

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR.7 "WEINBERGSTRASSE"**

Gemarkung Günzenhausen

**18.04.1995**

Die Gemeinde Eching, Landkreis Freising, erläßt aufgrund des §2 Abs.1, der §9 und §10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art.98 Abs.3 i.V. mit Art.7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung 1990 diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als  
**SATZUNG.**

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

## B. ZEICHENERKLÄRUNG

---

### 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

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

z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. GF 250 Maximale Geschoßfläche

z.B. GR 140 Maximale Grundfläche



Baulinie (§23 Abs.2 BauNVO)



Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

### 3. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Fußweg



Straßenbegrenzung



Einfahrt



Garagenzufahrt

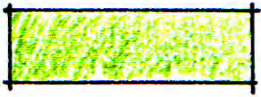


offener Stellplatz

## 4. Grünflächen



Streuobst- oder Blumenwiese  
als extensiv gepflegte, naturnahe Freifläche



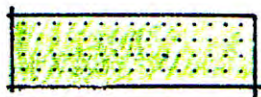
sonstige private Grünflächen



Wiesengraben zur Ableitung und Vorklärung  
des Dachwassers

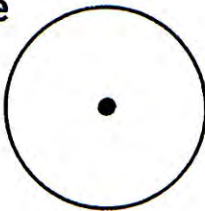


Vernässungszone (naturnahe Retentionsmulde für  
das Dachwasser mit Notüberlauf in Sickerschacht)

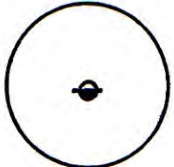


öffentliche Grünfläche

## 5. Gehölze



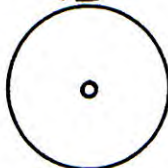
zu erhaltender Laubbaum  
(Baumschutzbereich Radius 3,0 bzw. 2,0 m)



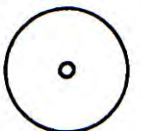
zu erhaltender oder ersetzender Obstbaum



zu entfernende Rotfichten (2 Stück)



zu pflanzender Großbaum

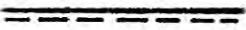


zu pflanzender Klein-/Obstbaum



Strauchgehölzpflanzung (Lage variabel)

## 6. Garagen und Nebenanlagen

	Baugrenze ( §9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
G	Garagen, Stellplatzüberdachungen
S	Schuppen, Gewächshäuser


## 7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

 Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

z.B. FOK=473.00 verbindliches Erdgeschoßniveau, OK Fertigfußboden im EG

z.B.  verbindliche geplante Geländehöhe, Angabe in Meter üNN

3.0 Maßangabe in Meter


 Hauptbaukörper

 Firstrichtung

SD Satteldach

 Pultdach, zum Hauptbaukörper steigend

 äußerster Verlauf einer Einfriedung

 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 8. Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 8.1. Hauptbaukörper

