

GEMEINDE ECHING - ORTSTEIL DIETERSHEIM LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 63 "DIETERSHEIM NORD-WEST" 2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

der



GEMEINDE ECHING

Untere Hauptstraße 3
85386 Eching

Landkreis Freising

Planinhalt: 2. Vereinfachte Änderung

Maßstab: 1 : 500
Plandatum: 28.04.2009
Bearbeitet: Beatrice Kochale

Bebauungsplanung

Jürgen Hansen

Dipl. Ing. Architekt, Stadtplaner SRL

Trautnerstr. 7 81243 München

Tel: 089 / 835718

Fax: 089 / 89620610

Grünordnungsplanung

Wankner und Fischer

Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner

Alte Ziegelei 18 85386 Eching

Telefon 0 81 33 / 91 85 - 0

Telefax 0 81 33 / 91 85 - 19

Email buero@wankner-und-fischer.de



**GEMEINDE ECHING - ORTSTEIL DIETERSHEIM
LANDKREIS FREISING**

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 63

'DIETERSHEIM NORD-WEST', 2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

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 Bayrischen 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 folgende 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans als

SATZUNG:

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (Ausschnitt aus BP Nr. 63, 2. Änderung)

1 Geltungsbereich

■■■■■■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes Nr. 63, 2. Vereinfachte Änderung

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (Ausschnitt aus BP Nr. 63, 2. Änderung)

1 Maß der baulichen Nutzung

Abstandsflächen

Für den Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung richten sich entsprechend Art. 6 Abs. 5 BayBO, Satz 3 die Abstandsflächen nach den Bauräumen des Bebauungsplanes und weisen eine geringere Tiefe auf, als dies nach Art.6 Abs.5 Satz 1 BayBO notwendig wäre.

2 Gestaltung der Baukörper

2.1 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 45 cm über der Oberkante der anliegenden Erschliessungsstrasse liegen.

2.2 Wandhöhe traufseitig:

ab Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Aussenwandfläche mit der Aussenfläche der Dachhaut: 5,35 m

2.3 Dachüberstände

Es sind maximal 30 cm Dachüberstand zulässig. Dies gilt auch für den Fall einer Grenzbebauung.

Im übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 (rechtskräftig seit 23.05.2007) i.d.F.v. 24.04.2007 vollinhaltlich.

GEMEINDE ECHING - ORTSTEIL DIETERSHEIM LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 63 "DIETERSHEIM NORD-WEST" 2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

der



GEMEINDE ECHING

Untere Hauptstraße 3
85386 Eching

Landkreis Freising

Begründung

Datum: 28.04.2009

Bearbeitet: Simon Wankner

Bebauungsplanung

Jürgen Hansen

Dipl. Ing. Architekt, Stadtplaner SRL

Trautnerstr. 7 81243 München

Tel: 089 / 835718

Fax: 089 / 89620610

Grünordnungsplanung

Wankner und Fischer

Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner

Alte Ziegelei 18 85386 Eching

Telefon 0 81 33 / 91 85 - 0

Telefax 0 81 33 / 91 85 - 19

Email buero@wankner-und-fischer.de



Bebauungsplan Nr 63 ,Dietersheim Nord-West'- 2. Vereinfachte Änderung

Begründung:

Der seit dem 23.05.2007 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 63 soll in einem Teilbereich (Situierung der zwei östlichen Gebäude der südlichen Reihe der mittleren Erschließungsfläche; Typ C) geändert werden. Durch eine neue Ausrichtung der Dachflächen der Pultdächer nach Süden soll die optimale Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden; die Baukörper werden in O-W-Richtung gedreht, wobei etwas größere Gartenflächen im Süden entstehen, ohne die einheitliche Linie an der Straße aufzugeben.

Durch die nun parallele Lage des Firstes zum verkehrsberuhigten Bereich können die notwendigen Abstandsflächen bis zur Mitte der Erschließungsstraße nicht vollständig nach Art. 6 BayBO erfüllt werden. Daher wird in dieser Bebauungsplanänderung die geänderte Situierung der Baukörper festgesetzt. Um dem städtebaulichen Entwurfsgedanken keinen Schaden zuzufügen, bleiben dabei die bereits festgesetzten Baulinien weitgehend weiter Inhalt der Planung. Sie werden nur um 0,50 m zurückgesetzt, wodurch nur marginale Überschreitungen der Abstandsflächen über die angrenzende Straßenmitte hinaus verursacht werden. Es kommt dabei zu keinen Abstandsflächenüberschneidungen mit den Nachbarn auf der anderen Straßenseite. Durch die Planänderung entstehen auf der Südseite größere Gartenflächen als bisher, weil der Bauraum möglichst weit im Norden angeordnet wurde. Dies gelingt durchgängig ohne Nachteile für Belichtung und Durchlüftung. Die Nachteile für den Städtebau bleiben also gering, während ökologische Vorteile erzielt werden können.

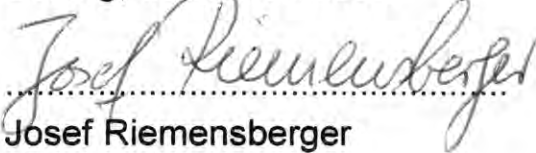
Das Drehen der Gebäude bedingt auch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücken. Die Räume für die Garagen / Stellplätze reduzieren sich, so daß die Vorgartenflächen in Anspruch genommen werden müssen. Um dem bisher angestrebten Straßenbild auch weiter gerecht zu werden, bleiben aber die Baumstandorte erhalten.

Es werden Grenzbebauungen festgesetzt. Es soll trotzdem weiter möglich sein, die neuen Häuser mit Dachüberständen auszustatten. Der Bebauungsplan lässt sie deshalb bis zu einer Tiefe von 30 cm in das Nachbargrundstück hinein zu.

Zu weiteren Änderungen kommt es nicht. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben deshalb vollinhaltlich erhalten.

Gemeinde Eching:

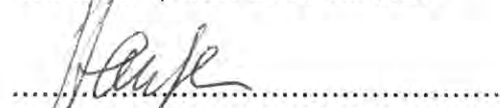
Eching, den 28.04.2009



Josef Riemensberger
Erster Bürgermeister

Bebauungsplanung:

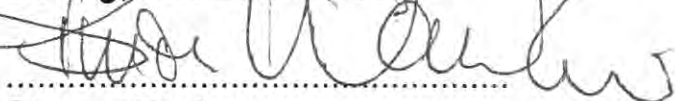
München, den 28.04.2009



Jürgen Hansen
Dipl.-Ing. Architekt, Stadtplaner SRL

Grünordnungsplanung:

Eching, den 28.04.2009



Simon Wankner
Landschaftsarchitekt BDLA, Stadtplaner