

GEMEINDE ECHING



BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 23 "NÖRDLICH UND SÜDLICH DER BAHNLINIE"

BEBAUUNGSPLAN

Maya Reiner + Jörg Weber

Bearbeitung: Andreas Gaiser

Architekten + Planer BDA

Türkenstrasse 26 80333 München

GRÜNORDNUNGSPLAN

Uta Stock-Gruber

Landschaftsarchitektin

Kugelpoint 43 84172 Buch am Erlbach

08.02.1999 / 20.07.1999

ZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



IN DIESEM RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH ERSETZT
DER VORLIEGENDE BEBAUUNGSPLAN DEN BEBAUUNGS-
PLAN NR. 17 "NORDÖSTL. BAHNHOFSTRASSE"

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MI MISCHGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GF 400 GESCHOSSFLÄCHE ALS HÖCHSTMASS

GR 200 GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMASS

III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

T TERRASSEN GESCHOSS LAUT SATZUNG

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE



VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

GESTALTUNG

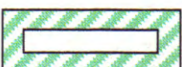
SD SATTELDACH

PD PULTDACH

GRÜNFLÄCHEN



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN NACH FESTSETZUNG IM PLAN

EINRICHTUNGEN



SPIELPLATZ

SONSTIGES



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
STELLPLÄTZE, GARAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Na

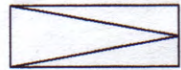
NEBENANLAGEN FÜR GERÄTE, FAHRRÄDER UND CARPORT

GTGa

GEMEINSCHAFTSTIEFGARAGE



DURCHGANG, DURCHFAHRT, UNTERFÜHRUNG, ARKADE



RAMPE



RAMPE ÜBERDACHT, SEITLICH OFFEN



FLÄCHE DINGLICH ZUSICHERN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT

G

GEHRECHT

R

RADFAHRRECHT

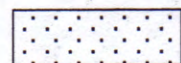
L

LEITUNGSRECHT

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE
UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



FLÄCHEN PARKARTIG ZU BEGRÜNEN



BÄUME ZU ERHALTEN

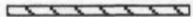


GEHÖLZBESTÄNDE ZU ERHALTEN



BÄUME ZU PFLANZEN

SONSTIGES

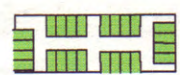


MAUER



LÄRMSCHUTZ (siehe Satzungstext)

2. KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN
IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS

LB

GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL NACH ART 12 BayNatSchG



BAHNANLAGEN

3. HINWEISE



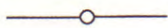
GELTUNGSBEREICH ANGRENZENDER BEBAUUNGSPLÄNE



BESTEHENDES GEBÄUDE



BESTEHENDES NEBENGEBÄUDE



GRUNDSTÜCKSGRENZE



VORGESCHLAGENE FORM DER BAUKÖRPER

924/4

FLURSTÜCKSNUMMER



HÖHENBEZUGSPUNKT in m ü. NN



MASSZAHL IN METER



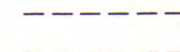
TREPPE



EHEMALIGE STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



BÖSCHUNG



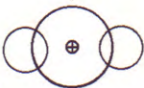
LEITUNGSSCHUTZZONE



VORGESCHLAGENER STANDORT FÜR STELLPLÄTZE / PARKPLÄTZE



VORHANDENE BÄUME



VORHANDENE GEHÖLZE



VORGESCHLAGENER STANDORT FÜR BÄUME

z.B. B 130/1

BESONDERER HINWEIS



BIOTOPKARTIERUNG 1984

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), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG i.d.F.v.10.10.1982) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) folgenden Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Plan

Siehe beigefügte Planzeichnung in der Fassung vom 08.02.1999 / 20.07.1999

B. Festsetzungen durch Text

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der Bebauungs- und Grünordnungsplanzeichnung der Architekten Reiner + Weber und der Landschaftsarchitektin Stock-Gruber in der Fassung vom 08.02.1999 mit den darauf verzeichneten Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen, der Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung und der Begründung.

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Bebauungs- und Grünordnungsplanzeichnung.

2. Bauweise, Art und Maß der Nutzung

2.1 Die im Bebauungsplan mit WA bezeichneten Flächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Nutzungen nach §4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

2.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit MI bezeichneten Flächen werden als „Mischgebiet“ gemäß §6 BauNVO festgesetzt. Tankstellen sind nicht zulässig.

