



**GEMEINDE ECHING**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 50 "WESTLICH DER BAHNHOFSTRASSE II"**

**1. ÄNDERUNG**  
 Die Gemeinde Eching, Landkreis Freising, erlässt gemäß § 2 Abs. 1 sowie der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 und der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 07.2011 folgende Bebauungsplan-Änderung als

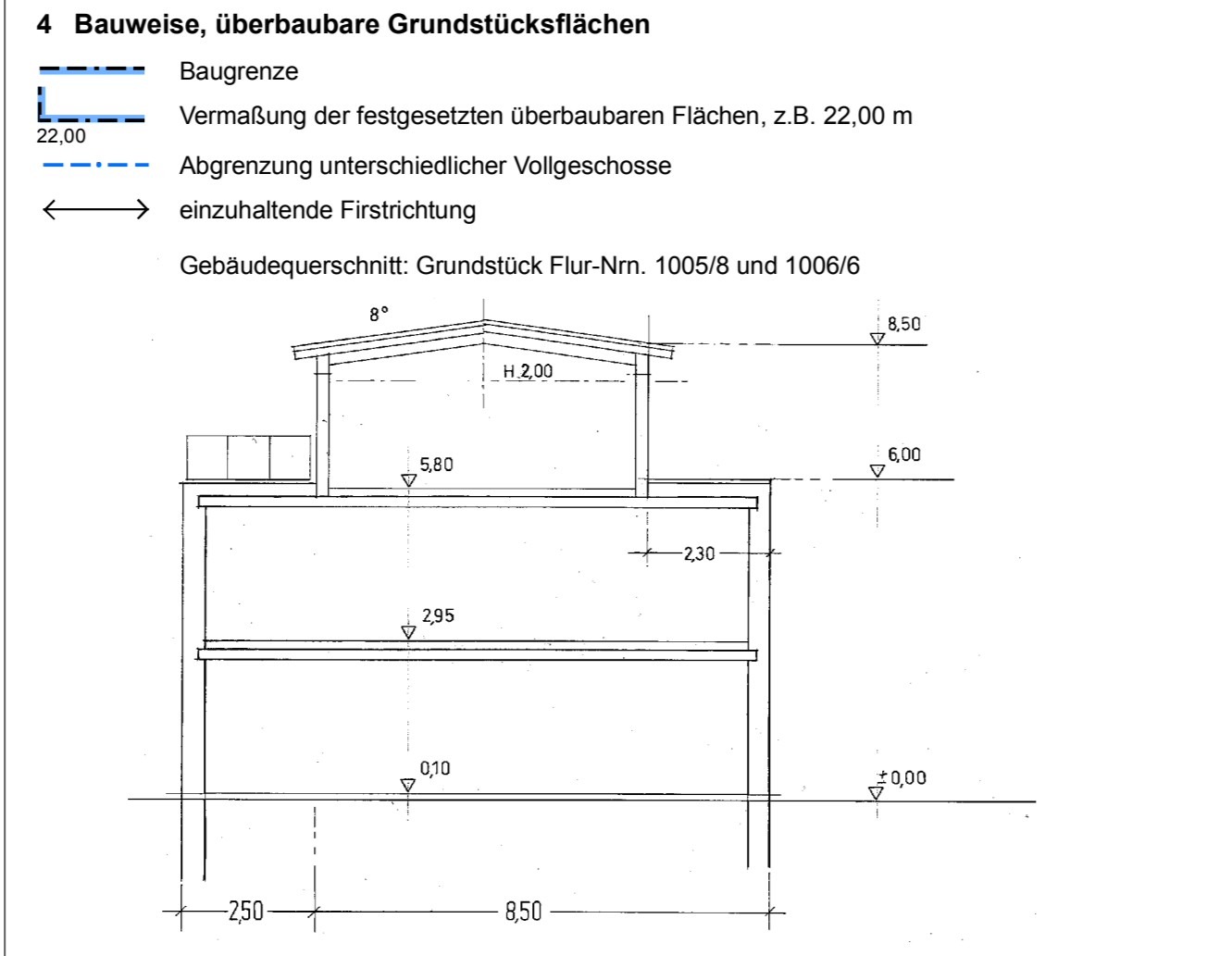
**SATZUNG**

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

**B ZEICHENERKLÄRUNG**

**B.1 Planzeichen für Festsetzungen**

- 1 Geltungsbereich**  
 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplans  
 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
- 2 Art der baulichen Nutzung**  
 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (s. C.1)
- 3 Maß der baulichen Nutzung**  
 GR zulässige Grundfläche (mit Angabe in m²) (s. C.2)  
 WH Wandhöhe (mit Angabe in m) (s. C.2)  
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. drei
- 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**  
 Baugrenze  
 Vermaßung der festgesetzten überbaubaren Flächen, z.B. 22,00 m  
 Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosse  
 einzuhaltende Firstrichtung  
 Gebäudequerschnitt: Grundstück Flur-Nrn. 1005/8 und 1006/6



- 5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen/Carports**
- N Nebenanlage
  - M gemeinschaftlich zu nutzende Müll- und Wertstoffbehälter
  - St Stellplatz
  - Ca Carport
  - TGa Tiefgarage
  - Tiefgaragenrampe

- 6 Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich
  - F öffentlicher Fußweg
  - öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün
  - Wohnweg mit privatrechtlicher Nutzungsregelung

- 7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
  - Baum, zu erhalten
  - Laubbaum, zu pflanzen mit Angabeder Art und Mindestpflanzgröße  
 Al *Amelanchier lamarckii* (Kupfer-Felsenbirne) H., 3 x v. m.B., StU 16-18
  - ⊗ Laubbaum, zu entfernen

- B.2 Planzeichen für Hinweise**
- bestehendes Hauptgebäude
  - bestehendes Nebengebäude
  - Gebäude(-teil), abzubrechen
  - Tr vorgeschlagener Standort für Tiefgaragenaufgang
  - erdgeschossige Gebäudeüberdachung
