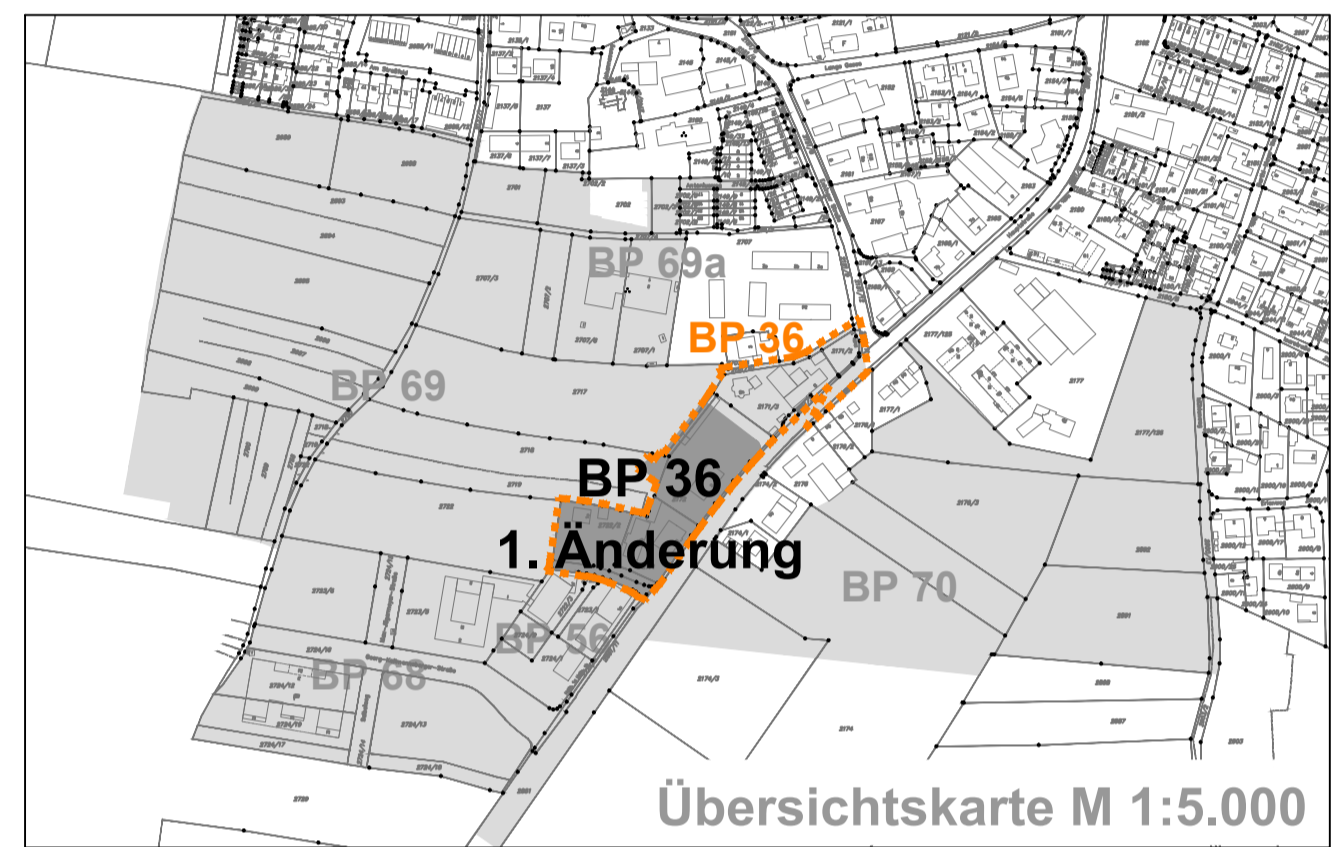
