

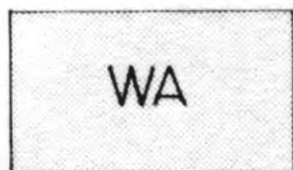
Die Gemeinde Eching

erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes, des Art. 107 der Bayerischen Bauordnung und der Baunutzungsverordnung folgenden *Bebauungsplan als*

S A T Z U N G

A. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung



allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO); die in Abs. 3 genannten Nutzungsarten sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

I Anzahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze



Anzahl der Vollgeschoße zwingend
z.B. GFL 230 max. Bruttofläche der Vollgeschoße
GFZ 0,7 Geschoßflächenzahl für Hotel

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen



nur Hausgruppen zulässig (Winkelhäuser)

g

geschlossene Bauweise



Baulinie



Baugrenze

Werden die eingeschossigen Gebäudeteile der Winkelhaustypen, ausgenommen die Garagen, nicht errichtet, so ist als Raumbegrenzung eine ca. 2,00 m hohe Grenzmauer in Verbindung mit einer Dachfläche oder Pergola zu errichten.

4. Nebengebäude und Nebenanlagen

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Haupt- oder Nebengebäude einzuplanen. Außerhalb der Baulinien und Baugrenzen sind auf den rückwärtigen Grundstücksflächen Pergolen und Schuppen (f. Geräte) bis max. 10 m² Grundfläche und bis zu 2,20 m Traufhöhe zulässig. Sie sind in Holz auszuführen.

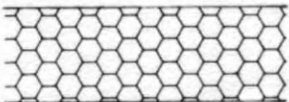
5. Verkehrsflächen

————— Begrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen

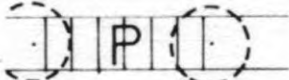
=====

=====
Straßenverkehrsflächen für Kfz und Fußgänger

—————
————— Anlieferung für Hotel, Asphaltoberfläche mit hellen Zusatzstoffen!

 Erschließungsfläche für Fußgänger u. Kfz; für diese Flächen ist ein separater Gestaltungsplan zu erstellen.

=====
=====
Flächen für Fußgänger

 Parkplätze

oooooooooooooooooooo Abgrenzung der Parkplätze durch ca. 1,00m hohe Hecken (Hainbuche)

6. Weitere Nutzungsarten

[] Flächen für Stellplätze und Garagen

SI Stellplätze

GA Garagen

Für Garagen sind nach § 31 Abs. 1 Bundesbaugesetz Ausnahmen zulässig, die in der Gestaltung den im Bebauungsplan festgesetzten Garagen entsprechen.

7. Gestaltungsvorschriften nach Landesrecht

7.1 Dachformen:

S Satteldach, Dachneigung ca. 45° - 40°
VP Versetztes Pultdach, Dachneigung 25°
SN Sattel- u. der Nebenkörper der Grundstücke 4-13
PULT Pultdach ca. 23° , 25°

Hotel: S oder VP

Dachgauben und Dacheinschnitte:

Dachgauben sind bis $1/4$ der Gebäudebreite zulässig; dieichte Breite der einzelnen Gaube darf 1,20 m nicht überschreiten. Die Gauben sind der Farbe des Daches anzupassen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von $0,6 \text{ m}^2$ sind zulässig.

Ortgang: Am Ortgang ist ein Dachüberstand von 10-15 cm zulässig.

← → einzuhaltende Firstrichtung

7.2 Materialien für die Baukörper

Als sichtbare Materialien sind Ziegel, Holz, Beton und Putz zu verwenden und als Dachdeckungs-material der Ziegel oder die Pfanne (Flachdach-pfanne) in naturroter Farbe. Das gleiche gilt für Balkone, überdachte Eingänge und sonstige Bauteile.

7.3 Materialien für die Bodenbeläge

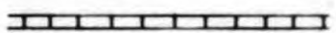
Der öffentliche Raum (Platz) zwischen den Winkelhausgruppen und der Hotelvorplatz sind mit Gehwegplatten aus Klinker, Format 21/21/4 cm, auszuführen; die Einfassungen der Baumscheiben in zweizeiler, Granit 17/17.

Die übrigen Erschließungsflächen sind in Asphalt auszuführen, deren Oberfläche mit hellen Zusatzstoffen hergestellt wird. Nach gesondertem Gestaltungsplan sind diese Flächen mit Pflasterstreifen zu unterbrechen u. zu gliedern.

7.4 Einfriedungen



Die Gartenhöfe der Winkelhaus-typen sollen einheitlich durch Hecken abgegrenzt werden (s.8.3) Höhe ca. 2,00 m.



Mauern

Die Einfriedung von Vorgärten ist unzulässig, wenn im Plan nicht anderes gekennzeichnet. Darüberhinaus sind Mauern, Holz- oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Die Höhe der Mauern und Zäune darf 1,20 m nicht überschreiten.

