

GEMEINDE ECHING - BEBAUUNGSPLAN NR.9 für das Gebiet  
"FLUR-NR. 678 ZWISCHEN OBERER HAUPTSTRASSE UND FELDSTRASSE"


-ÄNDERUNG-

Die Gemeinde Eching erläßt aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (WoBauErlG), des Art.91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) 1990 folgenden Bebauungsplan als

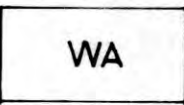
S A T Z U N G


A. F E S T S E T Z U N G E N , Z E I C H E N E R K L Ä R U N G E N

1. G E L T U N G S B E R E I C H

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. A R T D E R B A U L I C H E N N U T Z U N G

 allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO);  
die Ausnahmen nach §4 Abs.3 (BauNVO) sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes;

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Nutzungsbereichen und des Maßes der Nutzung;

3. M A S S D E R B A U L I C H E N N U T Z U N G

z.B.: GF 750 Bruttogeschoßfläche in qm als Höchstwert

Die evtl. im Erdgeschoß der Hauptgebäude integrierten Garagen werden bei der Ermittlung der Bruttogeschoßfläche nicht angerechnet.

Die in Dachgeschossen, die keine Vollgeschosse sind, herstellbare Fläche von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der zulässigen Bruttogeschoßfläche mitzurechnen.

z.B.: II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze


z.B.: (II) Anzahl der Vollgeschosse zwingend

#### 4. BAUWEISE UND OBERBAUBARE FLÄCHEN

..... Baulinie

---.---. Baugrenze

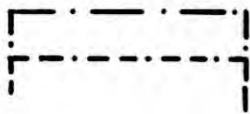
g geschlossene Bauweise

z.B.:  --- Vermaßung der überbaubaren Flächen, Angaben in m



Hausgruppen:

es sind nur Hausgruppen zulässig; die gesamte maximal festgesetzte Bruttogeschosßfläche eines festgesetzten Bauraumes ist anteilig auf die Einzelgrundstücke aufzuteilen.



Bauzone, in der nur die Errichtung von Garagen, offenen Stellplätzen und Nebenanlagen zulässig ist. Die Überbauung dieser Bauzone pro Grundstücksparzelle darf die Hälfte der Hausbreite in eingeschossiger Bauweise nicht überschreiten.

Eine Überschreitung der Baulinien und der Baugrenzen gemäß § 23 Abs.2 und 3 BauNVO durch Balkone, Loggien, Vordächer und Erker darf max. 1,50 m betragen. Darüberhinaus können die Baugrenzen durch allseits verglaste Vorbauten (sog. Wintergärten) aus Gründen der Energiegewinnung bis zu 2,50 m überschritten werden; -ihre Grundflächen werden bei einer Tiefe von größer als 1,50 m zur Ermittlung der Bruttogeschosßfläche mitgerechnet.

#### 5. NEBENANLAGEN UND NEBENGEBAUDE


Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Haupt- oder Nebengebäude oder in die Einfriedungen auf der Seite der Erschließungsfläche baulich zu integrieren.

M gemeinsamer Standort für Abfall- bzw. Müllbehälter; für die zwei Hausgruppen an der Staatsstraße ist ein gemeinsamer Raum für die Müllbehälter in der Garagenzeile vorgesehen.

Trafostation und sonstige für das Gebiet zur Versorgung erforderlichen baulichen Anlagen sind ebenfalls in die Baustruktur und -gestaltung einzubeziehen. Einzelbaukörper für diese Zwecke sind nicht zulässig.

#### 6. VERKEHRSFLÄCHEN

————— Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche

 gemischte Erschließungsfläche für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge (Verkehrsberuhigter Bereich); für diese Flächen ist ein gesonderter Gestaltungsplan zu erstellen.

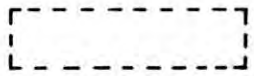
— F — F — Fläche für Fußgänger (Gehweg)

— F+R — Fläche für Fußgänger und Radfahrer



Öffentliche Flächen für den ruhenden Verkehr; innerhalb der gemischten Erschließungsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) sind Flächen für öffentliche Parkplätze entsprechend der zeichnerischen Darstellung vorzusehen; diese sind mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen zu versehen.

## 7. WEITERE NUTZUNGSARTEN



Flächen für Stellplätze und Garagen; die Flächen für nicht überdachte Stellplätze und die befahrbaren Flächen auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen zu versehen.