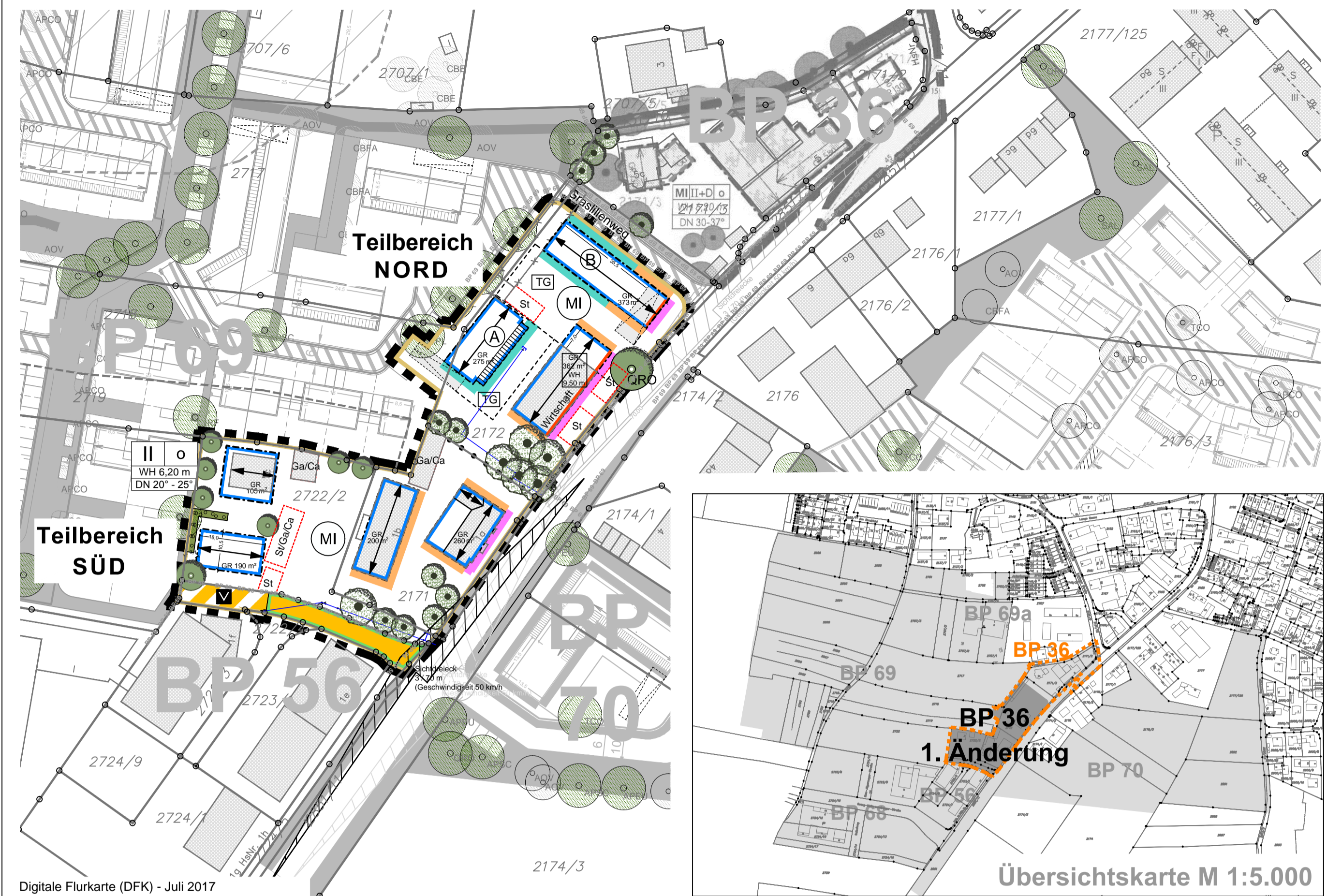


Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 36 "Dietersheim - südwestlich der St 2350 (ehem. B11)" - 1. Änderung



GEMEINDE ECHING OT DIETERSHEIM LANDKREIS FREISING Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 36 "Dietersheim - südwestlich der St 2350 (ehem. B11)" - 1. Änderung

Die Gemeinde Eching, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 und der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO) vom August 2011 folgenden Bebauungs- und Grünordnungsplan - in Teilen die Bebauungspläne Nr. 18 und 36 ersetzend - als

SATZUNG:

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR Grundfläche - GR mit Flächenangabe

|| maximale Zahl der Vollgeschosse

WH 6,20 m max. Wandhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

--- Baugrenze

--- Baulinie

o offene Bauweise

Gesamtschalldämm-Maßnahme gemäß DIN 4109

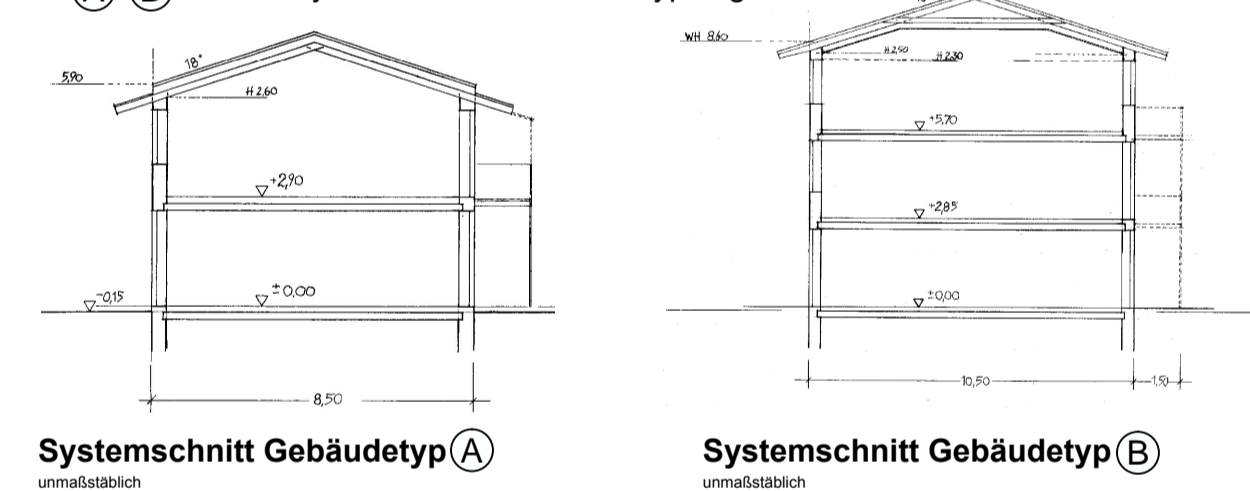
R' w,ges > 45 dB

R' w,ges > 40 dB

R' w,ges > 35 dB

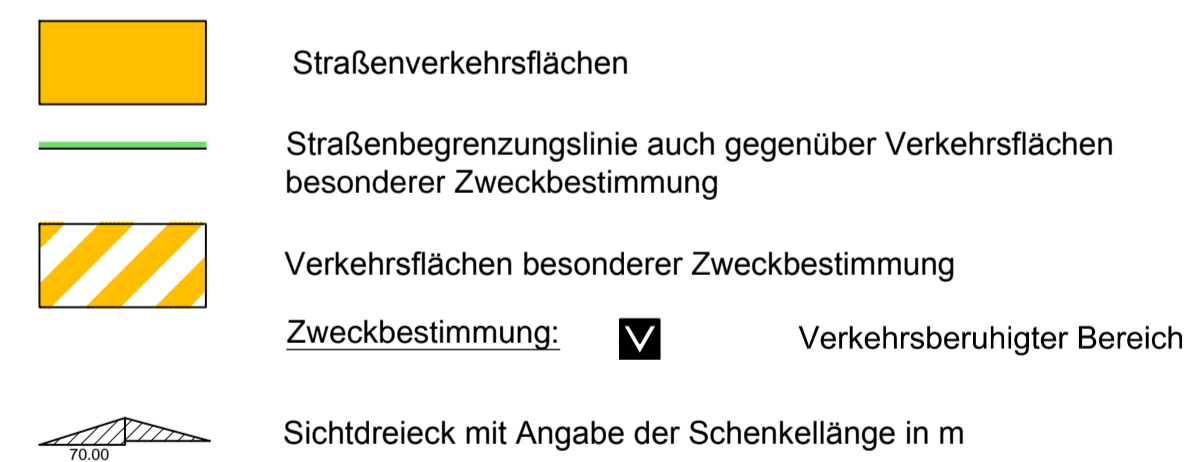
Weiteres in der Festsetzung durch Text (Punkt 8)

Systemschnitte Gebäudetypologien



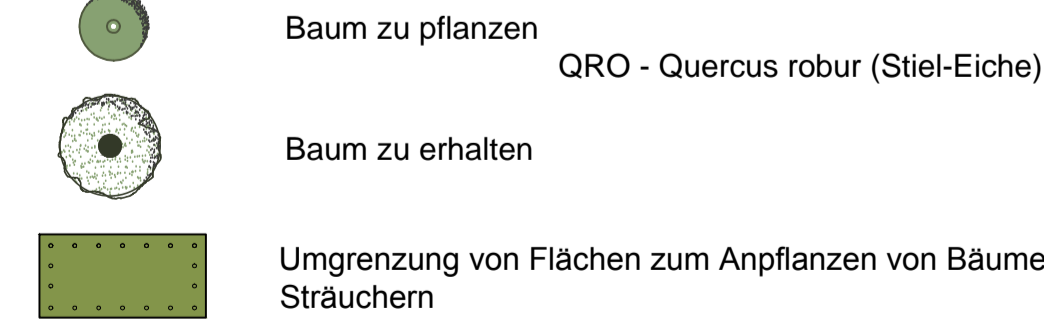
3. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

