

GEMEINDE ECHING  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 22  
 "WESTLICH DER BAHNHOFSTRASSE"

08.01.2000

JÜRGEN HANSEN  
 DIPL. ING. ARCHITEKT, STADTPLÄNER SRL  
 TRAUTNERSTRASSE 7, 81243 MÜNCHEN

GEMEINDE ECHING  
BEBAUUNGSPLAN NR 22 "WESTLICH DER BAHNHOFSTRASSE"

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**

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (= Planzeichnung)

B ZEICHENERKLÄRUNG

B 1 Planzeichen für Festsetzungen

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

GR max. zulässige Grundfläche mit Angabe in m<sup>2</sup>

GF zulässige Bruttogeschosßfläche mit Angabe in m<sup>2</sup>

WH zulässige Wandhöhe mit Angabe in m

..... Baugrenze

↔ einzuhaltende Firstrichtung

—•—•—•— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

———— Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche

==== Fahrbahnfläche

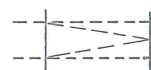
— F — F — öffentlicher Fußweg

----- öffentlich gewidmeter Eigentümerweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

— [ | St | ] — Pkw-Stellplätze

TG Tiefgarage

→ Ein- und Ausfahrt



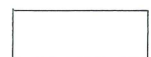
in das Gebäude integrierte Tiefgaragenrampe



überbaute Durchfahrt, überbaute ebenerdige Flächen



Höhenangabe über NN, Maximalwert



private Grünfläche, auf der keine oberirdischen Stellplätze zulässig sind



zu pflanzender heimischer, standortgerechter Laubbaum

## B 2 Planzeichen für Hinweise



bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Betriebs- bzw Nebengebäude

z.B. II

Anzahl der Vollgeschosse der bestehenden Gebäude



abzubrechendes Gebäude



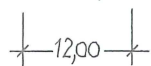
bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze

z.B. 104/4

Flurnummer des Grundstücks



Maßangabe in m z B 12 00



bestehende Tiefgaragenrampe

C F

1 A

D

fe

2 B

D

Al

G

F

F

D

D

D

F

zu

Al

F

D

al

Br

m

D

D

(L

3 G

D

G

D

D

P

St

w

## C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt

### 2 Bauliche Gestaltung

Die Wandhöhen der zu planenden Gebäude sind im einzelnen im Plan festgesetzt. Als Bezugshöhe für die festgesetzten Wandhöhen gilt die an das zu planende Gebäude angrenzende Gehwegfläche der Bahnhofstraße.

Für die Fenster in den Fassaden der Gebäude sind stehende Formate zu verwenden.

Für die geplanten Hauptgebäude wird ein symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von **38°** mit durchlaufendem First festgesetzt.

Dachüberstand an der Traufe max. 0,50 m (Aussenkante Sparrenkopf)

Dachüberstand am Ortgang max. 0,20 m

Für die Dachaufbauten sind nur konstruktionsbedingte minimale Dachüberstände zulässig max. 10 cm.

Als Material für die Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine in naturroter Farbe zu verwenden.

Dachaufbauten mit stehenden Fensterformaten sind 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 vom Giebel muss mind. 2,50 m und der Abstand untereinander mind. 2,00 m betragen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Die Gehwegfläche an der Bahnhofstraße darf durch keine Stufen, Vor- und Anbauten (untergeordnete Bauteile) unterbrochen bzw. eingeeengt werden.

### 3 Garagen und Stellplätze

Die Stellplätze und Garagen sind nach folgendem Schlüssel auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen:

- für Wohneinheiten bis 30 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,0 Ga/St
- für Wohneinheiten von 30 bis 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,5 Ga/St
- für Wohneinheiten über 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2,0 Ga/St

Die notwendige Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist in das Gebäude zu integrieren.

Die nicht überbauten Tiefgaragenflächen müssen eine Mindestüberdeckung für Pflanzmaßnahmen von 0,50 m aufweisen.

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

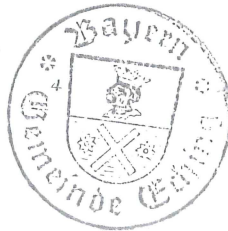
D HINWEISE DURCH TEXT

Grundwasser  
Die Keller sind gegen drückendes Grundwasser zu sichern

E VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Die Gemeinde Eching hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 11.01.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2 Der Bebauungsplan mit Begründung i d F vom 08.01.2000 wurde gemäß § 3 Abs 2 BauGB vom 15.2.2000 bis 15.3.2000 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 1 BauGB.
- 3 Die Gemeinde Eching hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 4.4.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Eching 20.4.2000



Josef Riemensberger  
Erster Bürgermeister

- 4 Der Beschluss wurde gemäß § 10 Abs 3 BauGB am 20.4.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft.

Eching 20.4.2000



Josef Riemensberger  
Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR 22 "WESTLICH DER BAHNHOFSTRASSE"

Datum 08.01.2000