

GEMEINDE: ECHING  
 BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN: Nr. 57, Ortsmitte III

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 folgenden Bebauungsplan als

**SATZUNG**

- A FESTSETZUNGEN DURCH PLAN (siehe Planzeichnung)**
- B ZEICHENERKLÄRUNG**
- B.1 Planzeichen für Festsetzungen der Bebauung**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Baugrenze
- GR zulässige Grundfläche, Maßangaben in m<sup>2</sup>
- maximal 1,50 m tiefe Anbauzone für Balkone und Wintergärten (siehe Schnitt)
- ← einzuhaltende Firstrichtung des symmetrischen Satteldaches
- TG Tiefgaragengrenze
- Gebäudebestand, zu entfernen
- T Trafostation
- A für diese überbaubaren Flächen werden die Gebäudequerschnitte links unten festgesetzt
- B für diese überbaubaren Flächen wird folgender Gebäudequerschnitt festgesetzt:

- B.3 Planzeichen für Festsetzungen der Grünordnung**
- Gehölzbestand, zu entfernen (mit Nummer gemäß Baumbestandsplan)
- Baum, zu erhalten (mit Nummer gemäß Baumbestandsplan)
- Baum, zu entfernen (mit Nummer gemäß Baumbestandsplan)
- Laubbaum, zu pflanzen, mind. Baum II. Ordnung
- Laubbaum, zu pflanzen, mit Festsetzung der Art
- BPE Betula pendula Sand-Birke

- B.4 Planzeichen für Hinweise**
- bestehende Grundstücksgrenze
- 2116/2 Flurnummer des Grundstücks
- bestehendes Haupt-/ Nebengebäude
- Maßangaben der überbaubaren Flächen in m
- Straßenleuchte, Bestand
- Gehölzbestand, zu erhalten
- Laubbaum, zu pflanzen, im Nachbarbebauungsplan Nr. 51 festgesetzt
- Baum, zu erhalten (mit Nummer gemäß Baumbestandsplan)

**C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- C.1 Bebauung**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung  
Im Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nichtstörendes Gewerbe wird zugelassen.
- 2. Gestaltung, Dachform und Gebäudehöhe sowie Festlegung der Höhenlage  
Die Bezugshöhe für die festgesetzten Wandhöhen (OK Fertigfußboden) ist im östlichen Teil die mittlere Höhe der Erschließungsstraße (Heidestraße) mit 467,68 üNN zuzüglich 30cm, also 467,98 üNN. Analoges gilt für den westlichen Teil und die Obere Hauptstraße mit einer mittleren Höhe von 468,03 üNN abzüglich 30cm, also 467,73 üNN. Eine Abweichung um bis zu 10cm nach oben und unten ist zulässig.  
Die zulässigen Wandhöhen sind den Schnitten unter den Festsetzungen durch Text zu entnehmen.  
Als Material für die Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind Ziegel oder Betondachsteine in naturroter Farbe einheitlich je Baukörper zu verwenden. Flachdächer sind zu begrünen (mindestens extensiv).  
Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind nicht zulässig. Gauben sind nur außerhalb der Laternengeschößbauten zulässig. Gauben sind in einheitlicher Form zu halten und auf einer Höhe anzuordnen. Die Summe der Breiten aller Gauben je Dachfläche darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die äußere Breite der einzelnen Gaube darf max. 1,8m und der Abstand untereinander muß mindestens 1,6m betragen.  
Für Laternengeschosse gilt eine Dachneigung von max. 20°. Für die übrigen Satteldächer eine Dachneigung von 38-42°.  
Die 1,5m breite Anbauzone für Wintergärten, Loggien, Balkone und dergleichen ist über alle Geschosse (2 und 3 geschossig) zulässig. Zu verwenden sind Glas, Metall, Holz, Blech (mit Kollektoren) in filigraner Bauweise.  
Höhenversätze in den First- und Traufkanten sind nicht zulässig.  
Aneinander gebaute Garagen oder Carports sind profiligleich auszuführen. Zulässig sind nur Flachdächer oder fach geneigte Pultdächer (maximale Dachneigung 12°) mit extensiver Dachbegrünung.

