

Gemeinde Eching

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 19 "NORDÖSTLICHE KLEISTSTRASSE"  
1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

Datum: 13.11.91

# GEMEINDE ECHING

## BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN NR.19 "NORDÖSTLICHE KLEISTSTRASSE"

### 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

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 i.d.F.v. 23.01.1990) folgenden vereinfacht geänderten Bebauungsplan (Gegenstand der vereinfachten Änderung s. Begründung) als

### SATZUNG

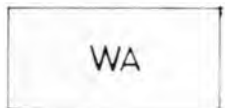
#### A. FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN

##### 1. GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

##### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO); die Ausnahmen nach §4 Abs.3 Ziff.3 bis 5 (BauNVO) sind nicht zulässig; zu §4 Abs.3 Ziff.1: es sind nur kleinere Beherbergungsbetriebe zulässig.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Nutzungsbereichen oder des Masses der Nutzung;



Fläche über der Tiefgarage für private Gemeinschaftsnutzungen, z.B. Kinderspielplätze, Aufenthaltsflächen usw.  
Innerhalb des Bauraumes ist im Erdgeschoss eine Überbauung dieser Fläche bis zu 30 % mit Gemeinschaftseinrichtungen, wie z.B. Abstell-, Hobby-Werkstatt-, Gemeinschafts- und Versorgungsräume, zulässig, jedoch nicht in den Obergeschossen. Ausserdem muss ein öffentlich gewidmeter Weg, Breite 4,00 m, in Nord-Süd-Richtung gewährleistet sein. Diese Flächen dürfen an den gemeinsamen Grenzen mit den Erschliessungsstrassen nicht eingezäunt werden.  
Ausnahmen einer teilweisen Überbauung in den Obergeschossen können zugelassen werden, wenn es sich dabei um Gemeinschaftsnutzungen handelt.



überdachter Durchgang



Flächen für den Gemeinbedarf:  
Kindergarten mit Spielflächen

### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B.: Bruttogeschossfläche in qm innerhalb der einzelnen  
GF 2750 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen als  
Höchstwert;  
Die Bruttogeschossfläche für Wintergärten und die  
zusätzliche GF, die sich aus dickeren Aussenwand-  
stärken gegenüber den herkömmlichen von 36,5 cm  
ergeben, werden nicht angerechnet.

Die im Dachgeschoss herstellbare Geschossfläche 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 ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

·-·-·-·-·- Baulinie

·-·-·-·-·- Baugrenze

g geschlossene Bauweise;  
im Bereich der Tiefgarage ist die erdgeschossige  
Bebauung zu unterbrechen. (s. Pkt. 2)

z.B. 12,0 Vermassung der überbaubaren Flächen, Angaben in m

I eingeschossige Bauzone:  
diese überbaubare Fläche der nördlichen Bauzeile  
(Erdhäuser) darf pro Grundstücksparzelle zwei  
Drittel der Hausbreite in eingeschossiger  
Bauweise nicht überschreiten.



Erdhäuser:  
diese sind nur in der nördlichen Bauzeile (südlich  
der Bahnlinie) im Zusammenhang mit der zu  
errichtenden Erdaufschüttung festgesetzt.

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; Rücksprünge mit einer max. Tiefe von  
1,50 m und einer Länge zwischen 3,0 bis 10,0 m sind zulässig.  
Darüberhinaus können die Baugrenzen durch allseits verglaste  
Vorbauten (sog. Wintergärten) aus Gründen der Energiegewinnung  
und des Lärmschutzes bis zu 2,50 m überschritten werden; -ihre  
-ihre Grundflächen werden bei einer Tiefe von grösser als  
1,50 m zur Ermittlung der Bruttogeschossfläche angerechnet.  
Anlehnungsgewächshäuser an der Südseite der Reihenhausbebauung  
werden nicht in die Berechnung der Geschossflächen einbezogen,  
wenn sie einfach verglast und unbeheizt sind, sich in den  
konstruktiv vorgegebenen Rahmen einfügen und die Aussenfläche  
auf OKF Erdgeschoss max. 2,50 m und auf OKF Dachgeschoss max.  
1,50 m von der südlichen Hausaussenwand entfernt sind.

