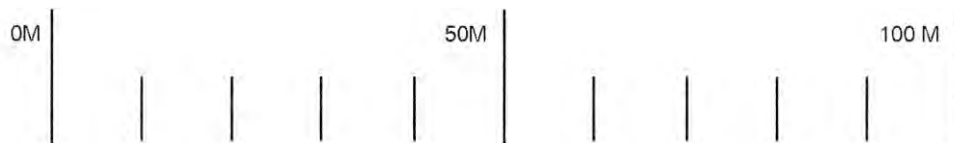
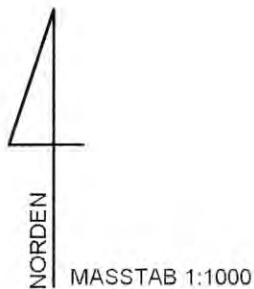


# GEMEINDE ECHING

## BEBAUUNGSPLAN NR. 36 "DIETERSHEIM - SÜDWESTLICH DER B 11"



EBERHARD V. ANGERER DIPL. ING. ARCHITEKT REG. BMSTR. LOHENSTEINSTR. 22 81241 MÜNCHEN TEL. 561602 FAX. 561658

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'E. Angerer'.

MÜNCHEN, DEN 08.06.1999  
/ 14.09.1999

Die Gemeinde Eching erläßt aufgrund

- §§ 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 91 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan Nr. 36 für das Gebiet "Dietersheim-südwestlich der B 11" als

## S a t z u n g .

### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**MI** Mischgebiet

#### 2. Maß der baulichen Nutzung


II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
(hier 2 Vollgeschosse)

GR 170 maximale Grundfläche, z.B. 170 qm

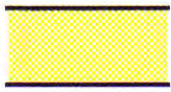
WH 6,20 m max. Wandhöhe (z.B 6,20m)

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise

 Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche



Fuß- und Radweg



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

#### 5. Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Fläche für Garagen und Stellplätze

Ga Garagen

GStü Überdeckte Gemeinschaftsstellplätze

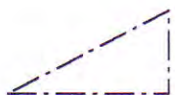


Maßangabe in Metern

DN 20-25° Dachneigung

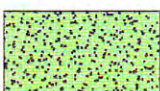


Firstrichtung



Sichtdreiecke

#### 6. Grünordnende Festsetzungen



öffentliche Grünfläche

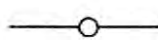


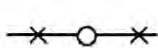
zu erhaltende Bäume




zu pflanzende Bäume

## B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

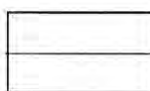
 bestehende Grundstücksgrenzen

 aufzuhebende Grundstücksgrenzen

2171/2 Flurstücknummern

 bestehende Gebäude

 zu beseitigende Gebäude

 vorgeschlagene Baukörper

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung

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

1.2 Für den auf der Flurnummer 2722/2 festgesetzten südlichen Bauraum ist ausschließlich eine gewerbliche Nutzung zur Erweiterung der bestehenden Schreinerei zulässig.

### 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.

Erdgeschossige Anbauten bzw. Wintergärten sowie Balkone bis zu einer Tiefe von 3,0 m und bis zu einer Größe von 12 qm pro Gebäude sind außerhalb der Baugrenzen zulässig und werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

### 3. Gestaltung

3.1 Wandhöhe:  
OK Erdgeschoßfertigfußboden bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit Außenkante Außenwand.

Es gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte als Höchstgrenze.

3.2 Sockelhöhe:  
Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden max. 0,30 m über Oberkante Strasse im Bereich Hauseingang.

3.3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

### 3.4 Dächer Haupt- und Nebengebäude

Dachform: symmetrisches Satteldach

Dachneigung entsprechend den Angaben in der Planzeichnung

Dachdeckung: ziegelrote kleinformatige Dachsteine oder -ziegel;

Blech und Glas nur bei Anbauten

Anbauten: Sattel- und Pultdächer mit max. 25°

Firstverlauf über die Längsrichtung des Gebäudes

Ausnahmen bei bestehenden Gebäuden sind zulässig.

