



**GEMEINDE ECHING  
BEBAUUNGSPLAN NR. 38 "AM GEFLÜGELHOF"**

**8. ÄNDERUNG**  
Die Gemeinde Eching, Landkreis Freising, erlässt gemäß § 2 Abs.1 sowie 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 und der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 folgende Bebauungsplan-Änderung als

**SATZUNG**

Die 8. Änderung ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches alle bisher geltenden Festsetzungen.

**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (= PLANZEICHNUNG)**

**B ZEICHENERKLÄRUNG**

**B.1 Planzeichen für Festsetzungen**

- 1 Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung
- 2 Art der baulichen Nutzung**  
**WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung**  
**GR 84** zulässige Grundfläche als Höchstmaß, hier z. B. 84 m<sup>2</sup>  
**WH 6,15** traufseitige Außenwandhöhe als Höchstmaß, hier 6,15 m
- 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**  
Baugrenze  
Vermaßung der festgesetzten überbaubaren Flächen, z.B. 7,00 m  
nur Einzelhäuser, Kettenhäuser zulässig
- 5 Bauliche Gestaltung**  
einzuhaltende Firstrichtung des symmetrischen Satteldachs  
**DN 22°** Dachneigung, hier 22 Grad  
von einer Einzäunung freizuhaltende private Grundstücksfläche
- 6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen/Carports**  
Umgrenzung von Flächen mit Zweckbestimmung:  
N Nebenanlage (Geräteschuppen, Gartenhäuschen etc.)  
St Stellplatz  
Ga Garage  
Ca Carport  
P Gemeinschaftsfläche für den ruhenden Verkehr
- 7 Verkehrsflächen**  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich  
öffentlicher Fuß- und Radweg  
Straßenbegleitgrün
- 8 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
öffentliche Grünfläche  
private Grünfläche  
Aufhebung von Flächen zum Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB  
Baum, zu erhalten  
Laubbaum, zu pflanzen mit Angabe der Art und Mindestpflanzgröße  
Qro *Quercus robur* (Stiel-Eiche) H., 3xv, mB., StU 18-20

**B.2 Planunterlage, Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen**

- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- Gebäude(-teil), abzubrechen
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurnummer des Grundstückes, z. B. 2118
- Maßangabe in Meter, z. B. 9,00 m
- vorgeschlagener Standort (Sammelstelle) zur Abholung der Müll- und Wertstoffbehälter  
Die Müllfahrzeuge können den verkehrsberuhigten Bereich (Stichstraße) nicht befahren.  
Am Abfuhrtag sind daher die Müll- und Wertstofftonnen an der Sammelstelle aufzustellen.
- Laubbaum, zu entfernen
- Fläche zum Ausgleich gemäß § 9 Abs.1a BauGB im Rahmen der 5. Änderung
- Umgrenzung von Schutzgebieten (BNatSchG, BayWaldG)  
Landschaftsschutzgebiet, hier:  
LSG-00436.01 "Münchner Norden im Bereich der Gemeinden Garching b. München, Ober- und Unterschleißheim"
- Bannwald

