

BEBAUUNGSPLAN NR. 33 "OBERES STRASSENFELD" in Dietersheim

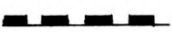
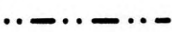
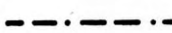
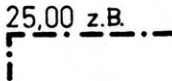

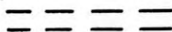
Die Gemeinde Eching erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO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

SATZUNG


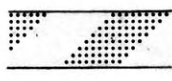




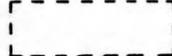
A. FESTSETZUNGEN DURCH PLAN (s. Planzeichnung)

B. ZEICHENERKLÄRUNG

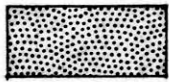
B.1 Planzeichen für Festsetzungen der Bebauung

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GR zulässige Grundfläche, Zahl in m<sup>2</sup>
-  Baulinie
-  Baugrenze
-  25,00 z.B. Maßangaben der überbaubaren Flächen in Meter
-  einzuhaltende Firstrichtung
-  mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- M gemeinschaftlicher Standort für Wertstoffe und Abfall- bzw. Müllbehälter

B.2 Planzeichen für Festsetzungen der Verkehrsanlagen

-  Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche
-  gemischt genutzte Verkehrsfläche für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge (Verkehrsberuhigter Bereich)
-  Fläche für Fußgänger (Gehweg)
-  Eigentümerweg, öffentlich gewidmet
-  Fahrradweg
-  öffentliche Flächen für den ruhenden Verkehr
-  private Grundstücksflächen für Stellplätze und Garagen
- St Stellplätze
- Ga Garagen

### B.3 Planzeichen für Festsetzungen der Grünordnung



öffentliche Grünfläche



vorh. zu erhaltender Spitzahorn

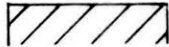


zu pflanzender heimischer, standortgerechter Laubbaum:

s - Spitzahorn (*Acer platanoides*)

c - Feldahorn (*Acer campestre*)

k - Kastanie (*Aesculus carnea*)



private Grundstücksflächen, die nicht eingezäunt werden dürfen

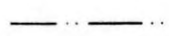
### B.4 Planzeichen für Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze

z.B. 2686

Flurnummer des Grundstücks



Wasserversorgungsleitung DN 150

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### C.1 Bebauung

#### 1. Maß der baulichen Nutzung

##### 1.1 Grundfläche

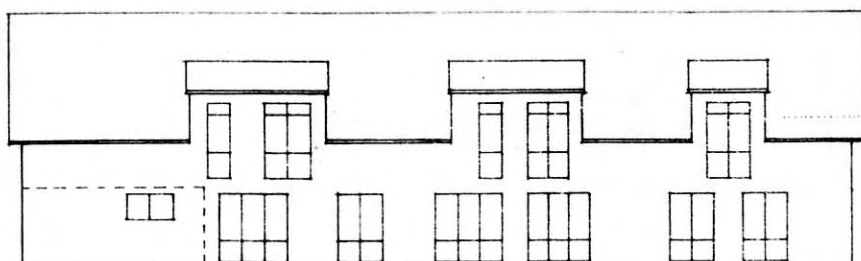
Bei der festgesetzten Grundfläche (GRZ) bleiben die in §19 Abs. 4 BauNVO genannten Flächen unberücksichtigt, mit Ausnahme der Flächen für die Garagen, die in das Wohngebäude integriert werden.

##### 1.2 Höhen und Höhenlage der Gebäude

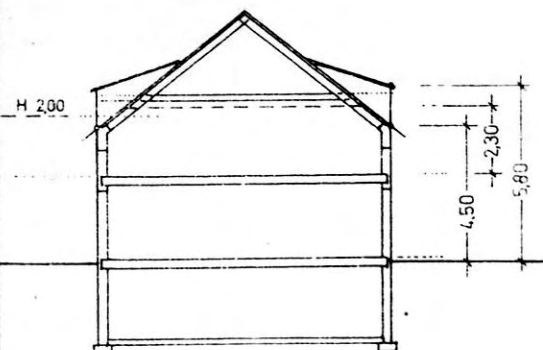
Die Höhe der Hauptgebäude wird durch die Wandhöhe (s. Art. 6 Abs. 3 BayBO) bestimmt; sie darf max. 4,50 m betragen.