7.5 Dachantennen

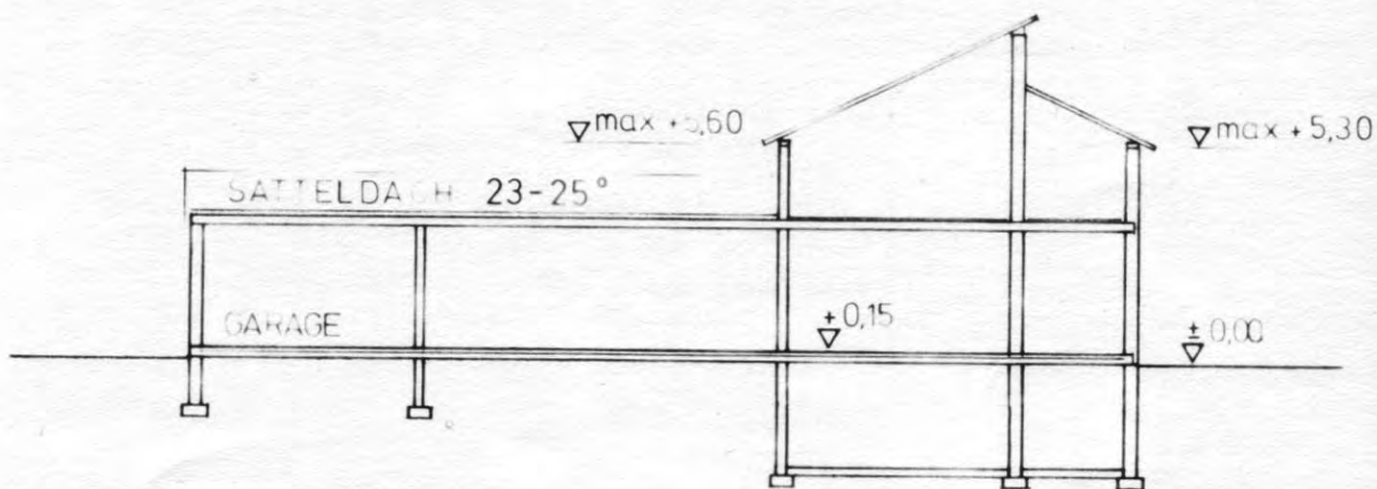
Alle Wohneinheiten sind an die Gemeinschafts-antenne anzuschließen. Die Errichtung eigener Fernseh- und Rundfunkantennen ist nicht zu-lässig

7.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unabhängig von ihrer Größe genehmigungspflichtig.

7.7 Höhenlage und Regelquerschnitte der Gebäude

Sämtliche Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante der fertigen Erschließungsfläche = $\pm 0,00$




8. Schallschutzmaßnahmen

- Der Grundriß der am Nord- und Ostrand des Bebauungsplanes gelegenen Winkelhäuser (a) dürfen an den Seiten zur Autobahn und Staatsstraße 2053 hin keine schutzbedürftigen Räume vorsehen.
- Fenster von schutzbedürftigen Wohnräumen des Wohnhauses (b) an der Dietersheimer Straße sollen an der Westseite ein Schalldämm-Maß von mind. 35 dB (Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719) haben, auf der Süd- und Nordseite ein Schalldämm-Maß von mind. 30 dB.
- Fenster der schutzbedürftigen Räume an der Staatsstraße (Schlafräume) des Hotels müssen ein Schalldämm-Maß von mind. 35 dB (Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719) aufweisen.



Schallschutzmauer oder -wand,
auf der Straßenseite schallab-
sorbierend; Höhe mind. 3,0 m

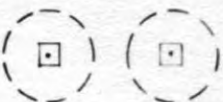
9. Grünordnung (Grünflächen und Anpflanzungen)

- 9.1  Baumpflanzungen an der Staatsstraße 2053, der Dietersheimer Straße und zwischen den Parkplätzen.

Folgende Arten werden festgesetzt:


Tilia euchlora - Krimlinde
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn

Pflanzqualifikation: Hochstamm, St.U. 18-20 cm.

- 9.2  Baumpflanzungen innerhalb des Baugebietes.
Folgende Art wird festgesetzt:

Prunus avium "Plena" - Süßkirsche

Pflanzqualifikation: Hochstamm, 3 x v.St.U 16-18 cm

- 9.3  Anpflanzungen als Ortsrand

Folgende Baumarten werden festgesetzt:

Acer platanoides - Spitzahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Talia platyphyllos - Sommerlinde

Folgende Sträucher werden festgesetzt:

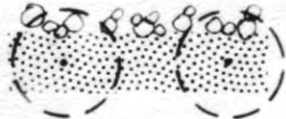
Acer campestre - Feldahorn
Cornus mas - Hartriegel
Prunus spinosa - Schlehe
Viburnum opulus
"Sterile" - Schneeball
Corylus avellana - Hasel
Rosen in Arten - Strauchrosen

