

**GEMEINDE:** ECHING

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN:** **NR. 38 "AM GEFLÜGELHOF"**  
**5. ÄNDERUNG**

---

**PLANFERTIGER:**

**Bebauungsplanung**  
Jürgen Hansen  
Dipl. Ing. Architekt, Stadtplaner SRL  
Trautnerstr. 7  
81243 München  
Tel: 089 / 835718  
Fax: 089 / 89620610

**Grünordnungsplanung**  
Büro Wankner und Fischer  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Alte Ziegelei 18  
85386 Eching  
Tel: 08133 / 9185-0  
Fax: 08133 / 9185-19

---

**BEARBEITET:**

Jürgen Hansen

Beatrice Kochale

**PLANINHALT:**

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANUNG**

**MASS-STAB:**

1 : 500

**PLANDATUM:**

07.09.2004

**GEÄNDERT:**

11.01.2005

GEMEINDE:

ECHING

BEBAUUNGS- UND  
GRÜNORDNUNGSPLAN:

NR. 38 "AM GEFLÜGELHOF"

## 5. 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. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 und der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO) vom 18.12.1990 folgende Bebauungsplanänderung als

### SATZUNG

Die 5. Änderung ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches alle bisher geltenden Festsetzungen.

#### A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

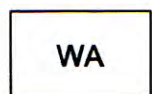
##### A.1 Planzeichen für Festsetzungen der Bebauung

###### A.1.1 Geltungsbereich:



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

###### A.1.2 Art der Nutzung:



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

###### A.1.3 Überbaubare Flächen:



Baulinie



Baugrenze



zulässige Anbauzone (Nutzung und Dimensionierung unter B.1.2 beschrieben)

###### A.1.4 Maß der Nutzung:

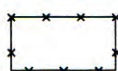
GR

max. zulässige Grundfläche, Maßangaben in m<sup>2</sup>

###### A.1.5 Festsetzungen zur Gestaltung:



einzuhaltende Firstrichtung des symmetrischen Satteldaches



Gebäudebestand, zu entfernen



private Grundstücksflächen, von  
Einzäunung freizuhalten

##### A.2 Planzeichen für Festsetzungen der Verkehrsanlagen



Rampe, Zufahrt Tiefgarage



Erschließungsstraße mit Straßenbegrenzungslinie



Fuß- und Radweg



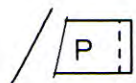
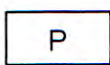
Fußweg



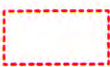
öffentlich gewidmeter Eigentümerweg



private Grundstücksflächen für den gemischt genutzten Verkehr für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge (Verkehrsberuhigter Bereich), öffentlich gewidmet



öffentliche Fläche für den ruhenden Verkehr / mit Linie für Fahrzeugüberstand



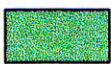
private Grundstücksflächen für den ruhenden Verkehr / mit Linie für den Fahrzeugüberstand

St: Stellplatz, der nicht überdacht oder seitlich geschlossen werden darf



private Grundstücksflächen für den ruhenden Verkehr  
Ga: Garage mit extensiver Dachbegrünung, eine Nutzung als Dachterrasse ist nicht zulässig.

### A.3 Planzeichen für Festsetzungen der Grünordnung



öffentliches Grün



privates Grün

Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung



Gehölzbestand, zu erhalten (mit Nummer gemäß Baumbestandsplan)



Gehölzbestand, zu entfernen (mit Nummer gemäß Baumbestandsplan)



Sträucher, zu pflanzen nach Artenauswahl (B.3.8.5)



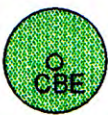
Baum, zu erhalten (mit Nummer gemäß Baumbestandsplan)



Baum, zu entfernen (mit Nummer gemäß Baumbestandsplan)

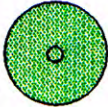


Baum, zu erhalten (mit Nummer 32 gemäß Baumbestandsplan) und zu versetzen



Laubbaum, zu pflanzen mit Festsetzung der Art

ABE		Apfel 'Berlepsch'
ACA	Acer campestre	Feld-Ahorn
APL	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
APLO	Acer platanoides 'Olmstedt'	Spitz-Ahorn 'Olmstedt'
CBE	Carpinus betulus	Hainbuche
QRO	Quercus robur	Stiel-Eiche
QROF	Quercus robur 'Fastigiata'	Säulen-Eiche