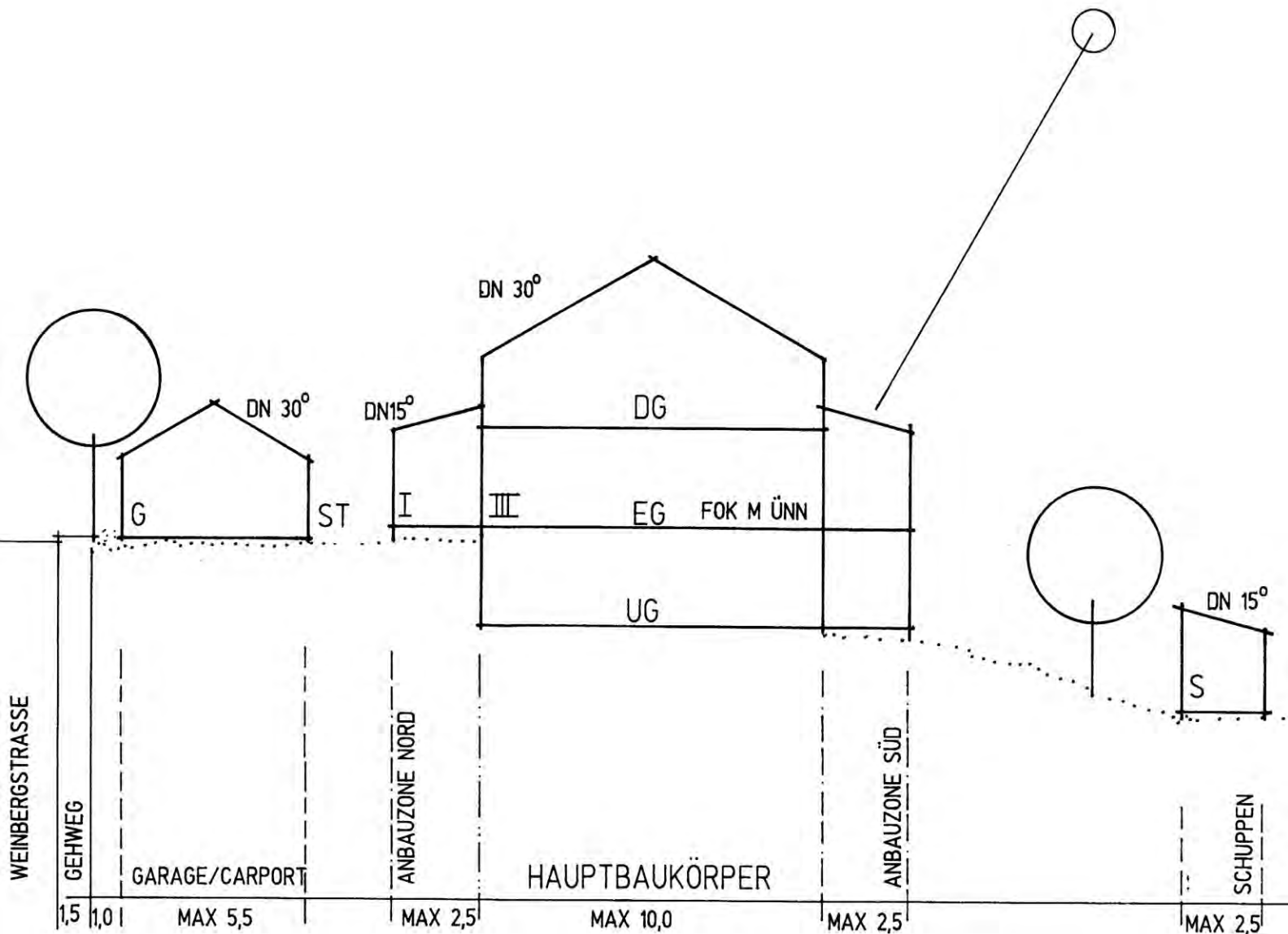
Die maximale Haustiefe beträgt 10,0 m.

Die maximale nordseitige Wandhöhe beträgt 4,75 m über FOK.

### 9. Baukörper und gestalterische Festsetzungen

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

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.



## 9.1. Nebenbaukörper

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

Die maximale Firsthöhe (Schnittpunkt der Dachfläche mit der Außenwand Hauptbaukörper) ist 3,50 m über FOK Erdgeschoß.

In der Anbauzone Nord können zwischen den Nebenbaukörpern offene oder geschlossene Glaskonstruktionen mit einer Bautiefe von max. 2,5 m errichtet werden.

In der Anbauzone Süd sind ausschließlich Balkone, Pergolen und Glashäuser zulässig.

## 9.2. Garagen und Nebenanlagen

Die maximale straßenseitige Wandhöhe beträgt 2,40 m über Gelände. Schuppen sind in Holzskelettbauweise zu errichten.

## 9.3. Dächer

Es sind ausschließlich folgende Dachformen zulässig:

- Hauptbaukörper mit symmetrischem Satteldach, Dachneigung 30°
- Nebenbaukörper, Nebenanlagen und Garagen mit Pultdächern, zum Hauptdach ansteigend, Dachneigung 15°  
(als Ausnahme sind in der südlichen Anbauzone Anlehngewächshäuser mit 65° Neigung möglich)
- freistehende Garagen mit Satteldach, Dachneigung 15°

Als Dachdeckung sind ausschließlich zulässig:

- Hauptbaukörper: Ziegeldeckung oder Betondachstein naturrot
- Nebenbaukörper und Nebenanlagen: Titanzinkblech, Verglasung

Als Ausnahme sind in der nördlichen Anbauzone und bei freistehenden Garagen Ziegel oder Betondachsteine als Dachdeckung möglich.

