.

Innerhalb der Anbauzonen an den östlichen Giebelseiten sind nur Außentreppen zur Erschließung von separaten Wohneinheiten im Obergeschoß zulässig.

Schnitt Doppelhaus 1/200:



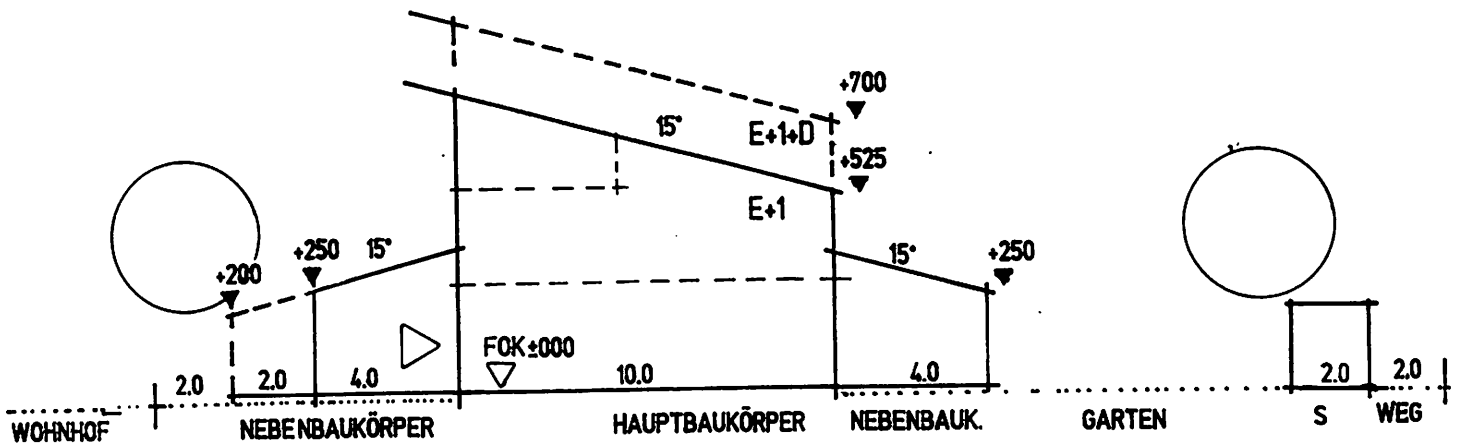
4.2. Nebenbaukörper bei Reihenhäusern

Bei den Reihenhäusern sind Anbauten sowohl auf der Westseite (Wohnhof) als auch auf der Ostseite (Garten) zulässig.

Die maximale Bautiefe beträgt 4,0 m auf die gesamte Hausbreite für Anbauten im Westen und Osten.

Auf 3,0 m Breite kann der erdgeschossige Anbau im Westen eine Tiefe von 6,0 m erhalten.

Schnitt Reihenhäuser 1/200:

4.3. Nebenbaukörper beim Punkthaus

Anbauten an das sog. Punkthaus E+2 sind im Norden und Süden zulässig.

Anbauten im Norden besitzen eine max. Grundfläche von 3,0 x 5,0 m. Die maximale Wandhöhe beträgt 5,65 m.

Anbauten im Süden besitzen eine max. Bautiefe von 2,5 m auf die gesamte Hausbreite.

Die maximale Wandhöhe beträgt 5,25 m über FOK EG.

In der Anbauzone Süd sind ausschließlich Balkone und Glashäuser zulässig.

4.4. Garagen und Nebenanlagen

Die maximale Wandhöhe beträgt 2,40 m über Gelände.

Offene Stellplatzüberdachungen und Gartenschuppen sind in Holzbauweise zu errichten.

4.5. Dächer

Es sind ausschließlich folgende Dachformen zulässig:

Hauptbaukörper mit Pultdach, Dachneigung 15 °
ansteigend nach Süden (Doppelhäuser und Punkthaus) oder
ansteigend nach Westen (Reihenhäuser)

Nebenukörper mit Pultdach, Dachneigung 15 °
ansteigend zum Hauptbaukörper

Garagen und Nebenanlagen mit Pultdach, Dachneigung 15 ° oder
Flachdach mit extensiver Dachbegrünung

Als Dachdeckung sind ausschließlich zulässig:

Hauptbaukörper: Ziegel oder Betonstein naturrot
jeweils einheitlich für eine Dachfläche
Nebenukörper: Ziegel, Betonstein, Titanzinkblech, Verglasung
Nebenanlagen: Titanzinkblech, Begrünung, Verglasung

Dachüberstände an Traufe und Ortgang dürfen beim Hauptbaukörper
maximal 0,30 m betragen.

