



**GEMEINDE ECHING**

**BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 19 "NORDÖSTLICHE KLEISTSTRASSE"**

**2. ÄNDERUNG**

Die Gemeinde Eching erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), § 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (WoBauErEG), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Baumutzungsverordnung (BauMVO i.d.F.v. 23.01.1950) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) 1890 folgende Bebauungsplan-Änderung als

**SATZUNG**

**A. FESTSETZUNGEN und ZEICHENERKLÄRUNGEN**

**1. GELTUNGSBEREICH**

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

**2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO); Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 3 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig;
- z.B. 35 W max. zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf, Kindergarten mit Spielflächen
- eingeschossige überbaubare Fläche für Gemeinschaftseinrichtungen

**3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

z.B.: Bruttogeschosfläche in qm innerhalb der einzelnen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen als Höchstwert; die Bruttogeschosfläche von Wintergärten bis zu einer Tiefe von 1,50 m und die zusätzliche GF, die sich aus dickeren Außenwandstärken gegenüber den herkömmlichen von 36,5 cm ergeben, werden nicht angerechnet.

Eine Überschreitung der Bruttogeschosfläche in einzelnen überbaubaren Flächen ist zulässig, wenn dadurch die gesamte Bruttogeschosfläche im Baugebiet nicht überschritten wird.

- III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- I Anzahl der Vollgeschosse zwingend
- z.B. GR 250 max. zulässige Grundfläche

**4. BAUWEISE und ÜBERBAUBARE FLÄCHEN**

- Baulinie
- Baugrenze
- g geschlossene Bauweise; Vermauerung der überbaubaren Flächen in Meter
- überdachter bzw. überbauter Durchgang
- Öffnung in Tiefgarage für Tageslicht; Mindestgröße je Öffnung i.L. 4,00 m<sup>2</sup>; aus Gründen des Lärmschutzes sind diese mit transparentem Material zu schließen. Bezüglich der Lage können bei guter Gestaltung Ausnahmen zugelassen werden.
- Standort für Lichtöffnung in TG; davon sind wahlweise mindestens 4 Öffnungen zu realisieren.

Eine Überschreitung der Baulinien und der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO durch Balkone, Loggien, Vordächer und Erker darf max. 1,50 m betragen. Darüberhinaus können die Baugrenzen durch jeweils verglaste Vorbauten (sog. Wintergärten) aus Gründen der Energiegewinnung und des Lärmschutzes bis zu 2,50 m überschritten werden; die über eine Tiefe von 1,50 hinausgehende Grundfläche wird auf die Bruttogeschosfläche angerechnet.

**5. NEBENANLAGEN und NEBENGEBÄUDE**

- Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Haupt- oder Nebengebäude oder in die Einfriedungen auf der Seite der Erschließungsfläche baulich zu integrieren, wenn für den jeweiligen Bauraum kein zentraler Standort ausgewiesen ist.
- M zentraler Standort für gemeinschaftlichen Abfall- bzw. Müllbehälter
- R Standort für Fahrradständer

Trafostation und sonstige für das Gebiet zur Versorgung erforderlichen baulichen Anlagen sind ebenfalls in die Baustruktur und -gestaltung einzubeziehen. Kabelverteilerschränke oder andere Einrichtungen von Versorgungsträgern dürfen gegenüber Einfriedungen nicht vorspringen.

**6. VERKEHRSLÄCHEN**

- Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche
- gemischt genutzte Erschließungsfläche für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge (Verkehrsberuhigter Bereich); für diese Flächen ist ein gesonderter Gestaltungsplan zu erstellen, der auch die oberirdischen Flächen für den ruhenden Verkehr nachweisen muß.
- Verbindungsweg, (beschränkt öffentlicher Weg)

- Fw Feuerwehrzufahrt; Befestigung der an den Fußweg angrenzenden Flächen ist in Schotterrasen auszuführen
- F Fläche für Fußgänger (Gehweg)
- e Eigentümerweg, öffentlich gewidmet
- Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage, Rampe; eine Überdachung der Rampe an der Kleiststraße ist zwingend; ihre Umschließungsflächen sind mit schallabsorbierenden Materialien zu versehen.

