

BEBAUUNGSPLAN NR. 6, 3. ÄNDERUNG 'NÖRDLICHE OBERE HAUPTSTRASSE'

GEMEINDE ECHING / LANDKREIS FREISING

PLANFERTIGER:

Bebauungsplanung

Grünordnungsplanung

Jürgen Hansen
Dipl. Ing. Architekt, Stadtplaner SRL
Trautnerstr. 7
81243 München
Tel: 089 / 835718
Fax: 089 / 89620610

Büro Wankner und Fischer
Landschaftsarchitekten BDLA
Alte Ziegelei 18
85386 Eching
Tel: 08133 / 9185-0
Fax: 08133 / 9185-19

PLANINHALT:

ENTWURF

MASS-STAB:

1 : 2.000 / 1: 500

PLANDATUM:

15.01.2008 / 03.06.2008

BEARBEITET:

Beatrice Kochale, Isabelle Woysch

BEBAUUNGSPLAN NR. 6, 'Nördliche Obere Hauptstraße'

3. Änderung

Die Gemeinde Eching erlässt aufgrund § 2 Abs 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO i.d.F.v. 23.01.1990 zuletzt geändert 22.04.93 und der Planzeichenverordnung PlanzV 1990) folgende Bebauungsplanänderung als

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN (s. Planzeichnung)

Die blau gedruckten Festsetzungen u. Hinweise gelten ausschließlich für die 3. Bebauungsplan - Änderung im übrigen bleiben die Festsetzungen des rechtverbindlichen Bebauungsplanes Nr.6 (2. Änderung vom 30.04.91) unverändert.

1. Geltungsbereich

 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6**

 **Geltungsbereich der 3. Änderung**

2. Art der baulichen Nutzung

WA

allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

zulässig sind:

- Wohngebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen.

MD

Dorfgebiet (§5 BauNVO)

zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 - Kleinsiedlungen u. landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
 - sonstige Wohngebäude
 - Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
 - Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen
- ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Läden, die zur Deckung des Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen und nicht störende Einzelhandelsbetriebe, die keine typischen Ladengeschäfte abwickeln
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

MI 1**Mischgebiet (§6 BauNVO)**

zulässig sind:

- Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Schank- und Speisewirtschaften und Einzelhandelsbetriebe, ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe

MI 2**Mischgebiet (§6 BauNVO) Grundstücksfl. Flur-Nr. 812**

zulässig sind:

- Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden, die zur Deckung des Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen und nicht störende Einzelhandelsbetriebe, die keine typischen Ladengeschäfte abwickeln
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes

3. Maß der baulichen Nutzung

z.B. II

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. (II)

Anzahl der Vollgeschosse zwingend

z.B. GFZ 0,62

Maximale Geschossflächenzahl

Ausnahmen einer angemessenen Überschreitung der GFZ können zugelassen werden, wenn sich daraus eine verbesserte städtebaulich Situation und eine gute Gestaltung der Baukörper ergibt.

z.B. GR 1160

zulässige Grundfläche mit Angabe in m² (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)

z.B. WH 6,30

max. zulässige Wandhöhe,

als zulässige Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Außenfläche der Dachhaut

4. Bauweise und überbaubare Flächen

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise



Baulinie



Baugrenze

Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO durch Balkone, Loggien und Vordächer darf max. 1,50 m betragen. Darüberhinaus können die Baugrenzen durch allseits verglaste Vorbauten (Wintergärten) bis zu 3,00 m überschritten werden, **jedoch max. 2/3 der Gebäudelänge.**



z.B. 25,00

Maßangaben der überbaubaren Flächen im Meter


5. Nebengebäude und Nebenanlagen

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Haupt- oder Nebengebäude auf der Erschließungsseite einzuplanen bzw. sind diese mindestens in die zulässigen Einfriedungen oder Bepflanzungen, von der öffentlichen Verkehrsflächen her nicht direkt einsehbar, zu integrieren.

Trafostationen und sonstige für die Versorgung notwendigen baulichen Anlagen sind in die Baustruktur und -gestaltung ebenfalls einzubeziehen.

6. Verkehrsflächen

 **Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche**

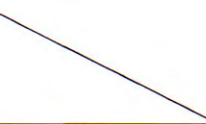
 **Gemischte Erschließungsfläche für Fußgänger, Kfz und Radfahrer (verkehrsberuhigter Bereich)**

 **F Fußweg**


 **F+R Fuß- und Radweg; als beschränkt öffentlicher Eigentümerweg gewidmet**

Es wird bestimmt, dass dieser Eigentümerweg zum Zeitpunkt der Verkehrsübergabe gewidmet wird, gemäß Art.6 Abs.7 BayStrWG.