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
  - bestehende Grundstücksgrenze
  - aufzuhebende Grundstücksgrenze
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - Flurnummer des Grundstückes, z. B. 1006
  - Maßangabe in Meter, z. B. 9,00 m

**C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 1 Art der baulichen Nutzung**  
 Die ausgewiesenen Nettowohnbauflächen sind als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, jedoch sind die Nutzungen gemäß Abs. 3 nicht zulässig.
- 2 Maß der baulichen Nutzung**  
 Die festgesetzten Maßzahlen für die überbaubaren Grundflächen und die Wandhöhen sind als Höchstgrenzen zu interpretieren.

**3 Gestaltung der Baukörper**

- 3.1 Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens ist grundsätzlich barrierefrei gegenüber der angrenzenden Erschließungsfläche auszubilden und darf höchstens 0,15 m über dieser liegen.
- 3.2 Wandhöhe  
 Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Außenfläche der Dachhaut.
- 3.3 Dachform / Dachneigung  
 Für das Wohngebäude auf Grundstück Flur-Nr. 1005/7 ist ein symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 42° festgesetzt.  
 Für die zwei Wohngebäude auf den Grundstücken Flur-Nrn. 1005/8 und 1006/6 ist als Dachform ein Satteldach mit 8° festgesetzt (s. dargestellter Gebäudequerschnitt).  
 Für untergeordnete Bauteile und Anbauten können auch Flachdächer oder flach geneigte Dächer zugelassen werden.  
 Höhenversätze in den First- und Traufkanten sind innerhalb der einzelnen Bauräume nicht zulässig.  
 Maximal zulässige Dachüberstände  
 - Traufe 0,70 m (Außenkante Sparrenkopf),  
 - Giebel 0,30 m,  
 - an Nebengebäuden nicht zulässig.

Wohngebäude mit Satteldach (42°):  
 Dachgauben sind zulässig, jedoch einheitlich je Dachfläche entweder Schleppegauben oder stehende Gauben mit Satteldach, ihre Traufen müssen auf einer Höhe liegen, die äußere Breite der Gaube darf max. 2,50 betragen.  
 Dacheinschnitte und herausgezogene Balkone in der Traufe und in die Dachfläche eingeschnittene Terrassen sind nicht zulässig.  
 Als Material für das Satteldach sind Ziegel oder Betondachsteine in naturroter Farbe zu verwenden.