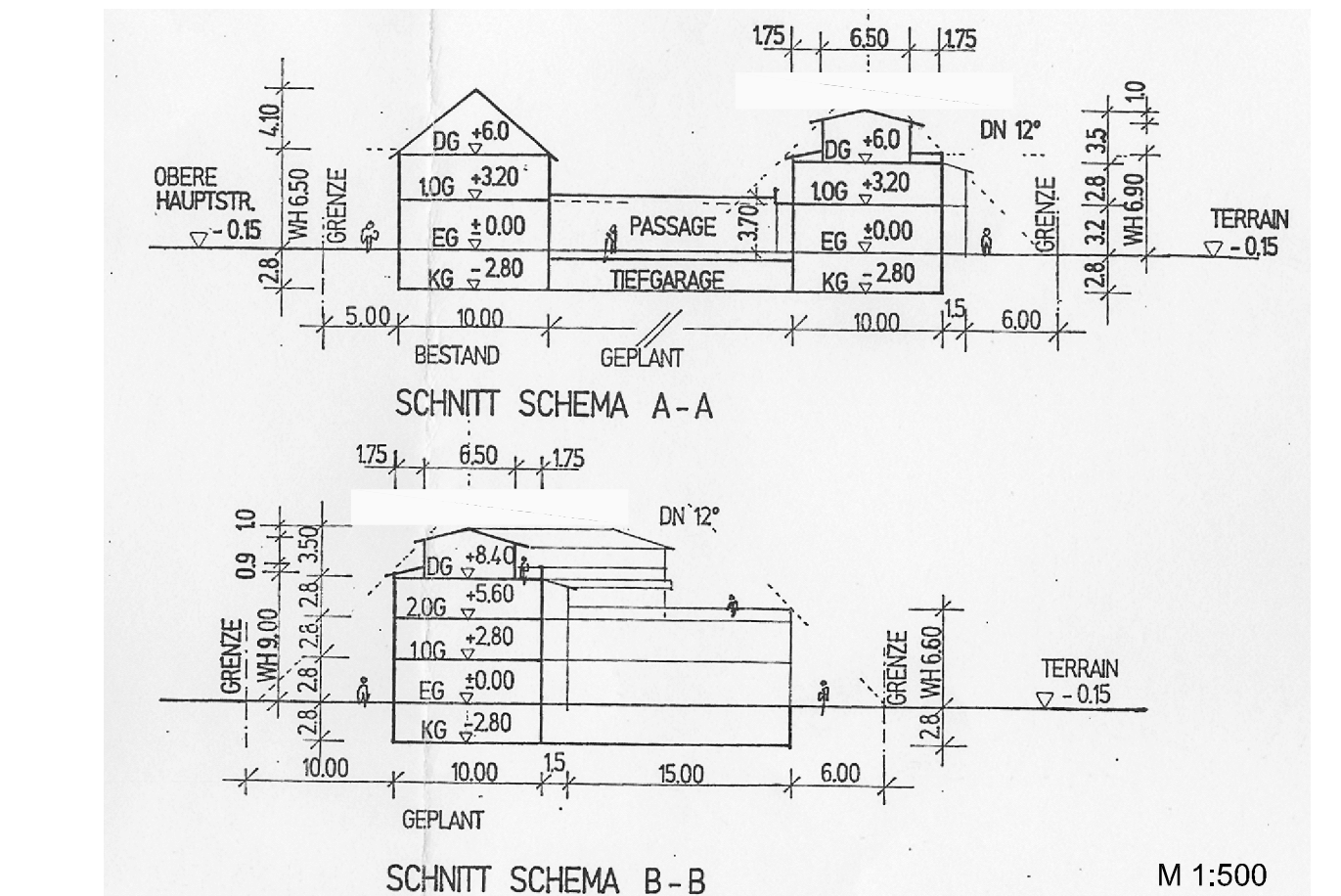
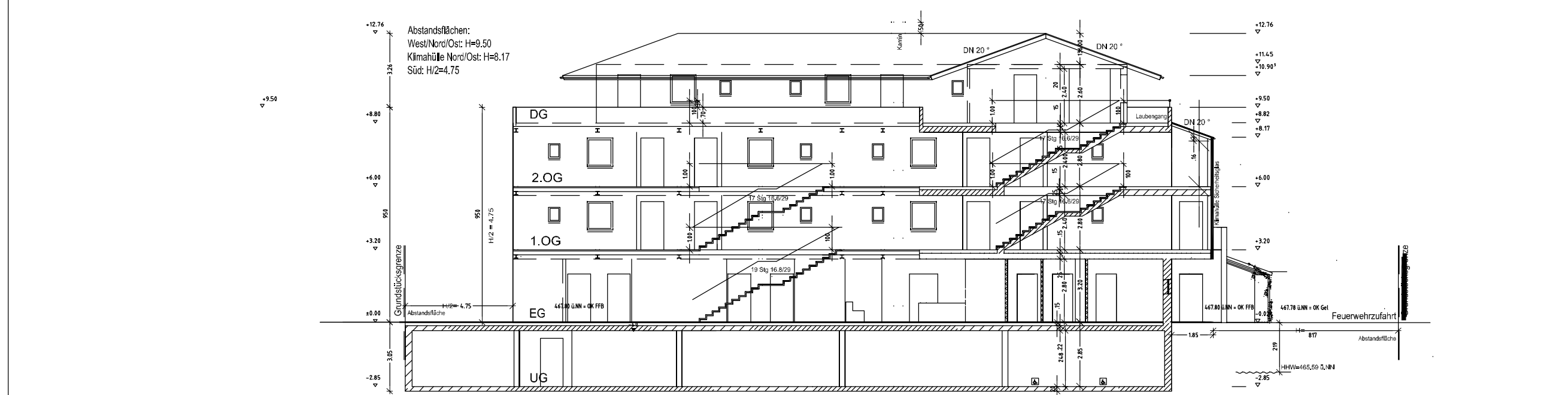
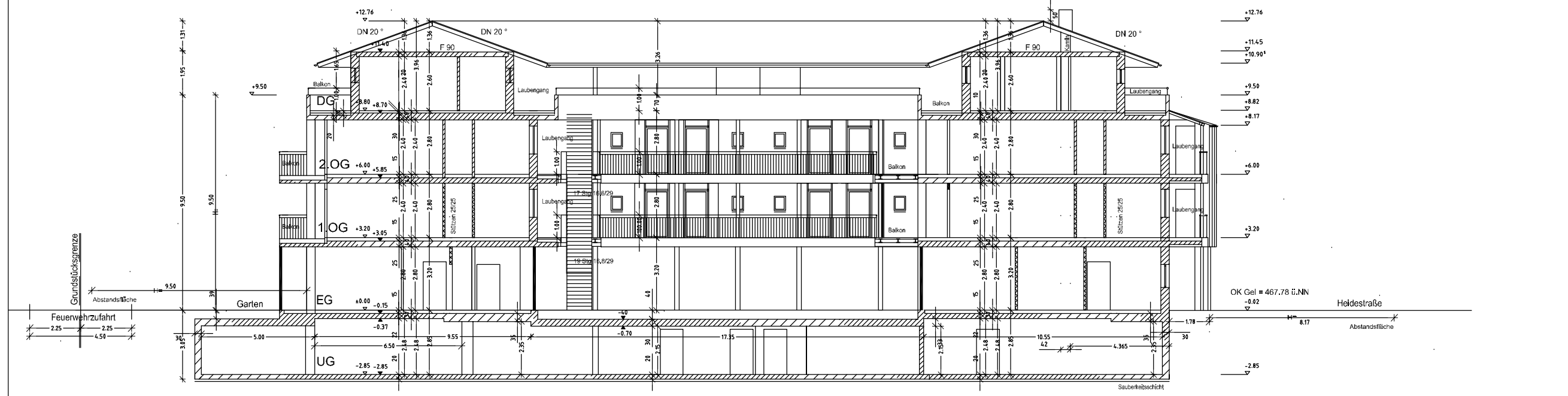
- 3. Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Carports  
Mit Ausnahme der 6 Stellplätze im Westen werden Garagen und Carports ausgeschlossen.  
Der Stellplatznachweis hat für die westlichen Gebäude nach folgendem Schlüssel zu erfolgen:  
- Wohneinheiten von bis zu 30m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,0 Stellplätze  
- Wohneinheiten von 30 bis 100m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 Stellplätze  
- Wohneinheiten über 100m<sup>2</sup> Wohnfläche 2,0 Stellplätze  
Für das östliche Gebäude mit seiner speziellen Nutzung für betreutes Wohnen kann dieser Schlüssel unterschritten werden. Vorzusehen sind mindestens 30 Tiefgaragenplätze und 10 oberirdische Besucherstellplätze an der Heidestraße.
- 4. Einfriedungen  
Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,8m. Die Zäune sind zu bauen aus Holz oder Metall in senkrechter Lattung. Durchgängige Sockel sind unzulässig. Der Bodenabstand muß mind. 10cm betragen. Bei der Anlage von Hecken sind standortgerechte und standortheimische Laubgehölze zu verwenden.
- 5. Nebenanlagen  
Trafostationen oder sonst für die Versorgung des Gebiets notwendige bauliche Anlagen sind in die Flächen für die Stellplätze oder Garagen zu integrieren. Kabelverteilerschrank oder andere Einrichtungen von Versorgungsträgern dürfen nicht in den öffentlichen Raum hineinragen.
- C.2 Verkehrsanlagen**
- 1. öffentliche und private Stellplätze  
Die Parkierungsflächen inklusive Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Natursteinpflaster mit 3 cm breiter Fuge, Rasenfugenpflaster, Schotterrassen) herzustellen. Die Verwendung von Rasengittersteinen ist ausgeschlossen.  
Die Flächen vor den Garagen und Stellplätzen sind von Einfriedungen und Absperungen freizuhalten.
- 2. Feuerwehranfahrtszone  
Der Feuerwehrgang ist außerhalb der vorgesehenen Fuß- und Radwege sowie Erschließungsflächen gestalterisch in die Gartenanlagen (z.B. Schotterrassen bei Rasenflächen, Schottergarten mit Staudenpflanzungen im Anschluß an Stein- und Kiesgärten) einzufügen. Die Feuerwehrlinien sind zuverlässig und dauerhaft zu markieren.
- 3. Beläge  
Als Beläge für Geh- oder Fahrbereiche sind alle luft- und wasserundurchlässigen Beläge aus dem Bereich Naturstein, Klinker, Betonstein, zulässig. Die Durchlässigkeit kann sich auf Fugen beschränken.
- Tiefgaragenzufahrten  
Die Tiefgaragenzufahrten der überbaubaren Flächen im Bereich B können jeweils als Zufahrt und Ausfahrt genutzt werden.