Laubbaum für den Vorgartenbereich, zu pflanzen (Auswahl nach Artenliste unter B.3.8.3)



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

#### A.4 Planzeichen für Festsetzungen der Abfallverwertung

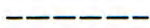


Fläche für Abfall

#### A.5 Planzeichen für Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2116/2

Flurnummer des Grundstücks



bestehendes Haupt- / Nebengebäude



Maßangaben der überbaubaren Flächen in m



Landschaftsschutzgebietsgrenze



## **B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **B.1 Bebauung**

#### **B.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise kann eine Nutzung nach §4 Abs. 2 und Abs. 3 (1-3) BauNVO zulässig sein.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 70 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Ist eine Grundstücksteilung innerhalb der Bauräume vorgesehen, sind die festgesetzten Grund- und Geschossflächen gleichmäßig aufzuteilen.

#### **B.1.2 Anbauten in den Anbauzonen**

##### **a) Südlicher Bereich der Kettenhäuser**

Für die im Plan dargestellten Flächen sind eingeschossige Anbauten, die als Teil des Wohnraumes notwendig sind, zulässig.

Sie dürfen max. 2,50 m tief, 5,25 m breit (außen) sein und die Wandhöhe darf max. 2,40 m betragen.

##### **b) Bereich nördlich der Erschließung**

Für die im Plan dargestellten Flächen sind zweigeschossige Wintergärten zulässig.

Sie dürfen max. 2,50 m tief sein. Diese Anbauten sind mit einem Pultdach zu versehen, das sich mit der Firstseite an das Hauptgebäude anlehnt.

#### **B.1.3 Vorbauten**

Die überbaubaren Flächen können durch folgende Bauteile unter Einhaltung von Größenbeschränkungen überschritten werden:

- Balkone mit einer max. Tiefe von 1,80 m;
- Erker mit einer max. Tiefe von 1,50 m und max. Breite von 2,50 m (Außenmaß)

Genzbebauungen mit gleicher festgesetzter Firstrichtung sind profilgleich zu errichten.

#### **B 1.4 Gestaltung, Dachform und Gebäudehöhen**

##### **B.1.4.1** Die Bezugshöhe für die festgesetzten Wandhöhen ist die Oberkante der Erschließungsfläche mittig auf der Hauseingangsseite.

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

Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

Ein Vordach über dem Eingangsbereich bis hin zur Garage verlaufend, ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

Für die Kettenhäuser ist ein Vordach über dem Eingangsbereich einschließlich der angrenzenden Garage von max. 1,50 m Tiefe zulässig.

#### **B.1.4.2 Für die überbaubaren Flächen gilt Folgendes:**

Für die Hauptgebäude wird ein symmetrisches Satteldach mit 22° Dachneigung und eine Wandhöhe von 6,15 m festgesetzt.

Sie sind profilgleich (gleicher Querschnitt) zu errichten, Höhenversätze in den First- und Traufkanten sind nicht zulässig.

Für Garagen sind Flachdächer mit einer maximalen Wand- bzw. Firsthöhe von 3,10 m vorzusehen, die extensiv zu begrünen sind. Garagen sind mit Kletter- und Rankgehölzen zu begrünen.

Dachüberstände an der Traufe und am Giebel: maximal 0,30 m  
(Außenkante Sparrenkopf)

#### **B.1.4.3 Für die bereits bebauten Flächen gilt Folgendes:**

Bei Abbruch und Neubau eines Gebäudes ist das für die Neubauten festgesetzte Querschnittsprofil mit einer Wandhöhe von 6,15 m und Dachneigung von 22°

zu wählen.

Bei den Hauptgebäuden sind Höhenversätze in den First- und Traufkanten nicht zulässig.

Dachüberstände an der Traufe und am Giebel: maximal 0,30 m  
(Außenkante Sparrenkopf)

#### **B.1.4.4 Tiefgarage**

Die Mindestüberdeckung bei Tiefgaragen wird auf 60 cm festgesetzt.

