

GEMEINDE ECHING
BEBAUUNGSPLAN NR. 38 "GEFLÖGELHOF" IN HOLLERN

Die Gemeinde Eching erläßt aufgrund § 2 Abs.1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgenden Bebauungsplan als

S A T Z U N G

A. F E S T S E T Z U N G E N , Z E I C H E N E R K L Ä R U N G E N

1. GELTUNGSBEREICH

■■■■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD

 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO);
für das Grundstück Flur-Nr.2118/3 wird
festgesetzt: nicht störende handwerkliche Betriebe

—•—•—•— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Nutzungsbereichen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung;

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GFL max. Bruttogeschoßfläche in qm innerhalb der einzelnen festgesetzten überbaubaren Flächen incl. Dachgeschoß als Höchstwert;
Eine angemessene Überschreitung der festgesetzten Bruttogeschoßflächen ist nur im Falle einer Einliegerwohnung zulässig.
Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig.

max.2 WE es sind max. 2 Wohneinheiten innerhalb der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken Flur-Nr. 2116/2 und 2116 zulässig, auf Flur-Nr. 2116 zusätzlich zum Bestand.

z.B.: I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

4. BAUWEISE UND OBERBAUBARE FLÄCHEN

o offene Bauweise

----- Baugrenze

Eine Überschreitung der Baulinien und der Baugrenzen gemäß § 23 Abs.2 und 3 BauNVO durch Balkone, Loggien, Vordächer und Erker darf max. 1,50 m betragen. Darüberhinaus können die Baugrenzen durch allseits verglaste Vorbauten (sog. Wintergärten) aus Gründen der Energiegewinnung bis zu 3,00 m überschritten werden; -ihre Grundflächen werden bei einer Tiefe von größer als 1,50 m zur Ermittlung der Bruttogeschosfläche mitgerechnet.



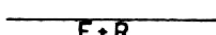

5. NEBENANLAGEN UND NEBENGEBAUDE

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Haupt- oder Nebengebäude oder in die Einfriedungen auf der Seite der Erschließungsfläche baulich zu integrieren.

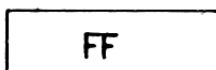

Außerhalb der Baugrenzen sind je Grundstücksfläche ein Schuppen mit Satteldach bis max. 20 m² Grundfläche und bis zu 2,50 m Wandhöhe zulässig.

Kabelverteilerschränke oder andere Einrichtungen von Versorgungsträgern dürfen gegenüber Einfriedungen nicht vorspringen.

6. VERKEHRSFLACHEN

	Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche
	Erschließungsstraße
	Fuß- und Radweg
	Eigentümerweg, öffentlich gewidmet

7. WEITERE NUTZUNGSARTEN

	freizuhaltende Flächen, Nutzung als landwirtschaftliche Fläche, Gartenbau, private Grünfläche
	Flächen für Stellplätze und Garagen; Flächen für Stellplätze und für die befahrbaren Grundstücksflächen sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Für Garagen sind nach § 31 Abs. 1 (BauGB) Ausnahmen zulässig, die in ihrer Gestaltung den im Bebauungsplan festgesetzten Garagen entsprechen.

8. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN NACH LANDESRECHT

8.1 Dachformen

SD	Satteldach: Dachneigung der Hauptgebäude 38° , Dachneigung der Nebengebäude 20-23° ;.
----	---

 einzuhaltende Firstrichtung

8.2 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude darf max. 0,30 m über OK. Mitte Erschließungsstraße liegen. Die Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen oder Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden.

8.3 Gauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

Dachgauben und Zwerchgiebel sind zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß zulässig. Die Gesamtbreite bei mehreren Gauben pro Hauseinheit darf 1/4 der Hausbreite nicht überschreiten; als max. lichte Breite der einzelnen Gaube ist 1,20 m festgesetzt. Die Breite der Zwerchgiebeln darf max. 3,50 m (Außenmaß) betragen; sie soll 1/3 der Trauflänge einer Hauseinheit nicht überschreiten.

Die Dachflächen der Gauben und Zwerchgiebeln sind in ihrer Farbe dem Hauptdach anzugleichen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Pro Hauseinheit sind zwei Dachflächenfenster auf jeder Dachseite bis zu einer Größe von 0,60 qm zulässig.

