

Bebauungsplan Nr. 69 A
"Kinderbetreuungseinrichtung in Dietersheim"



GEMEINDE ECHING - ORTSTEIL DIETERSHEIM
LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 69 A
"KINDERBETREUUNGSEINRICHTUNG IN DIETERSHEIM"

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. 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 Plannahes (PlanZVO) vom August 2011 folgenden Bebauungs- und Grünordnungsplan - in Teilen die Bebauungspläne Nr. 18 und 39 ersetzend - als

SATZUNG:

FESTSETZUNGEN DURCH DIE PLANZEICHNUNG (SIEHE PLANZEICHNUNG)

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1 Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 2 Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Flächen für den Gemeinbedarf
 Zweckbestimmung Kinderbetreuung; Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für Kindergärten, -krippen und -horte
 - 3 Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.2 Baugrenze
 - 3.3 max. zulässige Grundfläche innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen in m²
 - 4 Verkehrsflächen und -anlagen**
 - 4.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.2 Fahrbahnfläche der Hauptschließungsstraße
 - 4.3 Verkehrsberuhigter Bereich
 - 4.4 Öffentliche Parkplätze
 - 4.5 Parkplätze, Zweckbestimmung: Der Kinderbetreuung zugeordnet von 7.00 - 17.00 Uhr
 - 4.6 Fläche für Fußgänger
 - 4.7 Fläche für Fußgänger und Radfahrer
 - 5 Grünordnung**
 - 5.1 Öffentliche Grünflächen
 - 5.2 Festsetzungen für Bepflanzungen
 - 5.2.1 Anpflanzung von Gehölzen

	Baum 1. Ordnung (Mindestpflanzgröße: S/StiBu, 3xv., m. B. 18-20)
	Acer platanoides - Spitzahorn
	Fraxinus excelsior - Esche
	Tilia cordata - Winter-Linde
	Quercus robur - Stiel-Eiche
	Baum 2. Ordnung bzw. Großstrauch (Mindestpflanzgröße: S/StiBu, 3xv., m. B. 16-18 bzw. S, m. B., 175-200)
	Bäume 2. Ordnung könne durch Obstgehölze ersetzt werden.
	Amelanchier ovalis - Felsenbirne
	Carpinus betulus - Hainbuche
 - 5.2.2 Anpflanzung von Gehölzen

	Baum 1. Ordnung (Mindestpflanzgröße: S/StiBu, 3xv., m. B. 18-20)
	Acer platanoides - Spitzahorn
	Fraxinus excelsior - Esche
	Tilia cordata - Winter-Linde
	Quercus robur - Stiel-Eiche
	Baum 2. Ordnung bzw. Großstrauch (Mindestpflanzgröße: S/StiBu, 3xv., m. B. 16-18 bzw. S, m. B., 175-200)
	Bäume 2. Ordnung könne durch Obstgehölze ersetzt werden.
	Amelanchier ovalis - Felsenbirne
	Carpinus betulus - Hainbuche
- 6 Sonstige Planzeichen**
 - Mauer Friedhof
- 7 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE**
 - bestehende Grundstücksgrenze
 - Flurnummer des Grundstücks
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Verdacht auf Bodendenkmäler
 - Friedhofserweiterung (nachrichtlich übernommen)
 - Mauer mit Höhenangabe
 - Baum- und Gehölzbestand (Basis: in der Regel Luftbildkartierung, zu einem kleinen Teil Vermessung)
 - benachbarte / betroffene Bebauungspläne

Festsetzungen durch Text

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Festgesetzt wird eine Gemeinbedarfsfläche (Kinderbetreuungseinrichtung).
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
Die festgesetzten Werte für die Grundflächen gelten als Höchstwerte für die überbaubaren Flächen. Gleiches gilt für die angegebenen Wandhöhen.
- 3. Gestaltung der Baukörper**
 - 3.1 Höhenlage
Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens ist so zu wählen, dass dieser barrierefrei erschlossen werden kann. Differenzstufen sind unzulässig. Der fertige Erdgeschossfußboden darf max. 15 cm über der vorgelegerten Erschließungsfläche (mittlere Höhe) zu liegen kommen. Die Gebäude sind barrierefrei zu erschließen.
 - 3.2 Wandhöhe
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Außenfläche der Dachhaut (in Abweichung von Art. 6 Abs. 3 BayBO).
 - 3.3 Dachform, Dachneigung
Die Dachform bleibt offen.