Eine Wohnnutzung im Erdgeschoßbereich wird ausgeschlossen.

2.3 Kabelverteilerschränke oder andere Einrichtungen von Versorgungsträgern, sowie Wertstoff- und Abfallbehälter sind in vorgesehene Haupt- oder Nebengebäude oder flächenbündig in die Einfriedung zu integrieren, wenn für den jeweiligen Bauraum kein zentraler Standort ausgewiesen ist.

2.4 Garagenflächen werden gemäß §21a BauNVO nicht auf die zulässige Geschoßfläche angerechnet. Dies gilt auch, wenn Garagen in das Hauptgebäude integriert sind.

2.5 Die Baugrenzen können durch allseits verglaste Vorbauten (sog. Wintergärten) aus Gründen der Energiegewinnung und des Lärmschutzes bis zu max. 2,50m überschritten werden.

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Höhenlage der Gebäude

Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß darf höchstens 0,35m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

3.2 Dachgestaltung

Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit mittigem First und gleichgeneigten Dachflächen, Pultdächer und Flachdächer mit Terrassengeschoß zulässig.

Die Hauptfirstrichtung hat der Hauptrichtung der Bauräume zu folgen. Die Firstlänge soll größer als die Gebäudetiefe sein.

Die Dachneigung für Satteldächer ist auf 15 Grad bis 37 Grad, für Pultdächer auf 11 Grad bis 20 Grad begrenzt.

Bei Grenzbebauungen muß eine profilgleiche Ausführung erfolgen. Der zeitlich später Bauende hat sich an die vorgefundene Dachneigung anzupassen.

Wenn profilgleiche Anschlüsse der Baukörper nicht erzielt werden können, ist ein deutlicher Versatz von mindestens 0,30m im Dach, bzw. in der Fassade auszubilden.

Für geneigte Satteldacheindeckungen müssen naturrote Ziegel- oder Dachsteinmaterialien verwendet werden; für die geneigten Pultdächer ist darüber hinaus auch Titanzink und Edelstahlblech als Dacheindeckung oder eine Dachbegrünung zulässig.

Untergeordnete Bauteile wie z.B. Zwerchgiebel, Gauben, Vordächer, Erker und Wintergärten können auch mit Blech- oder Glasdächern ausgebildet werden.

Zwerchgiebel und Dachgauben sind nur ab mindestens 32 Grad Dachneigung des Hauptdaches zulässig. Die Summe der Breiten von Dachaufbauten darf 1/3 der zugehörigen Wandlänge nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Das Terrassengeschoß darf nicht mehr als 60% der darunterliegenden Geschoßfläche betragen.

Traufseitige Dachüberstände und maximal zulässige Kniestockhöhen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgelegt:

Dachneigung bis 32 Grad:
Dachüberstand maximal 0,60m bis 0,80m
Kniestockhöhe maximal 0,40m

Dachneigung 33 Grad bis 37 Grad:
Dachüberstand maximal 0,40m
Kniestockhöhe maximal 0,20m

Als Kniestockhöhe gilt das Maß von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußfette, gemessen senkrecht an der Außenkante der Außenwand.

Bei Balkonüberdachungen darf der zulässige Dachüberstand maximal bis zur Vorderkante des Balkons vergrößert werden.

3.3 Fassaden und Fenster

Gültig für die Gebiete WA:

Als Fassadenmaterial für Außenwände sind nur verputzte oder geschlämmte, in Pastelltönen oder weiß gehaltene Mauerflächen und/oder Holzverschalungen in heller Farbe zulässig.

Für untergeordnete Bauteile kann auch Sichtbeton und Sichtmauerwerk als Ausnahme zugelassen werden.

An Wänden, in denen sich keine Fenster, Türen und Tore befinden, sind Spaliere und/oder Kletterpflanzen anzubringen.

4. Garagen, Nebengebäude und Einfriedungen

4.1 Der Stellplatzschlüssel wird wie folgt festgesetzt und ist auf den privaten Grundstücken nachzuweisen:

für Wohneinheiten bis 30 qm Wohnfläche	1,0 Ga/Stp.
für Wohneinheiten von 30 qm bis 100 qm Wohnfläche	1,5 Ga/Stp.
für Wohneinheiten über 100 qm Wohnfläche	2,0 Ga/Stp.