8.4 Materialien für die Baukörper

Als sichtbare Materialien sind Ziegel, Putz, Holz und Glas zu verwenden. Auffallend unruhige Oberflächenstrukturen sind nicht zulässig. Für die Fassadenflächen sind helle Pastellfarben zu verwenden.

Als Material für die Dacheindeckung sind Ziegel oder Pfannen in naturroter oder hellbrauner Farbe zu verwenden; engobiertes Material ist aus Gründen der Gestaltung nicht zulässig.

8.5 Fassaden und Öffnungen

Die Außenseite der Garagentore ist in Holz auszuführen.

Anlagen zur Energiegewinnung (Solaranlagen) an Dach- und Wandflächen sind bei gestalterischer Einbindung in die Baukörper und mit Abstimmung der Gemeinde zulässig.

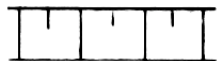
8.6 Einfriedungen

Zulässig sind Holzlatten- und Staketenzäune mit senkrechter Lattung, max. 1,20 m Höhe.

9. GRUNDWASSER

Alle Kellergeschosse sind gegen druckendes Grundwasser zu sichern.

10. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN



vorhandener Lärmschutzwall parallel zur
Bundesstraße 13



vorhandene Lärmschutzwand an der Bundesstr. 13

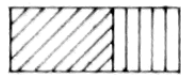
12. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind im Baugebietsbereich unzulässig.

13. DENKMALPFLEGE

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens zutage kommen und der Meldepflicht nach Art.8 DSchG unterliegen, müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege bekanntgemacht werden.

B. H I N W E I S E



vorhandene Gebäude, Haupt- und Nebengebäude

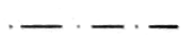


bestehende Grundstücksgrenze

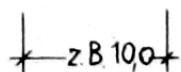
z.B. 2116 Flurstücknummer



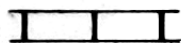
unterirdische Versorgungsleitungen



Gemarkungsgrenze



Maßangabe in Meter



vorhandenes Industriegleis

Im Bereich der Einmündung der Gemeindestraße in die B 13 dürfen nur hochstämmige Bäume mit einem Astansatz ab 3,00 m gepflanzt werden.

Zur Begrünung der Privatgärten soll auf Koniferen zugunsten der Arten des Landschaftsraumes verzichtet werden.

Energie:

Sämtliche Heizungen der Gebäude sollten an umweltfreundliche Energieträger angeschlossen werden, wie z.B. Strom, Gas, Solaranlagen, regenerative Energiequellen; in jedem Fall müssen die Heizeinrichtungen einen immissionsfreien Betrieb gewährleisten.

Eine Überschreitung der Baulinien und der Baugrenzen gemäß § 23 Abs.2 und 3 BauNVO durch Balkone, Loggien, Vordächer und Erker darf max. 1,50 m betragen. Darüberhinaus können die Baugrenzen durch allseits verglaste Vorbauten (sog. Wintergärten) aus Gründen der Energiegewinnung bis zu 3,00 m überschritten werden; -ihre Grundflächen werden bei einer Tiefe von größer als 1,50 m zur Ermittlung der Bruttogeschosfläche mitgerechnet.



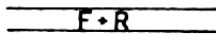
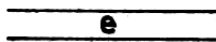
5. NEBENANLAGEN UND NEBENGEBAUDE

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Haupt- oder Nebengebäude oder in die Einfriedungen auf der Seite der Erschließungsfläche baulich zu integrieren.



Außerhalb der Baugrenzen sind je Grundstücksfläche ein Schuppen mit Satteldach bis max. 20 m² Grundfläche und bis zu 2,50 m Wandhöhe zulässig.

Kabelverteilerschränke oder andere Einrichtungen von Versorgungsträgern dürfen gegenüber Einfriedungen nicht vorspringen.