Zulässige Dachneigungen
- Satteldächer bis 18°
- sonstige Dächer bis 12°

Dächer sind zu begrünen. Mindestanforderung ist Extensivbegrünung. Blecheindeckungen sind ebenfalls zulässig. Satteldächer mit einer Dachneigung größer 12° können ersatzweise eine Dachziegeleindeckung in ziegelroter Farbe erhalten. Blechdächer sind in den original Metallfarben oder in ziegelrot zulässig.

Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte und herausgezogene, die Traufe unterbrechende Balkone sind unzulässig.

Maximal zulässige Dachüberstände: 50 cm
- 4. Stellplatznachweis**
Die Mindestanforderung an den Stellplatznachweis richten sich nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

Kabelverteilerschränke oder andere Einrichtungen von Ver- und Entsorgungsträgern dürfen nicht in den öffentlichen Raum hineinragen.

Eingänge können mit einem erdgeschossigen Vorbau versehen werden.
- Maximale Tiefe: 200 cm
- Minimaler Abstand zur Erschließung: 100 cm
- Maximale Breite: 2/5 der Eingangsfaszade
- 5. Nebenanlagen**
Trafostationen und sonstige für die Versorgung des Gebiets erforderliche bauliche Anlagen sind in die Flächen für Stellplätze und Garagen einzubeziehen.

Kabelverteilerschränke oder andere Einrichtungen von Ver- und Entsorgungsträgern dürfen nicht in den öffentlichen Raum hineinragen.

Eingänge können mit einem erdgeschossigen Vorbau versehen werden.
- Maximale Tiefe: 200 cm
- Minimaler Abstand zur Erschließung: 100 cm
- Maximale Breite: 2/5 der Eingangsfaszade
- 6. Verkehrsanlagen**
Die dargestellten Straßenräume setzen diese dem Sinn nach fest. Der Straßenentwurf kann davon abweichen, soweit die grundsätzliche Ausrichtung beibehalten wird. Dies gilt auch für die festgesetzten Straßenbäume.

Die öffentlichen Parkierungs- und die privaten Stellplatzflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- 7. Grünordnung**
 - 7.1 Private Grünflächen (Freiflächen Kinderbetreuung)
Die unversiegelt bleibenden privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 5 % der Grundstücksfläche sind mit Sträuchern orientiert an der unter Hinweis zu findenden Artenauswahlliste zu bepflanzen. Bis zu 50 % der Sträucher können durch laubtragende Ziersträucher ersetzt werden.
 - 7.2 Flächen für Fuß- und Radwege, Plätze
Fuß- und Radwege sowie Plätze sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise anzulegen.
 - 7.3 Pflanzvorschrift Bäume
Mindestvolumen durchwurzelbarer Pflanzbereich: 10 m³
Mindestgrößen der Baumscheiben 10 m², auszubilden als Vegetationsflächen, Pflaster mit Rasenfuge oder Flächen mit wassergebundenem Belag.
 - 7.4 Niederschlagswasser
Niederschlagswasser ist nach einer Niederschlagswasserbehandlung (Mindestanforderung: Bodenpassage durch belebten Oberboden) zu versickern. Wasser von begrüntem Dächern gilt als behandelt.
 - 7.5 Abgrabungen / Auffüllungen
Die Gebäude sind ohne Abgrabungen und Auffüllungen sowie ohne Stützmauern zur Nachbarschaft oder zum öffentlichen Raum in die Landschaft bzw. das Gelände zu integrieren.
 - 7.6 Naturschutzfachlicher Ausgleich, Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen
Der Ausgleichsfaktor wird auf 0,3 festgelegt. Bei einer Eingriffsfläche von ca. 5.000 m² ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 1.500 m². Diese Fläche wird vom gemeindlichen Ökoko als Teilfläche der unter "Lage der Ausgleichsfläche" dargestellten Flur abgebuht.
 - 7.7 Umsetzung
Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist vor Beginn des Eingriffs abzuschließen. Festgesetzte Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

