

GEMEINDE:

ECHING / ORTSTEIL DIETERSHEIM

BEBAUUNGS-
GRÜNORDNUNGSPLAN

Bebauungs- und Grünordnungsplan

NR. 56

Gewerbegebiet Dietersheim Süd-West

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 Eching

Tel: 08133 / 9185-0

Fax: 08133 / 9185-19

PLANINHALT:

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANUNG

MASS-STAB:

1 : 500

PLANDATUM:

22.07.2003

Die Gemeinde Eching, 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 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



Gewerbegebiet (eingeschränkt gem. §8 BauNVO)

Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.


GR zulässige Grundfläche mit Angabe in m²


WH Wandhöhe, gemessen von der Höhenangabe ü. NN
(Bezugshöhe für die Wandhöhe)

DN Dachneigung

 Baulinie

 Baugrenze

 Maßangaben der überbaubaren Flächen in m

 einzuhaltende Firstrichtung



nur betriebsbezogenes Wohnen zulässig



Eckbauteil der geschlossenen Bauweise

(Lärmschutz) mit extensiv begrüntem Dach:

Flachdach mit Neigung bis 5°

Variante 1:

Möglichkeit einer zweigeschossigen Ausführung des Bauteiles B: wegen der Baukörper-Anschlüsse ist die Wandhöhe des Bauteiles B 0,30m niedriger auszuführen als die gleichen Wandhöhen der angrenzenden Hauptbaukörper.

Variante 2:

Möglichkeit einer dreigeschossigen Ausführung des Bauteiles B: zur Vermeidung von unenwünschten Baukörper-Verschneidungen und von nicht handwerksgerechten Anschlussdetails muss die Wandhöhe des Bauteiles B 0,5m über der anschließenden höchsten Firshöhe der beiden Hauptbaukörper liegen.



Bauteile der geschlossenen Bauweise an der B 11

(Lärmschutz), deren Höhen aus Gründen geordneter Baukörperanschlüsse 0,50m unterhalb der Ortgänge der angrenzenden Giebelflächen der Hauptbaukörper liegen müssen.



Zulässiges Vordach



Trafostation



Anbauverbotszone (im 20m Bereich von Bundesstraße)

B.2 Planzeichen für Festsetzungen der Verkehrsanlagen



Öffentlich gewidmeter Eigentümerweg



Öffentliche Straße als verkehrsberuhigter Bereich



Private Zufahrt (dinglich zu sichern)



Fläche für Fuß- und Radweg



Erschließungsstraße

B.3 Planzeichen für Festsetzungen der Grünordnung



private Grünfläche



Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Wohnen



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

2724

Flurnummer des Grundstückes



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

B.4



Wasserleitung, Bestand

Sonstige Hinweise



Sichtdreiecke im Straßenbereich mit Ortsdurchfahrtsgrenze

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 0,80m 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 naturroter

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.

Ausnahmsweise 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.

1.4 Innere Erschließung, Lagerflächen, Parkplätze
Zufahrten und Lagerflächen sind so klein wie möglich zu halten. Parkplätze sind wasserdurchlässig (Rasenfugenpflaster, Pflaster mit breiter Fuge, Schotter oder Schotterrasen) zu befestigen.

1.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind ohne durchgängige Fundamente herzustellen.
Maximale Höhe: 1,2 m. Mauern und Sichtschutzmatten sind unzulässig.

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

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 geschnittenen 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.

5 Pflanzenauswahl

Zu pflanzen sind Bäume aus folgender Auswahl:

- Acer platanoides Spitz-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 schadlose 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 Eching, erbracht. (Zielsetzung und Art der Maßnahmen s. gesonderter Textteil "Begründung zum Grünordnungsplan")

8 Umsetzung

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen hat spätestens in der ersten Pflanzzeit nach Fertigstellungspflege der Baumaßnahme (bei Teilbauabschnitten gültig für den jeweiligen Abschnitt) zu erfolgen. Ausfälle sind unverzüglich artgerecht zu ersetzen.

