

Gemeinde **Eching**  
Lkr. Freising

Bebauungsplan **Nr. 22 „Westlich der Bahnhofstraße“  
1. Änderung**

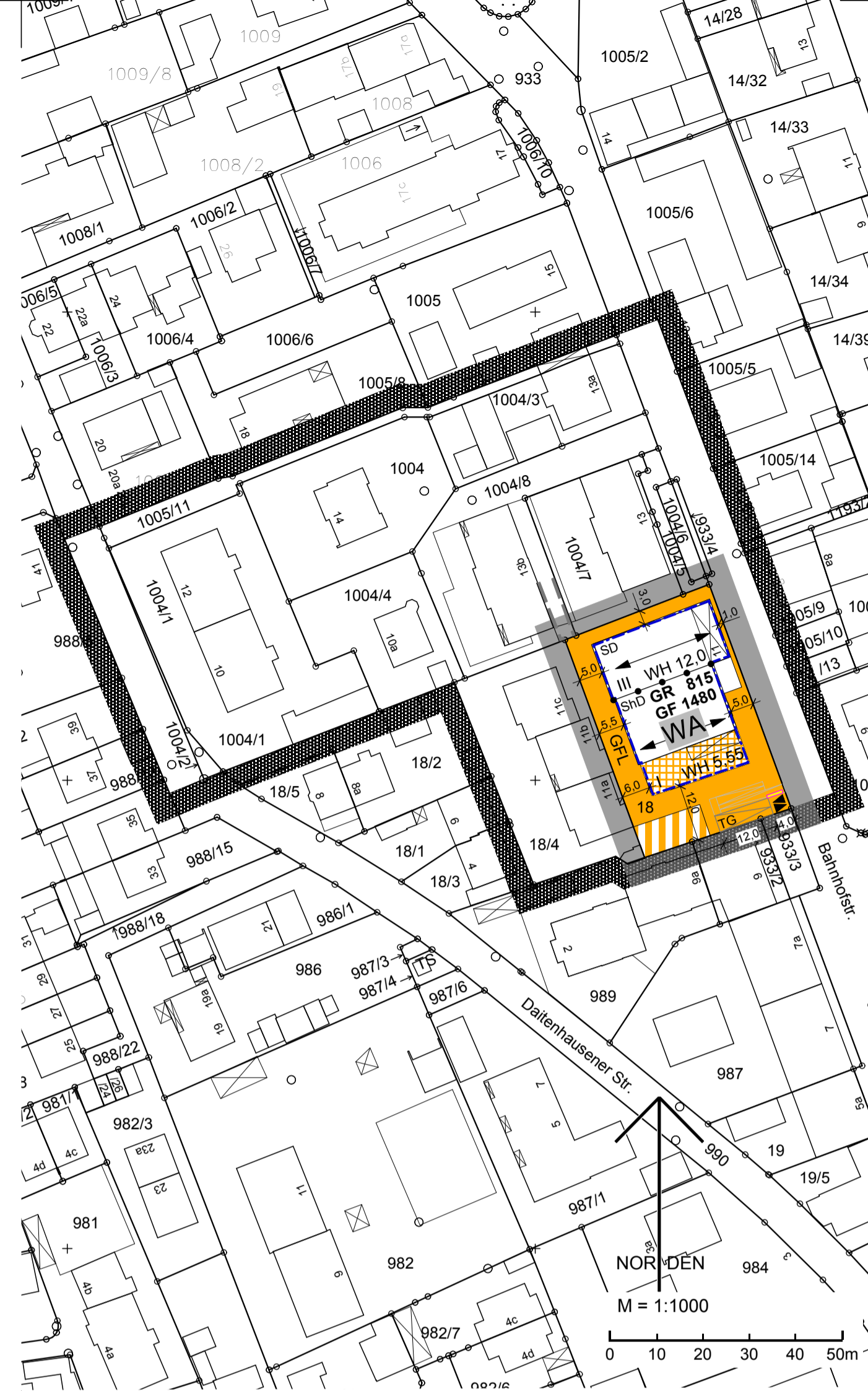
Planfertiger  
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,  
80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0  
Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Az.: 610-41/2-70 Bearb.: Karnott, Fries

Plandatum 08.07.2014 – Entwurf  
04.11.2014 - Entwurf  
05.05.2015

## Satzung

Die Gemeinde Eching erlässt aufgrund §§2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO–, Baunutzungsverordnung –BauNVO– (in der Fassung vom 23.01.1990) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Übersichtsplan mit Lage des Plangebiets;  
Basis: digitale Flurkarte, M. 1 : 5.000

### A Festsetzungen

#### 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt dieser Bebauungsplan den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 „Westlich der Bahnhofstraße“ in der Fassung vom 08.01.2000, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 20.04.2000 zur Gänze.

#### 2 Art der Nutzung

**WA** Als zulässige Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Neben den nach § 4 Abs. 2 BauNVO im WA allgemein zulässigen Nutzungen und Anlagen sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO allgemein zulässig.

#### 3 Maß der Nutzung

3.1 **GR 815** höchstzulässige Grundfläche GR in qm, z.B. 815 qm

3.2 Von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte zulässige Grundfläche nach A 3.1 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl GRZ von 1,00 überschritten werden.

3.3 **GF 1480** höchstzulässige Geschosfläche GF in qm, z.B. 1.480 qm

3.4 **WH 5,55** höchstzulässige Wandhöhe WH in m, z.B. 5,55

Die max. zulässige Wandhöhe wird ab Oberkante angrenzender Gehweg an der Bahnhofstraße bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut in Außenwandlage gemessen.