**C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 1 Gestaltung der Baukörper**  
1.1 Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens ist grundsätzlich barrierefrei gegenüber der angrenzenden Erschließungsfläche auszubilden und darf höchstens 0,15 m über dieser liegen.  
1.2 Wandhöhe  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Erschließungsfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Außenfläche der Dachhaut.  
1.3 Dachform / Dachneigung  
Für die jeweiligen Wohngebäude wird ein symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 22° festgesetzt.  
Höhenversätze in den First- und Traufkanten sind innerhalb der einzelnen Bauräume nicht zulässig.  
Maximal zulässige Dachüberstände  
- Traufe 0,30 m (Außenkante Sparrenkopf),  
- Giebel 0,30 m,  
- an Nebengebäuden nicht zulässig.  
Dachaufbauten, Einschnitte und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.  
Als Material für die Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind Ziegel oder Betondachsteine in naturroter Farbe zu verwenden.
- 1.4 Fassadenfarbe**  
Die Fassaden sind in hellen Farben zu gestalten
- 2 Stellplatznachweis**  
Stellplätze, Carports und Garagen sind nach folgendem Schlüssel auf den dafür festgesetzten privaten Grundstücksflächen nachzuweisen:  
- Wohneinheiten bis 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,0 Ga/Ca/St  
- Wohneinheiten von 30 bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 Ga/Ca/St  
- Wohneinheiten über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2,0 Ga/Ca/St
- 3 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze**  
Nebengebäude, wie Gartenhäuschen, Geräte- oder Fahrradschuppen, sind grundsätzlich nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und mit einer max. Grundfläche von 8 m<sup>2</sup> zulässig.  
Aneinander gebaute Nebengebäude sind profiligleich auszuführen.  
Oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten sind in versickerungsfähigen Decken (Schotterterrassen, Kies-Splitt-Decken) oder wasserdurchlässigen Belägen (Pflaster mit offener Fuge) herzustellen.
- 4 Nebenanlagen, Versorgung und Entsorgung**  
Kabelverteilerschränke oder andere Einrichtungen von Ver- und Entsorgungslagern dürfen nicht in den öffentlichen Raum hineinragen. Sie sind in die Gebäude oder in die Flächen für Garagen und Stellplätze oder in die Einfriedungen zu integrieren.  
Private Anlagen und Geräte für die Energieversorgung sind innerhalb der Haupt- oder Nebengebäude und nach außen schallemissionsfrei unterzubringen. Hiervon ausgenommen sind Photovoltaik- und Solarthermieanlagen.
- 5 Schutzmaßnahmen gegen Waldbrand**  
Die Anlage offener Feuerstellen ist unzulässig. Offene Kamine sind so anzulegen, dass Funkenflug ausgeschlossen werden kann.
- 6 Einfriedungen**  
Einfriedungen sind als Zäune aus Holz (Latten oder Staketen) oder Metall (Stäbe) in senkrechter Ausrichtung durchsichtig oder ergänzt mit hinterpflanzten Hecken oder als geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. An der Grenze zu Nachbargrundstücken sind auch Maschendrahtzäune maximal gleicher Höhe zulässig.  
Als Heckenpflanzen sind nur die unter Hinweis D 5 aufgeführten Arten zulässig.  
Einfriedungen müssen einen Abstand zur Geländeoberfläche von mindestens 10 cm aufweisen.  
Sockel, durchgängige Fundamente sowie Mauern und Sichtschutzmatten sind nicht zulässig.
- 7 Geländemodellierungen**  
Abgrabungen und Aufschüttungen zur Freilegung der Keller sind nicht zulässig.  
Kleinere Geländemodellierungen bis zu einer Höhe von 0,50 m, z.B. zur Muldenversickerung sind hiervon ausgenommen.
- 8 Verkehrsanlagen**  
Der verkehrsberuhigte Bereich ist zu maximal 75 % der Fläche als Asphaltfläche auszuführen. Die restlichen 25 % der Erschließungsfläche sind aus wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Natursteinpflaster mit breiter Fuge, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Schotterterrassen) herzustellen.  
Die Verwendung von Rasengittersteinen ist ausgeschlossen.