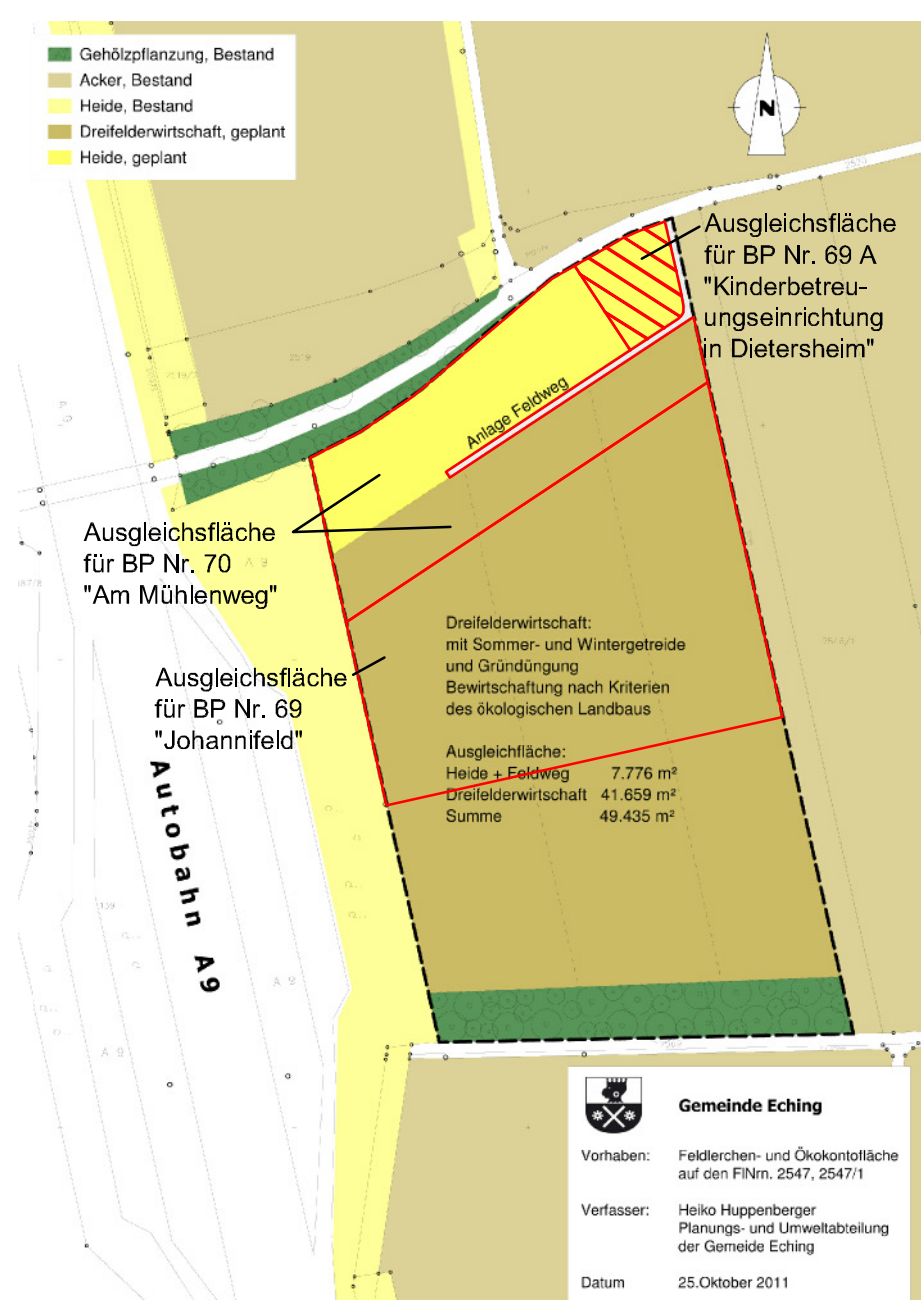
Hinweise durch Text

- 1. Energie**
Die Gemeinde strebt für ihr Gemeindegebiet Energieautarkie an. Sollen sich Initiativen zu Gemeinschaftsanlagen entwickeln, steht die Gemeinde gerne moderierend und unterstützend zur Seite.
- 2. Wasserwirtschaft**
Sämtliche Bauwerke müssen vor Fertigstellung bzw. Bezug an die öffentliche Wasserver- bzw. -entsorgung angeschlossen werden.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik ausgelegt werden. Wird eine Bauwasserhaltung notwendig, ist hierfür rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
- 3. Denkmalschutz**
Archäologische Bodenfunde sind nach Art. 8 Abs. 1 und 2 des DschG meldepflichtig. Erdarbeiten sind vor Beginn beim Kreisheimatpfleger anzuzeigen. Auf den im Plan eingetragenen Bodendenkmals-"Verdachtsflächen" ist entsprechend Vorgaben in der Begründung vorzugehen.
- 4. Freiflächengestaltung**
Allen Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen, der aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt wurde. Er ist im Maßstab 1:100 oder 1:200 zu erstellen. Mindestanforderungen sind die Darstellung der Geländehöhen (bestehend, geplant und umliegenden), der Erschließung, des Baumbestands (Art, Stammumfang, Höhe und Kronendurchmesser), der geplanten Bepflanzung (Art, Lage und Größe), der versiegelten Flächen, der Abgrabungen und Aufschüttungen (Ausmaß und Höhe), der Niederschlagswasserentsorgung (Kapazitätsberechnung und Art der Niederschlagswasserbehandlung), der Stellplätze, der Nebenanlagen sowie der Einfriedungen.
