

Gemeinde **Eching**
Lkr. Freising

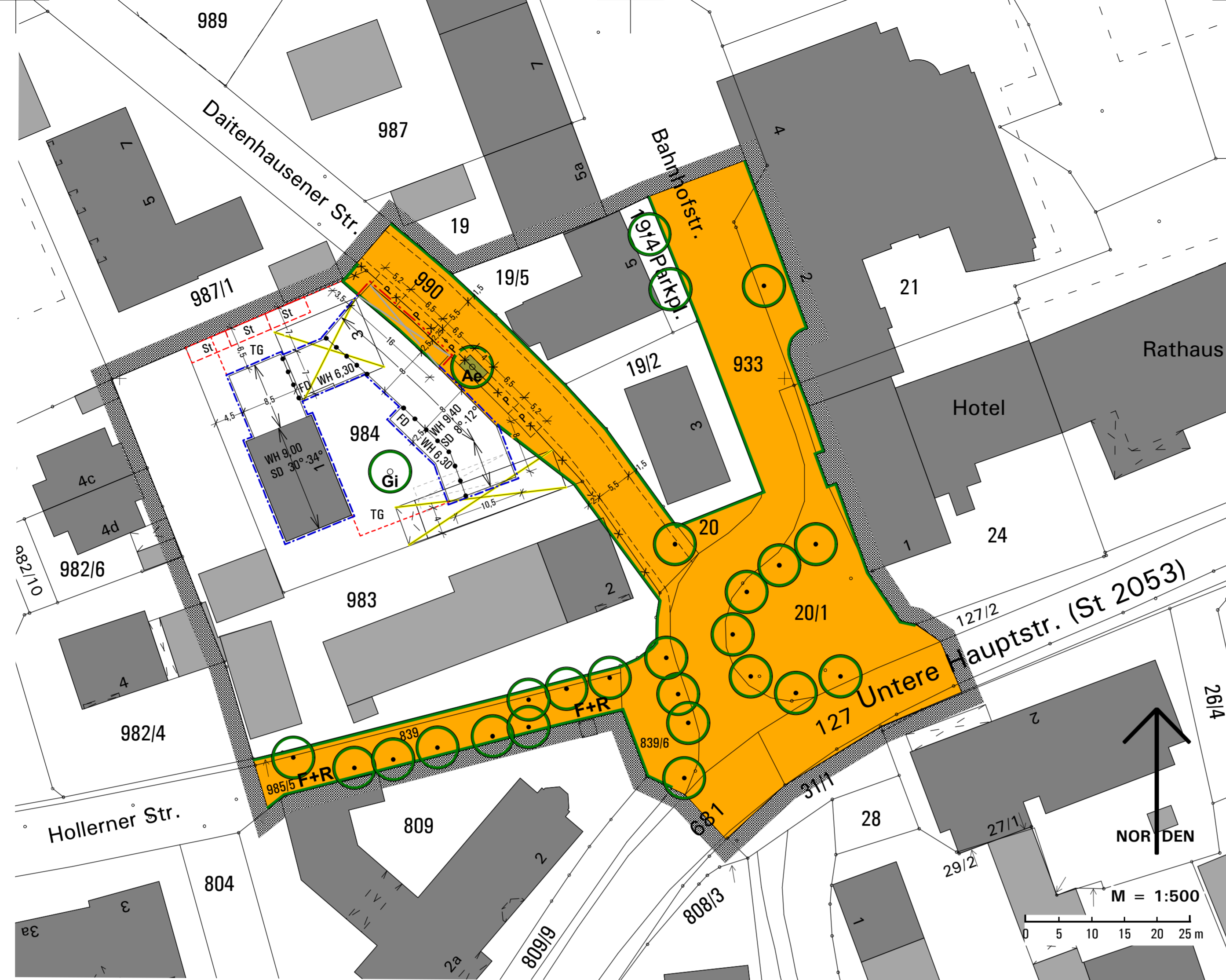
Bebauungsplan **Nr. 66 „Ortsmitte V - Stachus“**

Planfertiger
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München
Az.: 610-41/2-60 Bearb.: Kr/Man/Fr

Plandatum
08.05.2012 Vorentwurf
31.07.2012 (mit redaktionellen Änderungen)

Die Gemeinde Eching erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.