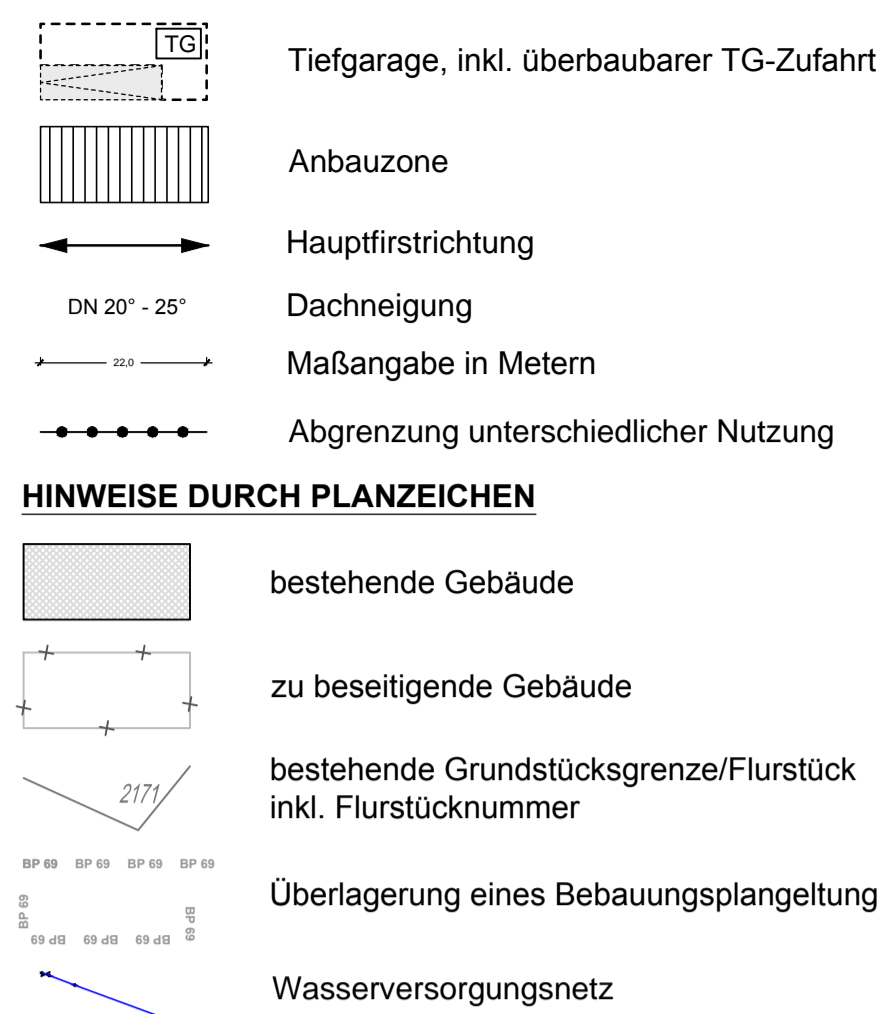
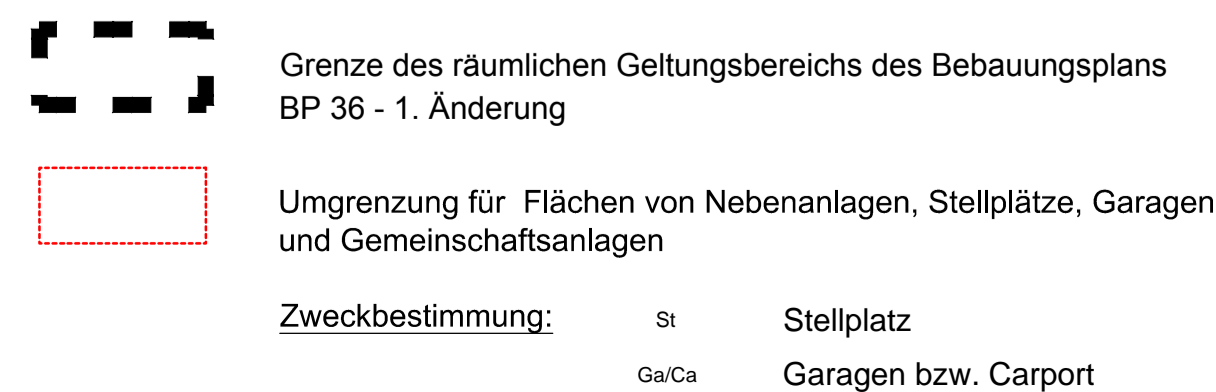