### 3.5 Dachaufbauten

unzulässig:

Dacheinschnitte, unterschiedliche Gauben auf einer Dachseite

zulässig:

Dachgauben bei Dachneigungen über 35°

max. Breite 1,20 m

Zwerggiebel bis max. 3,0 m Breite, auch bei geringer Dachneigung

Die Summe der Breite aller Dachaufbauten darf max. 40 % der zugehörigen Wandlänge betragen.

### 3.6 Solarkollektoren in der Dachfläche an First oder Traufe zulässig

## 4. Garagen, Nebenanlagen

4.1 Garagen und überdeckte Stellplätze nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und der Bauräume zulässig. Auf Fl.Nr. 2172 kann anstelle der überdeckten Gemeinschaftsstellplätze auch eine Tiefgarage zwischen den Neubauten errichtet werden. Die Rampe muß überdeckt werden.

4.2 Anzahl der Stellplätze:

Für Wohneinheiten bis 30 qm Wohnfläche:1

Für Wohneinheiten von 31 - 100 qm Wohnfläche:1,5

Für Wohneinheiten über 100 qm Wohnfläche:2

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

4.4 Zusammengebaute Grenzgaragen sind profilgleich auszuführen.

4.5 Abfall- und Wertstoffbehälterbehälter sind in die Einfriedung oder im Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren.

5. Einfriedungen
  - 5.1 Zulässig sind:  
Holzzäune, sockellos, mit senkrechter Lattung, max. 1,2 m hoch,  
Maschendrahtzäune, sockellos max. 1,2 m hoch, nur an seitlichen und  
rückwärtigen Grundstücksgrenzen, hinterpflanzt
  - 5.2 Keine Einfriedung zulässig:  
bei Garagenzufahrten
6. Grünordnung, Freiflächen
  - 6.1 Befestigung von Stellplätzen  
nur wasserdurchlässig, z.B. mit Kies, Rasengittersteine oder Pflaster  
mit Rasenfuge zulässig
  - 6.2 Bepflanzung in den Privatgärten
    - zulässige Arten:  
standortgerechte heimische Gehölze, Laubbäume (z.B. als  
Hausbaum im Eingangsbereich Obstbäume, blühende Sträucher,  
Klettergehölze)
    - unzulässig:  
fremdländische Nadelgehölze, z.B. Thuja-Hecken
  - 6.3 Zu erhaltende Bäume sind während der Baumaßnahme zu schützen.
  - 6.4 Zu pflanzende Bäume  
  
Der Standort kann verändert, die Anzahl muß beibehalten werden.

## D. 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

Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig.  
Erdarbeiten sind vor deren Beginn beim Kreisheimatpfleger anzuzeigen.

# BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 36 "DIETERSHEIM - SÜDWESTLICH DER B 11"

DER GEMEINDE ECHING

## 1. Rahmenbedingungen

### 1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Süden des Ortsteiles Dietersheim der Gemeinde Eching. Im Südosten grenzt das Planungsgebiet an die B 11, im Norden grenzt es an die bestehende Bebauung. Im Süden und Westen geht das Baugebiet in die freie Landschaft über.

Auf dem nahezu ebenen Planungsgebiet befinden sich verschiedene Gebäude und erhaltenswerter Baumbestand.

### 1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eching zum Großteil als gemischte Baufläche dargestellt. Lediglich die Fl.Nr. 2722/2 ist in der Bauflächendarstellung nicht enthalten. Wegen der inzwischen abgeschlossenen Vorbereitenden Untersuchungen muß der Flächennutzungsplan für verschiedene Bereiche von Dietersheim geändert werden. In diesem Rahmen soll auch die Fl. Nr. 2722/2 mit einer Fläche von 2.250 m<sup>2</sup> entsprechend der Darstellung dieses Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt werden.

### 1.3 Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Südosten über die Bundesstraße 11. Das Hinterliegergrundstück auf der Fl.Nr. 2722/2 wird über eine zu bauende Erschließungsstraße erschlossen. Diese Straße endet derzeit an einer öffentlichen Grünfläche. Diese Grünfläche soll für einen späteren Straßenausbau, der den südwestlichen Bereich von Dietersheim erschließen soll, ausgebaut werden. Nachdem über dieses Straßenstück derzeit nur ein einziges Grundstück erschlossen wird, kann auf eine Wendeanlage verzichtet werden.

