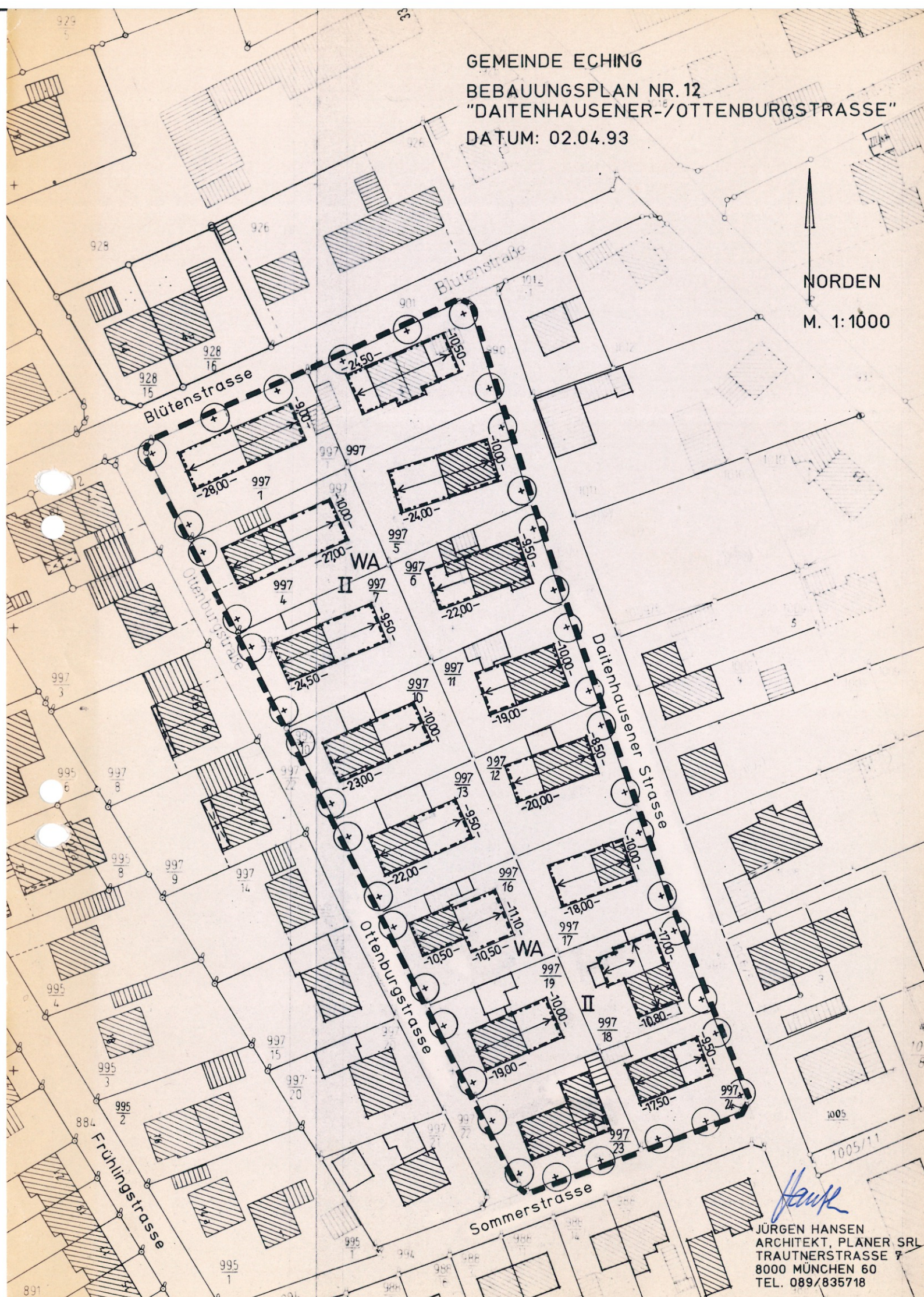


GEMEINDE ECHING
 BEBAUUNGSPLAN NR. 12
 "DAITENHAUSENER-/OTTENBURGSTRASSE"
 DATUM: 02.04.93

NORDEN
 M. 1:1000



Haus
 JÜRGEN HANSEN
 ARCHITEKT, PLANER SRL
 TRAUTNERSTRASSE 7
 8000 MÜNCHEN 60
 TEL. 089/835718

GEMEINDE ECHING

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 12
 "DAITENHAUSENER- / OTTENBURGSTRASSE"

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), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) 1990 folgenden Bebauungsplan als

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN und ZEICHENERKLÄRUNGEN

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;

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

--- die maximal zu überbauenden Grundstücksflächen; Maßangaben in Meter
 -21,00- z.B.

4. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

----- Baulinie

----- Baugrenze

Die Gebäudeerweiterungen bzw. Anbauten sind im gleichen Profil (Querschnitt) des bestehenden Gebäudes herzustellen.
 Gebäudeversätze innerhalb eines Bauraumes sind nicht zulässig.

