



### GEMEINDE: ECHING BEBAUUNGS- UND GRÜNDUNGSPLAN: NR. 38 "AM GEFLÜGELHOF" 6. ÄNDERUNG

Die Gemeinde Echting, 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 Bauabzugsverordnung (BauZVO) 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 6. Änderung ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches alle bisher geltenden Festsetzungen.

#### A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

##### A.1 Bebauung

**A.1.1 Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

##### A.1.2 Art der Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Doppelhaus
- Einzelhaus

##### A.1.3 Überbaubare Flächen

- Baugrenze
- Anbauzone, ist nicht in der festgesetzten Grundfläche beinhaltet (siehe B.1 "Bebauung", Punkt B.1.2).
- Garagenanbauzone für Gerätehäuschen, extensiv begrenzt Ausführung profillgleich mit den Garagen/Carports

**A.1.4 Maß der Nutzung**  
GR max. zulässige Grundfläche, Maßangaben in m<sup>2</sup>  
WH max. zulässige Wandhöhe, Maßangaben in m

**A.1.5 Gestaltung**  
einziehende Firstrichtung des symmetrischen Satteldaches

- Straßenbegrenzungslinie
- Erschließungsstraße
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg
- Fußweg
- öffentliche Fläche für den ruhenden Verkehr
- private Grundstücksflächen für den ruhenden Verkehr
- St. Stellplatz, der nicht übersicht- oder seitlich geschossen werden darf
- private Grundstücksflächen für den ruhenden Verkehr
- Zulässig sind Garagen oder Carports. Die Dächer sind zu begrünen. Die Flächen können auch als offene Stellplätze genutzt werden.

#### A.3 Grünordnung

- öffentliche Grünfläche
- Gehölzbestand, zu erhalten (mit Nummer gemäß Plan "Bestand und Bewertung")
- Gehölzbestand, zu entfernen (mit Nummer gemäß Plan "Bestand und Bewertung")
- Baum, zu erhalten (mit Nummer gemäß Plan "Bestand und Bewertung")
- Laubbaum 1. Ordnung, zu pflanzen mit Festsetzung der Art
- Acer platanoides 'Olmsted' Spitz-Ahorn 'Olmsted'
- Prunus sylvestris Wald-Kiefer
- Quercus robur Stiel-Eiche
- Quercus robur 'Fastigata' Stiel-Eiche 'Fastigata'
- Laubbaum 2. Ordnung, zu pflanzen mit Festsetzung der Art
- Sorbus aucuparia 'Fastigata' Vogelbeere 'Fastigata'
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

#### A.4 Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurnummer des Grundstücks
- bestehendes Haupt- / Nebengebäude
- Maßangaben der überbaubaren Flächen in m

#### A.5 Nachrichtliche Übernahmen

- Mastleuchte - Bestand
- 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. Für die Gebäude ist ausschließlich eine Nutzung nach § 4 Abs. 2 (1) BauNVO zulässig.  
Die zulässige Grundfläche darf durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO hinzuzurechnenden Flächen um max. 90 % überschritten werden.

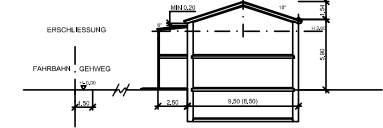
##### B.1.2 Anbauten in den Anbauzonen

Für die im Plan dargestellten Anbauzonen sind zweigeschossige Anbauten z.B. in Form von Wintergärten zulässig.  
Sie dürfen max. 2,50 m bzw. 1,50 m (s. Plandarstellung) tief sein. Alle Anbauten sind mit einem Pulkdach zu versehen, das sich mit der Firststelle an das Hauptgebäude anlehnt.

##### B.1.3 Gestaltung, Dachform und Gebäudehöhen

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Gehstehhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut, s. Regelschnitt Doppelhaus, West - Ost) Als Material für die Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind Ziegel oder Betondecksteine in naturtoter Farbe einheitlich je Baukörper zu verwenden.  
Dachschneise und Zwerchgebäl sind nicht zulässig.  
First- und Traufkanten dürfen nicht unterbrochen werden.

Für die überbaubaren Flächen gilt Folgendes:



Regelschnitt Doppelhaus, West - Ost (M 1:200)

Für die Doppelhäuser werden symmetrische Satteldächer festgesetzt. Die Doppelhäuser sind profillgleich (gleicher Querschnitt) ohne Versätze in den First- und Traufkanten zu entfallen.