**7. WEITERE NUTZUNGSARTEN**

- Stellplätze und Garagen: In den Bauanträgen sind die Stellplätze- bzw. Garagen nach folgendem Schlüssel auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen:
  - für Wohneinheiten bis 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,0 Ga/St
  - für Wohneinheiten von 30-100 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 Ga/St
  - für Wohneinheiten über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2,0 Ga/St

- Flächen für Stellplätze und Garagen
- St Stellplätze; eine Überdachung ist zulässig, sofern dies abschnittsweise und in einheitlichen Materialien und in einer einheitlichen Formensprache ausgeführt wird
- GGo Gemeinschaftsgaragen
- TG Tiefgarage; im Bereich der Erschließungsstraßen muß die Tiefgaragendecke für eine Gesamtlast von 30 t ausgebildet werden und die übrigen Deckenflächen müssen eine Mindestüberdeckung von 0,70 m aufweisen; eine Überhöhung dieser Bereiche gegenüber dem benachbarten Gelände ist nicht zulässig.
- öffentliche Flächen für den ruhenden Verkehr

**8. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN NACH LANDESRECHT**

**8.1 Dachformen**

- SD symmetrisches Satteldach;
- WD Walmdach
- VP versetztes Pultdach

Dachneigung der Hauptgebäude 22°  
Für den Kindergarten und für Nebengebäude sind hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung Ausnahmen zulässig.

← einzuhaltende Firstrichtung

**8.2 Wandhöhen (nach Art. 6 Abs. 3 BayBO)**

- Die Wandhöhe der III-geschossigen Baukörper darf max. 8,80 m betragen und die der II-geschossigen max. 6,10 m.
- Die First- und Traufhöhen innerhalb einer Gebäudezeile müssen in gleicher Höhe durchlaufen.
- 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.
- Die Höhendifferenz zwischen der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens und der Erschließungsfläche darf max. 2 Stufen betragen, je nach dem erforderlichen Längsgefälle der Erschließungsfläche.

**8.3 Gauben, Dacheinschnitte**

- Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster über einer Größe von 0,50 m<sup>2</sup> Glasfläche sind nicht zulässig. Die Anordnung der zulässigen Dachflächenfenster ist innerhalb einer Gebäudezeile nur auf einer einheitlichen Höhe zulässig. Ausnahmen sind im Zusammenhang mit Solaranlagen zulässig.

**8.4 Dachüberstände**

- Dachüberstand an der Traufe max. 0,50 m (Außenkante Sparrenkopf), beim Haustyp A max. 1,50 m
- Dachüberstand am Giebel max. 0,20 m.
- Nebengebäude sind ohne Dachüberstände auszuführen.

**8.5 Fassaden**

Der Gebädekern in der in N-S-Richtung verlaufenden Fußgängerachse ist in den Nord- und Südfassaden ist sowohl baulich als auch gestalterisch zu gliedern.

**8.6 Materialien für die Baukörper**

- Als sichtbare Materialien sind Ziegel, Putz, Holz, Stahl und Glas zu verwenden. Auffallend unruhige Oberflächenstrukturen sind nicht zulässig. Kunststoffen sind zulässig.
- Als Material für die Dacheindeckung der Cattel- und Walmdächer sind Ziegel oder Betondachsteine in naturroter Farbe zu verwenden. Für die Dächer der eingeschossigen Nebengebäude ist Glas, Blech, Titanzink oder Begrünung zulässig.
- Für die Fassadenflächen sind nur helle Pastellfarben oder weiß zu verwenden. Die sichtbaren Holzoberflächen sind ebenfalls mit hellen Farbtönen (Lasuren) zu behandeln, dunkle, dunkelbraune bis schwarze Oberflächenbehandlungen sind aus gestalterischen Gründen unzulässig.
- Anlagen zur Energiegewinnung (Solaranlagen) an Dach- und Wandflächen sind bei gestalterischer Einbindung in die Baukörper und mit Abstimmung der Gemeinde zulässig.