**9 Freiflächen und Grünordnung**

- 9.1 Allgemeine Grünordnung**  
Private Freiflächen auf den bebauten Grundstücken sind gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen hinsichtlich Art (vgl. Hinweise - D 5) und Pflanzqualität (vgl. C 9.2) zu entsprechen.
- 9.2 Gehölzverwendung**  
Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Mindestpflanzqualitäten festgesetzt. Baum- und Straucharten der Gehölzauswahlliste sollen verwendet werden (vgl. Hinweise - D 5 Artenlisten).  
Bäume 2. und 3. Ordnung H., 3 x v, m.B., StU 16-18  
Obstbäume H., ha, 3 x v, m.B., StU 14-16  
Solitär-Stammbusch 4 x v, m.B., StU 18-20  
Heister 2 x v, 150-200  
Sträucher 2 x v, 60-100
- 9.3 Private Freiflächen**  
Ab einer Grundstücksfläche von 200 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum gemäß Artenliste (Hinweise - D 5) zu pflanzen. Bereits anderweitig auf dem Grundstück festgesetzte Gehölze können dabei in Anrechnung gebracht werden.  
Mindestens 5 % der Grundstücksfläche sind mit Sträuchern gemäß Artenliste (Hinweise - D 5) zu bepflanzen. Der Ersatz von 50 % der genannten Sträucher durch laubtragende Ziersträucher gleicher Qualität ist zulässig.
- 9.4 Umsetzung**  
Die Umsetzung der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hat in der ersten Pflanzperiode (Frühjahr, Herbst) nach Fertigstellung der Erschließungsflächen bzw. nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.
- 9.5 Niederschlagswasserbehandlung**  
Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Erschließungsflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich über die bewachsene und belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) zu versickern.
- 10 Ausgleichsflächen und -maßnahmen (vgl. G Umweltbericht Kap. 4)**  
Der erforderliche Bedarf an Ausgleichsflächen ergibt sich mit 2.549 m<sup>2</sup>.  
- 1.849 m<sup>2</sup> resultieren aus der Eingriffsbeurteilung der baulichen Nachverdichtung auf Grundstück Flur-Nr. 2118/6,  
- 700 m<sup>2</sup> ergeben sich nach der vorgenommenen Evaluierung durch die Aufhebung von vormalig im Geltungsbereich festgesetzten Ausgleichsflächen und der Neufestsetzung durch einen externen Ausgleich. Der erforderliche Bedarf wird über eine geeignete Fläche des gemeindlichen Flächenpools (Grünflächenkataster) auf dem Grundstück Flur-Nr. 188/4 (2.909 m<sup>2</sup>) südwestlich der Echinger Lohe erbracht.  
Entwicklungsziel: artenreiche (Salbei-)Glattgraswiese (LRT 6510, Anhang 1 - FFH-RL)
- D HINWEISE DURCH TEXT**
- 1 Wasserver- und -entsorgung**  
Alle Wohneinheiten müssen vor der Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.
- 2 Grundwasser**  
Mit hohen Grundwasserständen ist zu rechnen. Die Kellergeschosse sind gegen drückendes Grundwasser zu sichern.
- 3 Niederschlagswasser**  
Die Voraussetzungen und Anforderungen für die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser werden über die NWFreiV in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) geregelt. Sie sind entsprechend zu beachten.  
Anlagen zur Regenwassernutzung werden empfohlen.
- 4 Baumschutz**  
Der Bestandsschutz der zu erhaltenden Bäume ist durch Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 während der Bauphase zu gewährleisten. Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich (Projektionsfläche der Baumkrone (natürliche Wuchsform) zzgl. 1,50 m) sind nicht zulässig.
- 5 Artenlisten**  
Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen sollen Arten gemäß folgender Auswahlliste verwendet werden:  
klein- und mittelkronige Bäume (2. / 3. Ordnung) Obstbäume (Apfel, Birne, Süßkirsche, Sauerkirsche, Zwetschge und Mirabelle)  
Acer campestre - Feld-Ahorn (H)  
Carpinus betulus - Hainbuche (H)  
Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdorn (H)  
Juglans regia - Walnuss  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Sorbus torminalis - Elsbeere  
Prunus avium - Vogel-Kirsche  
Hecken  
(H) = standortheimisches Gehölz, Eignung als Hecke  
standortgerechte Sträucher laubtragende Ziersträucher  
Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne  
Cornus mas - Kornelkirsche (H)  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuss  
Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster (H)  
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
Rosa spec. - Wild- und Strauchrosen in Sorten  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Buddleia davidii - Sommerflieder  
Cotinus coggygia - Perückenstrauch  
Kolkwitzia amabilis - Kolkwitzie  
Philadelphus coronarius - Pfeifenstrauch  
Spiraea x arguta - Schneespiree  
Syringa x chinensis - Königsflieder  
Weigelia florida - Weigelie
- 6 Mindestpflanzabstand zur Grundstücksgrenze**  
Gehölze mit Endwuchsgröße < 2,00 m: 0,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze  
Gehölze mit Endwuchsgröße > 2,00 m: 2,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze
- 7 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.
- 8 Freiflächengestaltungsplan**  
Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt wurde. Er ist im Maßstab 1:100 zu erstellen. Mindestanforderungen sind die Darstellung der Geländehöhen (bestehend, geplant), der Erschließung, des Gehölzbestandes (Art, Stammumfang, Höhe und Kronendurchmesser), der geplanten Bepflanzung (Art, Lage, Größe), einschließlich der Dachbegrünung, der Abgrabungen oder Aufschüttungen (Ausmaß und Höhe), der Niederschlagswasserbehandlung (Kapazitätsberechnung, Art der Versickerung), der Stellplätze und Nebenanlagen, der (teil-) versiegelten Flächen sowie der Einfriedungen.
- 9 Bodendenkmäler**  
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

**E VERFAHRENSVERMERKE**

- 1 Die Gemeinde Eching hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 03.03.2015 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
  - 2 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 08.07.2015 bis 10.08.2015 stattgefunden. Gleichzeitig erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
  - 3 Der Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 15.09.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.10.2015 bis 19.11.2015 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 19.10.2015 bis 19.11.2015 durchgeführt.
  - 4 Die Gemeinde Eching hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 01.12.2015 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Eching, den \_\_\_2015
- (Siegel) Josef Riemensberger  
Erster Bürgermeister
- Eching, den \_\_\_2015
- (Siegel) Josef Riemensberger  
Erster Bürgermeister
8. ÄNDERUNG DATUM: 09.06.2015, 15.09.2015, 01.12.2015
- GEMEINDE ECHING**
- Gemeinde Eching  
Untere Hauptstraße 3 85386 Eching  
Tel.: 089 / 319 000 - 0 Fax: 089 / 319 000 - 80 E-Mail: info@eching.de
- Beauftragter: Jürgen Hansen  
Dipl. Ing. Architekt, Stadtplaner SRL  
Trautmannstr. 7 81243 München  
Tel.: 089 / 835718 Fax: 089 / 89620610 E-Mail: Architekt.j.hansen@web.de
- VERFAHRENSVERMERKE
- Beauftragter: Jürgen Hansen  
Dipl. Ing. Architekt, Stadtplaner SRL  
Trautmannstr. 7 81243 München  
Tel.: 089 / 835718 Fax: 089 / 89620610 E-Mail: Architekt.j.hansen@web.de
8. ÄNDERUNG 01.12.2015
- peb  
CELESTIA FÜR LANDSCHAFTS- UND FREIZEITPLANUNG  
AUSBURGER STRASSE 15 85221 DACHAU  
TELEFON 08931/666 58 06 FAX 08931/666 58 07  
INFO@PEB-LANDSCHAFTSPLANUNG.DE