

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

Die Gemeinde Eching erläßt aufgrund § 2 Abs.1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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. GELTUNGSBEREICH

■■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 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. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. GFZ 0,35 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), einschließlich Dachgeschoß

z.B. GF 750 Bruttogeschoßfläche in qm, einschließlich des Dachgeschosses, innerhalb der einzelnen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen als Höchstwert;

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

Die im Dachgeschoß herstellbare Bruttogeschoßfläche wird bei der Ermittlung der Bruttogeschoßfläche angerechnet, auch wenn im Bauantrag ein Ausbau des Dachgeschosses nicht vorgesehen ist.

z.B.: II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

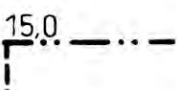
z.B.: (II) Anzahl der Vollgeschosse zwingend

4. BAUWEISE UND OBERBAUBARE FLÄCHEN

..... Baulinie

--- · Baugrenze

g geschlossene Bauweise

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



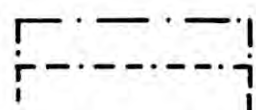
Einzelhäuser:

es sind nur Einzelhäuser mit höchstens einer Haupt- und einer Einliegerwohnung zulässig; die Grundstücksgröße darf 450 m² nicht unterschreiten.



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

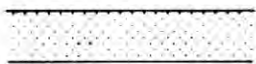
Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Haupt- oder Nebengebäude oder in die Einfriedungen auf der Seite der Erschließungsfläche baulich zu integrieren.

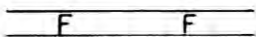
M gemeinsamer Standort für Abfall- bzw. Müllbehälter; für die zwei Hausgruppen an der Staatsstraße ist ein gemeinsamer Raum für die Müllbehälter in der Garagenzeile vorgesehen.

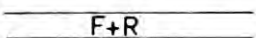
Trafostation und sonstige für das Gebiet zur Versorgung erforderlichen baulichen Anlagen sind ebenfalls in die Baustruktur und -gestaltung einzubeziehen. Einzelbaukörper für diese Zwecke sind nicht zulässig.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

————— Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche

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

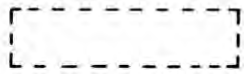
 Fläche für Fußgänger (Gehweg)

 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. Ausnahmsweise können Abgrabungen auf der Gartenseite zugelassen werden; am entstehenden Böschungsrund ist eine dichte Bepflanzung vorzusehen. Dies gilt nicht für die Reihenhausbauung.



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

Wandhöhe der II 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 Grenzbeplantzung nicht zulässig. Sockel für die Zäune sind unzulässig.

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

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


9. GRÜNORDNUNG

9.1 Öffentliche Grünflächen und Anpflanzungen

B ä u m e :

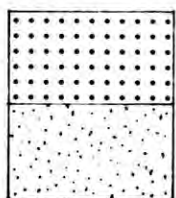
- vorhandene, zu erhaltende Bäume
- + zu pflanzende Bäume in der Erschließungsfläche:
 - Acer campestre (Feldahorn), Hochstamm,
3x verpfl., m. Ballen, Stammumfang 18-20 cm;
- zu pflanzender hochstämmiger Obstbaum
- zu pflanzender Großbaum am südlichen Ortsrand, wahlweise:
 - Prunus avium (Vogelkirsche), 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

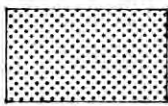
zwei- bis dreischürige Wiese

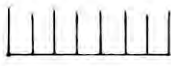
- und zusätzlich mit einzelnen Wildrosensträuchern westseitig der Garagenwände an der Staatsstraße



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. ENERGIE

Sämtliche Heizungen der Gebäude sind an umweltfreundliche Energieträger anzuschließen, wie z.B. Strom, Gas, Solaranlagen, regenerative Energiequellen; in jedem Fall müssen die Heizeinrichtungen einen immissionsfreien Betrieb gewährleisten.