## 5. NEBENANLAGEN UND NEBENGEBÄUDE


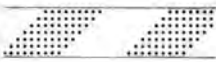




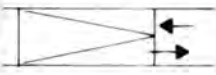
Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Haupt- oder Nebengebäude oder in die Einfriedungen auf der Seite der Erschliessungsfläche baulich zu integrieren, wenn für den jeweiligen Bauraum kein zentraler Standort ausgewiesen ist.

**M** zentraler Standort für gemeinschaftlichen Abfall- bzw. Müllbehälter je Bauraum;

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.

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

## 6. VERKEHRSFLÄCHEN


	Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche
	gemischt genutzte Erschliessungsfläche für Fussgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge (Verkehrsberuhigter Bereich); für diese Flächen ist ein gesonderter Gestaltungsplan zu erstellen, der auch die oberirdischen Flächen für den ruhenden Verkehr nachweisen muss.
	Verbindungsweg, (beschränkt öffentlicher Weg)
	Feuerwehrumfahrt; Befestigung der an den Fussweg angrenzenden Flächen in Schotterrassen ausführen
	Fläche für Fussgänger (Gehweg)
	Eigentümerweg, öffentlich gewidmet
	Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage, Rampe; eine Überdachung der Rampe ist zulässig, wenn ihre Umschliessungsflächen mit schallabsorbierenden Materialien versehen werden.

## 7. WEITERE NUTZUNGSARTEN

Stellplätze und Garagen :

In den Bauanträgen sind die Stellplätze- bzw. Garagen nach folgendem Schlüssel auf den Grundstücksflächen nachzuweisen :

- für Wohneinheiten bis 30 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1	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	Ga/St
- für Einfamilien-, Reihen-, Atriumhäuser usw. ohne zusätzliche abgeschlossene Wohnung	2	Ga/St
- für eine Einliegerwohnung	1	Ga/St

 Flächen für Stellplätze und Garagen

St Stellplätze; eine Überdachung ist zulässig, sofern dies abschnittsweise und in einheitlichen Materialien ausgeführt wird

TG Tiefgarage; im Bereich der Erschliessungsstrassen muss die Tiefgaragendecke für eine Gesamtlast von 30 t ausgebildet werden und die übrigen Deckenflächen müssen eine Mindestüberdeckung von 0,70 m aufweisen; eine Überhöhung dieser Bereiche gegenüber dem benachbarten Gelände ist nicht zulässig, jedoch kann der Tiefgaragenbereich im Süden gegenüber der Wohnbebauung an der Westseite des Quartiersplatzes um 0,40 m überhöht werden.

    P    P    

öffentliche Flächen für den ruhenden Verkehr

Ausnahmen nach § 31 Abs.1 BauGB sind zulässig für Garagen und Stellplätze, die in der Gestaltung den im Bebauungsplan zulässigen Garagen und Stellplätzen entsprechen und mit Art.7 Abs.5 BayBO in Einklang gebracht werden können.

## 8. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN NACH LANDESRECHT

### 8.1 Dachformen

SD symmetrisches Satteldach;  
aufgesetzte durchlaufende Laternen sind zulässig

PULT Pultdach

Für die Erdhäuser, für den Kindergarten und für Nebengebäude sind hinsichtlich der Dachform, Dachneigung und des Materials Ausnahmen zulässig, wenn aus der Gestaltung und der Anordnung der Baukörper zueinander die Ausnahme abgeleitet werden kann; jedoch muß innerhalb einer Bauzeile eine einheitliche Ausführung gewährleistet sein.

←→ einzuhaltende Firstrichtung

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

Die Wandhöhe der III-geschossigen Baukörper darf max. 9,20 m betragen und die der II-geschossigen 6,80 m. Ausnahmen sind für die Nordwände der Gebäude mit Pultdach und für die Erdhäuser in Abstimmung mit der Gemeinde zulässig.

Die Mindestwandhöhe für die Erdhäuser ergibt sich aus der geforderten Höhe der Lärmabschirmung in Abhängigkeit von der Dachkonstruktion. Die geforderte Mindesthöhe der Erdhäuser beträgt 10,20 m über der Oberfläche des Verbindungsweges südlich der Bahnlinie.  
Die First- und Traufhöhen innerhalb einer Gebäudezeile müssen in gleicher Höhe durchlaufen.