Die 2,50 m breite Anbauzone für Wintergärten, Loggien und Balkone ist aus Glas, Metall, Holz, Blech (mit Kollektoren) in Infiltran Konstruktion zu entfallen. Die Ausführung hat profillgleich mit dem Nachbar zu erfolgen.

Für Garagen und Carports werden Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer mit einer maximalen Wand- bzw. Firsthöhe von 2,60 m festgesetzt, die extensiv zu begrünen sind. Die Dächer sind profillgleich auszuführen.

Anlehnder gebaute Garagen und Carports sind profillgleich auszuführen. In den Bauanträgen sind Höhenversätze und Unterbrechungen nicht zulässig.  
Bei First- und Traufkanten sind Höhenversätze und Unterbrechungen nicht zulässig.  
Dachüberstände an der Traufe und am Giebel: maximal 0,30 m (Außenkante Sparrenkopf)

#### B.2 Garagen und Stellplätze

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

- für Wohnheiten bis 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1 Ga / St
  - für Wohnheiten von 30 bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1,5 Ga / St
  - für Wohnheiten über 100 m<sup>2</sup>: 2,0 Ga / St
- Im Geltungsbereich sind Stellplätze und Garagen nur auf den vorgesehenen Flächen zulässig.

#### B.2.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind aus Holztafeln- und Staketenzäunen mit senkrechter Lattung und Hecken oder zusätzlich an der Grenze zu Nachbargrundstücken auch aus Maschendrahtzäunen jeweils mit 10 cm Bodenfreiheit und einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Im Bereich des Funkhauses ist entlang des Fuß- und Radweges ausnahmsweise eine Zaunhöhe von 1,80 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.2.2 Nebenanlagen

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

#### B.2.3 Schutzmaßnahmen gegen Waldbrand

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

#### B.2 Öffentliche und private Stellplätze

Die Parkierungsflächen inklusive Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Natursteinpflaster mit breiter Fuge, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) herzustellen.  
Die Freiflächen vor den Garagen und Stellplätzen sind offen und frei zugänglich auszubilden; Einfriedungen dieser Flächen sind unzulässig.

#### B.2.1 Verkehrsberuhigter Bereich (VB)

Der Verkehrsberuhigte Bereich ist zu maximal 75% der Fläche als Asphaltfläche auszuführen. Die restlichen 25% der Fläche sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Natursteinpflaster mit breiter Fuge, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) herzustellen. Die Verwendung von Rasengittersteinen ist ausgeschlossen.

#### B.2.2 Fuß- und Radwege

Der Fuß- und Radweg im Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet ist mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen.

#### B.2.3 Grünordnung

##### B.2.3.1 Gestaltung der Hausgärten

Die unversiegelten Flächen der Privatgrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Zusätzlich zu den durch Pflanzschemen festgesetzten Baumplanungen ist in die Privatgärten ein Baum 2. Ordnung nach Artenliste C.1.1 oder ein Obstbaum zu pflanzen.  
Mindestpflanzgröße für Bäume 2. Ordnung: H. / Stbu., 3xv., mB., StU, 16-18  
Mindestpflanzgröße für Obstbäume: H., Stb, 180

##### B.2.3.2 Mindestpflanzgröße für Obstbäume

Mindestens 5% der Grundstücksfläche sind mit Sträuchern gemäß der Artenauswahl empfindlicher, standortgerechter Sträucher unter Punkt C.1.2 "Hinweise" zu bepflanzen. Der Ersatz von bis zu 50% der Sträucher laut Artenauswahl durch laubtragende Ziersträucher unter Punkt C.1.3 "Hinweise" ist zulässig.  
Mindestpflanzgröße: 2xv., oB., 80-100 cm bzw. 100-150 cm

##### B.2.3.3 Baumpflanzung / durch Pflanzschemen festgesetzte Bäume 1. Ordnung

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

#### B.3.3 Ausgleiche/Zufahrten

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

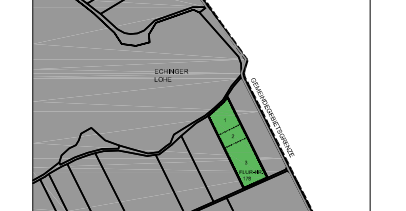
#### B.3.4 Regenwasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser ist im Gebiet zu halten und möglichst über belebten Böden (z.B. Stiekmulden) zu versickern. Dies gilt auch für die Straßenentwässerung.

#### B.3.7 Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen

Die erforderliche Ausgleichsfläche von 1.711 m<sup>2</sup> wird auf dem Grundstück mit der Flurnummer 178, Gemarkung Echting nachgewiesen und ist Teil des gemeindlichen Ökotoptes.

Entwicklungszeit: Heide



Übersicht der Ausgleichsfläche, Flurnummer 178, Gemarkung Echting, M. 1:5.000

Verteilung innerhalb der Ausgleichsfläche:

Gesamtfläche:	ca. 10.099 m <sup>2</sup>
1) bereits zugeordnete Ausgleichsfläche	3.007 m <sup>2</sup>
2) aktuelle Ausgleichsfläche	1.711 m <sup>2</sup>
3) noch freie Ausgleichsfläche	5.381 m <sup>2</sup>

#### B.3.8 Umsetzung

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

### C HINWEISE DURCH TEXT

#### C.1 Artenauswahl

##### C.1.1 Artenauswahl empfindlicher Blüme 2. Ordnung

- Feld-Atom
- Vogel-Kirsche
- Milchweide
- Elstbeere
- Acar campestris
- Prunus avium
- Sorbus aria
- Sorbus torminalis

##### C.1.2 Artenauswahl empfindlicher, standortgerechter Sträucher

- Gew. Felsenbirne
- Kornelkirsche
- Roter Hartleibgöhl
- Häsel
- Gew. Liguster
- Rote Heckenkirsche
- Wald- und Strauchrosen in Sorten
- Wolffiger Schneeball
- Aamelanchier ovalis
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Viburnum lantana

##### C.1.3 Artenauswahl empfindlicher, laubtragender Ziersträucher

- Sommerflieder
- Paricentrauch
- Kolkwitzie
- Europäischer Pfaffentraub
- Schneespore
- Königsflieder
- Weigelle
- und vergleichbare Arten und Sorten
- Buddleja davidii
- Cotinus coggygria
- Kolkwitzia amabilis
- Philadelphus coronatus
- Spiraea x arguta
- Syringa x chinensis
- Weigella florida

#### C.2 Grundwasser

Die Keller sind gegen drückendes Grundwasser zu sichern.

#### C.3 Baumschutz

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

#### C.4 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.5 Bodendenkmäler

Archäologische Bodenfunde sind milderpflichtig nach Art. 8 Abs. 1 und 2 des DLStGH.

#### C.6 Haftungsausschluss bei Baumfall

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

### C.7 Freiflächengestaltungsplan

Bauanträge 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 Gehäuses mit Stammumfang, Höhe und Kronendurchmesser (Baumbestandsplan), die Darstellung von Lage, Art und Größe der geplanten Bepflanzung. Materialangaben zu versiegelten und fehwersiegelten Flächen, Angaben zu Ausmaß und Höhe von Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie zu Standort und Ausmaß von Nebenanlagen und Einfriedungen.

#### D VERFAHRENSHINWEISE

1 Die Gemeinde Echting hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 07.06.05 die 6. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.06.05 öffentlich bekannt gemacht.

2 Die 6. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 06.09.05 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.10.05 bis 21.11.05 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitige erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

3 Die Gemeinde Echting hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 06.12.05 die 6. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.12.05 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Echting, den .....

(Siegel) Josef Ramenberger  
Erster Bürgermeister

4 Der Beschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .....

Echting, den .....

(Siegel) Josef Ramenberger  
Erster Bürgermeister

#### GEMEINDE: ECHING

### BEBAUUNGS- UND GRÜNDUNGSPLAN: NR. 38 "AM GEFLÜGELHOF" 6. ÄNDERUNG

PLANFERTIGER: Bebauungsplanung Grünordnungsplanung  
Jürgen Hansen Büro Wannen und Bacher  
Dipl.-Ing. Architekt, Stadtplaner SRL  
Troststraße 7 Alzeiweg 10  
81243 München 85396 Echting  
Tel. 089 / 855719 Fax 089 / 8982010 Tel. 08152 / 9185-0 Fax 08152 / 9185-19

BEARBEITET: Jürgen Hansen Beatrix Köchle

PLANINHALT: BEBAUUNGS- UND GRÜNDUNGSPLANUNG

MASS-STAB: 1: 500

PLANDATUM: 06.12.2005