



GEMEINDE ECHING – LKR. FREISING
 BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "GEWERBEGBIET NORD-OST"
 2. 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), der Baunutzungsverordnung (BauNVO i.d.F.v. 23.01.1990) und der Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) folgende Bebauungsplan-Änderung als

SATZUNG

Für diesen seit 1974 rechtsverbindlichen und hiernit zu ändernden Bebauungsplan wird die Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 als maßgebend erklärt.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (= Planzeichnung)
 B. ZEICHENERKLÄRUNG

- B.1 Planzeichen für Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. BP-Änderung
 - GE(e) eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO vom 23.01.1990)
 - GRZ max. zulässige Grundflächenzahl
 - GFZ max. zulässige Geschossflächenzahl
 - WH 7,50 zulässige Wandhöhe mit Angabe in Metern, z.B. 7,50 m
 - - - - - Baugrenze
 - öffentliche Erschließungsfläche, Fahrbahn
 - Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche
 - Ein- und Ausfahrt
 - △ Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen in m
 - öffentlicher Fußweg
 - öffentlicher Fuß- und Radweg
 - öffentliche Parkierungsflächen
 - öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche
 - zu erhaltender Laubbaum
 - ⊗ zu entfernender Laubbaum
 - zu pflanzender heimischer, standortgerechter Laubbaum lt. Artenlisten (s. Pkt. C.2); die im Plan dargestellte Situierung ist nicht verbindlich.
- B.2 Planzeichen für Hinweise
- ▭ bestehende Gebäude (Bürogebäude und Hallen)
 - ▭ bestehende Grundstücksgrenze
 - z.B. 1137 Flurnummer des Grundstücks
 - Trafostation
 - Gas-Station
 - ▭ Bösungsfläche
 - vorhandene private Einfriedung
 - STROM Stromkabel, unterirdisch
 - W DN 800 Hauptwasserleitung

C.1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.1 Art der Nutzung

1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet
 Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe, die Dienstleistungen mit sexuellem Hintergrund anbieten. Ausgeschlossen sind ebenfalls Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 und Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO.

Lagerplätze für Baumaterialien, Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen von zulässigen Betrieben bleiben davon unberührt.

1.2 Maß der Nutzung

1.2.1 Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ)
 Bei der festgesetzten Grundflächenzahl bleiben die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen unberücksichtigt. Die GRZ von max. 0,70 ist für künftige bauliche Veränderungen verbindlich.

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
 Die Geschossflächenzahl darf bei künftigen baulichen Änderungen bzw. Erweiterungen das Maß von 1,40 nicht überschreiten.

1.3 Bebauung

1.3.1 Baugrenze
 Von den festgesetzten Baugrenzen sind Abweichungen zulässig, wenn das Maß der festgesetzten Geschosfläche und das Maß der festgesetzten Grundfläche nicht überschritten wird, sowie ein Mindestabstand von 6,00 m zu öffentlichen Flächen, sofern nicht anders festgesetzt, nicht unterschritten wird.

1.3.2 Wandhöhe
 Für künftige Produktions- und Lagerhallen ist eine Wandhöhe (H) von max. 7,50 m zulässig, ausnahmsweise können max. 10,50 m zugelassen werden. Diese Höhen sind ebenso für bauliche Veränderungen verbindlich. Eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe ist für besondere Betriebsrichtungen (z. B. Dachaufbauten für Aufzüge, Be- und Entlüftung und andere technisch bedingte Dachaufbauten) zulässig und für den Bestand.

1.3.3 Werbeanlagen
 Werbeanlagen sind im oberen Drittel der Wandfläche anzubringen. Die Traufkante darf nicht überschritten werden. Die Schriftgröße darf max. 15 % der Gebäudehöhe betragen. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 4,00 m und eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten.

1.3.4 Farbgebung
 Fassadenanstriche für die Haupt- und Nebengebäude sind in hellen Tönen unter Vermeidung von Signalfarben anzubringen.

C.2 Grünordnung

2.1 Öffentliche Grünflächen

2.1.1 Für die neuen alleebartigen Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Straßen sind nachfolgende Baumarten mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm in Pflanzabständen von 8,0 bis 13,0 m zu verwenden:

- östliche Erfurter Straße: - Ginkgo biloba (Fächerbaum)
- Leipziger Straße: - Fraxinus excelsior (Esche)

2.2 Private Grünflächen

2.2.1 In den verbleibenden privaten Grünflächen sind standorttypische Gehölze des Landschaftsraumes, wie unter Pkt. 2.3.3 angegeben, zu verwenden; untypische Gehölze, wie hängelartige, drehwüchsige, buntauabige, und fremdländische Nadelgehölze (z.B. Blaufichte, Scheinzypresse, Thuje und Zeder) sind nicht zulässig.

2.2.2 Baumpflanzungen für neu zu bebauende Grundstücke:
 Je 400 m² Grundstücksfläche sind folgende Bäume in der unter Pkt. 2.2.3 angegebenen Qualität zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten:
 - ein Großbaum nach Artenliste 2.3.1 oder
 - zwei mittelgroße Bäume nach Artenliste 2.3.2
 Bei Errichtung von Parkplätzen ist zusätzlich pro 4 Stellplätze ein Großbaum nach Artenliste 2.3.1 zu pflanzen.