Am First ist ein Dachüberstand von 1,0 m zulässig.

Bei den Nebenukörpern und Nebenanlagen sind Dachüberstände
nicht zulässig.

Bei aneinandergebauten Gebäuden müssen Wandhöhen, Dachmaterial
und Dachüberstand übereinstimmen.

In der Dachfläche sind zulässig:

Hauptbaukörper: Dachflächenfenster max. 0,75 x 1,25 m, 1 Stück je Haus
Nebenukörper: Dachflächenfenster s.o., Sonnenkollektoren

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig.

4.6. Materialien, Oberflächen, Einzelelemente

Als Fassadenmaterial für die Außenwände der Gebäude ist zulässig:
Verputz, glatt verrieben, heller Anstrich.

Einheitlich für je zwei Doppelhaushälften sowie für die gesamte Reihenhauszeile ist auch Holzverschalung mit hellem Lasuranstrich zulässig.

Unzulässig sind Fliesen- und Plattenverblendungen sowie Waschbeton.

Zum Schutz der Gewässerbiozönose sind Dächer, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech unzulässig.

Nebenanlagen müssen mit Holz verschalt werden.

5. Verkehrsanlagen

Im Bauantrag für das Punkthaus sind die Stellplätze und Garagen nach folgendem Schlüssel nachzuweisen:

- für Wohneinheiten bis	30 m ² Wohnfläche	1,0 Ga/St
- für Wohneinheiten von 30 - 100 m ² Wohnfläche		1,5 Ga/St
- für Wohneinheiten über	100 m ² Wohnfläche	2,0 Ga/St

Je Doppelhaushälfte und je Reihenhaus sind jeweils 1 Garagen- und 1 offener Stellplatz nachzuweisen; bei Errichtung einer zweiten Wohneinheit ist 1 zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.

5.1. Offene Stellplätze

vollständig unversiegelte Ausführung (Belag: Schotter oder Schotterrasen, alternativ dazu Rasenfugenpflaster)

Der Stammschutz und das ungehinderte Wurzelwachstum der zu pflanzenden Bäume muß gewährleistet sein.

5.2. Wohnhof

Der Wohnhof ist als verkehrsberuhigter Bereich auszubilden (Mischprinzip nach EAE 85).

5.3. Wohnwege

Die Wohnwege zu den Doppelhäusern besitzen eine Gesamtbreite von 2,5 m, ein Streifen von 1,5 m Breite wird mit Pflasterbelag ausgebildet. Zwei Randstreifen von je 0,5 m Breite bleiben vollständig unversiegelt.

5.4. Öffentliche Wege

Die Wege im Osten und Norden mit 2,0 m Breite bleiben unversiegelt.

6. Gelände, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen

6.1. Einfriedungen

Einfriedungen sind im Bereich der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen als Maschendrahtzäune oder senkrechte Holzlattenzäune bis 1,2 m Höhe zulässig. (Ausführung je zusammenhängender Baukörper einheitlich)
Einheitlich ausgebildete Rankhilfen (Sichtschutz) sind als Erweiterung der Holzzäune bis 1,8 m Höhe und 3,0 m Länge (ausgenommen Grundstücksgrenzen Wohnhof beim Reihenhausbaukörper).

6.2. Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Aufstellung von Müll- und Wertstofftonnen, bzw. -containern ist nur innerhalb der Nebenanlagen oder Nebenbaukörper, bzw. im ausgewiesenen Wertstoffraum zulässig.

6.3. Hausanschlüsse

Hausanschlußsäulen müssen in die Fassade oder in die Nebenanlagen integriert werden.

