



GEMEINDE ECHING

BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "NORDWESTLICHE HEIDESTRASSE"

Die Gemeinde Eching erläßt aufgrund § 2 Abs 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Maßnahmesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bauordnungsverordnung (BauNOV) 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 BauNOV)
- GR zulässige Grundfläche, Zahl in m²
- A Gebäude mit einer zulässigen Wandhöhe von max. 6,30 m
- B Gebäude mit einer zulässigen Wandhöhe von max. 3,80 m
- C Gebäude mit einer zulässigen Wandhöhe von max. 8,50 m (Flur-Nr. 639)
- III bestehendes Gebäude mit drei Vollgeschossen
- - - - - Baugrenze
- 17,50 z.P. 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
- F 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
- Grundstücksflächen, auf denen keine oberirdischen Stellplätze, Carports, Garagen oder Nebenanlagen - mit Ausnahmen von Fahrradstellplätzen, Standplätzen und Behältern für Abfälle und Wertstoffe - errichtet werden dürfen
- überbauter Durchgang

B.3 Planzeichen für Festsetzungen der Grundordnung

- öffentliche Grünfläche
- vorhandener, zu erhaltender Laubbaum
- vorh. 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 an der Heidestraße, die nicht eingezäunt werden dürfen

B.4 Planzeichen für Hinweise

- bestehendes Haupt-/Nebengebäude
- zu beseitigendes Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenze
- z.B. 683 Flurnummer des Grundstücks
- 5,50 Maßangabe in Meter
- x) spezielle Festsetzungen s. C.1.1 bzw. C.2.2 und C.2.3

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

C.1 Bebauung

- 1. Maß der baulichen Nutzung
- Bei der festgesetzten Grundfläche bleiben die in § 19 Abs. 4 BauNOV genannten Flächen unberücksichtigt.

Sollen auf dem Grundstück vorhandene Gebäude bestehen bleiben bzw. erweitert werden (Gebäudeverlängerung bzw. -aufstockung), so darf die für die Bebauung des Grundstücks festgesetzte Grundfläche insgesamt (einschließlich Bestand) nicht überschritten 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 Wangen 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 das bestehende dreigeschossige Gebäude auf Flur-Nr. 653 wird für den Fall von Umbaumaßnahmen eine Dachneigung von 18° bis 20° festgesetzt, eine Erhöhung der bestehenden Wandhöhe ist nicht zulässig.

Für Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer und flach geneigte Puttdächer zulässig, die extensiv zu bepflanzen sind. Anleandergebäude 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 Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine in naturroter 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 Traufhöhen der Dachaufbauten müssen auf einer Höhe liegen.

Dacheinschnitte 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 m² Wohnfläche 1,0 Ga/St
- für Wohneinheiten von 30-100 m² Wohnfläche 1,5 Ga/St
- für Wohneinheiten über 100 m² Wohnfläche 2,0 Ga/St

Die öffentlichen Parkierungsflächen und die offenen privaten Stellplätze sind wasserdurchlässigen 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.

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 653 sind oberirdische Pkw-Stellplätze außerhalb der ausgewiesenen Flächen unzulässig.

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie - wenn diese grundsätzlich nicht 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 Türlentdecken 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. Kabelverteilerschränke oder 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)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Walnuß (Juglans regia)
 - Winterlinde (Tilia cordata)

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

2. Private Grünflächen

Die ungebauten Flächen der Privatgrundstücke, soweit diese nicht als Zufahrten und Stellplätze im Sinne der Festsetzung genutzt werden müssen, sind gärtnerisch zu gestalten. Dabei ist je 150 m² Grundstücksfläche mind. ein kleinkroniger 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 vorh. 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 Sträucher:
- Berberitze (Berberis vulgaris)
 - Hartrieel (Cornus sanguinea)
 - Hasel (Corylus avellana)
 - Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus oxyacantha)
 - Liguster (Ligustrum vulgare)
 - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Heckenrose (Rosa canina)
 - Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern.

3. Pflanzfristen

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

C.3 Immissionsschutz

Die seitlichen innenliegenden Oberflächen der nicht eingehausten Tiefgaragen-Rampen sind in schallsorbierenden 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 22.03.96 ortsbüchlich 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 ortsbüchlich ausgelegt.
3. Die Gemeinde Eching hat mit Beschluß vom 21.01.1997 den Bebauungsplan i.d.F. vom 10.12.96 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Der Bebauungsplan wurde am 11.11.97 gemäß § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG in Verbindung mit § 12 BauGB ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Eching, den 24.1.97 Dr. Rolf Losch
Erster Bürgermeister

GEMEINDE ECHING
**BEBAUUNGSPLAN NR. 26
NORDWESTLICHE HEIDESTRASSE**

DATUM: 11.06.96/17.09.96/10.12.96

JÜRGEN HANSEN
DIPLOM-ARCHITEKT
STADTPLANER SRL
TRAUTNERSTRASSE 7
81243 MÜNCHEN