D HINWEISE DURCH TEXT

1 Feilächengestaltungsplanung

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 Erdeingriff, 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 Bauzeitenplan 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 Baueit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

F BEGRÜNDUNGEN ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Gemeinde Eching – Ortsteil Dietersheim
Bebauungsplan Nr. 56 – Gewerbegebiet Dietersheim Süd-West“

F I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1 GRUND FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die im Ortsteil Dietersheim vorhandenen ortsansässigen Betriebe müssen, wenn sie am Ort gehalten werden sollen, umgesiedelt bzw. neu angesiedelt werden. Derzeit stehen dafür keine bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsgebäude zur Verfügung. Die Gemeinde sieht sich daher veranlasst, für die Ansiedlung dieser Betriebe mit einem Bebauungsplanverfahren eine baurechtliche Grundlage zu schaffen und damit die politisch gewünschte bauliche Entwicklung des Ortsteiles Dietersheim einzuleiten.

2 BAULEITPLANUNG

Ortsplanerisch vertretbare Standorte für kleinere gewerbliche Ansiedlungen im Süden von Dietersheim liegen westlich und östlich der B 11, wo ähnliche Nutzungen, wie eine Schreinerei und eine Tankstelle bereits existieren.

Die neu auszuweisende Baufläche ist z.Zt. landwirtschaftlich genutzt und hat eine Größenordnung von ca. 5.170 m². Die nördlich unmittelbar angrenzende Schreinerei wurde vor einigen Jahren ausgebaut und um ein Wohnhaus vergrößert (s. BP Nr. 36, Dietersheim südwestl. der B11).

Der Flächennutzungsplan wird mit der 17. Änderung angepasst und die Baufläche als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

Das künftige ortsplanerische Flächenpotential Dietersheims, in welchem sich auch der aktuelle Bebauungsplan befindet, liegt im südwestlichen Quadranten des Ortsgebietes zwischen der Echinger Straße im Westen und der B11 im Süden. Damit der vorgesehene Bebauungsplan die künftigen Entwicklungen nicht blockiert, wurden einige Rahmenbedingungen durch unverbindliche Strukturkonzepte erarbeitet, die nun bei der Aufstellung des Bebauungsplanes hinsichtlich Erschließung, Nutzung und Baustruktur Berücksichtigung finden (Grundlage dafür ist das Entwicklungskonzept für den Ortsteil Dietersheim vom Dezember 1999).

3 NUTZUNG

Da die Schallimmissionen der Bundesstraße (15.000 Kfz/24 h) voraussichtlich auf Jahrzehnte in der jetzigen Intensität zu erwarten sind, werden die später westlich anschließenden künftigen Gemeinbedarfseinrichtungen und die geplante Wohnnutzung durch eine Riegelbebauung vor dem Verkehrslärm abgeschirmt. Festgesetzt wird dies durch entsprechende Wandhöhen und verbindende Bauelemente zwischen den einzelnen Baugrundstücken. Durch diese Maßnahme wird außerdem ein Rhythmus in der Baukörperstruktur erzeugt. Die Wandhöhe ist, in Zusammenhang mit einem flach geneigten symmetrischen Satteldach (22°) auf 6,50m festgesetzt, da es sich vorwiegend um Gewerbehallen handeln wird.

4 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des neuen Gewerbegebietes wird teilweise provisorischen Charakter haben, da neue Straßen bzw. die möglichen Erschließungsflächen mangels Bauland

für den ersten Entwicklungsabschnitt nicht zur Verfügung stehen und auch keine zusätzlichen Einfahrten von der B11 erwünscht sind. Demnach muss die Erschließung der neuen Grundstücke über die bestehende Zufahrt südlich der Schreinerei abgewickelt werden; sie ist als öffentlich gewidmete Erschließungsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die Fläche kann später teilweise, ohne das Baurecht zu erhöhen in private Fläche umgewandelt werden.

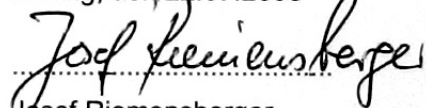
Die in Ost-West-Richtung verlaufende 5m breite Erschließungsfläche südlich der Schreinerei ist bereits im Bebauungsplan Nr. 36 enthalten, allerdings im westlichen Abschnitt als Grünfläche. Da auch die westlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen über diese Fläche zu erschließen sind, wird der 5m breite Grundstücksstreifen in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes einbezogen.

München, den 22.07.2003



Dip. Ing. Jürgen Hansen
Architekt, Stadtplaner SRL

Eching, den 22.07.2003



Josef Riemensberger
Erster Bürgermeister