6.4. Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser des Wohnhofs und das Dachwasser der Anbauten der Reihenhäuser ist in einer offenen Rinne der Versickerungsmulde nördlich der Doppelhäuser zuzuführen.

Das restliche Dachwasser ist zu sammeln und wiederzuverwenden (Zisterne). Überschüssiges Regenwasser ist zu versickern.

7. Grünflächen

7.1. Baumschutz und Gehölzpflanzung

Die durch Planzeichen festgesetzten Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen.

Es gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".

Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

7.2 Großbaumpflanzungen

Festgesetzte Großbäume sind als Hochstämme, StU mind. 20 cm, mit Ballen, zu pflanzen.

Wo erforderlich ist ein stabiler Anfahrerschutz vorzusehen.

Zulässige Arten:

Acer platanoides 'Emerald Queen'	- Spitzahorn
Juglans regia	- Walnuss
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata 'Greenspire'	- Winterlinde

7.3. Kleinbaumpflanzung

Festgesetzte Kleinbäume sind als Hochstämme oder Stammbüsche, StU mind. 18 cm, mit Ballen, zu pflanzen.
Wo erforderlich ist ein stabiler Anfahrschutz vorzusehen.

Zulässige Arten:

Crataegus coccinea	- Apfeldorn
Crataegus 'Paul's Scarlett'	- Rotdorn
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Prunus avium plena	- Vogelkirsche

7.4. Strauchpflanzung

Die im Plan gekennzeichneten Bereiche sind ausschließlich mit heimischen Arten, z.B.:

Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Sambucus nigra	- Holunder
Rosa canina	- Hundsrose
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Salix spec.	- Weiden
Ligustrum vulgare	- Liguster,

Pflanzgröße mind. 60 - 100 cm, zu bepflanzen.

7.5. Private Grünflächen

Pro Doppelhausparzelle ist ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
Pro Reihenhausparzelle sind zwei kleinkronige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, je ein Stück auf der Vorgartenseite und der Gartenseite.

Hierbei sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden.

Pflanzqualität: Obstbäume 1/2- oder Hochstamm, StU mind. 8 -10 cm
Laubbäume Heister 2 x verpflanzt, Höhe mind. 200-250 cm

Artenliste für Laubbäume:

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde

Als Abschirmung und Hinterpflanzung von Einfriedungen sind geschnittene Laubhecken (Ausnahme Westgrenzen am "Anger" und Wohnhof) zulässig.
Pflanzgröße mind. 60 - 100 cm

Artenliste für Laubhecken:

<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Fagus silvatica</i>	- Buche

Bei freiwachsenden Pflanzungen sind die Gehölze der Liste 7.4. zu verwenden.
Eine Beimischung von Ziergehölzen bis zu 40 % ist zulässig.

7.6. Öffentliche Grünfläche

Die Vernässungszone mit Sukzessionsflächen im Norden der Doppelhäuser erhält eine Initialpflanzung aus Röhrichsoden.
Eine dauerhafte Wassertiefe über 40 cm ist durch geeignete technische Maßnahmen auszuschließen.

7.7. Gemeinschaftliche Stellplatzanlage

Carports sind zusätzlich mit Kletterpflanzen zu begrünen (1 Stück / Stellplatz).
Für ausreichenden Wurzelraum (50 x 50 cm / Pflanze) ist zu sorgen.

D. Hinweise

1. Im Westen des BPL/GOP liegt der Große "Anger" des Baugebietes "Westlich der Frühlingsstrasse".
Durch die Änderung der Kindergartennutzung in Wohnnutzung entstehen neue Wege- und Anschlußbeziehungen vom Wohngebiet in die Grünflächen.
Auf eine Aufnahme der Ost - West Richtungen sollte Wert gelegt werden.
Der Bebauungsplan und die Spielflächenanordnung sollten aufeinander abgestimmt werden.

2. Das Abwasser wird im Trennsystem erfaßt; auf eine ordnungsgemäße Einleitung des Schmutzwassers ist zu achten.
Die Speicherung des Regenwassers in Zisternen und Nutzung im Haushalt wird empfohlen.
Die Verlegung von Leitungen und sonstigen Entwässerungseinrichtungen auf benachbarten Grundstücken ist rechtlich zu sichern.