Wohngebäude mit Satteldach (8°):  
 Gauben sind nicht zulässig, die Traufe und der First dürfen nicht unterbrochen werden; die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

**3.4 Fassadenfarbe**

Die Fassaden sind in hellen Farben zu gestalten

**4 Stellplatznachweis**

Stellplätze und Garagen sind nach folgendem Schlüssel auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen

- Wohneinheiten bis 30 m² Wohnfläche 1,0 GA/Ca/St
- Wohneinheiten von 30 bis 80 m² Wohnfläche 1,5 GA/Ca/St
- Wohneinheiten über 80 m² Wohnfläche 2,0 GA/Ca/St

**5 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze**

Für Garagen, Carports und Nebengebäude werden Flachdächer ohne Dachüberstand festgesetzt, die extensiv zu begrünen sind. Die Wandhöhe dieser Nebengebäude darf max. 2,50 m betragen.  
 Nebengebäude, wie Gartenhäuschen, Geräte- oder Fahrradschuppen, sind grundsätzlich nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und mit einer max. Grundfläche von 8 m² zulässig.  
 Aneinander gebaute Nebengebäude sind profiligleich auszuführen.  
 Die nicht überbauten Tiefgaragenflächen müssen eine Erdüberdeckung für Vegetationsschichten von mindestens 0,50 m aufweisen.  
 Oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten sind in versickerungsfähigen Decken (Schotterterrassen, Kies-Splitt-Decken) oder wasserdurchlässigen Belägen (Pflaster mit offener Fuge) herzustellen.

**6 Nebenanlagen, Versorgung und Entsorgung**

Kabelverteilerschränke oder andere Einrichtungen von Ver- und Entsorgungsträgern dürfen nicht in den öffentlichen Raum hineinragen. Sie sind in die Gebäude oder Einfriedungen oder in die Zufahrtsrampe oder den Treppenaufgang der Tiefgarage zu integrieren.  
 Einrichtungen für die Energieversorgung sind innerhalb der Gebäude und nach außen schall-emissionsfrei unterzubringen. Hiervon ausgenommen sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

**7 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.  
 Als Heckenpflanzen sind nur die unter Hinweis D 7 aufgeführten Arten zulässig.  
 Einfriedungen müssen einen Abstand zur Geländeoberfläche von mindestens 10 cm aufweisen.  
 Sockel, durchgängige Fundamente sowie Mauern und Sichtschutzmatten sind nicht zulässig.

**8 Geländemodellierungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen zur Freilegung der Untergeschosse (Keller, Tiefgarage) sind nicht zulässig. Kleinere Geländemodellierungen bis zu einer Höhe von 0,50 m, z.B. zur Muldenversickerung sind hiervon ausgenommen.

**9 Verkehrsanlagen**

Die öffentlichen Erschließungsflächen sind aus wasserdurchlässigen Belägen (Rasenfugenpflaster, Porenpflaster) herzustellen.  
 Die privaten Wohnwege sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Kies-, Splittdecken, Fugenpflaster, Porenpflaster) anzulegen.

**10 Freiflächen und Grünordnung**

**10.1 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 7) und Pflanzqualität (vgl. C 10.2) zu entsprechen.

**10.2 Gehölzverwendung**

Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Mindestpflanzqualitäten festgesetzt. Baum- und Straucharten der Gehölzauswahlliste sollen verwendet werden (vgl. Hinweise - D 7 Artenliste).

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

**10.3 Anforderungen an Baumstandorte**

Baumplantagen in Belagsflächen sind gemäß den Anforderungen der FFL-Empfehlungen für Baumplantagen, Teil 2 (jeweils neueste Fassung) vorzunehmen.  
 Je Standort ist ein Mindestwurzelraum wie folgt zu gewährleisten:  
 Bäume 2. / 3. Ordnung, einheitlich > 12 m³  
 Pro Baum ist eine spartenfreie, offene Baumscheibe wie folgt vorzusehen:  
 Bäume 2. / 3. Ordnung, einheitlich > 6 m²

**10.4 Private Freiflächen**

Ab einer Grundstücksfläche von 200 m² ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum gemäß Artenliste (Hinweise - D 7) zu pflanzen. Bereits anderweitig auf dem Grundstück festgesetzte Gehölze können dabei in Anrechnung gebracht werden. Die Eignung zur Pflanzung auf Tiefgaragen ist zu beachten.  
 Mindestens 5 % der Grundstücksfläche sind mit Sträuchern gemäß Artenliste (Hinweise - D 7) zu bepflanzen. Der Ersatz von 30 % der genannten Sträucher durch laubtragende Ziersträucher gleicher Qualität ist zulässig.