St Stellplätze

GGa Gemeinschaftsgaragen

Die Garagen und Stellplätze, die in der geforderten Anzahl auf den dafür festgesetzten Flächen nicht untergebracht werden können, sind innerhalb der überbaubaren Flächen nachzuweisen. Ausnahmen nach §31 Abs.1 BauGB sind zulässig für Garagen, die in der Gestaltung den im Bebauungsplan zulässigen Garagen entsprechen und mit Art.7 Abs.5 BayBO in Einklang gebracht werden können.



geschlossener, überdachter Durchgang, spätere Durchfahrt muß möglich sein

## 8. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN NACH LANDESRECHT

### 8.1 Dachformen

SD Satteldach,

Dachneigung der Hauptgebäude 38° ,  
Nebengebäude 23-25° ;  
Dachneigung der Nebengebäude parallel zur St 2053 47° .

Für die Nebengebäude sind hinsichtlich der Dachform und Dachneigung Ausnahmen zulässig, wenn die Gestaltung und Anordnung der Baukörper zueinander es sinnvoll erscheinen läßt.

Für Nebengebäude kann ein Flachdach oder flach geneigtes Dach zugelassen werden, wenn es mit einer dauerhaften Begrünung (flächige Bepflanzung) versehen wird.

←→ einzuhaltende Firstrichtung

Vordächer, Schutzdächer oder Dächer von Nebengebäuden usw. sind schräg geneigt auszuführen.

### 8.2 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkannte des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude darf max. 0,15 m über der Höhe der Mitte Erschließungsstraße liegen.

Die Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen oder durch Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden; dies gilt nur für die Reihenhausbebauung.

Ausnahme können Abgrabungen auf der Gartenseite zugelassen werden; am entstehenden Böschungsrand ist eine dichte Bepflanzung vorzusehen.

### 8.3 Wandhöhen (nach Art.6 Abs.3 BayBO)

Wandhöhe der II-geschossigen Baukörper max. 6,30 m,  
Wandhöhe der I-geschossigen Baukörper max. 3,60 m.  
Wandhöhe der Nebengebäude max. 2,75 m.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Mitte der Straßenoberfläche bis zum Schnittpunkt der äußeren Oberfläche der Außenwand mit der Dachhaut.

### 8.4 Gauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

Dachgauben und Zwerchgiebel sind zulässig.  
Die Gesamtbreite bei mehreren Gauben pro Hauseinheit soll 1/4 der Hausbreite nicht überschreiten;  
Die Breite der Zwerchgiebel soll 1/3 der Trauflänge einer Hauseinheit nicht überschreiten.

Die Dachflächen der Gauben und Zwerchgiebel sind in ihrer Farbe dem Hauptdach anzugleichen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

### 8.5 Dachüberstände

Dachüberstand an der Traufe max. 0,50 m,  
Dachüberstand am Giebel max. 0,30 m.

### 8.6 Materialien für die Baukörper

Als sichtbare Materialien sind Ziegel, Putz, Holz und Glas zu verwenden. Auffallend unruhige Oberflächenstrukturen sind nicht zulässig.

Als Material für die Dacheindeckung sind Ziegel oder Pfannen in naturroter Farbe zu verwenden.

Für die Fassadenflächen sind nur helle Pastellfarben zu verwenden. Die Holzoberflächen der Fassadenverkleidungen sind ebenfalls mit hellen Farbtönen (Lasuren) zu behandeln, -dunkle, dunkelbraune bis schwarze Oberflächenbehandlungen sind aus gestalterischen Gründen unzulässig.

Die Außenseite der Garagentore ist in Holz auszuführen.

Anlagen zur Energiegewinnung (Solaranlagen) an Dach- und Wandflächen sind bei gestalterischer Einbindung in die Baukörper und mit Abstimmung der Gemeinde zulässig.

### 8.7 Einfriedungen

Zulässig sind Holzplatten- und Staketenzäune mit senkrechter Lattung, Mauern, Maschendrahtzäune in Verbindung mit immergrünen Rankgewächsen und immergrünen Hecken, jedoch sind Thujenhecken als Grenzbepflanzung nicht zulässig. Sockel für die Zäune sind unzulässig.

Die Höhe der Einfriedungen darf 1,50 m nicht überschreiten.

Kabelverteilerschränke oder andere Einrichtungen von Versorgungsträgern dürfen gegenüber Einfriedungen nicht vorspringen.

