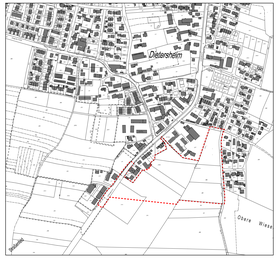
Bebauungsplan Nr. 70 Dietersheim Südost - "Am Mühlenweg"



Übersichtskarte M 1:5000

GEMEINDE ECHING - ORTSTEIL DIETERSHEIM
LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 70

"AM MÜHLENWEG"

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 Planinhaltes (PlanZVO) vom August 2011 folgenden Bebauungs- und Grünordnungsplan 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 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Baulinie

3.2 Baugrenze

3.3 Abgrenzung des Maßes der Nutzung (hier: unterschiedliche Geschosszahl)

3.4 Anbauzone

3.5 GR max. zulässige Grundfläche innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen in m²

4 Gestaltung der Baukörper

4.1 einzuhaltende Firstrichtung

4.2 Festsetzungslinie Gesamtschalldämm-Maßnahme gemäß DIN 4109
- R'w,res > 45 dB
- R'w,res > 40 dB
- R'w,res > 35 dB

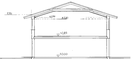
Erläuterungen in der Festsetzung durch Text (Punkt 10.1)

4.3 Systematische Gebäudetypologien zur Erläuterung in der Festsetzung durch Text 3.3

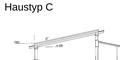
Haustypologien A - E

Haustyp A

Haustyp B

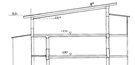


Haustyp C



Haustyp D

Haustyp E



5 Verkehrsflächen und -anlagen

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 Fahrbahnfläche der Haupterschließungsstraße

5.3 Verkehrsberuhigter Bereich

5.4 Öffentliche Parkplätze

5.5 F Fläche für Fußgänger

5.6 F + R Fläche für Fußgänger und Radfahrer

5.7 PR Privatweg

5.8 Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in m

5.9 Rampe, Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage

5.10 TG Tiefgarage

6 Nebenanlagen

6.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen:

6.2 St Stellplatz

6.3 GA Garage

7 Grünordnung

7.1 Grünflächen

7.1.1 Private Grundstücksflächen (Vorgärten), offen zu gestalten

7.1.2 Öffentliche Grünfläche

SPIELPLATZ Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

7.1.3 Böschung (Bestand, zu erhalten)

7.2 Festsetzungen für Bepflanzungen

7.2.1 Anpflanzung von Gehölzen

APEU Baum 1. Ordnung (Mindestpflanzgröße: StStBu, 3xv., m. B. 18-20)
- APEU Acer platanoides 'Eurostar' - Spitz-Ahorn 'Eurostar'
- APSC Acer platanoides 'Schwedler' - Spitz-Ahorn 'Schwedler'
- FEX Fraxinus excelsior - Esche
- JRE Juglans regia - Walnuss
- SAL Salix alba - Silber-Weide
- TCO Tilia cordata - Winter-Linde
- QRO Quercus robur - Stiel-Eiche

APCO Baum 2. Ordnung bzw. Großstrauch (Mindestpflanzgröße: StStBu, 3xv., m. B. 16-18 bzw. S, m. B., 175-200)
Bäume 2. Ordnung können durch Obstgehölze ersetzt werden.
- AOV Amelanchier ovalis - Felsenbirne
- APCO Acer platanoides 'Columnare' - Spitz-Ahorn 'Columnare'
- CBFA Carpinus betulus 'Fastigiata' - Hainbuche 'Fastigiata'

7.2.3 Entfernen von Einzelbäumen

vorhandener und zu entfernender Laubbaum

8 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche für Ausgleich
Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung

9 Sonstige Festsetzungen

9.1 Höhenangaben

470.50 Höhenfestsetzung

10 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

bestehende Grundstücksgrenze

2256/15 Flurnummer des Grundstücks

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Tiefgarage

Baum- und Gehölzbestand (Basis: in der Regel Luftbildkartierung, zu einem kleinen Teil Vermessung)

Wasserversorgungsanlagen

Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung
Festgesetzt wird: Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundfläche (GR) und einer Wandhöhe gemegelt. Soweit Garagenanteile innerhalb des Baurumes zu liegen kommen, sind diese in der GR angerechnet.

3. Gestaltung der Baukörper

3.1 **Für alle Gebäudequerschnitte gilt:** Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens ist so zu wählen, dass dieser barrierefrei erschlossen werden kann. Differenzsäulen sind unzulässig. Der fertige Erdgeschossfußboden darf max. 20 cm über der vorgelagerten Erschließungsfläche zu liegen kommen. Grundlage ist entweder die bei Baubeginn einzusehende Erschließungsplanung oder die bereits von Ort gebaute Straße.
Für die Gebäude am Mühlenweg nördl. der neuen Haupterschließungsstraße sind die Privatwege bzw. die neue Haupterschließung als Bezug zu verwenden.

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). Die Wandhöhe ist festgesetzt durch die im Plan dargestellten Schnitte. Die Festsetzung stellt ein Höchstmaß dar.

3.3 Gebäudequerschnitte / - typen, Anbauzone, Angleichungsgebot
In den Schnittzeichnungen auf diesem Plan sind die Dachformen und die Wandhöhe festgesetzt. Die dargestellte Dachneigung ist beispielhaft zu sehen.

Haustyp E an Gebietszugang St 2350 (ehem. B11) mit 3 Vollgeschossen kann hier ergänzt werden durch einen Kopfbau mit 4 Vollgeschossen und einer max. Wandhöhe von 12,50 m.

Die bauliche Umsetzung der Anbauzone hat abgesetzt vom Hauptgebäude und profilgleich mit den Nachbargebäuden zu erfolgen. Sie hat einen mind. 25 cm tiefen Rücksprung zur Giebelwand einzuhalten. Dieser Gebäudeteil ist optisch abzusetzen (z.B Farbe, Material oder Ausführung).
Die Integration von Energiegewinnungsanlagen ist zulässig.

3.4 Dachform / Dachneigung
Die Dachform ist durch die Regelquerschnitte dieses Planes veranschaulicht. Flachdächer sind ebenfalls zulässig. Außer an den Ortsrändern kann bei Pultdächern ein Drehen um 180° zugelassen werden (bessere energetische Nutzung). Aneinandergebaute Gebäude haben sich anzugleichen.

Zulässige Dachneigungen
- Satteldächer 10° bis 18 °
- sonstige Dächer 0° bis 12 °

Dächer sind in der Regel zu begrünen. Mindestanforderung ist Extensivbegrünung.
Bleirindeckungen 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
- Giebel: 50 cm
- Traufe: 100 cm (Außenkante Sparrenkopf)

Im Fall von Photovoltaik- oder Solarthermieanzeigen auf dem Dach ist der Infobrief Nr. 8 der Regierung von Oberbayern zu beachten.

3.5 Fassadenfarbe
Die Fassaden sind in hellen Farben zu gestalten. Die Anbauzonen sind farblich abzusetzen.

3.6 Angleichungsgebot
Aneinandergebaute Gebäude haben sich in der Höhe sowie in der Dachform, -neigung und -ausrichtung anzugleichen. In der Planzeichnung zugelassene Garagenüberbauungen an Grundstücksgrenzen zu Nachbargaragen können nur umgesetzt werden, wenn auch der Nachbar dieses Baurecht nutzt.

4. Stellplatznachweis
Die Mindestanforderung an den Stellplatznachweis werden orientiert an der gemeindlichen Stellplatzsatzung (aufgeführt werden hier nur die gängigsten) wie folgt festgesetzt:
- Wohneinheiten bis 30 m² Wohnfläche 1,0 Ga/Ca/St
- Wohneinheiten von 30 bis 80 m² Wohnfläche 1,5 Ga/Ca/St
- Wohneinheiten über 80 m² Wohnfläche 2,0 Ga/Ca/St
- Einfamilien- und Reihenhäuser, Doppelhaushälften 2,0 Ga/Ca/St
- Gebäude mit Altenwohnungen / betreutes Wohnen je Wohnung 0,2 Ga/Ca/St
- Altenwohneinheime je 15 Betten 1,0 Ga/Ca/St
- Studentenwohnungen und - wohnheime je 5 Betten 1,0 Ga/Ca/St

Für die hier nicht aufgeführten Kategorien gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung.

5. Garagen, Nebengebäude
Für Garagen und Nebengebäude werden Flachdächer ohne Dachüberstand festgesetzt. Die Dächer sind zu begrünen. Die Wandhöhe dieser Gebäude wird auf max. 2,80 m begrenzt. Aneinandergebaute Gebäude haben sich anzugleichen. Bei untergeordneten angebauten Bauteilen sind auch flach geneigte Dächer bis 12 ° Dachneigung (in Kombination mit steileren Satteldächern bis 18 °) in Angleichung an die Hauptdächer zulässig. Bei überbauten Garagen haben sich die Dächer in ihr Art und Neigung dem Hauptbaus anzupassen.

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

Gerätehäuschen/Mült: Zur Unterbringung von Gartengeräten und Mülltonnen können Garagen um bis zu 2 m verlängert werden. Ist dies nicht möglich oder sinnvoll, können Gerätehäuschen mit einer max. Grundfläche von 8 m² und einer Wandhöhe von max. 2,50 m separat errichtet werden. Zulässig sind nur begrünte Flachdächer ohne Dachüberstand.

Straßenbegleitende Gartenbereiche ohne Sichtschutz sind auf eine Tiefe von min. 3 m von Nebenanlagen frei zu halten.

7. Infrastruktur - Verkehrsanlagen und Telekommunikation

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 Straßenböschungen sowie für die Lage der öffentlichen Stellplätze.
Die öffentlichen Parkierungsflächen und die privaten offenen Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Telekommunikationsanlagen
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Maßnahmen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.
Bezüglich Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

8. Sichtflächen
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen - hier St 2350 (ehem. B 11) Gebietszugang - dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet 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. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

9. Ortsdurchfahrtsgrenze
Die Ortsdurchfahrtsgrenze liegt auf der Höhe der Ausfahrt des Gewerbe- und Sondergebietes Dietersheim Süd-West II, welches im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 68 festgesetzt ist.
Lage Ortsdurchfahrtsgrenze:

Sondergebiet Einkauf
Vorläufige Ortsdurch-fahrtsgrenze
Eichenstraße
St 2350
Mühlenweg
Dietersheim
GR 1200
GR 1200
GR 1200