**10.5 Umsetzung**

Die Umsetzung der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hat in der ersten Pflanzperiode (Frühjahr, Herbst) nach Fertigstellung der Erschließungsflächen bzw. nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.

**10.6 Niederschlagswasserbehandlung**

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Erschließungsflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich über die bewachsene und belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) oder über unterirdische Anlagen (Rigolen, Rohr-Rigolen) zu versickern.

**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 Tiefgarage und Kellergeschosse sind gegen drückendes Grundwasser zu sichern.  
 Wird eine Wasserhaltung während der Bauphase notwendig, ist hierfür rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

**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 (TRENGW) geregelt. Sie sind entsprechend zu beachten.  
 Anlagen zur Regenwassernutzung werden empfohlen.

**4 Energiesparendes Bauen und Energieversorgung**  
 Es wird angeregt, die Wohngebäude in Niedrigenergiebauweise zu errichten und verstärkt regenerative Energien zu nutzen. Im Fall von Photovoltaik- oder Solarthermianutzung auf dem Dach ist der Infobrief Nr. 8 der Regierung von Oberbayern zu beachten.

**5 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 Wuchstform) zzgl. 1,50 m) sind nicht zulässig.

**6 Besonderer Artenschutz**

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist vor dem Abbruch von Gebäuden bzw. vor der Beseitigung von Gehölzen eine mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte, artenschutzrechtliche Beurteilung oder Prüfung (saP (i.e.S.)) durchzuführen.

**7 Artenlisten**

Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen sollen Arten gemäß nachfolgender Auswahlliste verwendet werden:

klein- und mittelkronige Bäume (2. / 3. Ordnung)	Hecken
Acer campestre - Feld-Ahorn	Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche	Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus monogyna - Eingriffiger Weißdorn	Cornus mas - Kornelkirsche
Prunus avium - Vogel-Kirsche	Crataegus monogyna - Eingriffiger Weißdorn
	Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche)	Sträucher
Pollenspendender und altbewährte Sorten	Cornus mas - Kornelkirsche
Alle vom Standort her geeigneten Arten	Corylus sanguinea - Roter Hartriegel
inschließlich Wildformen sind zulässig.	Corylus avellana - Haselnuss
	Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
	Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
	Prunus spinosa - Schlehe
	Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
	Rosa canina - Hundsrose
	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

**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 05.03.2013 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 21.03.2013 bis 22.04.2013 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 11.06.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.09.2013 bis 22.10.2013 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 20.09.2013 bis 22.10.2013 durchgeführt.

4 Die Gemeinde Eching hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 05.11.2013 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Eching, den \_\_\_\_ 2013  
 (Siegel)  
 Josef Riemensberger  
 Erster Bürgermeister

5 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_ 2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.

Eching, den \_\_\_\_ 2013  
 (Siegel)  
 Josef Riemensberger  
 Erster Bürgermeister

1. ÄNDERUNG DATUM: 11.06.2013, 05.11.2013



**Gemeinde Eching**  
 Untere Hauptstraße 3 85386 Eching  
 Tel.: 089 / 319 000 - 0 Fax: 089 / 319 000 - 80 E-Mail: info@eching.de

**BEBAUUNGSPLAN NR. 50 "WESTLICH DER BAHNHOFSTRASSE II"**  
**1. ÄNDERUNG** 05.11.2013

Verfasser:  
 Jürgen Hansen  
 Dipl. Ing. Architekt, Stadtplaner SRL  
 Trautnerstr. 7 81243 München  
 Tel.: 089 / 635716 Fax: 089 / 89620610 E-Mail: Architekt.hansen@web.de