- 5. Liste der empfohlenen Gehölzarten**
- Obstgehölze: Halbstämme und Hochstämme entsprechend Empfehlungen des Kreisgartenfachberaters des Landkreises Freising
- Standortgerechte Sträucher: Amelanchier ovalis (Felsenbirne), Cornus mas und sanguinea (Kornelrösche), Spiraea in Sorten, Wild- und Strauchrosen in Sorten
- Kleine bis mittelgroße Bäume: Acer campestre (Feldahorn), Amelanchier ovalis (Felsenbirne) als Hochstamm, Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus (Eberesche) in Arten
- Große Bäume: siehe Arten unter Festsetzung durch Planzeichen

Im Spielbereich der Kinderbetreuungseinrichtung ist generell auf den Ausschluss giftiger und stachelbewehrter Arten zu achten.
- 6. Beleuchtung**
Die Ausleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen (Strassen, Plätze, Wege) sollten auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Es sollen ausschließlich insektenverträgliche Leuchtmittel verwendet werden.

Lage der Ausgleichsfläche



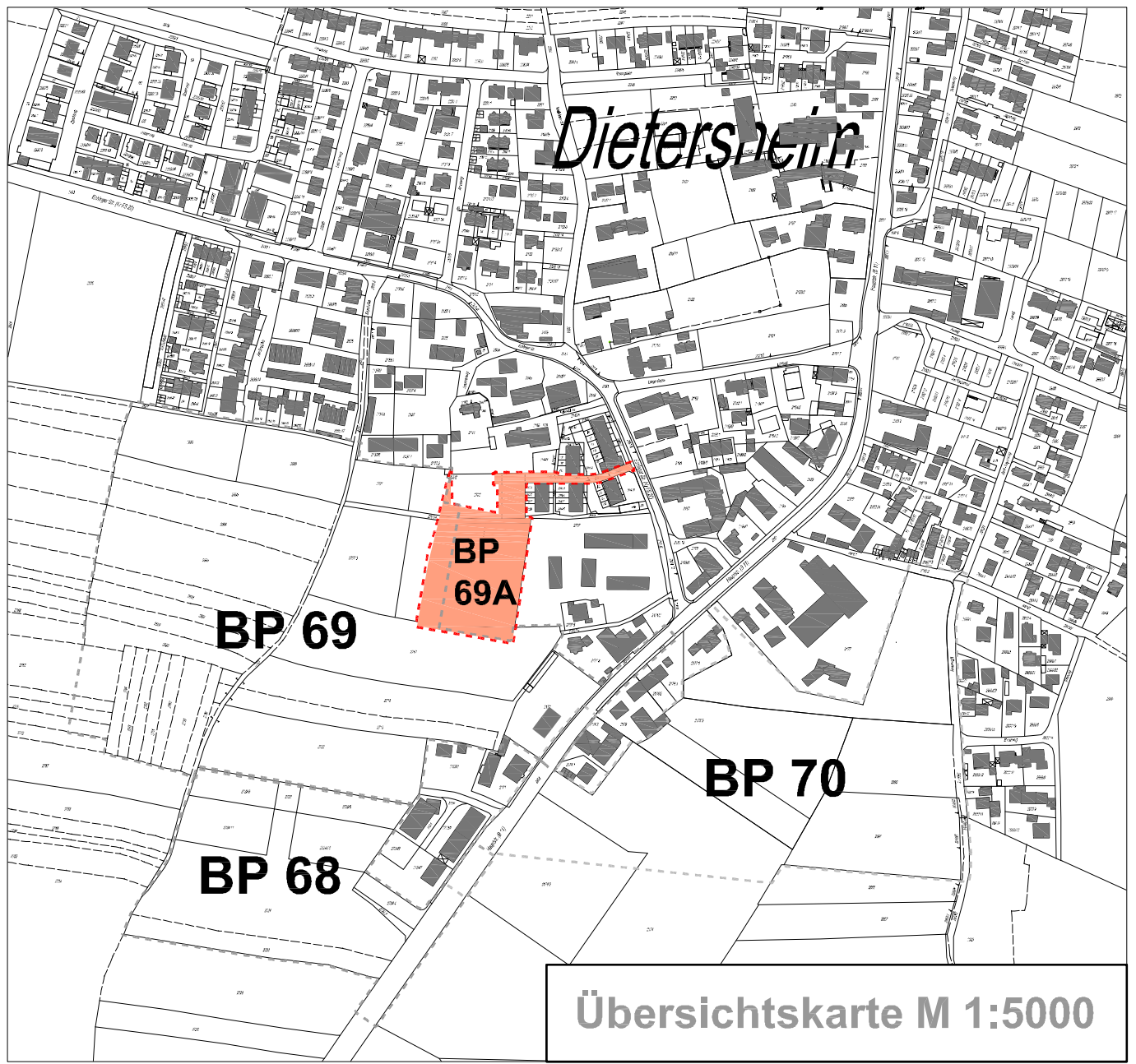
Gemeinde Eching
 Feldzeichen und Ortsnamensblätter auf den Plänen 2547, 2547/1
 Verfasser: Helmut Hoppert
 Planung und Umsetzung der Gemeinde Eching
 Datum: 25. Oktober 2011