4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



5. Sonstige Planzeichen



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36, 1. Änderung der Gemeinde Eching beansprucht nur einen Teilbereich des Geltungsbereichs des BP Nr. 36. Der Umgriff des angrenzenden BP 69 'Johannfeld' der Gemeinde Eching überlagert zuvor genannten Bebauungsplan zu Teilen (Grasliienweg) und definiert damit die Nordgrenze des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 36, 1. Änderung. Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem BP 36 sind kursiv dargestellt.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 MI, Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die festgesetzten Werte für die Grundfläche gelten als Höchstgrenze.
2.2 Diese Werte dürfen für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Die Tiefe von Wintergärten wird auf 3 m begrenzt, die Tiefe von Balkonen auf 1,50 m. Die Fläche für Wintergärten wird auf ein Drittel der Hauslänge begrenzt. Bezüglich Balkonlängen wird eine Begrenzung auf zwei Drittel der Hauslänge festgesetzt. Bei besonders guter Gestaltung sind Ausnahmen davon möglich.

3. Gestaltung

3.1 **Wandhöhe:**
OK Erdgeschossfertigfußboden bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit Außenkante Außenwand. Es gelten die in der Planzeichnung bzw. in den Systemschnitten angegebenen Werte als Höchstgrenze.
3.2 **Sockelhöhe:**
Oberkante Erdgeschossfertigfußboden im Mittel max. 0,30 m über Oberkante Straße im Bereich Hauseingang.
3.3 **Abgrabungen und Aufschüttungen** sind unzulässig.
3.4 **Dächer Haupt- und Nebengebäude (Teilbereich NORD)**

Die Dachform ist durch die Systemquerschnitte dieses Planes veranschaulicht.

Zulässige Dachneigungen
- Satteldächer: 10° bis 18°

Dächer sind in der Regel zu begrünen. Mindestanforderung ist Extensivbegrünung. Satteldächer mit einer Dachneigung größer 12° können ersatzweise eine Dachziegeleindeckung in ziegelroter Farbe erhalten.

Maximal zulässige Dachüberstände
- Giebel 50 cm
- Traufe 100 cm (Außenkante Sparrenkopf)

3.5 Dächer Haupt- und Nebengebäude (Teilbereich SÜD)

Dachform: symmetrisch
Dachneigung: gemäß Planzeichnung
Dachdeckung: Ziegelrote kleinformatige Dachsteine oder -ziegel;
Anbauten: Sattel- und Pultdächer mit max. 12°. Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Bei einer energetischen Nutzung der Dachfläche kann ein Gründach entfallen. Firstverlauf gemäß der Planzeichnung.

Die energetische Nutzung der Dachfläche ist zulässig.

3.6 Dachaufbauten (Teilbereich NORD)

Dachaufbauten allgemein sind nicht zulässig.

3.7 Dachaufbauten (Teilbereich SÜD)

unzulässig:
Dacheinschnitte, unterschiedlicher Gauben an der Dachseite
zulässig:
Zwerchgiebel bis max. 3,0 m Breite, auch bei geringer Dachneigung
Die Summe der Breite aller Dachaufbauten darf max. 40 % der zugehörigen Wandlänge betragen.

4. Garagen, Nebenanlage

4.1 Garagen und überdeckte Stellplätze (Carpots) sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und der Bauräume zulässig.
Für Garagen und Nebenanlagen werden Flachdächer ohne Dachüberstand festgesetzt. Die Dächer sind zu begrünen. Die Wandhöhe dieser Gebäude wird auf max. 2,80 m begrenzt. Aneinandergebaute Garagen/Nebenanlagen haben sich anzugleichen (profilgerecht). Die Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen.