2.2.3 Pflanzqualitäten
 Für die zu pflanzenden Bäume gelten folgende Qualitäten:
 - Laubbäume nach Artenliste 2.3.1:
 Hochstamm od. Stammbusch, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm
 - Laubbäume nach Artenliste 2.3.2:
 Hochstamm od. Stammbusch, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm

2.2.4 Einfriedigungen
 Als Material für Einfriedigungen ist Maschendraht oder Stahlgitter mit einer max. Höhe von 1,80 m zulässig. Die Zäune zu den öffentlichen (Verkehrs-)flächen sind um 1,00 m zurück zu setzen und mit einer Vorpflanzung zu versehen. Mauern, massive Sockel für die Zäune, Koniferenhecken (wie Thujen) und Sichtschutzmatten sind nicht zulässig.

2.2.5 Begrünung der Dachflächen
 Die Dachflächen der Neubauten mit einer Neigung weniger als 12° sind extensiv zu begrünen.

2.3 Artenlisten Laubbäume

2.3.1 Artenliste für Großbäume

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Fraxinus excelsior - Esche
- Ginkgo biloba - Fächerbaum
- Quercus robur - Stieleiche

2.3.2 Artenliste für mittelgroße Bäume

- Acer campestre - Feldahorn
- Alnus x spathii - Purpuralerle
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Corylus colurna - Baumhasel
- Juglans regia - Walnuss
- Sorbus aria - Mehlsäure
- Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere

2.3.3 Artenliste für Sträucher:

- Amelanchier lamarckii - Kupferfelsenbirne
- Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Crataegus laevigata - Zweigflügel Weißdorn
- Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rhamnus catharticus - Echter Kreuzdorn
- Rosa canina - Hundsröse
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

2.4 Allgemeines

2.4.1 Fristen
 Bis spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens sind die Pflanzungen vorzunehmen.

2.4.2 Pflege und Erhaltung
 Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in den festgesetzten Qualitätsanforderungen nachzupflanzen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Grundwasser:
 Die Keller sind gegen drückendes Grundwasser zu sichern.
2. Energieversorgung:
 Die Versorgung mit Wärme hat über die bestehende Fernwärmeleitung zu erfolgen. Es besteht Anschluss- und Benutzungspflicht für das Fernheizwerk Neufahrn/Eching.
 Die Errichtung weiterer Trafostationen über den Bestand hinaus ist möglich.

Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss zu Erdgasleitungen ein seitlicher Abstand von 1,50 m eingehalten werden.

3. Baumschutzverordnung
 Für den Schutz der vorhandenen Bäume ist die Baumschutzverordnung der Gemeinde maßgebend.

4. Freiflächengestaltungspläne
 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan im M. 1:200 / 1:100 beizufügen, der die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt und in dem mindestens folgende Inhalte dargestellt sind:
 - kompletter vorhandener Gehölzbestand mit Stammumfang, Höhe und Kronendurchmesser (Baumbestandsplan),
 - Lage, Art und Größe der geplanten Bepflanzung,
 - Materialangaben zu versiegelten und teilversiegelten Flächen,
 - Ausmaß und Höhe von Abgrabungen und Aufschüttungen,
 - Standort und Ausmaß der Nebenanlagen (Mülltonnen, Gerätehaus, Fahrradständer, bauliche Anlagen für die Versorgung usw.),
 - Einfriedigungen.

5. Versiegelung und Versickerung:
 Um möglichst viel unverschmutztes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten, ist es auf den verbleibenden privaten Grünflächen flächig zu versickern, z.B. über Sickermulden, Rigolen, oder in Zisternen aufzufangen. Es kann einerseits für die Gartenbewässerung dienen und andererseits im Gebäude als Brauchwasser verwendet werden. Stellplätze, Zugänge, Zufahrten und Gehwegflächen auf den privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigem Belag und Unterbau auszubilden.

6. Vollzug des Denkmalschutzgesetzes
 Die bei Erdgriffen zu Tage tretenden Bodendenkmaler gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Eching hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 03.03.2003 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 04.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 01.06.2004 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.06.04 bis 19.07.04 ortsüblich ausgelegt.
3. Die Gemeinde Eching hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 07.05.2004 die Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 07.05.04 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Eching, den 23.09.2004

 Josef Riemensberger
 Erster Bürgermeister

4. Der Beschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft.

Eching, den 30.05.2004

 Josef Riemensberger
 Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "GEWERBEGBIET NORD-OST"
 2. ÄNDERUNG
 Datum: 01.06.04 / 07.09.04

JÜRGEN HANSEN
 DIPL.-ING. ARCHITEKT
 STADTPLANER SRL
 TRAUTNERSTRASSE 7
 81243 MÜNCHEN
 TEL. 089/835718