Eine Überschreitung der Baulinien und 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) bis zu 2,50 m überschritten werden.

5. NEBENANLAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Im Falle einer Überdachung der Tiefgaragenrampe ist eine leichte, transparente Konstruktion zu wählen. Die Oberkanten der massiven seitlichen Wangen der Rampe dürfen max. 0,20 m über dem Gehwegniveau liegen.

Die nicht überbauten Tiefgaragenflächen müssen mindestens eine Überdeckung von 0,40 m aufweisen.

6. WEITERE NUTZUNGSARTEN

Stellplätze und Garagen:

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

- für Wohneinheiten bis 30 m² Wohnfläche 1,0 Ga/St
- für Wohneinheiten von 30-100 m² Wohnfläche 1,5 Ga/St
- für Wohneinheiten über 100 m² Wohnfläche 2,0 Ga/St

Sämtliche Stellplätze und/oder Garagen sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Bei der Errichtung von mehr als zwei Wohneinheiten sind die dafür erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen; Ausnahmen können gestattet werden, wenn die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO 0,4 nicht übersteigt. Die Flächen für oberirdische Stellplätze auf den Baugrundstücken sind wasser-durchlässig herzustellen.

7. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN NACH LANDESRECHT

7.1 Dachformen

Die Gebäudeerweiterungen bzw. Anbauten müssen sich dem zweigeschossigen bestehenden Baukörper in Höhe und Dachneigung anpassen, Höhenversätze in den First- und Traufkanten sind nicht zulässig;

Bei der Errichtung eines kompletten Neubaus innerhalb eines Bauraumes muß die überwiegend vorhandene Dachneigung übernommen werden; 27°-32°

In den Fällen, in denen der Anbau breiter (Gebäudetiefe) als der Bestand errichtet werden soll, kann bei gleicher Dachneigung die Dachfläche ausnahmsweise einen Höhenversatz bis zu 60 cm aufweisen.

←→ einzuhaltende Firstrichtung

7.2 Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens des Bestandes ist für die Gebäudeerweiterungen bzw. Anbauten maßgebend und zu übernehmen.

Bei der Errichtung eines kompletten Neubaus innerhalb eines Bauraumes darf die Wandhöhe max. 6,30 m nicht überschreiten.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante der Erdgeschoßebene bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. (in Abweichung von der BayBO)

Die Oberkante der Erdgeschoßebene darf max. 0,20 m über dem Gehwegniveau der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

7.3 Gauben, Dacheinschnitte

Dachgauben mit stehenden Fensterformaten sind zulässig; die Gesamtbreite von mehreren Gauben auf einer Dachfläche darf 1/4 der Gebäudelänge nicht überschreiten; die äußere Breite einer Gaube darf max. 1,40 m betragen. Ausnahmen bis zu einer Breite von 2,00 m können gestattet werden, wenn die Gaube einen Erker im Erd- und Obergeschoß in gleicher Breite fortsetzt.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

7.4 Dachüberstände

Bei Anbauten sind die Dachüberstände vom Bestand zu übernehmen, bei kompletten Neubauten dürfen die Dachüberstände der Hauptgebäude an der Traufe max. 0,50 m und am Giebel max. 0,20 m betragen.

Dachüberstände an Gauben sind bis auf das konstruktiv notwendige Maß nicht zulässig.

7.5 Materialien für die Baukörper

Als Material für die Dacheindeckung sind Ziegel oder Pfannen in naturroter Farbe zu verwenden. Die Fassadenflächen sind mit hellen Pastellfarben zu streichen. Die sichtbaren Holzoberflächen der Fassaden sind ebenfalls mit hellen Farbtönen (Lasuren) zu behandeln, -dunkle, dunkelbraune bis schwarze Oberflächen sind aus gestalterischen Gründen unzulässig

8. GRÜNORDNUNG

Private Grünflächen und Anpflanzungen:


- ⊕ Auf jedem Grundstück sind parallel zur Straße zwei standortgerechte Laubbäume gleicher Art zu pflanzen. Die im Plan dargestellten Baumstandorte sind nicht verbindlich, doch sind die Bäume im gleichen Abstand zur Straße zu pflanzen.

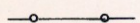
Die unbebauten Flächen der Privatgrundstücke, soweit diese nicht als Zufahrten und Stellplätze im Sinne der Festsetzungen genutzt werden müssen, sind gärtnerisch zu gestalten, das gleiche gilt für die Freiflächen über den Tiefgaragen.

Bei der Begrünung der Privatgärten ist auf Koniferen zu verzichten.

Den Baugenehmigungsanträgen sind bei insgesamt mehr als drei Wohnungen Freiflächengestaltungspläne beizufügen.

B. HINWEISE

 vorhandenes Hauptgebäude (Wohngebäude) / Nebengebäude

 bestehende Grundstücksgrenze

z.B.: $\frac{997}{5}$ Flur-Nr. des Grundstücks

Grundwasser:

Die Gebäude sind gegen drückendes Grundwasser zu sichern.