

BEBAUUNGSPLAN NR. 27 "AN DER RINGSTRASSE"



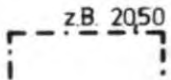



Die Gemeinde Eching erläßt aufgrund § 2 Abs.1 und der §§ 9, 10 und 13 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO i.d.F.v. 23.01.1990) und der Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) folgenden Bebauungsplan als

SATZUNG





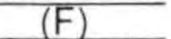


A. FESTSETZUNGEN DURCH PLAN (s. Planzeichnung)

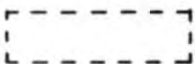
B. ZEICHENERKLÄRUNG

B.1 Planzeichen für Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- GR Grundfläche, Zahl in m²
-  Baugrenze
-  Vermaßung der überbaubaren Flächen in Meter
-  einzuhaltende Firstrichtung
- M Standort für gemeinschaftlichen Abfall- bzw. Müllbehälter u. Wertstoffe
- OKF Oberkante Erdgeschoß-Fertigfußboden mit Höhenangaben über NN
-  Transformatorstation
-  überdachter Eingangsbereich zwischen Hauptgebäude und Garage

B.2 Planzeichen für Festsetzungen der Verkehrsanlagen


-  Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche
-  gemischt genutzte Erschließungsfläche für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge (Verkehrsberuhigter Bereich lt. StVO § 42, Z 325/326)
-  Fläche für Fußgänger (Gehweg)
-  gemeinsamer Fuß- und Radweg
-  beschränkt öffentlicher Weg
-  öffentliche Flächen für den ruhenden Verkehr
-  private Grundstücksflächen für Stellplätze und Garagen


 private Grundstücksflächen für Stellplätze und Garagen


GA Garage


B.3 Planzeichen für Festsetzungen der Grünordnung


 öffentliche Grünfläche

 private Grünfläche

 zu pflanzender heimischer, standortgerechter Laubbaum als Großbaum lt. Artenliste (s. Ziff. C.2 Pkt. 1)

 sonstige Bepflanzungen (Feldgehölze s. Ziff. C.2 Pkt. 1 und 2)

 zu pflanzende Sträucher lt. Artenliste (s. Ziff. C.2 Pkt. 2)

 private Grundstücksflächen, die nicht eingezäunt werden dürfen

B.4 Planzeichen für Hinweise

 vorhandenes Hauptgebäude

 bestehende Grundstücksgrenze

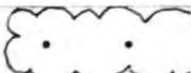
z.B. 426 Flurnummer des Grundstücks

 Höhenlinie

 Maßangabe in Meter

z.B. 487,15 ▽ Höhenkote, Bestand

 Böschung

 vorhandene Bepflanzung mit Sträuchern

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

C.1 Bebauung

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Bauliche Gestaltung

2.1 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens jedes geplanten Gebäudes ist durch die Höhe über NN festgesetzt.

Die Wandhöhe der mit "A" gekennzeichneten Hauptgebäude darf **max. 6,10 m** und die der mit "B" gekennzeichneten Hauptgebäude **max. 3,60 m** betragen.

Als Wandhöhe gilt in Abweichung von Art. 6 Abs.3 BayBO das Maß von der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der äußeren Oberfläche der Außenwand mit der Dachhaut.

2.2 Dachform und -gestaltung

Als Dachform ist für die Hauptgebäude ein symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von **38 °** festgesetzt.

Für Nebengebäude sind auch Flachdächer und flach geneigte (10°)Pulldächer zulässig, die extensiv zu bepflanzen sind.

Höhenversätze in den First- und Traufkanten eines Baukörpers sind nicht zulässig.

Dachüberstand an der Traufe max. 0,50 m (Außenkante Sparrenkopf),
Dachüberstand am Giebel max. 0,50 m.

Als Material für die Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine in naturroter Farbe einheitlich je Baukörper zu verwenden.

Auf den Hauptgebäuden sind **Dachgauben** mit stehenden Fensterformaten zulässig; die äußere Breite der einzelnen Gaube darf max. 1,60 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mind. 2,00 m und der Abstand untereinander mind. 1,50 m betragen. Die Traufhöhen der Dachaufbauten müssen auf einer Höhe liegen.