3. Lage und Konzeption des Baugebietes erlauben eine intensive Nutzung der Sonnenenergie. Wird auf den Einbau von Kollektoren dennoch verzichtet, so sollen die entsprechenden Vorkehrungen für eine spätere Nachrüstung getroffen werden.
Zudem sollte der Bau einer zentralen Nahwärmeversorgung aus ökologischen und ökonomischen Gründen geprüft werden.

4. Bei der Durchführung der Baumaßnahme ist auf die Grundsätze des Bodenschutzes zu achten.
Das bedeutet:
 - getrennte Lagerung des belebten Oberbodens in niedrigen Mieten, Wiedereinbau im Bereich des Privatgartens oder in Ackerflächen durch Aufbringung einer max. 30 cm dicken Schicht,
 - weitgehender Massenausgleich durch Einbau eines Teiles der Aushubmassen im Gartenbereich, wobei die Festsetzungen für die Schutzbereiche und für die Anpassung an das Urgelände zu beachten sind
 - Einbau der Überschußmassen nur an dafür genehmigten Standorten, bevorzugt für notwendige Auffüllungen in anderen Baugebieten.

5. Bei den in den Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Bäumen ist eine geringfügig veränderte räumliche Anordnung aus gestalterischen oder funktionalen Gründen zulässig.
Die Anzahl der festgesetzten Bäume bleibt bindend.

E. Begründung

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.5
"Westlich der Frühlingstrasse" im Bereich der Anne-Frank-Strasse

1. Baurechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Westlich der Frühlingstrasse" in Eching.

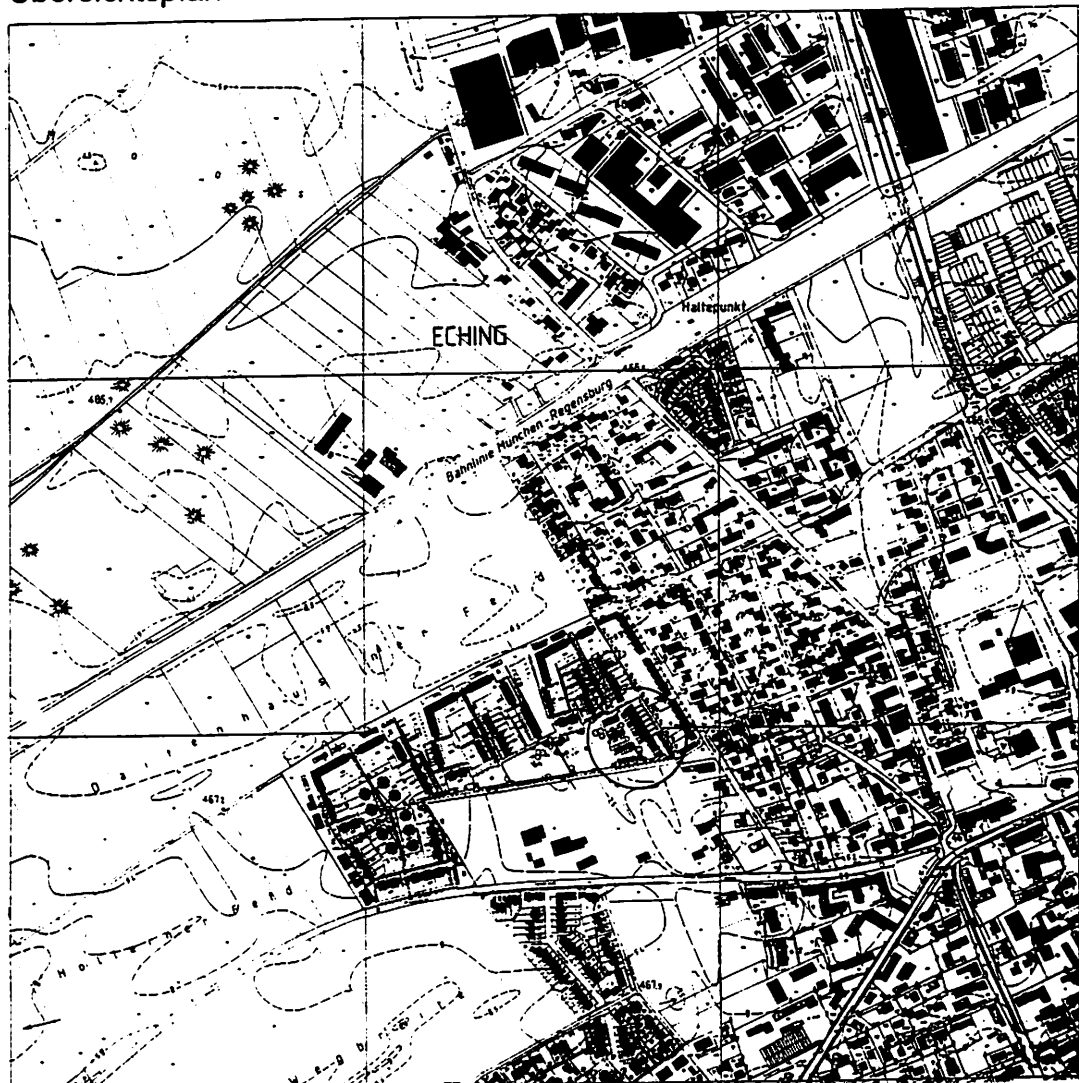
Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als "Gemeinbedarfsfläche Kindergarten" dargestellt; es war die Errichtung eines Kindergartens mit Kinderhaus geplant.