- C.3 Grünordnung**
- 1. Gestaltung der privaten Freiflächen  
Die unversiegelten Flächen der Privatgrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum entsprechend der Artenliste C.3, 7.1 oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Durch Planzeichen festgesetzte Bäume werden angerechnet.  
Mindestgrößenanforderung für Bäume 2. Ordnung H./STBU., 3xv., m.B., SIU, 14-16  
Mindestgrößenanforderung für Obstbäume: H., STH, 180  
Mindestens 5% der Grundstücksfläche ist mit Sträuchern orientiert an der Artenliste Sträucher unter C.3, Punkt 7.2 zu bepflanzen. Der von der Liste abweichende Zierstrauchanteil kann bis zu 50% gehen  
Mindestpflanzgröße Sträucher 2xv., oB., 60-100 cm bzw. 100-150 cm
- 2. Baumpflanzung/ durch Planzeichen festgesetzte Bäume  
Mindestpflanzgröße Großbäume: H/STBU, 3xv., m.B., 18-20  
Mindestpflanzgröße Bäume 2.Ordnung: H/STBU, 3xv., m.B., 16-18  
Der Wurzelraum von Großbäumen beträgt mindestens 10m<sup>3</sup>, der Wurzelraum Bäume 2.Ordnung mindestens 7m<sup>3</sup>.
- 3. Flachdächer  
Flachdächer sind, soweit sie nicht als Zugänge und Terrassen gebraucht werden zu begrünen. Mindestanforderung ist Extensivbegrünung mit mindestens 12cm Aufbau.
- 4. Niederschlagswasser  
Niederschlagswasser ist im Gebiet zu halten und möglichst über belebten Boden (z.B. Sickermulden) zu versickern.