4.2 Erdgeschossige Garagen sind hinsichtlich der Gestaltung an die Hauptgebäude anzupassen.

Überdachte Stellplätze (sog. Carports) sind zulässig.

Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragendecken sind bis auf die notwendigen Wege und Terrassenflächen flächig und mit einem fachgerechten Bodenaufbau von mind. 0,60m, gemessen von Oberkante des Flachdachaufbaus, zu begrünen.

Die Einhausungen von Tiefgaragenabfahrten sind ab 0,30m über Gelände mit transparenten Materialien auszuführen.

4.3 Als Einfriedung an Verkehrsflächen sind sockellose Zäune aus senkrechten Holzlatten und Mauern zulässig.

5. Immissionsschutz

5.1 Lärmschutz

An den mit Planzeichen „Lärmschutz“ gekennzeichneten Fassaden sind bei Neuerrichtung von Gebäuden keine Außentüren und Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern vorzusehen. Soweit dies aus grundrißgestalterischen Gründen nicht möglich ist, müssen solche Außentüren und Fenster nach DIN 4109 ein bewertetes Schalldämm-Maß von $R'_w \geq 40 \text{ dB(A)}$ aufweisen (Schallschutzklasse 4 nach DIN 2719); sie müssen zusätzlich im geschlossenen Zustand eine ausreichende Belüftungsmöglichkeit haben; d.h. über eine mechanische Belüftung muß ein ausreichender Luftaustausch gewährleistet sein. Diese Forderung kann auch durch vorgesetzte Wintergärten erfüllt werden.

Das Schalldämm-Maß von $R'_w \geq 40 \text{ dB(A)}$ gilt an den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden auch für Außentüren und Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen, sowie von Büroräumen.

6. Grünordnung

- 6.1 An den im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzten Baumstandorten sind die im folgenden aufgeführten Pflanzungen vorzunehmen.
Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Leitungstrassen, Zufahrten, Grenzveränderungen) zugelassen werden. Die Pflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Folgende Baumarten finden Verwendung:

Öffentliche und öffentlich zugängliche Flächen:

P & R-Parkplatz,
Böhmerwaldstraße,
Günzenhausener Straße,
Verbindungsstraße zwischen
Böhmerwaldstraße und
Paul-Käsmeierstraße,
Gelände nördlich der
Bahnlinie und südlich WA 2:

Acer campestre, Feldahorn
Hochstamm, 3xv, m.B. STU 18/20

Wendeplatz an der
Günzenhausener Straße:

Tilia cordata, Winterlinde
Hochstamm, 4xv, m.B. STU 20/25

Private Grünflächen:

Bei Neubaumaßnahmen sind je
200qm Grundstücksfläche mind. ein
Laubbaum oder Obstbaum aus
folgender Artenauswahlliste zu
pflanzen, Mindestqualifikation
Hochstamm, 3xv, STU 12/14 m.B.

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

Artenauswahlliste:

Prunus avium „Plena“, gefüllt
blühende Kirsche
Sorbus aucuparia, Eberesche
Carpinus betulus, Hainbuche

Südlich WA 2:

Aesculus hippocastanum, Kastanie
Quercus robur, Eiche
Carpinus betulus, Hainbuche

- 6.2 Die Freiflächen der Baugrundstücke einschließlich der Decken der Tiefgaragen sind bis auf die notwendigen Wege und Terrassenflächen vollflächig zu begrünen, zu pflegen und zu unterhalten.
- 6.3 Oberirdische Stellplätze und Zufahrten sind mit Rasenpflaster oder mit anderen wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.
- 6.4 Die Pflanzungen haben innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.

C. Hinweise

1. Grundwasser:

Es ist von hohen Grundwasserständen auszugehen.
Die Grundwasserfließrichtung ist zu berücksichtigen.
Der Gemeinde Eching liegen Pläne über Grundwasserstände vor, die eingesehen werden können.

2. Geschützte Landschaftsbestandteile und sonstige Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Gemäß Art.13e des BayNatSchG sind die Gehölzstreifen(frühere Biotop Nr.: 129/1 und 129/3) auf DB-Grund erhaltenswerte Feldgehölze. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung der Lohwaldreste (Landschaftsbestandteile und das ehem. Biotop Nr.:130.1) und der Gehölzstreifen entlang der Bahnlinie (Biotop Nr.:129/1 und 129/2 der Biotopkartierung von 1984) soll eine behutsame Pflege in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden.