

GEMEINDE:

ECHING

**BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN:**

**NR. 38 "AM GEFLÜGELHOF"
7. 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:

Satzung

MASS-STAB:

1 : 500

PLANDATUM:

30.01.2007

GEMEINDE:

ECHING

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN:

NR. 38 "AM GEFLÜGELHOF"

7. 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 der Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 folgende Bebauungsplanänderung als

SATZUNG

Die 7. Änderung ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches alle bisher geltenden Festsetzungen.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

A 1 Planzeichen für Festsetzungen der Bebauung


1.1 Geltungsbereich:

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

1.2 Art der Nutzung:

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.3 Überbaubare Flächen:

 Baugrenze

 Baulinie

1.4 Maß der Nutzung:

GR 600 (z.B.) max. zulässige Grundfläche, innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen in m²

1.5 Festsetzungen zur Gestaltung:

 einzuhaltende Firstrichtung des symmetrischen Satteldaches


A 2 Planzeichen für Festsetzungen der Verkehrsanlagen


TG
 Tiefgarage

 Rampe, Zufahrt Tiefgarage

 Fuß- und Radweg

 Verkehrsfläche
Zweckbestimmung: verkehrberuhigter Bereich

 Fläche auf der oberirdische Stellplätze nicht zulässig sind /
/ auf der verbleibenden Fläche sind Stellplätze für eine Interimslösung zulässig

 Ein- und Ausfahrt



private Flächen für den ruhenden Verkehr und für die Erschließung

St

Zweckbestimmung: Stellplatz

Ca / Ga

Zweckbestimmung: Carport / Garage

A 3 Planzeichen für Festsetzungen der Grünordnung



öffentliches Grün



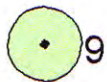
privates Grün



Gehölzbestand zu erhalten (mit Nummer gemäß Baumbestandsplan)



Gehölzbestand zu entfernen (mit Nummer gemäß Baumbestandsplan)



Baum zu erhalten (mit Nummer gemäß Baumbestandsplan)



Baum zu entfernen (mit Nummer gemäß Baumbestandsplan)



Baum 1. Ordnung, zu pflanzen mit Festsetzung der Art

APL
QRO

Acer platanoides
Quercus robur

Spitz-Ahorn
Stiel-Eiche

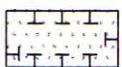


Baum 2. Ordnung, zu pflanzen mit Festsetzung der Art

CBE

Carpinus betulus

Hainbuche



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

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



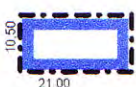
bestehende Grundstücksgrenze

2118/6

Flurnummer des Grundstücks



bestehendes Hauptgebäude



Maßangaben der überbaubaren Flächen in m

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

C 1 Bebauung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,6 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

1.3 Gestaltung, Dachform und Gebäudehöhen

1.3.1 Die Bezugshöhe für die festgesetzte Wandhöhe 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.

1.3.2 Wandhöhe

Für Neubauten gilt das festgesetzte Querschnittsprofil mit einer Wandhöhe von 6,15 m und einer Dachneigung von 22°.

Für die Erweiterung bestehender Gebäude bzw. Neubauten durch Abbruch gilt ebenfalls die oben genannte Festsetzung.

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)

1.3.3 Tiefgarage

Die Mindestüberdeckung mit Humus bei Tiefgaragen wird auf 60 cm festgesetzt.

1.3.4 Stellplatznachweis

In den Bauanträgen sind die Stellplätze nach folgendem Schlüssel auf den dafür festgesetzten privaten Grundstücksflächen nachzuweisen:

- für Wohneinheiten bis 30 m² Wohnfläche: 1 Ga / St
- für Wohneinheiten von 30 bis 100 m² Wohnfläche: 1,5 Ga / St
- für Wohneinheiten über 100 m²: 2,0 Ga / St

Wird wegen der Erweiterung des Baurechts eine Tiefgarage erforderlich, sind oberirdische Stellplätze nur nördlich der Gebäude zulässig.

1.3.5 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.

Im Fall besonderer Schutzansprüche (z.B. Parkplätze an der Grundstücksgrenze) sind auch Gartenmauern aus Beton oder schmale Gabionenanlagen bis zu einer Höhe von 120 cm zulässig.

1.3.6 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.

1.3.7 Schutzmaßnahmen gegen Waldbrand

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

C 2 Verkehrsanlagen

2.1 Öffentliche und private Stellplätze

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

2.2 Fuß- und Radwege

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

C 3 Grünordnung

3.1 Gestaltung der Hausgärten

Die unversiegelten Flächen der Privatgrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

Mindestens 5% der Grundstücksfläche sind mit Sträuchern gemäß der Artenauswahl Sträucher unter Punkt D 7.1 zu bepflanzen. Der Ersatz von bis zu 50% der Sträucher laut Artenauswahl durch laubtragende Ziersträucher (laut Artenauswahl D 7.2) gleicher Qualität ist zulässig.

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

3.2 Baumpflanzung / durch Planzeichen festgesetzte Bäume 1. Ordnung

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

3.3 Baumpflanzung / durch Planzeichen festgesetzte Bäume 2. Ordnung

Mindestpflanzgröße: H., 3xv., mB., StU. 16-18

3.4 Zuwegungen/Zufahrten

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

3.5 Regenwasserbeseitigung

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

3.6 Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen

Von der erforderlichen Ausgleichsfläche von 1.855 m² werden 539 m² innerhalb des Geltungsbereichs in Form eines 'Pufferstreifens' angelegt.

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

Die verbleibenden 1.316 m² Ausgleichsfläche werden auf dem Grundstück mit der Flurnummer 2905, südlich von Dietersheim gelegen, in Form einer Streuobstwiese angelegt.

Die Ausgleichsflächen sind zeitlich parallel mit der Erschließung des Baugebietes herzustellen.

3.7 Umsetzung

Die Umsetzung der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahmen zu erfolgen.

Bei Pflanzenausfall ist artgerecht nachzupflanzen.

D HINWEISE DURCH TEXT

1 Grundwasser

Die Keller sind gegen drückendes Grundwasser zu sichern.

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 1,5 m zur Kronentraufe).

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

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 und Art und Umfang der Regenwasserbeseitigung.

5 Bodendenkmäler

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

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.

7 Artenauswahl

7.1 Artenauswahl empfohlener, standortgerechter Sträucher

| | |
|----------------------------------|-----------------------|
| Kupfer - Felsenbirne | Amelanchier lamarckii |
| 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 |

7.2 Artenauswahl empfohlener, laubtragender Ziersträucher

Sommerflieder

Perückenstrauch

Kolkwitzie

Europäischer Pfeifenstrauch

Schneespüre

Königsflieder

Weigelia

Buddleja davidii

Cotinus coggygria

Kolkwitzia amabilis

Philadelphus coronarius

Spiraea x arguta

Syringia x chinensis

Weigelia florida

1 VORBEMERKUNG UND GRUND DER ÄNDERUNG

Grund für diese 7. Änderung ist die nicht erfolgte Option einer baulichen Erweiterung des bestehenden Dienstleistungsbetriebs auf Flur-Nr. 2118/6 im südwestlichen Bereich der 5. Änderung. In dieser Bebauungsplanänderung werden die Grundstücke Flur-Nr. 2118/6 und das nordöstlich anschließende (Teilfläche von Flur-Nr. 2118/28) separat behandelt. Die bisher festgesetzte Möglichkeit ist also nicht mehr zwingend und daher kann auch eine gemeinsame Tiefgarage mit der Rampe auf Flur-Nr. 2118/6 nicht realisiert werden.

2 VORGABEN UND ZIELSETZUNGEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

Regionalplanerische Ziele

Der Regionalplan München, Stand 05.02.2002, schlägt in der Umgebung des Planungsgebietes in Richtung Unterschleißheim verstärkt Areale zur Siedlungsentwicklung vor.

Mit der bereits erfolgten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in diesem Areal wird den Zielen des Regionalplanes deshalb weitgehend entsprochen.

Das Umfeld ist zu erheblichen Teilen als „Regionaler Grünzug“ oder als „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ ausgewiesen. Beispiel hierfür ist das „Landschaftliche Vorbehaltsgebiet“ ‚Wald und Heiden um Mallertshofen und Hackelholz‘. Als Zielsetzung für dieses Gebiet werden im Regionalplan folgende Punkte genannt:

1. Erhaltung und naturnahe Entwicklung der Waldbestände
2. Maßnahmen zum Schutz und zur Wiederausbreitung der Trockenrasen und Heiden
3. Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung

Die Planung greift in dieses Landschaftliche Vorbehaltsgebiet allenfalls am Rande ein. Die Ziele des Regionalplanes werden im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen trotzdem berücksichtigt.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Eching (9. Änderung, 25.07.1990) wird das Gebiet „Am Geflügelhof“ als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Mit der Rechtskraft der 5. Änderung des Bebauungsplanes vom 22.06.2005 ist dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ortsplanerische Ziele aus dem Gemeindeentwicklungsprogramm

Im Gemeindeentwicklungsprogramm Eching sind keine planerischen Aussagen zum Planungsgebiet der 7. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 38 „Am Geflügelhof“ enthalten.

3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 7. Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung, welche die Umstrukturierung der ehemaligen sog. Geflügelhallen zum Inhalt hatte und die im wesentlichen abgeschlossen ist. Der Gel-

tungsbereich der 7. Änderung umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 2118/6 und das nordöstlich anschließende als Teilfläche aus Flur-Nr. 2118/28.

4 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) bleibt unverändert, das Maß der Nutzung wird auf der Teilfläche von Flur-Nr. 2118/28 aufgrund des nicht erforderlichen Verbindungsbaus reduziert und auf Flur-Nr. 2118/6 bleibt die Festsetzung der Grundfläche unverändert.

5 ERSCHLIESSUNG UND RUHENDER VERKEHR

Die nunmehr geforderte unabhängige Nutzung der beiden Grundstücke erzwingt die Erschließung im äußersten Nordosten der Teilgrundstückes von Flur-Nr. 2118/28 von Norden über den Wendepunkt des verkehrsberuhigten Bereichs. Für beide Grundstücke ist die oberirdische Erschließung mit dem ruhenden Verkehr nördlich der Gebäude festgesetzt. Wird die bauliche Nutzung der Flur-Nr. 2118/6 erweitert oder das Höchstmaß des festgesetzten Baurechts ausgeschöpft, sind die Stellplätze in der festgesetzten Tiefgarage nachzuweisen. Für die Übergangslösung sind auch westlich des bestehenden Gebäudes oberirdische Stellplätze zulässig. Ausdrücklich sei noch darauf hingewiesen, dass der ca. 3,00 m breite Grundstücksstreifen, der durch den östlichen Grenzabstand auf der Teilfläche Flur-Nr. 2118/28 entsteht, nicht für eine Pkw-Erschließung genutzt werden darf.

Die übrigen Gesichtspunkte des gesamten Planungskonzeptes, die in der 5. Änderung dargestellt sind, bleiben unverändert erhalten.

Planung:

München, den 30.01.2007



.....
Jürgen Hansen

Dipl.-Ing. Architekt, Stadtplaner SRL

Gemeinde Eching:

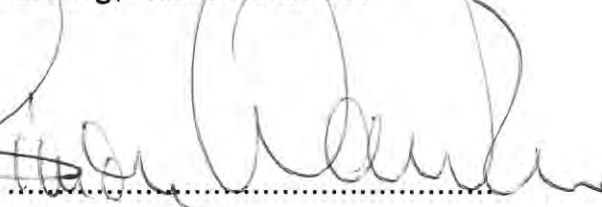
Eching, den 30.01.2007



.....
Josef Riemensberger

Erster Bürgermeister

Eching, den 30.01.2007



.....
Simon Wankner

Landschaftsarchitekt BDLA