Je Reihenhaus bzw. Doppelhaushälfte ist ein Zwerchgiebel mit einer äußeren Breite max. 2,50 m auf jeder Hausseite zulässig; gemeinsame, als Grenzbebauung errichtete Zwerchgiebel dürfen eine Breite von max. 3,50 m aufweisen. Die Zwerchgiebel der mit "A" bezeichneten Hauptgebäude dürfen eine max. Wandhöhe von 7,80 m aufweisen und die der mit "B" bezeichneten 5,10 m.

Alle Dachaufbauten müssen ein symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 30° aufweisen, ihre Traufen müssen auf einer Höhe liegen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.3 Materialien für die Baukörper

Für die Fassadenflächen sind nur helle Pastellfarben oder weiß und diese einheitlich je Baukörper zu verwenden.

2.4 Stellplätze, Carports und Garagen

In den Bauanträgen sind die Stellplätze- bzw. Garagen nach folgendem Schlüssel auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen :

- für Wohneinheiten bis 30 m² Wohnfläche 1,0 Ga/St
- für Wohneinheiten von 30-100 m² Wohnfläche 1,5 Ga/St
- für Wohneinheiten über 100 m² Wohnfläche 2,0 Ga/St

Stellplätze und Garagen an den öffentlichen Erschließungsflächen sind je Grundstück in ihren Höhen aufeinander abzustimmen und in einheitlicher Formensprache zu gestalten.

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen max. 1,20 m hoch sein, und sie sind als Holzplatten- und Staketenzäune mit senkrechter Lattung oder als Hecken zulässig.

Mauern und massive Sockel für Zäune sowie Thujenhecken sind nicht zulässig.

2.6 Nebenanlagen

Die für das Gebiet zur Versorgung erforderlichen baulichen Anlagen sind in die Flächen für die Stellplätze und Garagen einzubeziehen und dürfen gegenüber Einfriedungen nicht vorspringen.

C.2 Grünordnung

1. Artenliste Laubbäume:
 - Feldahorn (*Acer campestre*)
 - Spitzahorn (*Acer platanoides*)
 - Birke (*Betula pendula*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 - Stieleiche (*Quercus robur*)
 - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 - Winterlinde (*Tilia cordata*)

Festgesetzte Großbäume sind als Hochstämme mit Stammumfang von mind. 20 cm mit Ballen zu pflanzen.

2. Private Grünflächen

Die unbebauten Flächen der Privatgrundstücke, soweit diese nicht als Zufahrten und Stellplätze im Sinne der Festsetzungen genutzt werden müssen, sind gärtnerisch zu gestalten. Dabei ist je 150 m² Grundstücksfläche mind. ein kleinkroniger Laubbaum (nach Artenliste Ziff. C.2, Pkt. 1) oder ein Obstbaum zu pflanzen. Zur Begrünung der Privatgärten ist auf Koniferen zugunsten der Arten des Landschaftsraumes zu verzichten.

Festgesetzte Pflanzqualität: Stammumfang mind. 10 cm, 3/4 oder Hochstamm.

Geschnittene Hecken auf Privatgrundstücken aus folgender Artenliste sind zulässig:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Artenliste Sträucher:

Berberitze (*Berberis vulgaris*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Heckenrose (*Rosa canina*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Die privaten Grünflächen am Nordostrand des Plangebietes sind als Ortsrandeingrünung mit Feldgehölzen zu gestalten. Hierfür sind neben den festgesetzten Großbäumen einheimische Laubgehölze aus der vorgenannten Artenliste auszuwählen, in Gruppen von 2-4 Stück einer Art zusammenzufassen und mit 1,5 m Seiten- und Reihenabstand auf Lücke zu setzen.

Stellplatzflächen für Pkw, -soweit diese nicht überdacht werden-, sind in Rasenpflaster oder aus anderen wasserdurchlässigen Bodenbelägen herzustellen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit wie möglich zu versickern.

3. Pflanzfristen

Das Pflanzgebot für die Wohngebäude und die Erschließungsflächen ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Wohngebäudes bzw. nach Herstellung der Erschließung zu erfüllen.

Die Bepflanzung der Ortsrandeingrünung muß innerhalb eines Jahres nach Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes erfolgen.

C.3 Immissionsschutz

Für alle Außenhautelemente der Wohngebäude wird ein bewertetes Bauschalldämmmaß R_w von 40 dB(A) festgesetzt.