#### **B.1.4.5 Garagen und Stellplätze**

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 Ga / St
- für Wohneinheiten von 30 bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1,5 Ga / St
- für Wohneinheiten über 100 m<sup>2</sup>: 2,0 Ga / St

Im Geltungsbereich sind Stellplätze und Garagen nur auf den vorgesehenen Flächen zulässig.

Stellplätze (St) und Parkplätze (P) mit eingetragener Linie für den Fahrzeugüberstand dürfen nur auf einer Länge von 4,30 m befestigt werden.

#### **B.1.4.6 Einfriedungen**

Einfriedungen sind aus Holzlatten- und Staketenzäunen mit senkrechter Lattung und Hecken oder an der Grenze zu Nachbargrundstücken aus Maschendrahtzäunen, jeweils mit 10 cm Bodenfreiheit und einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Zaunfundamente sind als Punktfundamente im Bereich der Zaunpfosten mit einer max. Höhe von 10 cm zulässig. Bei der Anlage von Hecken sind ausschließlich standortheimische und -gerechte Laubgehölze zu verwenden.

#### **B.1.4.7 Nebenanlagen**

Eine eventuell notwendige Trafostation und sonstige für die Versorgung des Gebietes erforderlichen baulichen Anlagen, sind in die öffentlichen Grünflächen zu integrieren. Kabelverteilerschränke oder andere Einrichtungen von Versorgungsträgern, sind in die Fläche für Stellplätze oder Garagen zu integrieren. Ein Hineinragen dieser Anlagen in den öffentlichen Raum ist nicht zulässig.

#### **B.1.4.8 Schutzmaßnahmen gegen Waldbrand**

Die Anlage offener Feuerstätten ist unzulässig. Offene Kamine sind so anzulegen, daß Funkenflug ausgeschlossen werden kann.

### **B.2 Verkehrsanlagen**

#### **B.2.1 Öffentliche und private Stellplätze**

Die Parkierungsflächen inklusive Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Natursteinpflaster mit breiter Fuge, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) herzustellen.

**B.2.2** Die Freiflächen vor den Garagen und Stellplätzen sind offen und frei zugänglich auszubilden.

#### **Verkehrsberuhigter Bereich (VB) / öffentlich gewidmeter Eigentümerweg (E)**

Beide der oben genannten Bereiche sind zu max. 75% der Fläche als Asphaltfläche auszuführen. Die restliche Fläche ist mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Natursteinpflaster mit breiter Fuge, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) herzustellen.

#### **B.2.3 Fuß / Fuß- und Radwege**

Die Fuß/Fuß- und Radwege sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen.

### **B.3 Grünordnung**

#### **B.3.1 Gestaltung der Hausgärten / Vorgartenbereiche**

Die unversiegelten Flächen der Privatgrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen ist in die Gärten der Kettenhäuser ein Baum 2. Ordnung nach Artenliste B.3.8.2 oder ein Obstbaum nach Artenauswahl B.3.8.4 zu pflanzen. Ausgenommen von den zusätzlichen Baumpflanzungen bleiben die vier Kettenhausgrundstücke am Ostrand des Geltungsbereichs.

Mindestpflanzgröße für Bäume 2. Ordnung:

H. / Stbu., 3xv., mB., StU. 16-18

Mindestpflanzgröße für Obstbäume:

H., Sth. 180

Mindestens 5% der Grundstücksfläche sind mit Sträuchern gemäß der Artenauswahl Sträucher unter Punkt B.3.8.5 zu bepflanzen. Der Ersatz von bis zu 50% der Sträucher laut Artenauswahl durch laubtragende Ziersträucher (laut Artenauswahl B.3.8.6) gleicher Qualität ist zulässig.

Die Pflanzung einer freiwachsenden und transparenten, d.h. den Blick in die freie Landschaft offen lassende Hecke, ist zulässig.

Mindestpflanzgröße: 2xv., oB., 60-100 cm bzw. 100-150 cm

Die im Vorgartenbereich festgesetzten Laubbäume sind entsprechend der Artenliste Bäume für den Vorgartenbereich unter Punkt B.3.8.3 zu pflanzen.

Mindestpflanzgröße Wurzelbereich: 15 m<sup>2</sup>

Bei Überpflasterung ist überpflasterbares, frostsicheres Baums substrat zu verwenden.

### **B.3.2 Baumpflanzung / durch Planzeichen festgesetzte Bäume 1. Ordnung**

Mindestpflanzgröße: H., 3xv., mB., StU. 18-20

### **B.3.3 Zuwegungen/Zufahrten**

Zuwegungen und Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Belag auszuführen.

### **B.3.4 Privates Grün**

Ortsrandeingrünung: extensive Wiese mit festgesetzter Baumpflanzung

Der Zugang zur freien Landschaft ist ungehindert offen zu halten. (keine Zäune)

Die Pflanzung einer freiwachsenden und transparenten, d.h. den Blick in die freie Landschaft offen lassende Hecke, ist zulässig.

### **B.3.5 Regenwasserentsorgung**

Das anfallende Oberflächenwasser ist im Gebiet zu halten und möglichst über belebten Boden (z.B. Sickermulden) zu versickern.

### **B.3.6 Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen**

Von der erforderlichen Ausgleichsfläche von 3.570 m<sup>2</sup> werden 1.539 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereichs in Form eines 'Pufferstreifens' angelegt.

Entwicklungsziel: Extensive Wiese mit Ansaat und Förderung von Schmetterlingsraupenfutterpflanzen zur Erhaltung des angrenzenden Waldrandes.

Die verbleibenden 2.031 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche werden auf dem Grundstück mit der Flurnummer 2905, südlich von Dietersheim gelegen, in Form einer Streuobstwiese angelegt.

Die Ausgleichsflächen sind spätestens 1 Jahr nach Erschließung des Baugebietes herzustellen.

### **B.3.7 Umsetzung**

Die Umsetzung der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Anlage zu erfolgen. Bei Pflanzenausfall ist artgerecht nachzupflanzen.

### **B.3.8 Artenauswahl**

#### **B.3.8.1 Artenliste Bäume 1.Ordnung**

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Gew. Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

#### **B.3.8.2 Artenliste Bäume 2.Ordnung**

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

#### **B.3.8.3 Artenliste Bäume für den Vorgartenbereich**

Zierapfel	<i>Malus tschonoskii</i>
Säulen-Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i> 'Fastigiata'

#### **B.3.8.4 Artenauswahl empfohlener Obstgehölze**

Äpfel:

Berlepsch, Bohnapfel, Boskoop, Geflammter Kardinal, Grahams, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette

Birnen:

Alexander Lucas, Bunte Julibirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Pastorenbirne

Süßkirschen:

Büttners Rote Knorpelkirsche, Burlat, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Sam

Sauerkirschen:

Gerena, Koröser Weichsel, Schattenmorelle

Zwetschgen und Mirabellen:

Cacacks, Hauszwetschge, Italienische Zwetschge, Nancymirabelle, Quillins Reneklode, President

### **B.3.8.5 Artenauswahl empfohlener, standortgerechter Sträucher**

Gew. Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Gew. Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wild- und Strauchrosen in Sorten	
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

### **B.3.8.6 Artenauswahl empfohlener, laubtragender Ziersträucher**

Sommerflieder	Buddleja davidii
Perückenstrauch	Cotinus coggygria
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Europäischer Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Schneespiree	Spiraea x arguta
Königsflieder	Syringia x chinensis
Weigelia	Weigelia florida

## **C HINWEISE DURCH TEXT**

### **C.1 Grundwasser**

Die Keller sind gegen drückendes Grundwasser zu sichern.

### **C.2 Baumschutz**

Der Bestandsschutz der zu erhaltenden Bäume ist nach DIN 18 920 während der Bauphase durch Einzäunung des Wurzelraumes zu gewährleisten (Wurzelraum entspricht Kronendurchmesser + angerechneten Abstand von 1,5m zur Kronentraufe).