- 5. Eingriffsregelung  
Die Planung konzentriert sich auf Vermeidungsmaßnahmen. Ansonsten bewegt sie sich im Innenbereich, so daß keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden. Die zu fällenden Bäume werden durch Neupflanzungen mindestens im Verhältnis 1:2 ersetzt.
- 6. Umsetzung  
Die Erstellung der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Freiflächen inkl. Pflanzmaßnahmen ist spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen abzuschließen. Bei Pflanzausfall ist umgehend art- und größengerecht nachzupflanzen.
- 7. Artenlisten
- 7.1 Artenliste Bäume 2.Ordnung  
Als Auswahlliste zur Pflanzung der festgesetzten Bäume 2.Ordnung werden folgende Bäume angegeben:  
- Acer campestre Feldahorn  
- Carpinus betulus Hainbuche  
- Juglans regia Walnuss  
- Sorbus aucuparia und vergleichbare Ebereschen
- 7.2 Artenliste Sträucher  
Als Auswahlliste für festgesetzte Strauchpflanzungen werden folgende Arten angegeben:  
- Amelanchier ovalis Gewöhnliche Felsenbirne  
- Cornus mas Kornelkirsche  
- Corylus avellana Hasel  
- Euonymus europaeus Gewöhnliches Pfaffenhütchen  
- Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster  
- Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche  
- Rosa spec. Wild- und Strauchrosen in Sorten  
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball

**D HINWEISE DURCH TEXT**

- 1 Grundwasser  
Die Keller sind gegen drückendes Grundwasser zu sichern.
- 2 Baumschutz  
Der Bestandsschutz der zu erhaltenden Bäume ist nach DIN 18 920 während der Bauphase durch Einzäunung des Wurzelraumes zu gewährleisten (Wurzelraum entspricht Kronendurchmesser + angerechneten Abstand von 1,5m zur Kronentraufe)
- 3 Baumschutzverordnung  
Die Gemeinde Eching besitzt eine Baumschutzverordnung. Muss ein vorhandener Laubbaum aufgrund der Realisierung eines im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudes gefällt werden, ist bei der Gemeinde ein Fällantrag zu stellen. Für die zu fällenden Bäume ist in Abstimmung mit der Gemeinde Ersatz zu pflanzen.
- 4 Freiflächengestaltungsplan  
Bauanträgen 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 Gehölzbestandes mit Stammumfang, Höhe und Kronendurchmesser (Baumbestandsplan), die Darstellung von Lage, Art und Größe der geplanten Bepflanzung, Materialangaben zu versiegelten und teilversiegelten Flächen, Angaben zu Ausmaß und Höhe von Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie zu Standort und Ausmaß von Nebenanlagen und Einfriedungen.
- 5 Geltungsbereich  
Im nördlichen Geltungsbereich überschneidet sich dieser Plan mit dem Bebauungsplan Nr. 51, Eching Ortsmitte II. Dieser aktuelle Plan ersetzt die dort getroffenen Festsetzungen.
- 6 Erdgasversorgung  
Im Bereich der öffentlichen Parkplätze und Baumpflanzungen an der Oberen Hauptstraße sind Erdgasversorgungsleitungen vorhanden. Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist ein seitlicher Mindestabstand von 1,50 m zur Erdgasleitung einzuhalten.
- 7 Bau- und Bodendenkmäler  
Werden während der Baumaßnahmen Bau- und Bodendenkmäler gefunden, sind diese der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden. Alle weiteren Schritte sind mit ihr abzustimmen.



- B.2 Planzeichen für Festsetzungen der Verkehrsanlagen**
- Straßenbegrenzungslinie
- E/F+R Fuß- / Fuß- und Radweg
- Begrenzungslinien für Feuerwehranfahrtszone
- E öffentlich gewidmeter Eigentümerweg
- P öffentliche Fläche für den ruhenden Verkehr
- ST private Grundstücksflächen für Stellplätze

**E VERFAHRENSHINWEISE**

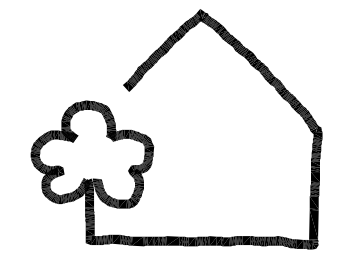
- 1 Die Gemeinde Eching hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 09.09.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 19.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 09.09.2003 wurde gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 29.09.2003 bis 28.10.2003 öffentlich ausgelegt.
- 3 Die Gemeinde Eching hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 04.11.2003 den Bebauungsplan in der Fassung vom 04.11.2003 gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Eching, den 20.11.2003  
Hans Hanrieder  
Zweiter Bürgermeister
- 4 Der Beschluss wurde gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 24.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft.  
Eching, den 25.11.2003  
Hans Hanrieder  
Zweiter Bürgermeister

GEMEINDE: ECHING

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN: Nr. 57, Ortsmitte III

**Bebauungsplanung:**  
 Kristina Wankner  
 Büro Wankner und Fischer  
 Landschaftsarchitekten BDLA  
 Alte Ziegelei 18  
 85386 Eching  
 Tel: 08133/ 9185-21  
 Fax: 08133 / 9185-19

**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: 04.11.2003

Schnitte zu B.1, Legendenzeichen A, M 1 : 200