Sichtdreieck

 innerhalb der gekennzeichneten Sichtfläche sind Sichthindernisse, die die Straßenoberkante um mehr als 0,80 m überragen unzulässig. Einzelbäume innerhalb des Sichtdreiecks mit einem Kronenansatz von mind. 3,00m sind zulässig.

 **Straßenverkehrsfläche**

 **Ein- und Ausfahrt**

7. Weitere Nutzungsarten

 **Flächen für Stellplätze und Garagen**
die Flächen für Stellplätze und Fahrflächen auf den Baugrundstücken sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.

St Stellplätze

Ga Garagen

GGA / TG Gemeinschaftsgaragen als Tiefgarage

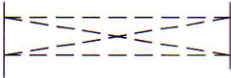
In den Bauanträgen sind die Stellplätze bzw. Garagen nach folgendem Schlüssel auf den dafür festgesetzten privaten Grundstücksflächen nachzuweisen:

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

Im Geltungsbereich sind Stellplätze und Garagen nur auf den vorgesehenen Flächen zulässig.



Flächen für Versorgungsanlagen



überdachter Durchgang bzw. überdachte Garageneinfahrt

8. Gestaltungsvorschriften

8.1 Dachformen

SD Satteldach, symmetrisch

Die neu zu errichtenden Wohngebäude sind mit einem Satteldach von 38° zu versehen; für das geplante Gebäude auf Fl.Nr. 809 kann eine steilere Dachneigung in Angleichung an die umliegenden Gebäude zugelassen werden. Für landwirtschaftliche Gebäude ist eine flachere Dachneigung von 18° - 25° zulässig, wenn diese nicht mit dem Wohngebäude zusammengebaut werden.

Die Nebengebäude und Garagen sind in der Regel ebenfalls mit einem Satteldach zu versehen; die Dachneigung ist abhängig von der des Hauptdaches und der städtebaulichen Situation.

Pulldach:

Pulldächer sind in der Regel nicht zulässig; in Ausnahmefällen können diese in einer besonderen städtebaulichen Situation zugelassen werden.

FD Flachdach

←→ **einzuhaltende Firstrichtung**

8.2 Höhenlage der Gebäude

Der Abstand zwischen Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude zur Oberkante Mitte Erschließungsfläche darf max. 0,15 m betragen.

Die Kellergeschosse der Gebäude dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden.

8.3 Gauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

Dachgauben und Zwerchgiebel sind zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß zulässig. Bei mehreren Gauben pro Hauseinheit darf bei Addition der Gaubenbreiten 1/4 der Hausbreite nicht überschritten werden; die lichte Breite der einzelnen Gaube darf 1,50 m nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig und die Traufe darf nicht durch Balkone unterbrochen werden.

Dachflächenfenster bis zu 1,00 m² sind zulässig.

8.4 Materialien der Baukörper

Als sichtbare Materialien sind Putz, Holz und Glas zu verwenden. Auffallend unruhige, plastische Putzstrukturen sind unzulässig. Als Material für die Dacheindeckung ist der Ziegel oder die Pfanne in naturroter Farbe zu verwenden.

8.5 Antennen

Alle Wohneinheiten sind an eine Gemeinschaftsantenne für Rundfunk und Fernsehen anzuschließen.

8.6 Einfriedungen

Soweit eine Einfriedung den Festsetzungen nicht entgegensteht, sind Holzlattenzäune- und Staketenzäune mit senkrechter Lattung und Maschendrahtzäune bis zu 1,20 m Höhe zulässig.

8.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ab 1 m² genehmigungspflichtig und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Im übrigen gilt die gemeindliche Werbeanlagensatzung.

9. Grundwasser

Gebäude und bauliche Anlagen sind gegen hohe Grundwasserstände zu sichern.

