



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. 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 (PlanZVO) vom 18.12.1990 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A FESTSETZUNGEN DURCH PLAN (siehe Planzeichnung)

B ZEICHENERKLÄRUNG

B.1 Planzeichen für Festsetzungen der Bebauung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurnummer
- Hausnummer
- Gewerbegebiet (eingeschränkt gem. §8 BauNVO)
Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfte-, Büro- und Verwaltungsgelände sowie Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsleiter, Vergnügungstätten und selbstständige Lagerplätze sind nicht erlaubt.
- zulässige Grundfläche mit Angabe in m²
- Wandhöhe, gemessen von der Höhenangabe ü. NN (Bezugshöhe für die Wandhöhe)
- Dachneigung
- Baulinie
- Baugrenze
- Maßangaben der überbaubaren Flächen in m
- einzuhaltende Firstrichtung
- nur betriebsbezogenes Wohnen zulässig - entfällt
- Eckbauteil der normalen und geschlossenen Bauweise mit extensiv begrüntem Dach:
Flachdach mit Neigung bis 5°
Variante 1:
Möglichkeit einer ein- bis zweigeschossigen Ausführung des Bauteiles B; wegen der Baukörper-Anschlüsse ist die Wandhöhe des Bauteiles B 0,30 m niedriger auszuführen als die gleichen Wandhöhen der angrenzenden Hauptbaukörper;
Variante 2:
Möglichkeit einer dreigeschossigen Ausführung des Bauteiles B; zur Vermeidung von unerwünschten Baukörper-Verschneidungen und von nicht handwerksgerechten Anschlussdetails muss die Wandhöhe des Bauteiles B 0,50 m über der anschließenden höchsten Firsthöhe der beiden Hauptbaukörper liegen.
- Bauteile der geschlossenen Bauweise an der B 11 (Lärmschutz), deren Höhen aus Gründen geordneter Baukörperanschlüsse 0,50 m unterhalb der Ortsgänge der angrenzenden Giebelflächen der Hauptbaukörper liegen müssen.
- Zulässiges Vordach
- Trafostation
- Anbauverbotszone (im 20m Bereich von Bundesstraße)

B.2 Planzeichen für Festsetzungen der Verkehrsanlagen

- Öffentliche Straße als verkehrsberuhigter Bereich - entfällt
- Öffentlich gewidmeter Eigentümerweg - entfällt
- Private Zufahrt (dinglich zu sichern)
- Fläche für Fuß- und Radweg
- Erschließungsstraße
- Straßenbegrenzungslinie

B.3 Planzeichen für Festsetzungen der Grünordnung

- private Grünfläche
- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Wohnen - entfällt

- Straßenbegleitgrün
- Baum, zu erhalten innerhalb / außerhalb des Geltungsbereiches
- Baum, zu entfernen
- Laubbaum, zu pflanzen Art: Acer platanoides Mindestpflanzgröße: H, 3xv., m.B., 18-20
- Laubbaum, zu pflanzen, Art wie Bestand (Acer platanoides)

Planzeichen für Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer des Grundstückes
- Wasserleitung, Bestand, Neue Lage Stand 26.11.2009 gemäß Angaben des Zweckverbands Wasserversorgungsgruppe Freising- Süd
- Sichtdreiecke im Straßenbereich mit Ortsdurchfahrtsgruppe

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

C.1 BEBAUUNG

- 1 Bauliche Gestaltung
 - 1.1 Höhen und Höhenlage der Gebäude
Die Höhe der Gebäude wird durch die Wandhöhe bestimmt (siehe Art. 6 Abs. 3 BayBO). Die Gebäude müssen 0,80 m unter der Höhe der angrenzenden Bundesstraße liegen; die Bezugshöhe ist in beiden Fällen die Höhenangabe FOK Erdgeschoß.
 - 1.2 Dachform und -gestaltung
Die Dachneigung wird auf 22 Grad festgesetzt. Dachüberstand Traufe max. 0,5m (Außenkante Sparrenkopf); Ausnahmen sind durch Planzeichen festgelegt. Dachüberstand Giebel max. 0,2m. Material Dacheindeckung: Ziegel oder Betondachstein naturrotter Färbung einheitlich je Baukörper. Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - 1.3 Stellplätze, Carports und Garagen
Die Stellplätze sind entsprechend folgendem Schlüssel nachzuweisen:
Wohnbebauung >
Wohnungen kleiner 30 m² 1 Stellplatz / Wohnung
Wohnungen von 30 - 100 m² 1,5 Stellplätze / Wohnung
Wohnungen größer 100 m² 2 Stellplätze / Wohnung
Büro- u. Verwaltungsräume 1 Stellplatz / 35 m² Nutzfläche
Handwerks- u. Industriebetriebe 1 Stellplatz / 60 m²
Lagerräume, Lagerplätze 1 Stellplatz / 90 m²
KFZ-Werkstätten 6 Stellplätze / Wartungs- und Reparaturstand
Carports oder Garagen sind innerhalb der Bauräume zulässig. Ausnahmeweise können sie auch außerhalb zugelassen werden.
 - 1.4 Innere Erschließung, Lagerflächen, Parkplätze
Zufahrten und Lagerflächen sind so klein wie möglich zu halten. Parkplätze sind wasserdurchlässig (Rasenfugenpflaster, Pflaster mit breiter Fuge, Schotter oder Schotterrassen) zu befestigen.
 - 1.5 Einfriedungen
Einfriedungen sind ohne durchgängige Fundamente herzustellen. Maximale Höhe: 1,2 m. Mauern und Sichtschutzmatten sind unzulässig.
 - 1.6 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind im oberen Drittel der Wandfläche anzubringen, soweit sie nicht unmittelbar dem Eingang zugeordnet sind. Die Traufkante darf nicht überschritten werden. Die Schriftgröße darf max. 15% der Wandhöhe betragen. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 4,00 m und eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten. Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 - 1.7 Lagerflächen
Lagerflächen sind zur freien Landschaft und zu den Nachbarn hin einzuräumen.

