

**BEBAUUNGSPLAN MIT
GRÜNORDNUNG NR. 29
DER GEMEINDE ECHING**

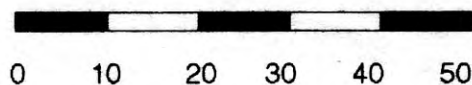
BEREICH **NÖRDLICH DER
GESCHWISTER - SCHOLL - STRASSE**

BEARBEITUNG **BEBAUUNGSPLANUNG:
MAYA REINER + JÖRG WEBER
ARCHITEKTEN
TÜRKENSTRASSE 22
80333 MÜNCHEN**

**GRÜNPLANUNG:
UTA STOCK-GRUBER
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
KUGELPOINT 43
84172 BUCH AM ERLBACH**



M = 1 : 1000



KAT. NR.

N.O.VIII.2.6	N.O.VIII.2.7
N.O.VIII.2.11	N.O.VIII.2.12

GEMEINDE ECHING

Eching, den 16.09.1997

Dr. Rolf Lösch
Erster Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN



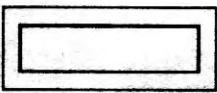
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



IN DIESEM RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH ERSETZT
DER VORLIEGENDE BEBAUUNGSPLAN DEN BEBAUUNGS-
PLAN NR. 05

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET



FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
NACH FESTSETZUNG IM PLAN

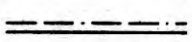
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GF 500 GESCHOSSFLÄCHE ALS HÖCHSTMASS

GR 200 GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMASS

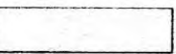
III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

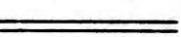


BAUGRENZE

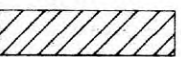
VERKEHRSFLÄCHEN



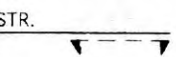
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG



EIN- UND /ODER AUSFAHRTSBEREICH

GESTALTUNG

SD SATTELDACH

GRÜNFLÄCHEN

 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

SONSTIGES

 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
STELLPLÄTZE, GARAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN

P ÖFFENTL. STELLPLATZ

GSt GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE

GGa GEMEINSCHAFTSGARAGEN

GTGa GEMEINSCHAFTSTIEFGARAGE

Na NEBENANLAGEN FÜR ABFÄLLE UND WERTSTOFFE, GERÄTE UND FAHRR.

 DURCHGANG, DURCHFAHRT, UNTERFÜHRUNG, ARKADE

 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

 WASSERDURCHLÄSSIGE FLÄCHEN

 BÄUME ZU PFLANZEN

 GEHÖLZE ZU PFLANZEN

SONSTIGES

 TRAFOSTATION

 LÄRMSCHUTZ (siehe Satzungstext)

B. HINWEISE



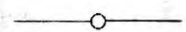
GELTUNGSBEREICH ANGRENZENDER BEBAUUNGSPLÄNE



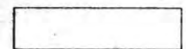
BESTEHENDES GEBÄUDE



BESTEHENDES NEBENGEBAUDE



GRUNDSTÜCKSGRENZE



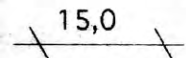
VORGESCHLAGENE FORM DER BAUKÖRPER

924/4

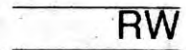
FLURSTÜCKSNUMMER



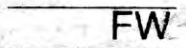
HÖHENBEZUGSPUNKT in m ü. NN



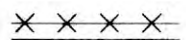
MASSZAHL IN METER



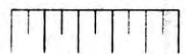
RADWEG



FUSSWEG



EHEMALIGE STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



BÖSCHUNG



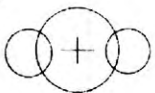
LEITUNGSSCHUTZZONE



VORGESCHLAGENER STANDORT FÜR STELLPLÄTZE / PARKPLÄTZE



VORGESCHLAGENER STANDORT FÜR BÄUME



VORGESCHLAGENER STANDORT FÜR GEHÖLZE

C. Festsetzungen durch Text

Die Gemeinde Eching erläßt aufgrund §2 Abs. 1 und der §§9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Maßnahmengesetzes zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG), des Art. 98 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.

