

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES NR. 16

"FUCHSBERGSTRASSE"

GÜNZENHAUSEN

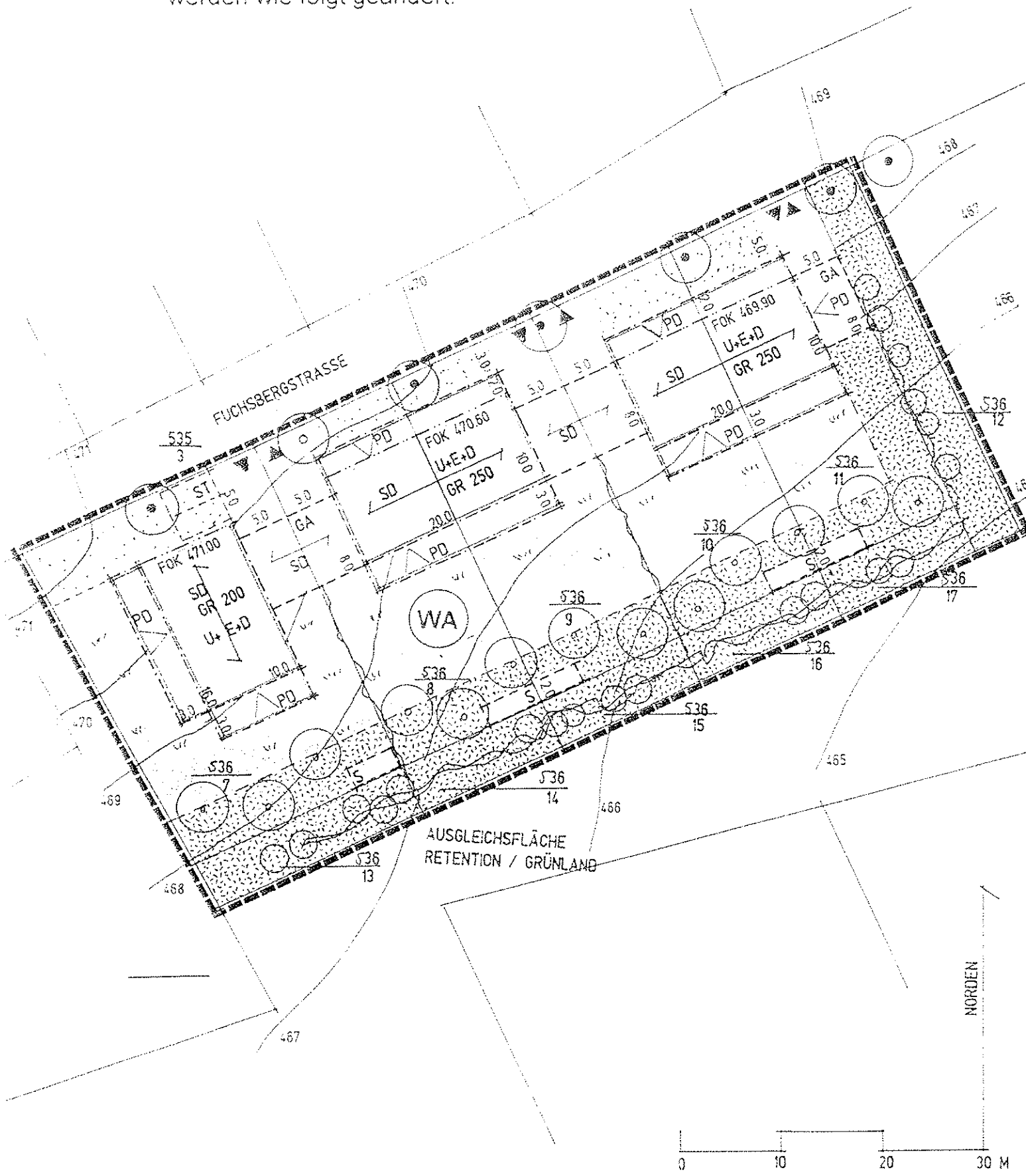
26.05.1998

02.02.1999

Die Gemeinde Eching, Landkreis Freising, erläßt aufgrund des § 2 Abs.1 und 4, der §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung 1990 folgende Bebauungsplanänderung als

SATZUNG.