Tiefgaragen
Die nicht überbauten Tiefgaragenflächen müssen im Mittel mindestens eine Erdüberdeckung von 0,60 m aufweisen, deren Oberkante der des natürlichen Geländes bzw. des Hofniveaus entspricht. Tiefgaragenrampen sind aus Gründen des Lärmschutzes einzuhausen und die Sockelhöhe ihrer seitlichen Wänden darf gegenüber der oberirdischen Verkehrsflächen im Mittel höchstens 0,30 m betragen.

4.2 Anzahl der Stellplätze

Für Wohneinheiten bis 30 m² Wohnfläche: 1
Für Wohneinheiten von 31 - 80 m² Wohnfläche: 1,5
Für Wohneinheiten über 80 m² Wohnfläche: 2

4.3 Stauraum mind. 5,0 m zwischen Garage und Fahrbahn

4.5 Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Einfriedung, im Haupt- bzw. Nebengebäude oder Garage bzw. Nebenanlage zu integrieren.

5. Einfriedung

5.1 Zulässig sind:
Holzzäune mit senkrechter Lattung, max. 1,2 m hoch, Maschendrahtzäune max. 1,2 m hoch, nur an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, hinterpflanz.
Der Mindestflurabstand der Zäune muss 10 cm betragen. Streifenfundamente, Sockel- und Gartenmauern sind unzulässig.

5.2 Keine Einfriedung zulässig:

bei Garagenzufahrten

6. Grünordnung, Freiflächen

6.1 Befestigung von Stellplätzen nur wasserundurchlässig, z.B. mit Kies oder Pflaster mit breiter Rasenfuge zulässig

6.2 Private Grünflächen
Die unversiegelt bleibenden privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 5 % der Grundstücksfläche sind mit Sträuchern orientiert an der unter Hinweis zu findenden Artenauswahlliste zu bepflanzen. Bis zu 50 % der Sträucher können durch laubtragende Ziersträucher ersetzt werden.

6.3 Zu erhaltende Bäume sind während der Baumaßnahmen zu schützen.

6.4 Zu pflanzende Bäume
Der Standort kann verändert, die Anzahl muss beibehalten werden.

Pflanzvorschrift Bäume
Mindestvolumen durchwurzelbarer Bereich: 10 m³
Im Bedarfsfall (beengte Verhältnisse, überpflastete Pflanzgruben) sind geeignete belastbare Spezialsubstrate einzusetzen. Die Wurzelräume sind von Ver- und Entsorgungsleitungen freizuhalten. Überpflasterung ist in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.

7. Artenschutz

Folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind umzusetzen:
(gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, 28.11.2016)

M1: Gebäudeabriss sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.
M2: Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.
M3: Transparente Glasflächen in Form von Abschirmungswänden, Durchgänge, etc. sind unzulässig. In diesen Fällen ist nur strukturiertes, mattiertes oder bedrucktes Glas zulässig; normale Fenster bleiben hiervon unberührt.
M4: Auf der zu beplantenden Fläche sind mindestens 10 Kleingehölze oder Sträucher nachzuweisen. (Verwendung von autochthonen Pflanzgut)
M5: Parallel zum Abriss der bestehenden Garagen (Bereich NORD) ist an den bestehenden Gebäuden ein Fledermausflächkasten mit einer Breite von 60 cm bis Ende Februar fachgerecht anzubringen. Dies ist gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.
M6: Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten sind an bestehenden Gebäuden bis Ende Februar zwei Nistkästen für Haus- bzw. Feldsperling fachgerecht anzubringen. Dies ist gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.

8. Immissionsschutz

Reaktion auf Verkehrsgläusche der Staatsstraße 2350 (ehem. B11)
Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 212041/2 vom 08.06.2012 (Ingenieurbüro Greiner) ist Grundlage der schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Verkehrsgläusche
Gemäß DIN 4109 Tabelle 8 sind an den farbig markierten Fassaden im Einwirkungsbereich der Staatsstraße 2350 (ehem. B11) folgende Gesamtschallschutzwerte R_{w,ges} der Außenbauteile einzuhalten, sofern an den Fassaden schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer) vorgesehen werden.
An den farbig markierten Fassaden bzw. Baugrenzen ist während der Nachtzeit ein ausreichender Luftaustausch für Schlaf- und Kinderzimmer durch eine fensterunabhängige Belüftung sicherzustellen. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind an den rosa markierten Fassaden keine zum Lüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer) vorzusehen.
Ist dies im Einzelfall aus grundrissgestalterischen Gründen nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume die oben genannten passiven Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

9. Sichtdreiecke / Zufahrten

Sichtdreiecke
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen neuer Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,90 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Zufahrten
Neue unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken auf die Staatsstraße St 2350 sind nicht zulässig.