3.5 **III** höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse, z.B. III (3)

#### 4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

4.1 **Baugrenze**

4.2 Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

#### 5 Bauliche Gestaltung

5.1 **SD** Zulässige Dachform: symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 30-35°

**SHD** Zulässige Dachform: Sheddach mit Dachaufbauten aus Satteldächern mit einer max. Firsthöhe von 6,40 m (über Höhenbezugspunkt gem. A 3.4)

5.2 einzuhaltende Hauptfirstrichtung

5.3 Als Dacheindeckung sind grundsätzlich nur Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben erdbraun bis ziegelrot zu verwenden. Glasierete, reflektierende Dachziegel oder Dachsteine sind unzulässig. Zu Eindeckung des Sheddachs sind zudem Dachbegrünungen zulässig.

Untergeordnete erdgeschossige Bauteile (z.B. Hauseingangüberdachungen, sonstige Anlehnbauten) dürfen generell auch mit flach geneigten Pultdächern errichtet werden und sind mit Blech oder Glas einzudecken.

Die Überdachung der Tiefgaragenrampe als begrüntes Pultdach oder mit Glaseindeckung auszuführen.

5.4 Dachüberstände sind an der Traufe auf max. 0,50 m (Außenkante Sparrenkopf) und am Ortgang auf max. 0,20 m zu begrenzen. Für die Dachaufbauten sind nur konstruktionsbedingte minimale Dachüberstände von zulässig max. 0,10 m zulässig.

5.5 Dachaufbauten in Form von Dachgiebeln sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten darf 1/4 der Gebäudelänge nicht überschreiten, die äußere Breite der einzelnen Dachgaube darf max. 1,60 m betragen. Der Abstand der Dachgauben muss mind. 2,50 m zum Giebel und Abstand mind. 2,00 m untereinander betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.6 Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind generell zulässig, jedoch nur als zusammenhängende Flächen ohne Aussparungen für Dachflächenfenster, Kamine u.ä. Sie sind gleicher Neigung wie das Dach auszuführen. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

5.7 Standort aufgeständerte Werbetafel

Eine aufgeständerte Werbetafel als selbstständige Anlage ist nur am vorgegebenen Standort mit einem Mindestabstand von 0,50 m zum Rand des benachbarten Gehwegs zulässig. Sie darf eine Höhe von 3,50 m über Gelände und eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten.

### 6 Erschließung und Stellplätze

6.1 **GFL** öffentlich gewidmeter Eigentümerweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

neu öffentlich zu widmende Fläche

zu entwidmende Fläche

6.2 Garagen, Tiefgaragen und oberirdische offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Anzahl ist gemäß der geltenden Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Eching nachzuweisen.

6.3 Oberirdische Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Kleinsteinpflaster mit durchlässigem Unterbau, etc.) auszuführen.

6.4 Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage

### 7 Gelände

Die Herstellung des Geländes ist bis zu einer maximalen Höhe von 568,30 m üNN zulässig.

8 Maßzahl in Metern, z.B. 3,0

### 9 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen

hier: bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung (gem. A 3.4 und A 3.5.) und zu baulichen Gestaltung (gem. A 5.1).

### B Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 Flurnummer, z.B. 18

3 bestehendes Haupt- und Nebengebäude

4 bestehende Tiefgaragenrampe

5 geplante Fußgängerrampe

6 Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 22 „Westlich der Bahnhofstraße“ in der Fassung vom 08.01.2000, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 20.04.2000

7 Niederschlagswasser Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist grundsätzlich an Ort und Stelle zu versickern.

Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreIV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW).

Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht auf den Grundstücken flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wird hingewiesen.

8 Grundwasser Mit erhöhten Grundwasserständen ist zu rechnen. Aus diesem Grund sind Tiefgaragen, Kellergeschosse, Lichtschächte und außen liegende Kellerzugänge in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten.

9 Alllasten Alllasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Gemeinde nicht bekannt.

10 Denkmalschutz Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegenden gemäß Art. 8 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes.

11 Mit jedem Bauantrag ist ein Freilächengestaltungsplan einzureichen.

12 Die Verkehrsbedeutung für den Bereich der Flächen, welche gem. A 6.1 als öffentlich gewidmeter Eigentümerweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt sind und innerhalb der Baugrenzen gem. A 4.1 liegen, geht verloren. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans werden diese Flächen eingezogen.

Kartengrundlage: Amtliche digitale Flurkarte (DFK) © LVG Bayern

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den .....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Eching, den .....  
(Josef Riemensberger, Erster Bürgermeister)

### Verfahrensvermerke (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss (BPU) am 02.07.2013 gefasst und am 01.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom BPU am 04.11.2014 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 04.11.2014 hat in der Zeit vom 20.02.2015 bis 20.03.2015 stattgefunden (§ 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 04.11.2014 hat in der Zeit vom 20.02.2015 bis 20.03.2015 stattgefunden (§ 13 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung zu geänderten und ergänzten Teilen des vom BPU am 05.05.2015 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 05.05.2015 hat in der Zeit vom 18.05.2015 bis 01.06.2015 stattgefunden (§3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB).

Die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 05.05.2015 hat in der Zeit vom 18.05.2015 bis 01.06.2015 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 05.05.2015 wurde vom BPU am 09.06.2015 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Eching, den .....  
(Siegel) (Josef Riemensberger, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am ..... ; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 05.05.2015 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Eching, den .....  
(Siegel) (Josef Riemensberger, Erster Bürgermeister)