

BEBAUUNGSPLAN Nr. 2.20 "NORDÖSTLICHER SONNENWEG"  
DER GEMEINDE ECHING IN DIETERSHEIM

Die Gemeinde Eching, Landkreis Freising,

erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), des Art. 107 Abs. 4 in Verbindung mit Art. 7 Abs. 1 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

A. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung



allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO),  
die in Abs. 3 genannten Nutzungsarten  
sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. (I) Anzahl der Vollgeschoße zwingend

z.B. GFZ 0,4 Geschoßflächenzahl

Der Ausbau der Dachgeschoße ist zum Zweck der Schaffung  
von Hobbyräumen und eigengenutzten Aufenthaltsräumen  
zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzelhäuser zulässig

----- Baulinie




----- Baugrenze

3.1 Schlaf- u. Kinderzimmer sind vorzugsweise  
nach Osten, Wohnräume vorzugsweise nach  
Süden zu orientieren.

#### 4. Nebengebäude und Nebenanlagen

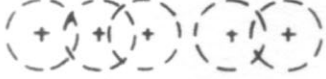

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Haupt- oder Garagengebäude einzuplanen. Außerhalb der Baulinien und Baugrenzen sind auf den rückwärtigen Grundstücksflächen im übrigen Pergolen und Geräteschuppen bis zu 5,0 m<sup>2</sup> Grundfläche und 2,20 m Traufhöhe zulässig. Sie sind in Holz auszuführen.

#### 5. Verkehrsflächen

	Begrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen
	Straßenverkehrsflächen, Kfz- und Fußgängerverkehr
	Erschließungsfläche für Fußgänger und Fahrverkehr
GA	Garagen
ST	Stellplätze

Für Garagen sind nach § 31 Abs. 1 Bundesbaugesetz Ausnahmen zulässig, die in der Gestaltung den im Bebauungsplan festgesetzten Garagen entsprechen.

#### 6. Grünflächen und Anpflanzungen

	Anpflanzung von Laubbäumen, standortgerechter, heimischer Art.
	Fläche für die Ortsrandeingrünung: Zu pflanzen sind standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten.

Für die Durchgrünung des Baugebietes wird folgendes für die Grundstücke festgesetzt:

Je 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der Wuchsklasse II (Endhöhe mind. 10 m) zu pflanzen. Die Artenwahl muß sich an der natürlichen, vorhandenen Vegetation orientieren, Obstbäume können mit einbezogen werden.

Als heimische u. Standortgerechte Gehölze werden folgende Arten festgesetzt:

##### Bäume:

Acer platanoides - Spitzahorn  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

##### Sträucher:

Acer campestre - Feldahorn  
Cornus mas - Hartriegel  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Prunus spinosa - Schlehe  
Viburnum lantana - Schneeball  
Corylus avellana - Hasel  
Rosen in Arten - Strauchrosen

## 7. Gestaltungsvorschriften nach Landesrecht

7.1 Dachformen: Sämtliche Gebäude, einschließlich der Garagengebäude, sind mit einem Satteldach zu versehen. Bei Grundstück 2 ist das Hauptdach über die nördl. Garage herunterzuschleppen. Die Garagen im Bauwich von Grundstück 3 und 6 sind unter einheitlichem Dach zusammenzufassen.

Dachneigung der ingeschoßigen Gebäude, einschl. der dazugehörigen Garagen, ca.  $45^{\circ}$ .

Dachneigung der zweigeschoßigen Gebäude, einschl. der dazugehörigen Garagen, ca.  $40^{\circ}$ .

Dachgauben und Dacheinschnitte: Dachgauben sind bis  $1/4$  der Gebäudebreite zulässig; das gleiche Verhältnis gilt bei mehreren Gauben. Die Gauben sind der Farbe des Daches anzupassen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster bis  $1,2 \text{ m}^2$  sind zulässig.

Traufüberstand: 25 - 50 cm.

An Ortgängen ist ein Dachüberstand bis zu 15 cm zulässig.

← einzuhaltende Firstrichtung

### 7.2 Materialien

Als Materialien für den Baukörper sind Ziegel, Beton, Holz und Putz und als Dachdeckungsmaterial ist der Ziegel oder die Pfanne in naturroter Farbe zu verwenden.

### 7.3 Einfriedungen

Zulässig sind Mauern, Holz- oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune. Die Höhe der Mauern und Zäune darf 1,00 m nicht überschreiten.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Einfriedungen mit Hölzen zu hinterpflanzen. Die Verwendung von Lebensbaumhecken (*Thuja occidentalis*) ist unzulässig.

### 7.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unabhängig von der Größe genehmigungspflichtig.

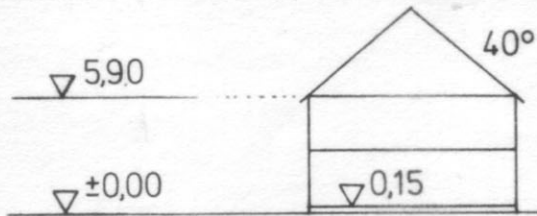
### 7.5 Abstandsflächen

Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO ergeben, werden diese festgesetzt.

## 7.6 Höhenlage der Gebäude, Regelquerschnitte

Sämtliche Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante der fertigen Erschließungsfläche =  $\mp 0,00$ .

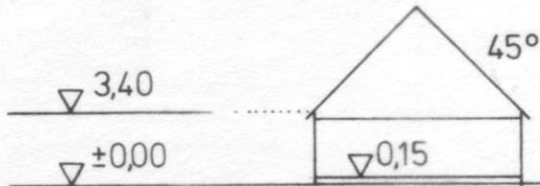
Für die im Bebauungsplan mit 1,2 und 3 bezeichneten Grundstücke werden für die zweigeschoßige Bebauung folgende Höhen und Regelquerschnitte festgesetzt:



OKF Erdgeschoß:  
max. + 0,15 m

OK Traufpforte max. 5,90 m

Für die im Bebauungsplan mit 4,5 und 6 bezeichneten Grundstücke werden für die eingeschoßige Bebauung folgende Höhen und Regelquerschnitte festgesetzt:



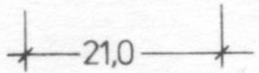
OKF Erdgeschoß:  
max. + 0,15 m

OK Traufpforte max. + 3,40 m

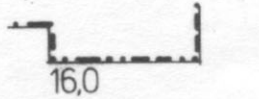
## 8. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Maßangabe in Meter

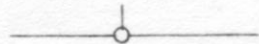


Maßangabe der überbaubaren Grundstücksfläche in Meter

### B. HINWEISE



Vorhandene Gebäude



Bestehende Grundstücksgrenze

2974

Flurstücknummer

z.B. 1-6

Bezeichnung der Grundstücke

- Der höchste Grundwasserstand liegt bei ca. 3,00 m unter dem normalen Geländeneiveau. Sämtliche Bauvorhaben sind gegen hohe Grundwasserstände entsprechend zu sichern.
- Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
- Zur Abwasserbeseitigung sind übergangsweise Dreikammerausfallgruben und Sickerschächte nach DIN 4261 vorzusehen. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung der Abwässer ist bis zur Anschlußmöglichkeit an die projektierte zentrale Kanalisation zu befristen.
- Vor Baubeginn ist von der Gemeinde dem Landratsamt darzulegen, daß die Stromversorgung für das fragliche Gebiet einwandfrei im Sinne des Schreibens der Isar-Amperwerke AG vom 22.8.1980 gesichert ist.