HINWEISE DURCH TEXT

Wasserwirtschaft

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.
2. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
3. Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten soll, soweit möglich, über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt oder über Zisternen zurückgehalten werden.
4. Gebäude und bauliche Anlagen sind gegen hohe Grundwasserstände mindestens bis Geländeoberkante zu sichern.
5. Sofern bei Baumaßnahmen eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, ist hierfür rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Freising eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Landwirtschaft

Auf mögliche Immissionen im Gebiet des Bebauungsplanes (Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen) infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen.

Denkmalpflege

Evtl. auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 DSchG.

Energie

Die Gemeinde strebt für ihr Gemeindegebiet Energieautarkie an. Sie legt den Bauwerbern dringend nahe, die als Voraussetzung zu sehenden Baustandards einzuhalten und alle Möglichkeiten zu nutzen, selbst Energie zu produzieren. Sollten sich Initiativen zu Gemeinschaftsanlagen entwickeln, steht die Gemeinde gerne moderierend und unterstützend zur Seite.

Im Fall von Photovoltaik- oder Solarthermienutzung auf dem Dach ist der Infobrief Nr. 8 der Regierung von Oberbayern zu beachten.

Liste der empfohlenen Gehölzarten

Obstgehölze: Halbstämme und Hochstämme entsprechend Empfehlungen des Kreisgartenfachberaters des Landkreises Freising

Standortgerechte Sträucher: Amelanchier ovalis (Felsenbirne), Cornus mas und sanguinea (Kornelkirsche, Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss, auch veredelt), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera in Sorten (Heckenkirschen), Wild- und Strauchrosen in Sorten, Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Kleine bis mittelgroße Bäume: Acer campestre (Feldahorn), Amelanchier ovalis (Felsenbirne) als Hochstamm, Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus in Arten

Großbäume: Quercus robur (Stiel-Eiche), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanoides (Berg-Ahorn), Fraxinus excelsior (Esche), Juglans regia (Walnuss), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Freiflächengestaltung

Allen Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen, der aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt wurde. Er ist im Maßstab 1:100 oder 1:200 zu erstellen. Mindestanforderungen sind die Darstellung der Geländehöhen (bestehend, geplant und umliegenden), der Erschließung, des Baumbestands (Art, Stammumfang, Höhe und Kronendurchmesser), der geplanten Bepflanzung (Art, Lage und Größe), der versiegelten Flächen, der Abgrabungen und Aufschüttungen (Ausmaß und Höhe), der Niederschlagswasser- versickerung (Kapazitätsberechnung und Art der Niederschlagswasserbehandlung), der Stellplätze, der Nebenanlagen sowie der Einfriedungen.

Maßentnahme: Kopien der Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßgenauigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Verfahrensvermerke

- Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 01.12.2015 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.06.2016 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2016 bis 19.09.2016 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.06.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2016 bis 16.09.2016 öffentlich ausgelegt.
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom 08.11.2016 wurde erneut nach § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 18.05.2017 bis 19.06.2017 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden beteiligt.
- Eine erneute Auslegung für den Bebauungsplan in der Fassung vom 04.07.2017 fand in der Zeit vom 17.08.2017 bis 31.08.2017 statt. Gleichzeitig wurden die Behörden beteiligt.
- Die Gemeinde Eching hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 12.09.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.09.2017 als Satzung beschlossen.

Eching, den

..... (Siegel)

Sebastian Thaler
Erster Bürgermeister

Eching, den

..... (Siegel)

Sebastian Thaler
Erster Bürgermeister

GEMEINDE ECHING - ORTSTEIL DIETERSHEIM LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGSPLAN NR. 36 "DIETERSHEIM - SÜDWESTLICH DER ST 2350 (EHM. B11)" - 1. ÄNDERUNG

| | |
|--------------|------------------------|
| Planinhalt: | Bebauungsplan |
| Maßstab: | 1 : 1000 |
| Plandatum: | 12. September 2017 |
| Bearbeitung: | A. Müller, R. Wezstein |