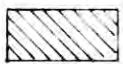
11. IMMISSIONSSCHUTZ

Lärmschutz:

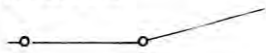
Entlang der Staatsstraße ist im mittleren Bereich eine durchgehende Garagenzeile mit steilem Satteldach als Lärmschutz festgesetzt, im südlichen Bereich und nördlich im Anschluß an die Garagenzeile eine Wand oder eine Mauer. Die der Staatsstraße 2053 zugewandte Gebäudeseite der geplanten Garagenzeile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

 Lärmschutzwand/-mauer mit Mindesthöhe 3,00 m

B. H I N W E I S E



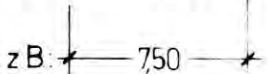
vorhandenes Hauptgebäude



bestehende Grundstücksgrenze

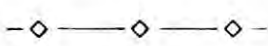


aufzuhebende Grundstücksgrenze

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.

 best. Wasserleitung

B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.9 für das Gebiet "FLUR-NR. 678 ZWISCHEN OBERER HAUPTSTRASSE UND FELDSTRASSE" gemäß §9 Abs.8 Baugesetzbuch (BauGB), im Ortsteil Eching, Landkreis Freising. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurnummern 678, 678/1, 679/2, 679/3, die Teilflächen der Flurnummern 663 (verlängerte Feldstraße), 681 (Obere Hauptstraße, St 2053), 677/4 und 671/33.

Die Gemeinde Eching hatte am 03.01.1990 10.664 Einwohner und weist eine mittlere Siedlungstätigkeit auf. Eine Änderung der Einwohnerzahl wird sich nach dem 15.02.1990 ergeben, wenn der Ortsteil Hollern zur Gemeinde Unterschleißheim eingegliedert wird. Im Entwicklungsprogramm der Gemeinde (1. Fortschreibung) ist eine jährliche Bevölkerungszunahme von ca. 2,5 % als durchschnittliche Wachstumsrate angegeben, die in den vergangenen Jahren auch eingehalten werden konnte.

1. BAURECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß Gemeinderatsbeschluß vom 27.09.1988 beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß §2 (Aufstellung der Bauleitpläne) und §8 (Zweck des Bebauungsplanes) BauGB. Das geplante Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

In der derzeit genehmigten Fassung des Flächennutzungsplanes ist das Planungsgebiet als Außenbereich dargestellt. Für das Baugebiet wurde bereits eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Das Änderungsverfahren liegt derzeit bei der Regierung von Oberbayern zur Genehmigung.

2. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt an der südlichen Ortsgrenze Echings, östlich der Staatsstraße 2053, ca. 350 m von der Ortsmitte entfernt. Schutzzonen greifen nicht in das Planungsgebiet ein.

Die Entfernung zum Bahnhof beträgt 700 m, zum nächsten Kindergarten 150-200 m, zur Grundschule 500 m, zu den Läden des täglichen Bedarfs 350-400 m und zu den Kirchen ca. 500 m.

Das Gebiet hat eine Größe von 2,058 ha und ist nahezu eben; der Untergrund ist kiesig (Münchener Schotterebene), so daß Maßnahmen zur Erzielung eines tragfähigen Baugrundes nicht erforderlich sind. Der höchste Grundwasserstand liegt bei ca. 2,60 m unter der natürlichen Geländeoberkante.

Die vor einigen Jahren gepflanzten Laubbäume als Begleitgrün des südlich angelegten Fuß- und Radweges werden verpflanzt.

3. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Eine Grenzregelung gemäß §§ 80 ff. BauGB wird für das gesamte Planungsgebiet erforderlich.

4. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

In dem Planungsgebiet sollen auf den privaten Grundstücksflächen freistehende Einfamilienhäuser entstehen, auf den gemeindlichen Flächen verdichteter Einfamilienhausbau und sozialer Wohnungsbau. Aus ortsplannerischen Gesichtspunkten wird eine bessere Gestaltung des Ortsrandes angestrebt und der bestehende Fuß- und Radweg soll nach Süden verlegt werden. Durch die südlich anschließende landwirtschaftliche Fläche als Festsetzung wird eine weitere Bebauung für die Zukunft unwahrscheinlich.