### **C.3 Mindestpflanzabstand zur Grundstücksgrenze:**

Gehölze mit Endwuchshöhe > 2,00 m: 0,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze

Gehölze mit Endwuchshöhe < 2,00 m: 2,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze

### **C.4 Freiflächengestaltungsplan**

Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt wurde. Der Freiflächengestaltungsplan ist im Maßstab 1:100 oder 1:200 zu erstellen. Mindestanforderungen sind die Darstellung des Gehölzbestandes mit Stammumfang, Höhe und Kronendurchmesser (Baumbestandsplan), die Darstellung von Lage, Art und Größe der geplanten Bepflanzung, Materialangaben zu versiegelten und teilversiegelten Flächen, Angaben zu Ausmaß und Höhe von Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie zu Standort und Ausmaß von Nebenanlagen und Einfriedungen.

### **C.5 Bodendenkmäler**

Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig nach Art. 8 Abs. 1 und 2 des DSchG.

### **C.6 Haftungsausschluss bei Baumfall**

Im Falle von Schäden an Gebäuden durch Baumfall im südöstlich angrenzenden Bereich des Bannwaldes ist der Waldbesitzer (Freistaat Bayern) von einer künftigen Haftung mittels einer Grunddienstbarkeit freigestellt.

## Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Eingriffs- und Flächenbeschreibung	Eingriffstyp	Fläche	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf
Umsetzung des Baugebietes auf dem Grundstück mit der FLNR. 2116	Feld B II	3.314 m <sup>2</sup>	0,5	1.657 m <sup>2</sup>
Umsetzung des Baugebietes auf dem Grundstück mit der FLNR. 2118/6	Feld B II	2.683 m <sup>2</sup>	0,6	1.610 m <sup>2</sup>
Umsetzung des Baugebietes auf dem Grundstück mit der FLNR. 2118/10	Feld A I	2.182 m <sup>2</sup>	0,4	873 m <sup>2</sup>
Umsetzung der Straße auf dem Grundstück mit der FLNR. 2118/25	Feld B III	670 m <sup>2</sup>	1	670 m <sup>2</sup>
Umsetzung des Baugebietes auf dem Grundstück mit der FLNR. 2118/28 (bisher vollversiegelte Fläche bleibt unberücksichtigt)	Feld A I	1.275 m <sup>2</sup>	0,4	510 m <sup>2</sup>

Umsetzung des Baugebietes auf dem Grundstück mit der FLNR. 2118/24, 2118/3 (bisher teilversiegelte Fläche bleibt unberücksichtigt)	Feld A.1	1.075 m <sup>2</sup>	0,3	322 m <sup>2</sup>
<i>abzüglich der ‚Gutschrift-Fläche‘ aus der Entsiegelung</i>				- 533 m <sup>2</sup>
<i>abzüglich der Ausgleichsmaßnahme im Planungsgebiet/Pufferstreifen am Waldrand</i>				- 1.539 m <sup>2</sup>
<b>Benötigte Gesamtfläche für Ausgleichsmaßnahmen</b>				<b>3.570 m<sup>2</sup></b>

Wie bereits in der Übersicht dargestellt, sind insgesamt ca. 3.570 m<sup>2</sup> Fläche als Ausgleichsfläche erforderlich.

Von den 3.570 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche werden 1.539 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereichs in Form eines ‚Pufferstreifens‘ angelegt.

Entwicklungsziel: Extensive Wiese mit Ansaat und Förderung von Schmetterlingsraupenfutterpflanzen zur Erhaltung des angrenzenden Waldrandes.

Die verbleibenden 2.031 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche werden auf dem Grundstück mit der Flurnummer 2905, südlich von Dietersheim gelegen, in Form einer Streuobstwiese angelegt. (Übersichtsplan ‚Maßnahmenplanung Ökokontofläche 2904 und 2905‘, unmaßstäblich vom 15.07.2004, erstellt von der Planungs- und Umweltabteilung der Gemeinde Eching, im Anhang des Textes)

Die Ausgleichsflächen sind spätestens 1 Jahr nach Erschließung des Baugebietes herzustellen.

Planfertiger:

Eching, den 11.01.2005

Simon Wankner

Landschaftsarchitekt BDLA

Gemeinde Eching:

Eching, den 11.01.2005

Josef Riemensberger

Erster Bürgermeister