Die zulässigen Dachaufbauten (Zwerchgiebel) im 1. Obergeschoß dürfen eine Wandhöhe von max. 5,80 m aufweisen.

Vor den Hauseingängen ist max. eine Stufe zulässig



ANSICHT (BEISPIEL)



SCHNITT

## 2. Bauliche Gestaltung

### 2.2 Dachform und -gestaltung

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

Für Nebenanlagen und Garagen sind Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer vorzusehen, die extensiv zu bepflanzen sind. Aneinandergebaute Garagen und Carports sind profilgleich auszuführen.

Höhenversätze in den First- und Traufkanten sind nicht zulässig.

Dachüberstand an der Traufe max. 0,50 m (Außenkante Sparrenkopf),  
Dachüberstand am Giebel max. 0,50 m.

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

Für die Zwerchgiebel ist eine äußere Breite von max. 4,50 m zulässig, und es wird ein abgeschlepptes Dach festgesetzt. Ausnahmen sind bei guter Gestaltung zulässig. Die Traufhöhen je Dachfläche müssen auf einer Höhe liegen. Der Abstand der Zwerchgiebel von der Giebelwand muß mind. 2,50 m und der lichte Abstand untereinander mind. 3,50 m betragen.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

### 2.3 Stellplätze, Carports und Garagen

In den Bauanträgen sind die Stellplätze- bzw. Garagen nach folgendem Schlüssel auf den dafür festgesetzten 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 |

### 2.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind aus Holzlatten- und Staketenzäunen mit senkrechter Lattung und Hecken mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

Mauern, massive Sockel für Zäune und Thujenhecken sind nicht zulässig.

### 2.5 Nebenanlagen

Trafostation und sonstige für das Gebiet zur Versorgung erforderlichen baulichen Anlagen sind in die Flächen für die Stellplätze oder Garagen einzubeziehen. Kabelverteilerschränke oder andere Einrichtungen von Versorgungsträgern dürfen nicht in den öffentlichen Raum hineinragen.

## 2 Verkehrsanlagen

Die öffentlichen Parkierungsflächen und die offenen privaten Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Die Flächen vor den Garagen, Stellplätzen und Carports sind von Einfriedungen und Absperrungen freizuhalten.

## C.3 Grünordnung

### 1. Pflanzenauswahl

#### 1.1 Baumarten für die öffentlichen Flächen siehe B.3 .

Die Pflanzgrube muß mind. eine Breite von 2,50 m aufweisen. Die festgesetzten Großbäume sind als Hochstämme mit Stammumfang von mind. 20 cm mit Ballen zu pflanzen.

#### 1.2 Artenliste Laubbäume für private Flächen:

Birke (*Betula pendula*)  
Baumhasel (*Corylus colurna*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia* "Brouwers")  
Walnuß (*Juglans regia*)

#### 1.3 Artenliste Sträucher:

Berberitze (*Berberis vulgaris*)  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Heckenrose (*Rosa canina*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

#### 1.4 Artenliste Hecken:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)

### 2. Private Grünflächen

Die unbebauten Flächen der Privatgrundstücke, soweit diese nicht als Zufahrten und Stellplätze im Sinne der Festsetzungen genutzt werden müssen, sind gärtnerisch zu gestalten. Dabei ist je 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein Laubbaum (s. C.3 Pkt. 1.2) oder ein Obstbaum zu pflanzen. Zur Begrünung der Privatgärten ist auf Koniferen, Nadelgehölze und Thujen zu verzichten. Festgesetzte Pflanzqualität: Stammumfang mind. 10 cm, 3/4 oder Hochstamm.

Geschnittene Hecken in einer Höhe bis zu 1,20 m (geschnitten) auf den Privatgrundstücken aus der Artenliste (s. C.3 Pkt. 1.4) sind zulässig:

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern.

### 3. Pflanzfristen

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

## D. HINWEISE DURCH TEXT

Grundwasser:

Die Keller sind gegen drückendes Grundwasser zu sichern.