Ein Abschleppen des Satteldaches des Hauptbaukörpers ist nicht zulässig.

Dachüberstände an Traufe und Ortgang dürfen beim Hauptbaukörper max. 0,30 m betragen, bei den Nebenbaukörpern sind Dachüberstände unzulässig.

Bei aneinandergebauten Gebäuden müssen Wandhöhen, Dachüberstand und Dachmaterial übereinstimmen.

In der Dachfläche sind zulässig:

- Dachliegefenster: max. Größe ca. 75x120 cm, Anzahl begrenzt auf 2 Stück je Wohneinheit und Dachseite
- Firstoberlichter zur Belichtung des Dachraumes, die Koppelung mit Kollektorflächen ist möglich; alternativ sind Sonnenkollektoren und Solarzellen nur in der südlichen Anbauzone zulässig

Dacheinschnitte sind unzulässig.

#### 9.4. Materialien, Oberflächen, Einzelemente

Die Außenwände eines Gebäudes müssen in Material und Farbe einheitlich sein.

Die Nebenbaukörper müssen sich vom Hauptbaukörper deutlich absetzen, jedoch an der Zugangsseite eines Gebäudes in Fassaden- und Dachmaterial übereinstimmen.

Zulässiges Fassadenmaterial:

- Verputz, glatt verrieben, heller Anstrich
- Holzverschalung mit heller Farblasur

Unzulässig sind Fliesen- und Plattenverblendungen, Waschbeton, auffällig strukturierter Putz sowie Stoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung Umwelt und Gesundheit schädigen. Zum Schutz der Gewässerbiozönose im Graben sind Dächer, Rinnen und Fallrohre aus Kupferblech unzulässig.

Innerhalb der südlichen Anbauzone sind ausschließlich Leichtbaukonstruktionen (Holz/Stahl) für Balkon, Glashäuser und Sichtschutzwände möglich.

Nebenanlagen und Garagentore müssen mit Holz verschalt werden.

## 10. Verkehrsanlagen

Zufahrten und Zugänge sind wasserdurchlässig auszubilden.

### 10.1. Gehwege und Hauszugänge

Breite maximal 1,5 m; Entwässerung in Grünflächen bzw. Anschluß an das oberflächige Grabensystem.

### 10.2. Garagenzufahrt

Unversiegelte Ausführung (Schotter), alternativ mit Rasenfugenpflaster; an der Nordseite der freistehenden Garagen ist ein Pflanzstreifen anzulegen.

### 10.3. Stellplätze und Garagen

In den Bauanträgen sind die Stellplätze und Garagen nach folgendem Schlüssel auf den Grundstücken nachzuweisen:

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

### 10.4. Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind südlich der freistehenden Garagen oder im Bereich der Zufahrten möglich, sofern nicht Garagenstellplätze behindert sind.

Die offenen Stellplätze sind vollständig unversiegelt auszubilden (Belag: Schotter oder Schotterrasen).

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

## 11. Gelände, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen

### 11.1. Geländeänderungen, Stützmauern

Veränderungen des natürlichen Geländes sind nur in dem im Bauantrag dargestellten Ausmaß zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig. Ausführung als Naturstein-Trockenmauer oder mit Naturstein vollständig trocken verblendete Betonmauer.

Beton-Böschungssteine sind unzulässig (Alt.: Weidenfaschinen).

### 11.2. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur zulässig in dem im Plan gekennzeichneten Umfang als Maschendrahtzäune, bzw. unbehandelte Hanichel- oder Holzlattenzäune bis 1,2 m Höhe.

(Ausführung je Doppelhaus einheitlich).

Zaunsockel und Gartenmauern sind unzulässig.