Oberirdische offene Stellplätze sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Die Flächen für oberirdische Stellplätze und Grundstücks- und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrassen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, u.ä.) anzulegen.

3.4.2 Fläche für Tiefgarage mit Zufahrtsrampe.

Tiefgaragen sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig; sie sind im Bereich von festgesetzten Baumpflanzungen mit mindestens 0,60 m Erdüberdeckung zu versehen und zu begrünen.

3.4.3 Oberirdische Garagen sind unzulässig.

3.5 Einfriedungen

Zu öffentlichen Straßen und Gehwegen hin sind Einfriedungen nur als Holzlatten- und Staketenzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,2 m, gemessen von der Oberkante der angrenzenden Straße/Gehweg zulässig.

Zwischen den Baugrundstücken sind zusätzlich hinterpflanzte sockellose Maschendrahtzäune bis max. 1,2 m Höhe sowie Heckenpflanzungen mit heimischen sommergrünen Gehölzen zulässig.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind (soweit diese nicht in den Gebäuden untergebracht) gestalterisch in die Einfriedung zu integrieren und zu begrünen, so dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht direkt einsehbar sind.

3.6 Grünordnung

3.6.1 zu pflanzender Laubbaum folgender Art:
Ae Rotblühende Rosskastanie - *Aesculus carnea* „Briantii“
Gi Ginko - *Ginkgo biloba*
Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, STU 16-18 cm
Eine geringfügige Verschiebung des zeichnerisch festgesetzten Standorts ist zulässig

3.6.2 Bauantrag

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich sind:

- Höhenlage der Gebäude
- Befestigte und zu begrünende Fläche
- Stellplatz- und Zufahrtsflächen
- Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser
- Gehölzpflanzungen
- Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen

4 Verkehrsflächen

4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 öffentlicher Stellplatz

4.4 Abgrenzung zwischen Gehweg und Fahrbahn

4.5 Fuß- und Radweg

4.6 Verkehrsbegleitgrün

Die Baumscheibe des Straßenbaums ist dauerhaft zu begrünen und vor Überfahren zu schützen. Die Baumpflanzung hat nach den Regelwerken der ZTV-Vegtra-MU zu erfolgen. Ein ausreichend durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen. Die DIN 18916 und das zum Straßenraum hin erforderliche Lichtprofil sind zu beachten.

5 Versorgungsanlagen

Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusskästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen unterzubringen. Sie sind entweder baulich zu integrieren oder straßenseitig bündig mit dem Zaun (bzw. Grundstücksgrenze) aufzustellen und gestalterisch in die Einfriedung zu integrieren.

6 Festgesetzte Maße

Maßzahl in Metern, z. B. 2,5

B Hinweise

1 Zeichnerische Darstellung

bestehende Grundstücksgrenze

aufzuhebende Grundstücksgrenze

Flurstücknummer, z. B. 984

bestehendes Gebäude (Haupt- und Nebengebäude)

abzubrechendes Gebäude (Haupt- und Nebengebäude)

vorhandener Baumbestand

2 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist grundsätzlich an Ort und Stelle zu versickern.

Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW).

Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht auf den Grundstücken flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickergründen aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigidolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wird hingewiesen.

3 Grundwasser

Mit erhöhten Grundwasserständen ist zu rechnen. Aus diesem Grund sind Tiefgaragen, Kellergeschosse, Lichtschächte und außen liegende Kellerzugänge in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten.

4 Altlasten

Altlasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Gemeinde nicht bekannt.

5 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegenden gemäß Art. 8 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes.