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 16.09.1997 mit den darauf verzeichneten Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen, der Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung und der Begründung.

- 1.2 Der für einen Teil des Planungsgebietes (Geschwister-Scholl-Straße) geltende rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.05 wird durch diesen Bebauungsplan teilweise ersetzt.
Die bestehenden Eigentumsverhältnisse bleiben erhalten.

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 Bei den festgesetzten Grundflächen bleiben die in §19, Abs.4 BauNVO genannten Flächen unberücksichtigt.
- 2.3 Garagenflächen werden gemäß §21a BauNVO nicht auf die zulässige Geschoßfläche angerechnet. Dies gilt auch, wenn Garagen in das Hauptgebäude integriert sind.
- 2.4 Die Baugrenzen können durch allseits verglaste Vorbauten (sog. Wintergärten) aus Gründen der Energiegewinnung und des Lärmschutzes bis zu max. 2,50m überschritten werden.

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

3. Bauliche Gestaltung

Gültig für die Gebiete WA 1, WA 2 und WA 3:

3.1 Höhenlage der Gebäude

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

3.2 Dachgestaltung

Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit mittigem First und gleichgeneigten Dachflächen zulässig. Hausgruppenweise sind für die Hauptgebäude Pultdächer möglich.

Die Hauptfirstrichtung hat der Hauptrichtung der Bauräume zu folgen. Die Firstlänge muß 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 Breite von Zwerchgiebeln und Dachgauben darf ein Drittel der jeweiligen Dachflächenlänge pro Grundstück nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

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 Unterkante Sparren, 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

Als sichtbare Materialien sind Ziegel, Putz, Holz, Stahl und Glas zu verwenden.

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

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

4.2 Erdgeschossige Garagen sind hinsichtlich der Gestaltung an die Hauptgebäude anzupassen; als Dachformen sind außer den Festsetzungen unter Ziffer 3.2 auch begrünte Flachdächer, als Terrassen genutzte Flachdächer oder Pultdächer zugelassen.

Überdachte Stellplätze (sog. Carports) und begrünte Pergolen als räumlicher Abschluß der Stellplätze sind zulässig.

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

4.3 Erdgeschossige Nebengebäude sind hinsichtlich der Gestaltung an die Hauptgebäude anzupassen.

Als Materialien können Sichtbeton und Sichtmauerwerk als Ausnahme zugelassen werden.

4.4 Einfriedungen

Als Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind in WA 1, WA 2 und WA 3 hausgruppenweise einheitlich sockellose Zäune aus senkrechter Holzlattung zulässig, Höhe max. 1,20m.

Die Einfriedung der Vorgärten, d.h. der privaten Freiflächen entlang der Hauseingangsbereiche in WA 1 und WA 2 nördlich der Gebäude und in WA 3 östlich der Gebäude durch Zäune und/oder Hecken ist nicht zulässig.

5. Immissionsschutz

5.1 Lärmschutz

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind 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 $R'_w \geq 35 \text{dB(A)}$ aufweisen (Schallschutzklasse 3 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 vorgesezte Wintergärten erfüllt werden.

Das Schalldämm-Maß von $R'_w \geq 35 \text{dB(A)}$ gilt an den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden auch für Außentüren und Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen.

Der Sportplatz der Grundschule erhält aus Lärmschutzgründen eine Nutzung von

werktags außerhalb der Ruhezeiten (08.00 - 20.00 Uhr)	7,20 Stunden
sonntags außerhalb der Ruhezeiten (09.00 - 13.00 u. 15.00 bis 20.00 Uhr)	5,40 Stunden
werktags innerhalb der Ruhezeiten (06.00 - 08.00 u. 20.00 - 22.00 Uhr)	jeweils 24 Minuten
sonntags innerhalb der Ruhezeiten (07.00 - 09.00, 13.00 - 15.00, 20.00 - 22.00 Uhr)	jeweils 24 Minuten

Die angegebenen Nutzungszeiten gelten in Summe für Schul- und Breitensport.

Die Parkplätze südlich des Grundschulgrundstückes werden während der Tagzeit ausschließlich für die Schule und die Sportanlage gewidmet. Während der Nachtzeit sind die Parkplatzflächen öffentlich genutzt.