C.2 GRÜNORDNUNG

- 1 Straßenbegleitgrün
Das Straßenbegleitgrün ist als Magerrasen unter der Baumreihe anzulegen. Die bestehenden Bäume dürfen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen nicht überfüllt werden.
 - 2 Private Grünflächen
Die privaten Grünflächen sind offen zu gestalten. Sie sind mit einem minimalen Pflanzflächenanteil von 20% gärtnerisch anzulegen.
 - 3 Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Wohnen - entfällt
Die privaten Grünflächen sind offen zu gestalten. Sie sind mit einem minimalen Pflanzflächenanteil von 20% gärtnerisch anzulegen. Pro angefangene 300 m² ist 1 Baum aus der Artenliste zu pflanzen.
 - 4 Sonstige Freiflächen
Pro angefangene 300 m² sonstiger Freifläche ist ein Großbaum aus der unten angegebenen Artenliste zu pflanzen, mindestens aber 1 Großbaum pro 4 Stellplätze. Die Verwendung von Nadelgehölzen als Heckenpflanzen zur Einfriedung des Grundstücks ist unzulässig. Die max. Höhe von geschulten Hecken beträgt 150 cm. Die zwei, das Gebiet teilenden Grundstücksgrenzen sind beiderseits in einer Breite von mind. 100 cm zu bepflanzen. Pro Grenze ist eine Unterbrechung (Durchfahrt) von 6,0 m zulässig - entfällt
 - 5 Pflanzenauswahl
Zu pflanzen sind Bäume aus folgender Auswahl:
- Acer platanoides Splitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
- Fraxinus excelsior Esche
- Quercus robur Stiel-Eiche
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Tilia cordata Winter-Linde
Mindestpflanzgröße: Hochstamm oder Stammbusch, 3xv., m.B., 18 - 20
 - 6 Wasserwirtschaft
Das Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken zu versickern. Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den gewerblich genutzten Flächen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf Wohnbauflächen kann die Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser angewendet werden.
 - 7 Eingriffsregelung
Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen auf der benötigten Fläche von 1.752 m² werden auf dem Grundstück mit der Fl-Nr. 514/2, Gemarkung Echting, erbracht. (Zielsetzung und Art der Maßnahmen s. besonderer Textteil "Begründung zum Grünordnungsplan")
 - 8 Umsetzung
Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen hat spätestens in der ersten Pflanzzeit nach Fertigstellung der Baumaßnahme (bei Teilbauschritten gültig für den jeweiligen Abschnitt) zu erfolgen. Ausfälle sind unverzüglich artgerecht zu ersetzen.
- D HINWEISE DURCH TEXT**
- 1 Freiflächengestaltungsplanung
Den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen (Maßstab 1:100 bis 1:200). Mindestanforderung: Darstellung des Bestandes, der Lage, Art und Größe der Bepflanzung, Lage und Art der Einfriedung, Angaben zur Art der Versiegelung und zu den vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung.
 - 2 Vollzug des Denkmalschutzgesetzes
Jeglicher Eingriff, bei dem Hinweise auf Bodendenkmäler auftauchen, ist umgehend einzustellen und an die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden. Weitere Eingriffe sind nur noch unter Hinzuziehung einer archäologischen Fachkraft zulässig. Die Erlaubnis zum Aushub nach Art. 7 Abs. 1 DSchG kann erst nach erfolgter Untersuchung erteilt werden. Eventuell sich dadurch ergebende Bauverzögerungen sollten in den Bauleitplan miteingerechnet werden.
 - 3 Baumschutz
Der Bestandsschutz der zu erhaltenden Bäume ist nach DIN 18 920 während der Bauphase durch Einzäunung des Wurzelraumes zu gewährleisten (Wurzelraum entspricht Kronenraum).
 - 3 Grundwasserstand
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit einem höchsten Grundwasserstand von ca. 4 m unterhalb der Geländeoberkante zu rechnen.
 - 4 Sichtflächen
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäune neue Hochbauten nicht erreicht werden; Wälle Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

E VERFAHRENSHINWEISE

- 1 Die Gemeinde Echting hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 03.11.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 25.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 13.04.2010 wurde gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 12.05. bis 14.06.2010 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
Eching, den 01.10.2010
.....
Josef Riemensberger
Erster Bürgermeister
- 3 Die Gemeinde Echting hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umwelt-Ausschusses vom 14.09.2010 den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.09.2010 gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.
Eching, den 08.10.2010
.....
Josef Riemensberger
Erster Bürgermeister
- 4 Der Beschluss wurde gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 06.10.2010 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft.
Eching, den 08.10.2010
.....
Josef Riemensberger
Erster Bürgermeister

Textliche Änderungen des Bebauungsplanes sind in Blau gehalten.

GEMEINDE: **ECHING / ORTSTEIL DIETERSHEIM**

BEBAUUNGS-GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 56

Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Dietersheim Süd-West

1. 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 Echting Tel: 08133 / 9185-0 Fax: 08133 / 9185-19
----------------------	---	--

PLANINHALT: BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANUNG
MASS-STAB: 1 : 500
PLANDATUM: 14.09.2010