Da eine Realisierung nicht möglich war, sollen zur Deckung eines dringenden Wohnraumbedarfes der Bevölkerung Familienheime und Wohnungen errichtet werden.

Ein Kindergarten wird angrenzend an das Baugebiet nördlich der Geschwister-Scholl-Straße mit Baubeginn noch 1995 errichtet.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der in Vorbereitung befindlichen Fortschreibung entsprechend geändert.

Übersichtsplan



2. Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Planungsgebiet liegt im südwestlichen Bereich des Neubaugebietes "Westlich der Frühlingstrasse" und bildet den östlichen Abschluß des öffentlichen Grünangers.

Im direkten Anschluß wird im Westen ein großer zentraler Spielplatz angelegt.

Das Gelände ist nahezu eben.

Die mittlere Höhe beträgt ca. 467,50 m üNN.

3. Bauliche Nutzung

Zur Versorgung der Bevölkerung mit attraktiven Wohnflächen wird die Errichtung von Wohnhäusern als Doppel- und Reihenhäuser geplant.

Ein Gebäude bietet zusätzlich Geschosßwohnungen an.

Die Wohnungen verteilen sich auf ca. 16 Wohneinheiten zuzüglich Einliegerwohnungen.

Die Ausweisung wird einen Bevölkerungszuwachs von ca. 60 Einwohnern nach sich ziehen.

Der zusätzliche Bedarf an Kindergartenplätzen wird mit dem geplanten Neubau eines Kindergartens nördlich der Geschwister-Scholl-Strasse abgedeckt.

4. Verkehr

Das Baugebiet wird über die bestehende Anne-Frank-Strasse im Süden erschlossen.

Die Parkierung erfolgt in Sammelgaragen bzw. Carports im Süden oder auf offenen Stellplätzen. Zusätzlich werden 2 Besucherstellplätze ausgewiesen.

Die innere Erschließung über den Wohnhof und die Wohnwege erfolgt fußläufig.

Der Wohnhof ist ausschließlich zur Anlieferung befahrbar.

5. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes Freising-Süd.

Die Beseitigung des Schmutzwassers aus Haushalten erfolgt durch Anschluß an den Schmutzwasserkanal des Abwasserzweckverbandes Unterschleißheim-Eching-Neufahrn.

Fahrbereiche von Pkw sind direkt zu versickern.
Fußwege sollen in die Grünflächen entwässert werden.

Das Dachwasser wird in offenen Rinnen zu einer Retentionsmulde geleitet oder in Zisternen gesammelt und wiederverwendet.

Die Stromversorgung wird gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke.

Die Abfallbeseitigung erfolgt über den Landkreis bzw. über DSD.
Die organogenen Abfälle können im Planungsgebiet kompostiert werden.

6. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Grünflächen zielen auf die Entwicklung extensiver, arten- und erlebnisreicher Freiräume hin.