A. Die Festsetzungen durch Planzeichen des rechtsgültigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 12.04.1994 werden wie folgt geändert:



- B. Die Festsetzungen durch Text des rechtsgültigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 12.04.1994 werden wie folgt geändert:

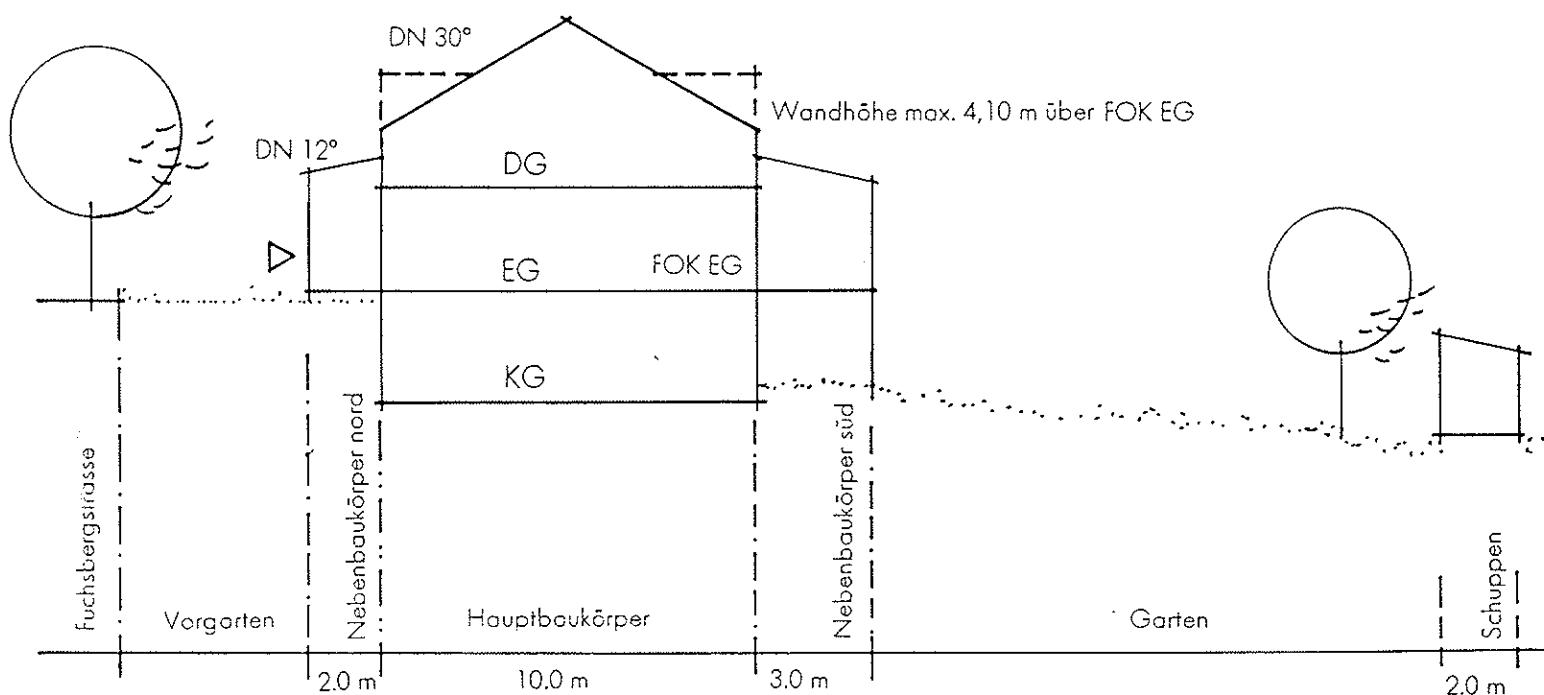
1. In Ziffer 9. wird festgesetzt:

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

Bezugspunkt für alle Höhenangaben ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bzw. bei Garagen und Nebenanlagen das unmittelbar angrenzende Gelände.

Der in Ziffer 9. dargestellte Schnitt ändert sich wie folgt:

Schnitt Doppelhäuser 1/200



2. In Ziffer 9.1. wird festgesetzt:

Die maximale Haustiefe beträgt 10,0 m.

Die maximale Wandhöhe beträgt 4,10 m über FOK EG.

3. In Ziffer 9.2. wird festgesetzt

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

Die max. Breite beträgt 50 % der Gebäudelänge der Hauseinheit, 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. 2,0 m errichtet werden.

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

An den Giebelseiten darf innerhalb der Baugrenzen über die gesamte Breite angebaut werden.

4. In Ziffer 9.4. wird festgesetzt:

Es sind ausschließlich folgende Dachformen zulässig:

- Hauptbaukörper mit symmetrischem Satteldach, Dachneigung 30°
- Nebenbaukörper mit Pultdächern, zum Hauptdach ansteigend, DN 12°
als Ausnahme sind in der südlichen und westlichen Anbauzone Anlehnungsgewächshäuser mit DN 65° möglich
- Garagen auch mit begrünten Flachdächern

Als Dachdeckung sind ausschließlich zulässig:

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

Ein Abschleppen des Satteldaches des Hauptbaukörpers ist nicht zulässig.

Dachüberstände an Traufe und Ortgang dürfen maximal 0,30 m betragen.

Als Dachaufbauten sind zulässig:

- Dachgauben: Wandhöhe der Gauben max. 5,40 m über FOK EG
Breite bis max. 1,75 m
seitl. Abstand zum Ortgang mind. 2,50 m
Abstand zur nächsten Gaube mind. 2,00 m
Material Titanzinkblech, Holz, Glas

Breite max. 2,50 m zulässig nur auf der Zugangsseite
und einmal je Doppelhaushälfte
(auf der Zugangsseite dann keine weiteren Gauben möglich)
Material wie Fassade Hauptbaukörper
Dachdeckung Ziegel oder Titanzinkblech
- Firstoberlichter die Kopplung mit Kollektorflächen ist möglich;
alternativ sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikzellen
nur im Bereich der südlichen Anbauzone zulässig

Dachgauben sind nur im 1. Obergeschoß = Dachgeschoß zulässig.
Dacheinschnitte sind unzulässig.

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 02.02.1999:

Nutzung

Die Haustiefe wird um 2,0 m auf 10,0 m vergrößert, um die Grundrißgestaltung zu erleichtern.

Zur Verbesserung der Nutzbarkeit des Dachgeschosses wird die Wandhöhe bei allen Gebäuden um 0,50 m angehoben.

Aus dem gleichen Grund werden die Maße der Dachgauben vergrößert.

Die Dachneigung wird im Gegenzug von 38° auf 30° reduziert, um die Firsthöhen nicht weiter zu erhöhen.

Die Erhöhung der zulässigen Wandhöhe im Süden auf bis zu 6,85 m ermöglicht zusätzliche natürlich belichtete Räume im Untergeschoß.

Die Vergrößerung der Geschoßflächen ist verträglich.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Eching hat mit Beschluß des Bauausschusses vom 18.4.1995 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Fuchsbergstraße“ in Günzenhausen beschlossen. Der Beschluß wurde am 2.5.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Bebauungsplan mit Begründung i.d.F. vom 26.5.1998 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 6.10.1998 bis 6.11.1998 öffentlich ausgelegt.
3. Die Gemeinde Eching hat mit Beschluß des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 2.3.1999 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 i.d.F. vom 26.5.1998/2.2.1999 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Beschluß wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.3.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft.

Eching, den 10.3.1999

Josef Riemensberger

Josef Riemensberger
Erster Bürgermeister