### 11.3. Abfall- und Wertstoffbehälter

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

### 11.4. Hausanschlüsse

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

### 11.5. Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser ist zu versickern oder in die Retentionsflächen zu leiten (siehe Hinweise Ziffer 15).

## 12. Baumschutz und Gehölzpflanzung

Die Gestaltung der gesamten Freianlagen hat spätestens ein Jahr nach der Rohbaufertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

### 12.1. Schutz des Baumbestandes

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind unter allen Umständen zu erhalten.

Während der Bauzeit sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen: Stabile Absperrung des Wurzelbereiches in einem Radius von 2,0 m um den Stamm (für die Robinien und die Baumhasel entlang der Straße und den Walnußbaum jedoch mind. 3,0 m) vor Beginn der Baumaßnahmen. In diesem Bereich ist jegliche Veränderung des Geländes, das Befahren mit Maschinen und die Lagerung von Boden oder Baustoffen unzulässig.

### 12.2. Großbaumpflanzung

Entlang der Weinbergstraße sind Stieleichen, Baumhasel oder Hainbuchen zu pflanzen mit einem Stammumfang von mind. 18 cm (als Hochstämme mit Ballen); ein stabiler Schutz gegen parkende PKW ist vorzusehen.

### 12.3. Klein- und Obstbäume

Arten: Süßkirschen, Apfel, Birne, Zwetschge, Quitte, Blutpflaume, Walnuß, Rotdorn oder Pflaumenblättriger Weißdorn.

Pflanzgebot siehe 13.2.

Pflanzqualität: Stammumfang mind. 12 cm, Hochstämme mit Ballen

### 12.4. Strauchgehölzpflanzung

In den im Plan gekennzeichneten Bereichen ausschließlich mit standortheimischen Arten, z.B. Hasel, Weißdorn, Schwarzer Holunder, Hundsrose, Kornelkirsche, Salweide, außerdem zusätzlich Felsenbirne, Flieder, Wildrosen und Beerensträucher.

Pflanzgröße mind. 100-150, Pflanzabstand max. 1,0 x 1,0 m

### 13. Private Grünflächen

Die naturnahen Grünflächen sind extensiv als Streuobst- oder Blumenwiesen zu bewirtschaften, Düngung und Einsatz von Bioziden ist unzulässig.

Nadelgehölze sind unzulässig.

Bei der Neuanlage von Wiesen soll max. 5 cm Oberboden auf nährstoffarmem Unterboden aufgebracht werden.  
In der Retentionsmulde soll eine Initialpflanzung mit Röhrichsoden erfolgen.

Der gekennzeichnete Obstbaumbestand auch innerhalb der Privatgärten ist zu erhalten und zu pflegen.

Die winterliche Fassadenverschattung durch Nadelgehölze ist nicht zulässig.

## D. Hinweise

---

14. In der Nachbarschaft des Baugebietes erfolgt aktive landwirtschaftliche Nutzung. Daher ist mit Geruchs-, Lärm- und Staubeinwirkungen von den Betriebsflächen im Süden zu rechnen.
15. Das Abwasser wird im Trennsystem erfaßt; auf eine ordnungsgemäße Einleitung des Schmutzwassers ist zu achten. Abweichend von der üblichen Praxis soll das Dachwasser und ggf. das nicht verunreinigte Tagwasser in die offenen Wiesengräben im Süden geleitet werden. Am unteren Rand der Obstwiese versickert es in einer flachen Retentionsmulde (Notüberlauf in Sickerschacht). 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.
16. 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.
17. Mit dem Auftreten von Hangquellen und daraus resultierenden Problemen bei der Gebäudegründung und Kellerabdichtung ist zu rechnen.
18. Das Baugebiet liegt etwa 1200 m von der Autobahn entfernt; die Start- und Landeschneisen des Großflughafens München II tangieren den Ortsteil Günzenhausen. Bei entsprechenden Windlagen ist mit stark erhöhten Schallwerten zu rechnen.
19. Bei der Fortführung des Bürgersteiges nach Westen ist auf den Schutz der großen Robinien besonderer Wert zu legen.
20. 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 Überschubmassen nur an dafür genehmigten Standorten bevorzugt für notwendige Auffüllungen in anderen Baugebieten.