Als Wandhöhe gilt das Mass von der Mitte der Strassenoberfläche bis zum Schnittpunkt der äusseren Oberfläche der Aussenwand mit der Dachhaut.

### 8.3 Gauben, Dacheinschnitte

Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

### 8.4 Dachüberstände

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

### 8.5 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 der Satteldächer sind Ziegel oder Pfannen in naturroter Farbe zu verwenden. Für Pultdächer ist Blech, Titanzink o.ä. in Verbindung mit Sonnenkollektoren zulässig, wenn diese mindestens ein Drittel der Dachfläche beanspruchen.

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.

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

### 8.6 Einfriedungen

Zulässig sind Holzlatten- und Staketenzäune mit senkrechter Lattung, Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,50 m in Verbindung mit immergrünen Rankgewächsen nur als Unterteilung der privaten Grundstücksflächen und Hecken; jedoch sind Thujenhecken ausgeschlossen.

## 9. GRÜNORDNUNG

### 9.1 Grünflächen und Anpflanzungen

#### Grünflächen

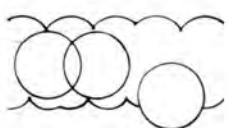


öffentliche Grünflächen als höchstens zweischürige Blumenwiese;

die Spielwiese vor den Erdhäusern als Gebrauchsrasen. Die baumüberstandenen Angerfläche entlang der Westgrenze des Bebauungsplangebietes ist als ausgedehnte und vielfältig nutzbare Spielzone auszugestalten, in welcher auch grössere Flächen mit wassergebundenen Decken (als Erweiterung des eingetragenen Fussweges) vorzusehen sind.



Spielplatz



naturnahe Strauch- und Baumpflanzungen auf dem aufgeschütteten Gelände nach folgender Artenliste:

- |           |                       |
|-----------|-----------------------|
| Feldahorn | - Acer campestre      |
| Bergahorn | - Acer pseudoplatanus |
| Grauerle  | - Alnus incana        |
| Birke     | - Betula pendula      |

Hainbuche	- Carpinus betulus
Kornelkirsche	- Cornus mas
Hasel	- Corylus avellana
Weissdorn	- Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaea
Liguster	- Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Holzappel	- Malus silvestris
Zitterpappel	- Populus tremula
Vogelkirsche	- Prunus avium
Schlehe	- Prunus spinosa
Stieleiche	- Quercus robur
Hundsrose	- Rosa canina
Lavendelweide	- Salix eleagnos
Holunder	- Sambucus nigra
Vogelbeere	- Sorbus aucuparia
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana.

Im Pflanzschema sind auf 120 m<sup>2</sup> vier Bäume zu pflanzen, die einen Stammumfang von 12-14 cm aufweisen müssen.

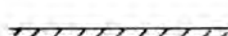
## B ä u m e

- ⊕ Kastanie - *Aesculus hippocastaneum*,  
Hochstamm, 3x verpfl., Stammumfang 20-25 cm
- ⊕ Kastanie (fruchtlos) - *Aesculus baumannii*,  
Hochstamm, 3x verpfl., Stammumfang 20-25 cm
- ⊕ ⊕ je Hochstamm, 3x verpfl., Stammumfang 18-20 cm:  
Doppelallee im Westen und Kleiststrasse
 

Winterlinde	- <i>Tilia cordata</i> oder
Esche	- <i>Fraxinus excelsior</i> ,
Strasse A: Spitzahorn	- <i>Acer platanoides</i>
Strasse B: Vogelkirsche	- <i>Prunus avium</i>
Strasse C: Vogelbeere	- <i>Sorbus aucuparia</i>
- ○ Obstbäume: zusammenhängende Reihen oder Gruppen in jeweils nur einer Art
- ⊕ Je Erschliessungsstrasse ist eine Baumart aus folgender Artenliste zu pflanzen:
 

Schmuck-Eberesche	- <i>Sorbus decora</i>
Rotdorn	- <i>Crataegus laevigata</i> , "Paul's Scarlet"
Zierkirsche	- <i>Prunus subhirtella</i> "Plena"
Zierapfel	- <i>Malus sargentii</i> , Hochstamm

## H e c k e n

-  geschnittene Hecken auf Privatgrundstücken aus Artenliste:
- |           |                             |
|-----------|-----------------------------|
| Hainbuche | - <i>Carpinus betulus</i>   |
| Weissdorn | - <i>Crataegus monogyna</i> |
| Flieder   | - <i>Syringa chinensis</i>  |

## 9.2 Sonstige grünordnerischen Festsetzungen

TTTTTTTTTT Flächen, die nicht eingefriedet werden dürfen.