### 1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde Eching. Die Wasserversorgung wird über das Leitungsnetz der Gemeinde sichergestellt.

Das Gebiet wird von den Isar-Amper-Werken mit Strom versorgt.

Die Müllbeseitigung in Dietersheim erfolgt durch den Landkreis Freising.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Für den Ortsteil Dietersheim wurden im Jahr 1998 Vorbereitende Untersuchungen nach dem Baugesetzbuch durchgeführt. Hierbei hat sich herausgestellt, daß auf den im Planungsbereich liegenden Grundstücken bauliche Veränderungen angestrebt werden. Um diese Veränderungen städtebaulich zu ordnen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Ein weiterer Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die dringend notwendige Erweiterung der im Süden liegenden Schreinerei. Es ist ein wesentliches Sanierungsziel, das örtliche Gewerbe in Dietersheim zu sichern. Um die bauliche Erweiterung zu ermöglichen, ist ebenfalls die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## 3. Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht neben dem Erhalt und der Sicherung der bestehenden Bebauung eine bauliche Erweiterung im Südwesten vor. Auf der Fl.Nr. 2172 wird vom Grundeigentümer der Abbruch des nördlichen Gebäudeteiles beabsichtigt. Für dieses Grundstück wird eine Neubebauung mit giebelständiger Baukörpern festgesetzt. Um den Wohnbereich vom Lärm der B 11 abzuschirmen, sollen hier überdeckte Stellplätze entstehen. Anstelle dieser Stellplätze könnte auch eine Tiefgaragenrampe gebaut werden, um eine zwischen der Neubebauung liegende mögliche Tiefgarage zu erschliessen.

Die Neubebauung im Südwesten wird so angeordnet, daß über die im Süden verlaufende Erschließungsstraße eine Erweiterung der Bebauung nach Südwesten ohne Probleme möglich ist.

## 4. Art und Maß der Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

Als Maß der baulichen Nutzung werden exakte Werte für die Grundflächen festgesetzt. Im Planungsgebiet sind maximal zwei Vollgeschosse und in einem Bereich noch ein Vollgeschoß im Dachgeschoß zulässig.

5. Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

Der Großteil des Geltungsbereiches ist bereits bebaut. Hier sind deshalb keine weiteren Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen nötig. Der Flächenverbrauch durch die Neubebauung auf der Fl.Nr.2722/2 wird durch die auf dem Grundstück festgesetzten Baumpflanzungen ausgeglichen.

6. Flächenbilanz

Bruttobauland (Geltungsbereich):	1,14 ha = 100,0 %
davon entfallen auf	
Nettobauland	1,04 ha = 91,0 %
Verkehrs- und Grünflächen	0,10 ha = 9,0 %

7. Realisierung

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

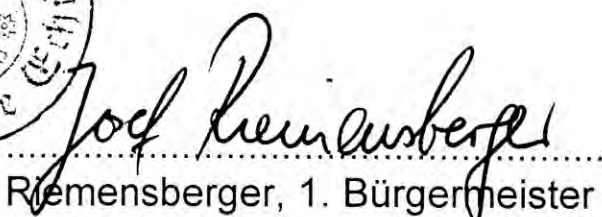
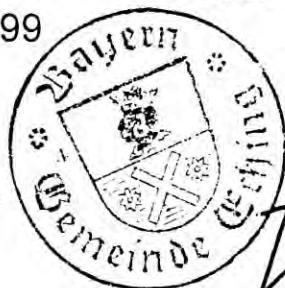
Bodenordnende Maßnahmen sind nur im Bereich der geplanten Gehwege erforderlich.

7.2 Erschließungskosten

Der Großteil der Grundstücke ist bereits über die B 11 erschlossen. Die Erschließungskosten für das Grundstück im Südwesten des Geltungsbereiches werden auf der Grundlage eines öffentlich-rechtlichen Vertrages vor Baubeginn abgelöst.

München, 08. Juni 1999  
/ 14. September 1999

Eching, 08. Juni 1999  
/ 14. September 1999



Reimensberger, 1. Bürgermeister

.....  
E. v. Angerer