Pflanzqualifikation der Bäume: St.U. 18-20 cm

Pflanzqualifikation der Sträucher: 2 x v.Büsche
100-125 cm

Pflanzdichte der Bäume: s. Plan

Pflanzdichte der Sträucher: in Gruppen zu 5-7 Stck.
5-7 Pflanzen in einer Art

9.4  Unterpflanzung an der Staatsstraße

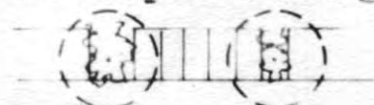
Folgende Arten werden festgesetzt:

- Viburnum opulus "Sterile" - Schneeball (1 St./m²)
Lonicera morrowii - Heckenkirsche (1 St./m²)
Rosa multiflora - Strauchrose (1 St./m²)
Ligustrum vulgare "Lodense" - Liguster (6-8 St./m²)
Hedera helix - Efeu (vereinzelt zum
Überranken der Mauer)

Pflanzqualifikation: 2xv.Büsche, 100-125 cm, bzw.
2xv.Büsche, 30-40 cm)

Pflanzdichte: wie oben, in Gruppen zu je 5-7 Stück
3 Pflanzen in einer Art, die Rest-
fläche ist mit Rasen einzusäen.

9.5 Unterpflanzung an den Parkplätzen

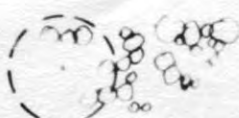


Folgende Kleingehölze werden festgesetzt:

- Stephanandra incisa "Crispa" - Kranzspiere (4/m²)
Stephanandra incisa - Kranzspiere (vereinzelt in
Gruppen zu 3-5 Stück)

Pflanzqualifikation: 2xv.Büsche 60-80 cm bzw.
2xv.Büsche 40-60 cm

Die Pflanzung ist flächendeckend auszuführen.

9.6  Anpflanzung im Bereich Hotelanlie-
ferung an der Dietersheimer Straße

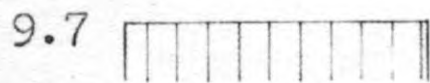
Folgende Arten werden festgesetzt:

- Symphoricarpos
chenaultii "Hancock" - Schneebeere (4 St./m²)
Spirea vanhouttei - Spierstrauch
Symphoricarpos
chenaultii - Schneebeere
Rosa multiflora - Strauchrose

Pflanzqualifikation: 2xv.Büsche, 30-40 cm bzw.
2xv.Büsche 60-100 cm.

Pflanzmenge: Sym.chen."Hancock": 4 St./m²
ansonsten in Gruppen zu 3-5 Stück,
pro m²/1 Pflanze

Die Pflanzung ist flächendeckend durchzuführen.



9.7 Offene Vorgärten:

Vorgärten sind mit Rasen einzusäen bzw. mit Bodendeckern, Kleingehölzen, Rasen und Stauden nach eigener Wahl einzugrünen. Eine Einfriedung ist nicht gestattet.



9.8 Hecken als Einfriedung der Privatgärten:

Folgende Hecken werden wahlweise festgesetzt:

Carpinus betulus - Hainbuche (2-3 St./lfm)

Cornus mas - Hartriegel (3 St./lfm)

Acer campestre - Feldahorn (2-3 St./lfm)

Malus sargentii - Zierapfel (3-4 St./lfm)

Pflanzqualifikation: 2xv. Büsche 100-125 cm,
Anzahl s. oben




9.9 Modellierung zwischen Fahrbahn und Bürgersteig, max. Höhe ca. 50 cm, Grünfläche mit Schmuckpflanzung u. Bodendeckern

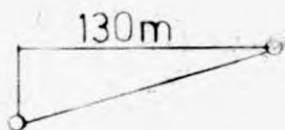
9.10 Schutz des Mutterbodens:

Bei baulichen oder sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Mutterboden so zu schützen, daß er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann.

Er ist in ganzer Stärke abzuheben und in Mieten mit 3 m Basisbreite und max. 1,50 m Höhe zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit Leguminosenmischung anzusäen.

10. Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



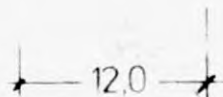
Sichtdreieck: innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen sind Sichthindernisse, die die Straßenoberkante um mehr als 0,80 m überragen, unzulässig. Einzelbäume innerhalb des Sichtdreieckes mit einem Kronenansatz von mind. 3,00 m sind zulässig.



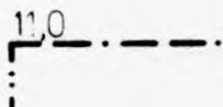
Trafostation



Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung



Maßangaben in Meter



Maßangaben der überbaubaren Grundstücksfläche in Meter



Böschung

▽ ±0,00

Höhenkote

B. HINWEISE



Vorhandene Gebäude



Bestehende Grundstücksgrenze

132

Flurstücknummer

1 bis

Bezeichnung der Grundstücke

~~Schallschutzwall bepflanzt~~