

2. ÄNDERUNG

Die Gemeinde Eching erlässt aufgrund § 2 Abs.1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 91 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) folgende Bebauungsplan-Änderung als

**SATZUNG**

Für diesen seit 1974 rechtsverbindlichen und hiermit zu ändernden Bebauungsplan wird die Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 als maßgebend erklärt.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (= Planzeichnung)

B. ZEICHENERKLÄRUNG

B.1 Planzeichen für Festsetzungen


 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. BP-Änderung

GE(e) eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 3 BauNVO vom 23.01.1990)


GRZ max. zulässige Grundflächenzahl


GFZ max. zulässige Geschossflächenzahl


WH 7,50 zulässige Wandhöhe mit Angabe in Metern, z.B. 7,50 m

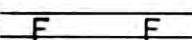
 Baugrenze

 öffentliche Erschließungsfläche, Fahrbahn

 Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche

 Ein- und Ausfahrt


 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen in m


 öffentlicher Fußweg

 öffentlicher Fuß- und Radweg

 öffentliche Parkierungsflächen

 öffentliche Grünfläche

 private Grünfläche

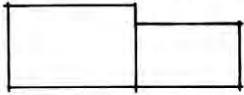
 zu erhaltender Laubbaum

 zu entfernender Laubbaum

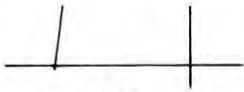


zu pflanzender heimischer, standortgerechter Laubbaum lt. Artenlisten (s. Pkt. C.2); die im Plan dargestellte Situierung ist nicht verbindlich.

## B. 2 Planzeichen für Hinweise



bestehende Gebäude (Bürogebäude und Hallen)



bestehende Grundstücksgrenze

z.B. 1137

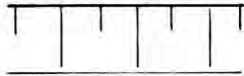
Flurnummer des Grundstücks



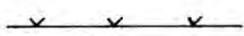
Trafostation



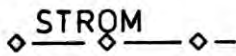
Gas-Station



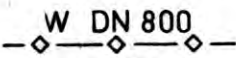
Böschungfläche



vorhandene private Einfriedung



Stromkabel, unterirdisch



Hauptwasserleitung

## C.1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1.1 Art der Nutzung

#### 1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe, die Dienstleistungen mit sexuellem Hintergrund anbieten. Ausgeschlossen sind ebenfalls Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 und Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO.

Lagerplätze für Baumaterialien, Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen von zulässigen Betrieben bleiben davon unberührt.

### 1.2 Maß der Nutzung

#### 1.2.1 Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der festgesetzten Grundflächenzahl bleiben die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen unberücksichtigt.

Die GRZ von max. 0,70 ist für künftige bauliche Veränderungen verbindlich.

#### 1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl darf bei künftigen baulichen Änderungen bzw. Erweiterungen das Maß von 1,40 nicht überschreiten.

### 1.3 Bebauung

#### 1.3.1 Baugrenze

Von den festgesetzten Baugrenzen sind Abweichungen zulässig, wenn das Maß der festgesetzten Geschossfläche und das Maß der festgesetzten Grundfläche nicht überschritten wird, sowie ein Mindestabstand von 6,00 m zu öffentlichen Flächen, - sofern nicht anders festgesetzt-, nicht unterschritten wird.

### **1.3.2 Wandhöhe**

Für künftige Produktions- und Lagerhallen ist eine Wandhöhe (H) von max. 7,50 m zulässig, ausnahmsweise können max. 10,50 m zugelassen werden. Diese Höhen sind ebenso für bauliche Veränderungen verbindlich. Eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe ist für besondere Betriebseinrichtungen (z. B. Dachaufbauten für Aufzüge, Be- und Entlüftung und andere technisch bedingte Dachaufbauten) zulässig und für den Bestand.

### **1.3.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind im oberen Drittel der Wandfläche anzubringen.

Die Traufkante darf nicht überschritten werden.

Die Schrifthöhe darf max. 15 % der Gebäudehöhe betragen.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 4,00 m und eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten.

### **1.3.4 Farbgebung**

Fassadenanstriche für die Haupt- und Nebengebäude sind in hellen Tönen unter Vermeidung von Signalfarben anzubringen.

## **C.2 Grünordnung**

### **2.1 Öffentliche Grünflächen**

2.1.1 Für die neuen alleeartigen Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Straßen sind nachfolgende Baumarten mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm in Pflanzabständen von 8,0 bis 13,0 m zu verwenden:

- |                             |                              |
|-----------------------------|------------------------------|
| - östliche Erfurter Straße: | - Ginkgo biloba (Fächerbaum) |
| - Leipziger Straße:         | - Fraxinus excelsior (Esche) |

### **2.2 Private Grünflächen**

2.2.1 In den verbleibenden privaten Grünflächen sind standorttypische Gehölze des Landschaftsraumes, wie unter Pkt. 2.3.3 angegeben, zu verwenden; untypische Gehölze, wie hängeförmige, drehwüchsige, buntlaubige-, und fremdländische Nadelgehölze (z.B. Blaufichte, Scheinzypresse, Thuje und Zeder) sind nicht zulässig.

