



**GEMEINDE ECHING**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "WESTLICH DER FRÜHLINGSTRAßE"**

**9. ÄNDERUNG**

Die Gemeinde Eching, Landkreis Freising, erlässt gemäß § 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 und der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 folgende Bebauungsplan-Änderung als

**SATZUNG**

**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (= PLANZEICHNUNG)**

**B ZEICHENERKLÄRUNG**

**B.1 Planzeichen für Festsetzungen**

**1 Geltungsbereich**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. Änderung

**2 Art der baulichen Nutzung**

**MD** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

**3 Maß der baulichen Nutzung**

**GR 110** zulässige Grundfläche als Höchstmaß, hier 110 m<sup>2</sup>

**WH 6,20** traufseitige Außenwandhöhe als Höchstmaß, hier 6,20 m

**4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

— Baugrenze

— Vermaßung der festgesetzten überbaubaren Flächen, z. B. 9,50 m

**5 Bauliche Gestaltung**

← → einzuhaltende Firstrichtung

**DN 22°** Dachneigung, hier 22 Grad

**6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen/Carports**

— Umgrenzung von Flächen mit Zweckbestimmung:

GA Garage

St Stellplatz

— mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

**7 Verkehrsflächen**

— Straßenbegrenzungslinie

— Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich

F öffentlicher Fußweg

— Straßenbegleitgrün

— öffentliche Flächen für den ruhenden Verkehr

**8 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

● Baum, zu erhalten

● Baum, zu pflanzen, mit Angabe der Art und Mindestpflanzgröße

Cco - Baum-Hasel (Corylus colurna) H., 3 x v, m.B., StU 16-18

Psa - Scharlach-Kirsche (Prunus sargentii) H., 3 x v, m.B., StU 16-18

**B.2 Planunterlage, Planzeichen für Hinweise**

— bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer, hier z. B. 7

— bestehendes Nebengebäude

— erdgeschossige Gebäudeüberdachung

— bestehende Grundstücksgrenze

— aufzuhebende Grundstücksgrenze

— vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Flurnummer des Grundstückes, hier z. B. 888

Hollerner Str., Flur-, Straßenname, Nutzungsbezeichnung, hier z. B. Hollerner Straße

/ - 3,13 - / Maßangabe in Meter, z. B. 3,13 m

**C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2. Nr. 6 "Sonstige Gewerbebetriebe". Zulässig sind nicht störende Handwerksbetriebe.

**2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundfläche, die für den Baukörper festgesetzt ist, der festgesetzten Wandhöhe und der Dachneigung.

**3 Bauliche Gestaltung**

3.1 Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens ist grundsätzlich barrierefrei gegenüber der angrenzenden Erschließungsfläche auszubilden und darf höchstens 0,15 m über dieser liegen.

3.2 Wandhöhe

Die Wandhöhe der Hauptgebäude darf max. 6,20 m betragen, die der Nebengebäude max. 2,50 m. 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.

3.3 Dachform und Dachgestaltung

Als Dachform ist für das Hauptgebäude ein symmetrisches Satteldach mit Dachneigung 22 Grad festgesetzt, für Nebengebäude werden Flachdächer ohne Dachüberstand festgesetzt, die extensiv zu begrünen sind.

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

- an Nebengebäuden nicht zulässig.

Dachaufbauten, Einschnitte und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

Als Material für die Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine in naturroter Farbe einheitlich je Hauptbaukörper zu verwenden.

3.4 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.

3.5 Wintergärten

Auf der traufseitigen, südöstlichen Längsseite der 4 Einfamilienhäuser sind 2,50 m tiefe, erdgeschossige Wintergärten auf einer Breite von 50 % des Hauptgebäudes zulässig. Ausführung in filigraner Konstruktion und transparenten Fassadenflächen.

**4 Stellplatznachweis**

Stellplätze, Carports und Garagen sind nach folgendem Schlüssel auf den dafür festgesetzten privaten Grundstücksflächen nachzuweisen:

- Wohneinheiten bis 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,0 GA/Ca/St

- Wohneinheiten von 30 bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 GA/Ca/St

- Wohneinheiten über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2,0 GA/Ca/St

**5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen/Carports**

Auf den Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen/Carports können diese wahlweise, jedoch gruppenweise einheitlich hergestellt werden.

Oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten sind in versickerungsfähigen Decken (Schotterrassen, Kies-Splitt-Decken) oder wasserdurchlässigen Belägen (Pflaster mit offener Fuge) herzustellen.

Außerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen sind offene Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig. Nebenanlagen, wie Gartenhäuschen, Geräte- oder Fahrradschuppen sind bis zu einer max. Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> zulässig.

**6 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 schallemissionsfrei unterzubringen. Hiervon ausgenommen sind Photovoltaik- und Solarthermieanlagen.

**7 Einfriedungen**

Einfriedungen sind als Zäune aus Holz (Latten oder Staketen) oder Metall (Stäbe) in senkrechter Ausrichtung durchsichtig oder ergänzt mit hinterpflanzten Hecken oder als geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. An der Grenze zu Nachbargrundstücken sind auch Maschendrahtzäune maximal gleicher Höhe zulässig.

Als Heckenpflanzen sind nur die unter Hinweise D 5 aufgeführten Arten zulässig.

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

**8 Grünordnung**

**8.1 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 zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den genannten Güteanforderungen hinsichtlich Art (vgl. Hinweise - D 5) und Pflanzqualität (vgl. C 8.2) zu entsprechen. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum gemäß Artenliste 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.

Bereits anderweitig auf dem Grundstück festgesetzte Gehölze können in Anrechnung gebracht werden.

**8.2 Gehölzverwendung**

Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Mindestpflanzqualitäten festgesetzt.

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

**8.3 Umsetzung**

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

**8.4 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 Baufeldräumungen sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, somit in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen (§ 39 BNatSchG).

**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 lamarckii - Kupfer-Felsenbirne
Carpinus betulus - Hainbuche (H)	Cornus mas - Kornelkirsche (H)
Corylus colurna - Baum-Hasel	Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Juglans regia - Walnuss	Corylus avellana - Haselnuss
Malus sylvestris - Wild-Äpfel	Crataegus monogyna - Eingriffel, Weißdorn (H)
Prunus avium - Vogel-Kirsche	Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster (H)
Prunus sargentii - Scharlach-Kirsche	Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus subhirtella - Schnee-Kirsche	Prunus mahaleb - Steinweichsel
Pyrus communis - Gemeine Birne	Prunus spinosa - Schlehe
Sorbus aria - Gewöhnliche Mehlbeere	Ribes rubrum - Rote Johannisbeere
	Ribes uva-crispa - Stachelbeere
	Rosa canina - Hunds-Rose
	Rosa spec. - Wild- und Strauchrosen in Sorten
	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Obstbäume (Apfel, Birne, Süßkirsche, Sauerkirsche, Zwetschge und Mirabelle)	
Pollenspender und altbewährte Sorten.	
Alle vom Standort her geeigneten Arten einschließlich Wildformen sind zulässig.	Hecken
	(H) = standortheimisches Gehölz, Eignung als Hecke

**6 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.

**7 Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

Bodeneingriffe jedlicher Art bedürfen im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

**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.

**E VERFAHRENSVERMERKE**

1 Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss des Gemeinderates hat in der Sitzung vom 12.01.2016 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.04.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2016 bis 03.06.2016 beteiligt.

3 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.04.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2016 bis 03.06.2016 öffentlich ausgelegt

4 Die Gemeinde Eching hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 05.07.2016 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.07.2016 als Satzung beschlossen.

Eching, den \_\_\_\_, 2016

(Siegel)

.....  
Josef Riemensberger  
Erster Bürgermeister

5 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_, 2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Eching, den \_\_\_\_, 2016

(Siegel)

.....  
Josef Riemensberger  
Erster Bürgermeister

**9. ÄNDERUNG DATUM: 12.04.2016, 05.07.2016**



**Gemeinde Eching**  
Untere Hauptstraße 3 85386 Eching  
Tel.: 089 / 319 000 - 0 Fax: 089 / 319 000 - 80 E-Mail: info@eching.de

**BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "WESTLICH DER FRÜHLINGSTRAßE" 9. ÄNDERUNG 05.07.2016**

Verfasser: Jürgen Hansen  
Dipl. Ing. Architekt, Stadtplaner SRL  
Trautnerstr. 7 81243 München  
Tel.: 089 / 835718 Fax: 089 / 89620610 E-Mail: Architekt.jhansen@web.de

peb  
GESELLSCHAFT FÜR LANDSCHAFTS- UND FREIRAUMPLANUNG  
AUGSBURGER STRASSE 15 85221 DACHAU  
TELEFON: 08131/666 58 06 FAX 08131/666 58 07  
INFO@PEB-LANDSCHAFTSPLANUNG.DE