GRUNDLAGEN

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Stand April 2012, © Staatliches Vermessungsamt Freising
 Maßnahme: Kopien der Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßgenauigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen

VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 69 A "Kinderbetreuungseinrichtung in Dietersheim" wurde vom BPU Eching am 01.02.2011 gefasst und am 23.02.2011 örtlich bekanntgemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
 - 2 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 06.03.2012 erfolgte in der Zeit vom 22.03.2012 bis 17.04.2012 (§3 Abs. 1 BauGB). Gleichzeitig erfolgte die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB.
 - 3 Die öffentliche Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 08.05.2012 erfolgte in der Zeit vom 26.07 bis 27.08.2012 (§3 Abs. 2 BauGB). Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB.
 - 4 Die Gemeinde Eching hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umwelt- Ausschusses vom 11.09.2012 den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 69 A in der Fassung vom 11.09.2012 gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Eching, den
-
 Josef Riemensberger
 Erster Bürgermeister
- (Siegel)
- Eching, den
-
 Josef Riemensberger
 Erster Bürgermeister
- (Siegel)
- Der Beschluss wurde gemäß §10 Abs.3 BauGB am örtlich bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 69 A tritt damit in Kraft.



GEMEINDE ECHING - ORTSTEIL DIETERSHEIM
LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGSPLAN NR. 69 A
"KINDERBETREUUNGSEINRICHTUNG IN DIETERSHEIM"

der

GEMEINDE ECHING
 Untere Hauptstraße 3
 85386 Eching
 Landkreis Freising

Planinhalt: SATZUNGSEXEMPLAR

Maßstab: 1 : 1000
 Plandatum: 11.09.2012
 Bearbeitet: J. Hansen, K. Wankner, J. Bongard

Planung
 Jürgen Hansen
 Dipl. Ing. Architekt, Stadtplaner SRL

Trautnerstr. 7 81243 München
 Tel: 089 / 635716
 Fax: 089 / 69620610

Wankner und Fischer
 Landschaftsarchitekten BDLA - Stadtplaner

Alle Ziegelei 18 85386 Eching
 Telefon: 0 81 33 / 91 85 - 0
 Telefax: 0 81 33 / 91 85 - 19
 Email: buero@wankner-und-fischer.de