5. BAULICHE NUTZUNG

Im Bebauungsplan wird die besondere Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 Baunutzungsverordnung) wie folgt festgesetzt:

- im nördlichen Bereich "allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß §4 BauGB, ca. 1,5 ha Bruttobaufläche;
- im südlichen Bereich landwirtschaftlich genutzte Fläche, ca. 0,5 ha;

Flächenanteile:

- Bruttobaufläche	2,125 ha	100,0 %
- Verkehrsfläche	0,334 ha	15,7 %
davon "Verkehrsberuhigter Bereich"	0,247 ha	
Geh- und Radwege	0,087 ha	
- öffentliche Grünflächen und Bepflanzung	0,183 ha	8,6 %
davon Kinderspielfläche	0,045 ha	
- landwirtschaftliche Fläche	0,480 ha	22,6 %
- Nettowohnbaufläche	1,128 ha	53,1 %

Es sind folgende Arten der Bebauung ausgewiesen:

- 9 Parzellen für freistehende Einfamilienhäuser mit je einer Doppelgarage,
- ein Mehrfamilienhaus mit 4 Ga/St,
- zwei Grundstücke für verdichteten Einfamilienhausbau mit je 750 m² Bruttogeschoßfläche und 18 Garagen,
- ein Grundstück für den sozialen Wohnungsbau mit 500 m² Bruttogeschoßfläche, einer Zone für Nebengebäude (Garagen/Stellplätzen) und 6 Stellplätzen.

Der zu erwartende Bevölkerungszuwachs wird ca. 90-100 Einwohner betragen mit 10-15 volksschulpflichtigen Kindern .

6. ERSCHLIESSUNG

Verkehrerschließung:

Das Planungsgebiet erhält über die Verlängerung der Feldstraße im Osten Anschluß an das bestehende Straßennetz. Im Westen ist zur Staatsstraße hin eine sog. Tordurchfahrt vorgesehen, die nur in Ausnahmesituationen für den Fahrverkehr benutzt werden soll. Nach Verringerung der jetzigen Verkehrsmenge, die sich nach Abstufung der Staatsstraße zur Gemeindestraße einstellen wird, kann die aus Lärmschutzgründen geschlossen gehaltene Tordurchfahrt für die allgemeine Erschließung geöffnet werden.

Die innere Erschließung ist in Form eines "Verkehrsberuhigten Bereiches" geplant, der auf seiner Nordseite öffentliche Stellplätze vorsieht. Entlang des südlichen Ortsrandes verläuft ein Fuß- und Radweg, der zwei- bis dreimal mit der inneren

Erschließungsfläche verbunden wird. Der geplante Fuß- und Radweg entlang der Staatsstraße erhält seine Fortsetzung nach Süden hinter (östlich) der geplanten Lärmschutzmaßnahme.

Wasser:

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

Abwasser:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation des Abwässerzweckverbandes Unterschleißheim, Eching, Neufahrn.

Strom:

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

Gas:

Die Energieversorgung mit Stadtgas ist vorgesehen durch Anschluß an das bestehende Netz in der Oberen Hauptstraße.

Müll:

Die Abfallbeseitigung ist gesichert; sie erfolgt durch den Landkreis Freising.

Die Erschließungsmaßnahmen, die gesamte Infrastruktur, werden in einem Zuge ausgeführt.

7. HERSTELLUNGSKOSTEN DER ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN

Verkehrsberuhigter Bereich:	2.467 m ² x 150,-DM/m ²	=ca. 370.000,- DM
Straßenleuchten:	8 Stück x 2.500,-DM	=ca. 20.000,- DM
Geh- und Radwegflächen:	870 m ² x 45,-DM/m ²	=ca. 40.000,- DM
	insgesamt	ca. 430.000,- DM

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Lärmschutz:

An der östlichen Seite der Staatsstraße sind Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen, und zwar im mittleren Bereich durch die zwei Garagenzeilen, die mit einem Tordurchgang verbunden sind, und im südlichen Bereich der landwirtschaftlichen Fläche und nördlich anschließend an die Garagenzeile (Flur-Nr. 677/4) ist eine Lärmschutzmauer oder -wand geplant. Beide Maßnahmen werden in die grünordnerischen Festsetzungen integriert.

9. GRÜNORDNUNG

Durch die grünordnerischen Festsetzungen in den öffentlichen und privaten Flächen soll eine Durchgrünung des Baugebietes und eine Bepflanzung des Ortsrandes gesichert werden.

Im Südosten des Planungsgebietes ist eine Spielfläche für Kinder ausgewiesen. Darüberhinaus stehen die Flächen des "Verkehrsberuhigten Bereiches" zum Aufenthalt und Spielen zur Verfügung.

München, den 02.06.89
geändert am 27.03.90

Jürgen Hansen,
Dipl.Ing., Architekt



Eching, den 27.4.1990

1. Bürgermeister
Dr. Joachim Enßlin