2.2.2 Baumpflanzungen für neu zu bebauende Grundstücke :

Je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind folgende Bäume in der unter Pkt. 2.2.3 angegebenen Qualität zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten :

- ein Großbaum nach Artenliste 2.3.1 oder
- zwei mittelgroße Bäume nach Artenliste 2.3.2

Bei Errichtung von Parkplätzen ist zusätzlich pro 4 Stellplätze ein Großbaum nach Artenliste 2.3.1 zu pflanzen.

### **2.2.3 Pflanzqualitäten**

Für die zu pflanzenden Bäume gelten folgende Qualitäten :

- Laubbäume nach Artenliste 2.3.1 :  
Hochstamm od. Stammbusch, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16 -18 cm

- Laubbäume nach Artenliste 2.3.2 :  
Hochstamm od. Stammbusch, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 -16 cm



## 2.2.4 Einfriedungen

Als Material für Einfriedungen ist Maschendraht oder Stahlgitter mit einer max. Höhe von 1,80 m zulässig. Die Zäune zu den öffentlichen (Verkehrs-)flächen sind um 1,00 m zurück zu setzen und mit einer Vorpflanzung zu versehen. Mauern, massive Sockel für die Zäune, Koniferenhecken (wie Thujen) und Sichtschutzmatten sind nicht zulässig.

## 2.2.5 Begrünung der Dachflächen

Die Dachflächen der Neubauten mit einer Neigung weniger als 12° sind extensiv zu begrünen.

## 2.3 Artenlisten Laubbäume

### 2.3.1 Artenliste für Großbäume

- *Acer platanoides* - Spitzahorn
- *Fraxinus excelsior* - Esche
- *Ginkgo biloba* - Fächerbaum
- *Quercus robur* - Stieleiche

### 2.3.2 Artenliste für mittelgroße Bäume

- *Acer campestre* - Feldahorn
- *Alnus x späthii* - Purpurerle
- *Carpinus betulus* - Hainbuche
- *Corylus colurna* - Baumhasel
- *Juglans regia* - Walnuss
- *Sorbus aria* - Mehlbeere
- *Sorbus intermedia* - Schwedische Mehlbeere

### 2.3.3 Artenliste für Sträucher:

- *Amelanchier lamarckii* - Kupferfelsenbirne
- *Amelanchier ovalis* - Gemeine Felsenbirne
- *Cornus mas* - Kornelkirsche
- *Cornus sanguineum* - Gemeiner Hartriegel
- *Corylus avellana* - Haselnuss
- *Crataegus laevigata* - Zweigriffliger Weißdorn
- *Crataegus monogyna* - Eingriffliger Weißdorn
- *Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen
- *Ligustrum vulgare* - Gemeiner Liguster
- *Lonicera xylosteum* - Gemeine Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* - Schlehe
- *Rhamnus catharticus* - Echter Kreuzdorn
- *Rosa canina* - Hundsröse
- *Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
- *Viburnum lantana* - Wolliger Schneeball

## 2.4 Allgemeines

### 2.4.1 Fristen

Bis spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens sind die Pflanzungen vorzunehmen.

## 2.4.2 Pflege und Erhaltung

Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in den festgesetzten Qualitätsanforderungen nachzupflanzen.

## D. HINWEISE DURCH TEXT

### 1. Grundwasser:

Die Keller sind gegen drückendes Grundwasser zu sichern.

### 2. Energieversorgung:

Die Versorgung mit Wärme hat über die bestehende Fernwärmeleitung zu erfolgen. Es besteht Anschluß- und Benutzungspflicht für das Fernheizwerk Neufahrn/Eching.

Die Errichtung weiterer Trafostationen über den Bestand hinaus ist möglich.

Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss zu Erdgasleitungen ein seitlicher Abstand von 1,50 m eingehalten werden.

### 3. Baumschutzverordnung

Für den Schutz der vorhandenen Bäume ist die Baumschutzverordnung der Gemeinde maßgebend.

### 4. Freiflächengestaltungspläne

Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan im M. 1:200 / 1:100 beizufügen, der die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt und in dem mindestens folgende Inhalte dargestellt sind :

- kompletter vorhandener Gehölzbestand mit Stammumfang, Höhe und Kronendurchmesser (Baumbestandsplan),
- Lage, Art und Größe der geplanten Bepflanzung,
- Materialangaben zu versiegelten und teilversiegelten Flächen,
- Ausmaß und Höhe von Abgrabungen und Aufschüttungen,
- Standort und Ausmaß der Nebenanlagen (Mülltonnen, Gerätehaus, Fahrradständer, bauliche Anlagen für die Versorgung usw.),
- Einfriedungen.

### 5. Versiegelung und Versickerung :

Um möglichst viel unverschmutztes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten, ist es auf den verbleibenden privaten Grünflächen flächig zu versickern, z.B. über Sickermulden, Rigolen, oder in Zisternen aufzufangen. Es kann einerseits für die Gartenbewässerung dienen und andererseits im Gebäude als Brauchwasser verwendet werden.

Stellplätze, Zugänge, Zufahrten und Gehwegflächen auf den privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigem Belag und Unterbau auszubilden.

### 6. Vollzug des Denkmalschutzgesetzes

Die bei Erdeingriffen zu Tage tretenden Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde.