



GEMEINDE ECHING  
 BEBAUUNGSPLAN NR.25  
 SÜDWESTLICHE HEIDESTRASSE  
 DATUM: 11.06.96 / 17.09.96 / 10.12.96

JÜRGEN HANSEN  
 DIPL.-ING. ARCHIT. STADTPLANER  
 STADTPLANER SRL  
 TRAUTNERSTRASSE 7  
 81243 MÜNCHEN

GEMEINDE ECHING

BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "SÜDWESTLICHE HEIDESTRASSE"

Die Gemeinde Eching erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bauunterschiedsverordnung (BauUNV i.d.F.v. 23.01.1990) und der Planzeichenverordnung (PlanZV 1990) folgenden Bebauungsplan als

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLAN (s. Planzeichnung)

B. ZEICHENERKLÄRUNG

B.1 Planzeichen für Festsetzungen der Bebauung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GR zulässige Grundfläche, Zahl in m<sup>2</sup>
- A Gebäude mit einer zulässigen Wandhöhe von max. 6,30 m
- B Gebäude mit einer zulässigen Wandhöhe von max. 3,80 m
- Baugrenze
- 25,00 ± 0,10 Vermaßung der überbaubaren Flächen in Meter
- ← einzuhaltende Firstrichtung
- M Standort für gemeinschaftlichen Abfall- bzw. Müllbehälter u. Wertstoffe

B.2 Planzeichen für Festsetzungen der Verkehrsanlagen

- Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche
- öffentlicher Fußweg
- (F) Eigentümerweg, öffentlich gewidmet
- öffentliche Flächen für den ruhenden Verkehr
- private Grundstücksflächen für Stellplätze und Garagen
- St Stellplätze
- TG Tiefgarage
- Ein- und Ausfahrt
- /// Grundstück-Flächen, auf denen keine oberirdischen Stellplätze, Carports, Garagen oder Nebenanlagen (mit Ausnahmen von Fahrradabstellplätzen, Standplätzen und Behältern für Abfälle und Wertstoffe) errichtet werden dürfen

B.3 Planzeichen für Festsetzungen der Grünordnung

- öffentliche Grünfläche
- vorhandener zu erhaltender Laubbaum
- ⊗ vorhandener Laubbaum, der erst im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens gefällt werden darf
- zu pflanzender heimischer standortgerechter Laubbaum lt. Artenliste (s. C.2 Pkt. 1)
- /// private Grundstücksflächen vor den Gebäuden (Vorgärten) an der Heidestraße, die nicht eingezäunt werden dürfen

B.4 Planzeichen für Hinweise

- /// bestehendes Haupt-/Nebengebäude
- /// zu beseitigendes Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer des Grundstücks
- ± Maßangabe in Meter
- x) spezielle Festsetzungen s. C.1.1

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

C.1 Bebauung

1. Maß der baulichen Nutzung  
 Bei der festgesetzten Grundfläche bleiben die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Flächen unberücksichtigt.  
 Sollen die auf dem Grundstück vorh. Gebäude erhalten bleiben bzw. erweitert werden (Gebäudeverlängerung bzw. -aufstockung), so darf die für die Bebauung des Grundstücks festgesetzte Grundfläche (einschließlich Bestand) insgesamt nicht überschritten werden.  
 Dies gilt nicht für die Grundstücke Flur-Nr. 637/11- und /16.

Flur-Nr. 638/1 (nördl. Siedlerstr.): Sollen die bestehenden Gebäude entgegen den Festsetzungen erhalten und erweitert werden, so wird für das an der Erschließungsstraße liegende Gebäude eine Wandhöhe von max. 6,30 m und für das rückwärtige Gebäude eine max. Wandhöhe von 3,80 m festgesetzt. Die festgesetzte gesamte überbaubare Grundfläche bleibt unverändert.  
 Bebauungsplan als

Flur-Nr. 638/2: Eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes ist wegen zu geringer Abstandsflächen nicht zulässig.

Flur-Nr. 638/14: Eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes ist nur im Süden unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zulässig; die nordseitige Wandhöhe darf nicht verändert werden.

2. Bauliche Gestaltung  
 2.1 Höhenlagen  
 Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß der zu planenden Gebäude darf gegenüber der Oberkante der Erschließungsstraße eine Höhendifferenz von max. 35 cm (zwei Stufen) aufweisen.  
 Die Oberkanten der massiven seitlichen Wänden von Tiefgaragenrampen dürfen max. 0,30 m über dem Niveau des natürlichen Geländes liegen.

2.2 Dachform und -gestaltung  
 Für die ein- und zweigeschossigen Hauptgebäude wird ein symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 42° festgesetzt. Dies gilt nicht bei profiligen Verlängerungen bestehender Gebäude.  
 Für Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer und flach geneigte Pultdächer zulässig, die extensiv zu bepflanzen sind. Aneinandergebauete Garagen und Carports sind profilig auszuführen.  
 Höhenversätze in den First- und Traufkanten sind nicht zulässig.  
 Dachüberstand an der Traufe max. 0,50 m (Außenkante Sparrenkopf), Dachüberstand am Giebel max. 0,20 m.

Als Material für die Dachdeckung sind Ziegel oder Betondachsteine in naturtöner Farbe einheitlich je Baukörper zu verwenden.  
 Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoß zulässig. Dachgauben mit stehenden Fensterformaten auf den Hauptgebäuden sind zulässig; die äußere Breite der einzelnen Gaube darf max. 1,60 m betragen. Ein Zwerchgiebel je Traufseite eines Gebäudes mit einer max. äußeren Breite von 3,00 m ist zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mind. 2,00 m und der Abstand untereinander mind. 2,50 m betragen. Die Traufhaken der Dachaufbauten müssen auf einer Höhe liegen. Dachanschnitte sind nicht zulässig.

2.3 Stellplätze, Carports und Garagen  
 In den Bauanträgen sind die Stellplätze- bzw. Garagen nach folgendem Schlüssel auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen:  
 - für Wohneinheiten bis 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,0 Ga/St  
 - für Wohneinheiten von 30-100 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 Ga/St  
 - für Wohneinheiten über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2,0 Ga/St  
 Die öffentlichen Parkierungsflächen und die offenen privaten Stellplätze sind in wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

Die nicht überbauten Tiefgaragenflächen müssen eine Mindestüberdeckung für Pflanzmaßnahmen von 0,40 m aufweisen, gemessen von Oberkante des Flachdachaufbaus. Die Oberkante der Tiefgaragenüberdeckung muß der Höhe des natürlichen Geländes entsprechen.

Je Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von max. 3,50 m zulässig. Dies gilt nicht für Grundstücke, die eine Breite von über 26 m an der das Grundstück erschließenden Straße aufweisen.

2.4 Einfriedungen  
 Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie, -wenn diese nicht grundsätzlich ausgeschlossen sind-, sind aus Holzlaten- und Staketenzäunen mit senkrechter Latung und Hecken mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.  
 Mauern, massive Sockel für Zäune und Thujahecken an öffentlichen Erschließungsflächen sind nicht zulässig.

Grenzmauern und Brandwände von Grenzbebauungen sind mit Rankgewächsen zu begrünen.

2.5 Nebenanlagen  
 Trafostation und sonstige für das Gebiet zur Versorgung erforderlichen baulichen Anlagen sind in die Flächen für die Stellplätze und Garagen einzubeziehen. Kabelvertikalschleifen und andere Einrichtungen von Versorgungsträgern, die neu errichtet werden, dürfen gegenüber Einfriedungen nicht vorspringen.

C.2 Grünordnung  
 1. Artenliste Laubbäume:  
 - Feldahorn (Acer campestre)  
 - Spitzahorn (Acer platanoides)  
 - Birke (Betula pendula)  
 - Hornbuche (Carpinus betulus)  
 - Vogelkirsche (Prunus avium)  
 - Stieleiche (Quercus robur)  
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)  
 - Walnuß (Juglans regia)  
 - Winterlinde (Tilia cordata)

Festgesetzte Großbäume sind als Hochstämme mit Stammumfang von mind. 20 cm mit Ballen zu pflanzen.

2. Private Grünflächen

Die unbebauten Flächen der Privatgrundstücke, soweit diese nicht als Zufahrten und Stellplätze im Sinne der Festsetzungen erhalten und erweitert werden müssen, sind gärtnerisch zu gestalten. Dabei ist je 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein kleinkröniger Laubbaum (nach Artenliste Ziff. C.2, Pkt. 1) oder ein Obstbaum zu pflanzen.  
 Festgesetzte Pflanzqualität: Stammumfang mind. 10 cm, 3/4 oder Hochstamm.

Muß ein vorhandener Laubbaum aufgrund der Realisierung eines im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudes gefällt werden, so ist ersatzweise ein Laubbaum in o.g. Pflanzqualität, jedoch kein Obstbaum, zu pflanzen.

Geschützte Hecken auf Privatgrundstücken aus folgender Artenliste sind zulässig:  
 Hainbuche (Carpinus betulus)  
 Weißdorn (Crataegus monogyna)  
 Liguster (Ligustrum vulgare)

Artenliste Straucher:  
 Berberitze (Berberis vulgaris)  
 Hartnigol (Cornus sanguinea)  
 Hasel (Corylus avellana)  
 Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)  
 Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus oxyacantha)  
 Liguster (Ligustrum vulgare)  
 Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
 Heckenrose (Rosa canina)  
 Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern.

3. Pflanzfristen

Das Pflanzgebot ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung bzw. Umbau des Wohngebäudes zu erfüllen.

C.3 Immissionsschutz

Die seitlichen innenliegenden Oberflächen der nicht eingehausten Tiefgaragenrampen sind in schallabsorbierenden Materialien auszuführen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

Grundwasser:  
 Die Keller sind gegen drückendes Grundwasser zu sichern.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Eching hat mit Beschluß vom 08.03.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.05.96 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Bebauungsplan i.d.F. vom 17.09.96 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.10.96 bis 15.11.96 ortsüblich ausgelegt.

3. Die Gemeinde Eching hat mit Beschluß vom 10.12.96 den Bebauungsplan i.d.F. vom 10.12.96 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

4. Der Bebauungsplan wurde am 2.4. Jan. 1997 gemäß § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG in Verbindung mit § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Eching, den 2.4. Jan. 1997

Dr. Rolf Lisch  
 Erster Bürgermeister