Die unbebauten Flächen der Privatgrundstücke, soweit diese nicht als Zufahrten und Stellplätze im Sinne der Festsetzungen genutzt werden müssen, sind gärtnerisch zu gestalten. Je 200 m<sup>2</sup> Grundstückfläche ist mind. ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Zur Begrünung der Privatgärten ist auf Koniferen zugunsten der Arten des Landschaftsraumes zu verzichten.

Stellplatzflächen für Pkw sind in Rasenpflaster oder aus anderen wasserdurchlässigen Bodenbelägen herzustellen.

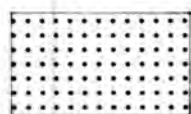
Fusswege in öffentlichen Grünflächen sind als wassergebundene Decke auszubilden.

## 10. ENERGIE

Sämtliche Heizungen der Gebäude dürfen nur an umweltfreundliche Energieträger angeschlossen werden, wie z.B. Gas, Solaranlagen, regenerative Energiequellen, und sie müssen einen immissionsarmen Betrieb gewährleisten.

## 11. IMMISSIONSSCHUTZ

Lärmschutz:



Fläche für Aufschüttungen als Lärmschutz zur Bahnlinie und zur Autobahn München-Nürnberg mit Schutzpflanzungen (s. auch Pkt.4, Erdhäuser). Die Erdaufschüttungen müssen an die im Westen bestehenden Lärmschutzmassnahmen lückenlos anschliessen (s. Lärmschutzgutachten).

Die Aussentüren und die notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern der Ost-, Süd- und Nordseiten der Gebäude müssen nach DIN 4109 ein bewertetes Schalldämm-Mass von 35 dB(A) aufweisen (Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719). Die Fenster müssen zusätzlich im geschlossenen Zustand eine ausreichende Belüftungsmöglichkeit haben. Diese Forderungen können auch durch vorgesezte Wintergärten erfüllt werden.

▽ 474,90 Mindesthöhe der Lärmabschirmung über der OK. des bestehenden Weges durch die Gebäude der nördlichsten Zeile (Erdhäuser)

## 12. ABSTIMMUNGSPFLICHT

Die Bauvorhaben müssen hinsichtlich der Bauweise, ihrer Eigenart und des Ortsbildes im Sinne des §34 BauGB aufeinander abgestimmt werden. Das Einvernehmen mit der Gemeinde ist herzustellen.

Für die Erdhäuser ist die Abstimmung der First- und Traufhöhen, insbesondere die Herstellung der nördlichen Gebäudewand (Stützwand) zwingend erforderlich.

## B. HINWEISE

—○×—○×— aufzuhebende Grundstücksgrenze

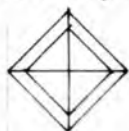
z.B. 1146 Flurnummer des Grundstücks



Trafostation

—◇—◇— vorhandener Schmutzwasserkanal

▽ z.B. 465,15 Höhenkote



Gemeinschaftsflächen, die mit leichten Konstruktionen überdacht werden können; Pavillon

Gelände:

Das ursprüngliche Gelände kann in einer Höhe bis zu 1,20 m durch Aufschüttungen angehoben werden, wenn sichergestellt ist, dass die Höhenanschlüsse an das Baugebiet "Nördliche Kleiststrasse", an die Verlängerung der Goethestrasse und nach Süden zur Kleiststrasse höhengleich ausgeführt werden können.

Grundwasser:

der Grundhochwasserspiegel liegt ca. 1,00 m unter dem natürlichen Gelände; sämtliche Gebäude sind gegen drückendes Grundwasser zu sichern.

Antennen:

Der Anschluss an das Breitbandkabel ist vorgesehen.

### BEISPIELE FÜR MÖGLICHE QUERSCHNITTE DER ERDHÄUSER