Kartengrundlage: Amtliche digitale Flurkarte (DFK) © LVG Bayern

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Eching, den
(Josef Riemensberger, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss (BPU) am 04.11.2008 gefasst und am 22.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom BPU am 08.05.2012 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 08.05.2012 hat in der Zeit vom 13.06.2012 bis 16.07.2012 stattgefunden (§ 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 08.05.2012 hat in der Zeit vom 13.06.2012 bis 16.07.2012 stattgefunden (§ 13 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 31.07.2012 wurde vom Gemeinderat am 31.07.2012 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

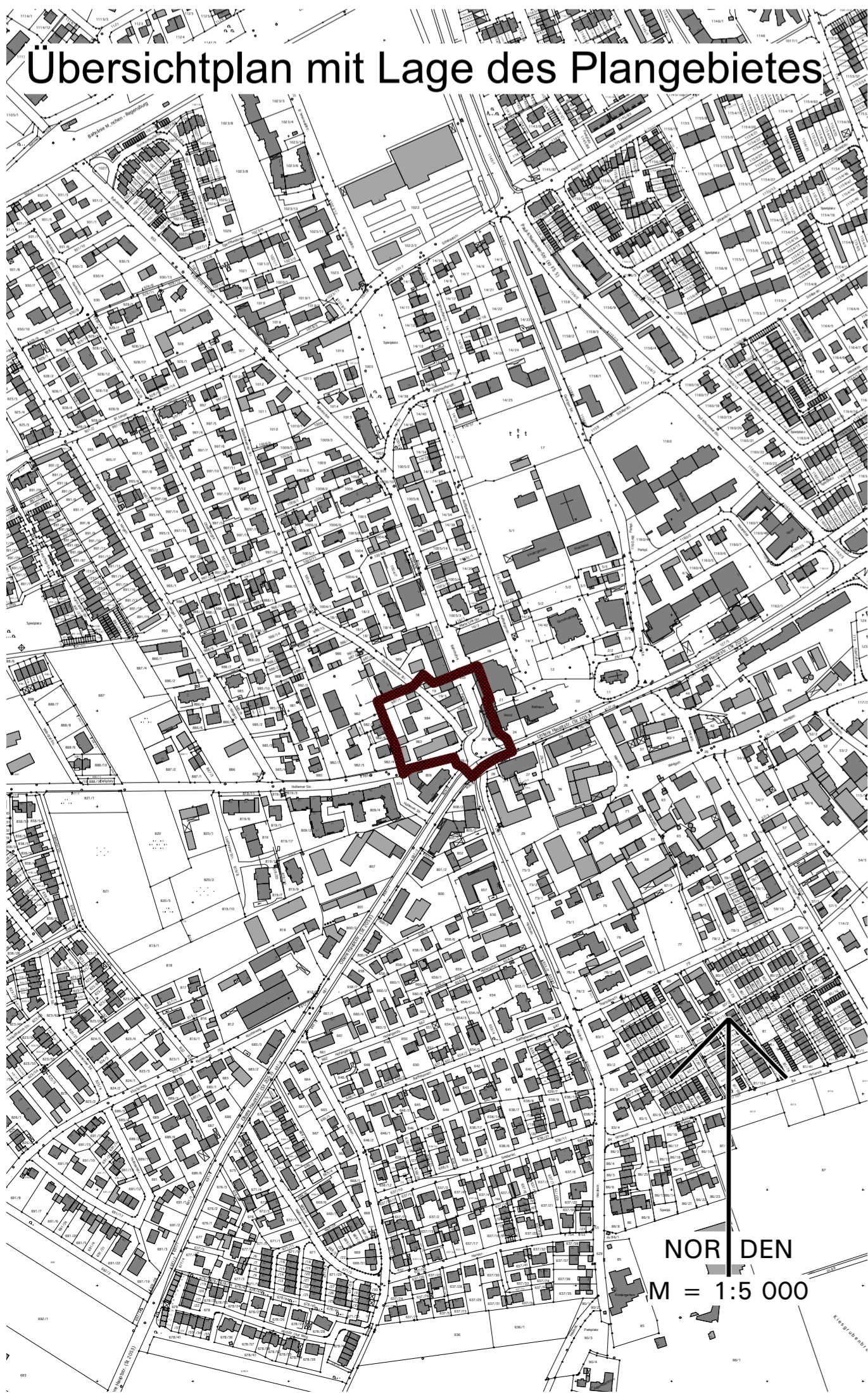
Eching, den

(Siegel) (Josef Riemensberger, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Eching, den

(Siegel) (Josef Riemensberger, Erster Bürgermeister)



A Festsetzungen

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereichs ein Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

3 Für das Grundstück Fl.Nr. 984 gelten folgende Festsetzungen:

3.1 Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Als höchstzulässige Grundfläche GR werden 670 qm festgesetzt.

3.1.2 Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche sind nur durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig, jedoch nur bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von max. 0,8.

3.1.3 Als höchstzulässige Geschossfläche GF werden 1.800 qm festgesetzt. Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen sind nicht auf die höchstzulässige GF anzurechnen.

3.2 Baugrenze und Bauweise

3.2.1 festgesetzte Baugrenze

3.2.2 festgesetzte Baulinie

Es ist die geschlossene Bauweise festgesetzt

3.3 Bauliche Gestaltung

3.3.1 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen der baulichen Gestaltung (Festsetzungen zulässiger Wandhöhen, Dachformen und Dachneigungen)

3.3.2 Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche

Im Erdgeschoss ist ein offener, begehbare Arkadengang mit einer lichten Höhe von mindestens 3,0 m über Oberkante Gehsteig auszubilden.

Die durch die Überbauung der Verkehrsfläche resultierenden Grund- und Geschossflächen sind auf die festgesetzten maximal zulässigen Grund- und Geschossflächen nach 3.1.1 und 3.1.3 anzurechnen.

3.3.3 Die Höhe der Oberkante des EG-Fertigfußbodens (OK FFB) darf max. 0,15 m über dem Niveau der Oberkante Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen.

Der maßgebliche Höhenbezugspunkt der OK Fahrbahnmitte wird dabei von der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite im rechten Winkel zur Fahrbahnmitte gemessen.

3.3.4 WH 6,30 maximal zulässige Wandhöhe WH in Metern, z.B. 6,30

Die Wandhöhen bei Satteldächern werden von der OK FFB im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Flucht der Außenwand mit der äußeren Dachhaut gemessen, bei Flachdächern von der OK FFB im Erdgeschoss bis zum oberen Abschluss der Wand.

3.3.5 Dächer

Vorgegebene Hauptfirstrichtung

SD Zulässig sind nur symmetrische Satteldächer

30° - 34° Zulässige Dachneigung, z.B. 30°-34°

FD Zulässig sind nur Flachdächer

Als Dacheindeckung von Satteldächern sind nur Dachziegel oder Dachsteine in naturroter Farbe zu verwenden. Glasierte, reflektierende Ziegel oder Dachsteine sind unzulässig.

Untergeordnete erdgeschossige Bauteile (Wintergärten, Hauseingangsüberdachungen, sonstige Anlehnbauten) dürfen generell auch mit Blech oder Glas eingedeckt werden.

3.3.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten wie Gauen, Zwerchgiebel und Wiederkehre sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachflächenfenster sind bei Satteldächern ab einer Dachneigung von 30° zulässig, die Glasfläche pro Dachflächenfenster darf maximal 1,2 qm betragen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf Satteldächern sind generell zulässig, jedoch nur als zusammenhängende Flächen. Sie sind gestalterisch in die Dachfläche mit gleicher Neigung zu integrieren. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

3.3.7 Außengestaltung von Gebäuden

Für die Außenwände der Gebäude sind nur verputzte, in hellen erdfebenen oder weißen Tönen gestrichene Mauerflächen sowie waagerechte Stulpschalungen oder senkrechte Holzverkleidungen zulässig. Die Verwendung von auffällenden Zierputzen, Sichtmauerwerk, Keramikverkleidungen, metallischen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen, Kunststoffplatten oder Glasbausteinen ist unzulässig.

Als sichtbare Bauteile von Wintergärten, Balkonen, Freisitzen, Hauseingangsüberdachungen und sonstigen untergeordneten Bauteilen sind nur Holz, Glas, Kupfer, verzinktes oder lackiertes Eisen sowie Aluminium zulässig.

3.3.8 Werbeanlagen aller Art sind generell genehmigungspflichtig.

3.3.9 Aneinander gebaute Gebäude mit Satteldächern sind generell profiligleich bezüglich der Dachneigung auszuführen.

3.4 Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

3.4.1 Fläche für oberirdische, offene Stellplätze