10. Grünordnung



öffentliche Grünflächen



private Grünflächen



vorhandene zu erhaltende Bäume (siehe auch Baumbestandsplan)



zu pflanzende heimische Laubbäume 1. Ordnung mit Festlegung der Art

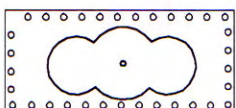
| | | |
|-----|------------------|-------------|
| APL | Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| QRO | Quercus robur | Stiel-Eiche |



vorhandene zu entfernende Einzelbäume (siehe auch Baumbestandsplan)



vorhandene zu entfernende Sträucher



Fläche mit Hecke aus freiwachsenden Gehölzen zu bepflanzen

10.1. Pflanzung der durch Planzeichen festgesetzten Bäume

Mindestpflanzgröße Baum: H., 3xv., mB., STU. 18-20

Für alle festgesetzten Baumpflanzungen ist ein durchwurzelbarer Bereich von mind. 10 m³ sicher zu stellen. Bei überpflasterten Bereichen sind hierzu belastbare, sickerfähige und luftdruchlässige Spezialsubstrate einzusetzen.

10.2. Private Grünflächen

Die unversiegelten privaten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 5% der Grundstücksfläche sind mit Sträuchern gemäß der Artenauswahl empfohlener, standortgerechter Sträucher unter Punkt B zu bepflanzen. Der Ersatz von bis zu 50% der Sträucher durch laubtragende Ziersträucher gleicher Qualität ist zulässig. Die festgeschriebenen Hecken können angerechnet werden. Das Pflanzen von Koniferenhecken ist unzulässig.

10.3. Oberbodenabtrag

Wiederverwendbarer Oberboden ist unter Erhalt der Qualität zwischenzulagern und soweit benötigt, wieder einzubauen.

10.4. Umsetzung

Die Umsetzung der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme zu erfolgen. Bei Pflanzenausfall ist artgerecht nachzupflanzen.

10.5. Fuß- und Radwege

Fuß- und Radwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Pflaster mit mind. 3 mm Fuge oder wassergebundene Wegedecke) auszuführen.

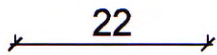
10.6. Verkehrsanlagen

Die nicht überbauten Tiefgaragenflächen müssen mindestens eine Erdüberdeckung von 0,60 m aufweisen, deren Oberkante des natürlichen Geländes bzw. des Hofniveaus entspricht.

10.7. Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist die Versickerung über belebtem Oberboden anzustreben. Für Dachwasser ist auch die Versickerung über Rigolen zulässig.

11. Sonstige Festsetzungen



Maßangabe in Meter



aufzuhebende Grundstücksgrenze

12. Immissionsschutz

Das Ergebnis der immissionsfachlichen Stellungnahme zu möglichen Geruchseinwirkungen der angrenzenden Rinderhaltungen vom 17.09.07 ist bei der Situierung der zu planenden Wohngebäude zu berücksichtigen.



Grundstücksfläche, die wegen möglicher Geruchseinwirkungen von Bebauung freizuhalten ist.

B. HINWEISE



vorhandene Gebäude (Haupt- / Nebengebäude)

z.B. 812

Flurstücksnummer



bestehende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Baukörper

Gemischte Erschließungsflächen (verkehrsberuhigte Bereiche) (s. unter Pkt. A.6.) sind grundsätzlich nach gesonderten Gestaltungsplänen bzw. Detailplänen zu gestalten.



zu beseitigende Gebäude

1. Baumschutz

Der Bestandsschutz der zu erhaltenden Bäume ist nach DIN 18920 während der Bauphase durch Einzäunung des Wurzelraumes zu gewährleisten (Wurzelraum entspricht Kronendurchmesser + angerechneten Abstand von 1,5m Kronentraufe).

2. Freiflächengestaltungsplan

Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt wurde. Der Freiflächengestaltungsplan ist im Maßstab 1:100 oder 1:200 zu erstellen. Mindestanforderungen sind die Darstellung des Gehölzbestandes mit Stammumfang, Höhe und Kronendurchmesser (Baumbestandsplan), die Darstellung und Lage, Art und Größe der geplanten Bepflanzung, Materialangaben zu versiegelten und teilversiegelten Flächen, Angaben zu Ausmaß und Höhe von Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie zu Standort und Ausmaß von Nebenanlagen und Einfriedungen und Art und Umfang der Regenwasserbeseitigung

3. Bodendenkmäler

Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig nach Art. 8 Abs. 1 und 2 des DSchG.

4. Artenauswahl empfohlener, standortgerechter Sträucher

Mindestpflanzgröße 2xv., 100-150 cm

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| Amelanchier ovalis | Gew. Felsenbirne |
| Cornus mas | Kornellkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Wild- und Strauchrosen in Sorten | |