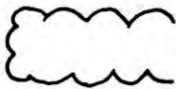
## 9. GRÜNORDNUNG

### 9.1 Öffentliche Grünflächen und Anpflanzungen

#### B ä u m e :

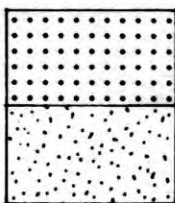
- vorhandene, zu erhaltende Bäume
- ⊕ zu pflanzende Bäume in der Erschließungsfläche:
  - *Acer campestre* (Feldahorn), Hochstamm, 3x verpfl., m. Ballen, Stammumfang 18-20 cm;
- zu pflanzender hochstämmiger Obstbaum
- zu pflanzender Großbaum am südlichen Ortsrand, wahlweise:
  - *Prunus avium* (Vogelkirsche), Hochstamm 3x verpfl., m. Ballen, Stammumfang 16-18 cm;
  - *Carpinus betulus* (Hainbuche), 4x verpfl., D.B., Stammumfang 16-18 cm;
  - *Quercus robur* 3x verpfl., m. Ballen, Stammumfang 16-18 cm;
- ⊕K zu pfl. Kleinbäume zwischen den Garageneinfahrten:
  - *Crataegus laevigata* "Paul's Scarlet" (Rotdorn), Hochst., 3x verpfl., m.B., Stammumf. 14-16 cm;

#### S t r ä u c h e r :

-  zu pflanzende Sträucher im 1x1 m-Raster, Pflanzgröße 2x verpfl., o.B., 100-150 cm hoch:
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
  - *Crataegus monogyna* und *oxyacantha* (Weißdorn)
  - *Prunus spinosa* (Schlehe)
  - *Rosa canina* (Hundsrose)
  - *Sambucus nigra* (Holunder)

- an der Ostseite der Lärmschutzwand nur
- *Sambucus nigra* und
  - *Rosa canina*

#### G r ü n f l ä c h e n



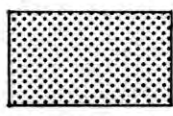
Flächen für die Landwirtschaft


- zwei- bis dreischürige Wiese
- und zusätzlich mit einzelnen Wildrosensträuchern westseitig der Garagenwände an der Staatsstraße



Spielfläche für Kinder

## 9.2 Private Grünflächen und Anpflanzungen

 private Grundstücksflächen im Norden als Pufferzone zu der bestehenden Wohnbebauung; diese Flächen können den nördlich angrenzenden Grundstücken zugeschlagen werden

 Im Bereich der Vorgartenflächen dürfen Holzlatten- und Staketenzäune mit senkrechter Lattung bis 1,0 m Höhe, jedoch ohne Sockel, errichtet werden, wenn ein Mindestabstand von 1,0 m von der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

Die unbebauten Flächen der Privatgrundstücke, soweit diese nicht als Zufahrten und Stellplätze im Sinne der Festsetzungen genutzt werden müssen, sind gärtnerisch zu gestalten.

Je Garten ist ein standortgerechter Hausbaum, Stammumfang 14–16 cm, (Vogelbeere, Hainbuche, Vogelkirsche, Birke) oder Obsthochstamm zu pflanzen.

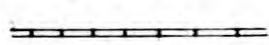
Zur Begrünung der Privatgärten soll auf Koniferen zugunsten der Arten des Landschaftsraumes verzichtet werden.

Die Eingrünung des südlichen Ortsrandes auf den privaten Grundstücksflächen ist nur in Form freiwachsender Laubholzhecken zulässig.


## 10. IMMISSIONSSCHUTZ

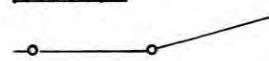
Lärmschutz:

Entlang der Staatsstraße ist im mittleren Bereich eine durchgehende Garagenzeile mit steilem Satteldach als Lärmschutz festgesetzt, im südlichen Bereich und nördlich im Anschluß an die Garagenzeile eine Wand oder eine Mauer. Die der Staatsstraße 2053 zugewandte Gebäudeseite der geplanten Garagenzeile ist hoch absorbierend auszubilden, d.h. die Absorption  $\Delta L_A \propto$  Straße muß mindestens  $\geq 8$  db(A) betragen.

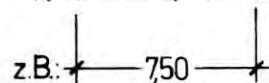
 Lärmschutzwand/-mauer mit Mindesthöhe 3,00 m

## B. H I N W E I S E

 vorhandenes Hauptgebäude

 bestehende Grundstücksgrenze

 aufzuhebende Grundstücksgrenze

 z.B.: 750 Maßangabe in Meter

Antennen: Einzelantennen sind nicht zulässig.

Grundwasser: sämtliche Kellerflächen, die tiefer als 2,60 m unter der natürlichen Geländeoberkante liegen, sind gegen drückendes Grundwasser zu sichern.