6. VERKEHRSFLACHEN

	Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche
	Erschließungsstraße
	Fuß- und Radweg
	Eigentümerweg, öffentlich gewidmet

7. WEITERE NUTZUNGSARTEN

	freizuhaltende Flächen, Nutzung als landwirtschaftliche Fläche, Gartenbau, private Grünfläche
	Flächen für Stellplätze und Garagen; Flächen für Stellplätze und für die befahrbaren Grundstücksflächen sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Für Garagen sind nach § 31 Abs. 1 (BauGB) Ausnahmen zulässig, die in ihrer Gestaltung den im Bebauungsplan festgesetzten Garagen entsprechen.

8. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN NACH LANDESRECHT

8.1 Dachformen

SD	Satteldach: Dachneigung der Hauptgebäude 38° , Dachneigung der Nebengebäude 20-23° ;.
----	---

 einzuhaltende Firstrichtung

8.2 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkannte des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude darf max. 0,30 m über OK. Mitte Erschließungsstraße liegen. Die Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen oder Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden.

8.3 Gauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

Dachgauben und Zwerchgiebel sind zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß zulässig. Die Gesamtbreite bei mehreren Gauben pro Hauseinheit darf 1/4 der Hausbreite nicht überschreiten; als max. lichte Breite der einzelnen Gaube ist 1,20 m festgesetzt. Die Breite der Zwerchgiebeln darf max. 3,50 m (Außenmaß) betragen; sie soll 1/3 der Trauflänge einer Hauseinheit nicht überschreiten.

Die Dachflächen der Gauben und Zwerchgiebeln sind in ihrer Farbe dem Hauptdach anzugleichen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Pro Hauseinheit sind zwei Dachflächenfenster auf jeder Dachseite bis zu einer Größe von 0,60 qm zulässig.

8.4 Materialien für die Baukörper

Als sichtbare Materialien sind Ziegel, Putz, Holz und Glas zu verwenden. Auffallend unruhige Oberflächenstrukturen sind nicht zulässig. Für die Fassadenflächen sind helle Pastellfarben zu verwenden.

Als Material für die Dacheindeckung sind Ziegel oder Pfannen in naturroter oder hellbrauner Farbe zu verwenden; engobiertes Material ist aus Gründen der Gestaltung nicht zulässig.

8.5 Fassaden und Öffnungen

Die Außenseite der Garagentore ist in Holz auszuführen.

Anlagen zur Energiegewinnung (Solaranlagen) an Dach- und Wandflächen sind bei gestalterischer Einbindung in die Baukörper und mit Abstimmung der Gemeinde zulässig.

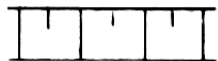
8.6 Einfriedungen

Zulässig sind Holzlatten- und Staketenzäune mit senkrechter Lattung, max. 1,20 m Höhe.

9. GRUNDWASSER

Alle Kellergeschosse sind gegen druckendes Grundwasser zu sichern.

10. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN



vorhandener Lärmschutzwall parallel zur
Bundesstraße 13



vorhandene Lärmschutzwand an der Bundesstr. 13

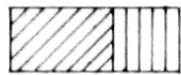
12. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind im Baugebietsbereich unzulässig.

13. DENKMALPFLEGE

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens zutage kommen und der Meldepflicht nach Art.8 DSchG unterliegen, müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege bekanntgemacht werden.

B. H I N W E I S E



vorhandene Gebäude, Haupt- und Nebengebäude

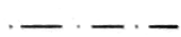


bestehende Grundstücksgrenze

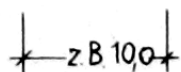
z.B. 2116 Flurstücknummer



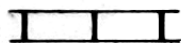
unterirdische Versorgungsleitungen



Gemarkungsgrenze



Maßangabe in Meter



vorhandenes Industriegleis

Im Bereich der Einmündung der Gemeindestraße in die B 13 dürfen nur hochstämmige Bäume mit einem Astansatz ab 3,00 m gepflanzt werden.

Zur Begrünung der Privatgärten soll auf Koniferen zugunsten der Arten des Landschaftsraumes verzichtet werden.

Energie:

Sämtliche Heizungen der Gebäude sollten an umweltfreundliche Energieträger angeschlossen werden, wie z.B. Strom, Gas, Solaranlagen, regenerative Energiequellen; in jedem Fall müssen die Heizeinrichtungen einen immissionsfreien Betrieb gewährleisten.