**8.7 Einfriedungen**

- Zulässig sind Holzlatten- und Staketenzäune mit senkrechter Lattung und einer max. Höhe von 1,20 m. Maschendrahtzaune bis zu dieser Höhe in Verbindung mit immergrünen Rankgewächsen und Hecken sind zulässig; Thujenhecken sind ausgeschlossen.
- Vorgartenflächen sind grundsätzlich nicht einzuzäunen. Sockel sind nicht zulässig. Ausnahmeweise kann bei einheitlicher Gestaltung der Vorgärten straßenweise eine Einzäunung zugelassen werden.

**9. GRÜNORDNUNG**

**9.1 Grünflächen und Anpflanzungen**

- Grünflächen
  - private, öffentlich gewidmete Grünflächen als höchstens zweischürige Blumenwiese; die Spielwiese vor der nördlichen Häuserzeile als Gebrauchsrasen.
  - Spielfeld, öffentlich gewidmet
  - naturnahe Strauch- und Baumpflanzungen auf dem aufgeschütteten Gelände nach folgender Artenliste:
 

Feldahorn	- Acer campestre
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Grauerle	- Alnus incana
Birke	- Betula pendula
Hainbuche	- Carpinus betulus
Kornelkirsche	- Cornus mas
Hasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus laevigata
Platanenhüthen	- Euonymus europaea
Liguster	- Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Holzappel	- Malus silvestris
Zitterpappel	- Populus tremula
Vogelkirsche	- Prunus avium
Schlehe	- Prunus spinosa
Stieleiche	- Quercus robur
Hundsrose	- Rosa canina
Lavendelweide	- Salix elaeagnis
Holunder	- Sambucus nigra
Vogelbeere	- Sorbus aucuparia
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana
- Im Pflanzschema sind auf 120 m<sup>2</sup> vier Bäume zu pflanzen, die einen Stammumfang von 12-14 cm aufweisen müssen.

**Bäume**

- Kastanie - Aesculus hippocastanum, Hochstamm, 3x verpfl., Stammumfang 20-25 cm
- Winterlinde - Tilia cordata oder Esche - Fraxinus excelsior, je Hochstamm, 3x verpfl., Stammumfang 18-20 cm;
- Verkehrsberuhigter Bereich "A": Spitzahorn - Acer platanoides
- Verkehrsberuhigter Bereich "B": Vogelkirsche - Prunus avium
- Verkehrsberuhigter Bereich "C": Vogelbeere - Sorbus aucuparia
- Sonstige Bereiche: Tilia cordata, Hochstamm 3x verpfl., St.-U. 18-20
- Obstbäume: zusammenhängende Reihen oder Gruppen in jeweils nur einer Art; Ersatzarten auch Prunus avium, Pyrus communis
- Prunus sargentii, Pyrus communis "Beoch Hill", 3x verpfl., St.-U. 18-20
- Malus "John Downie", Malus Tschonosky, 3x verpfl., St.-U. 18-20

**Hecken**

- geschnittene Hecken auf Privatgrundstücken aus Artenliste:
  - Hainbuche - Carpinus betulus
  - Weißdorn - Crataegus monogyna
  - Flieder - Syringa chinensis

**9.2 Sonstige grünordnerischen Festsetzungen**

- Flächen, die nicht eingefriedet werden dürfen.
- Die ungebauten Flächen der Privatgrundstücke, soweit diese nicht als Zufahrten und Stellplätze im Sinne der Festsetzungen genutzt werden müssen, sind gärtnerisch zu gestalten. Dabei ist je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Zur Begrünung der Privatgärten ist auf Koniferen zugunsten der Arten des Landschaftsraumes zu verzichten.
- Stellplatzflächen für Pkw sind in Rasenpflaster oder aus anderen wasserdurchlässigen Bodenbelägen herzustellen.
- Fußwege in öffentlich gewidmeten Grünflächen sind als wassergebundene Decke auszubilden.
- Die Dachfläche der Gemeinschaftsgaragen ist dauerhaft zu begrünen und die Überdeckung muß mindestens 0,70 m aufweisen; Pflanzenliste wie 9.1

**10. IMMISSIONSSCHUTZ**

Lärmschutz: Die nördlichste parallel zur Bahnlinie verlaufende Gebäudezeile bildet den baulichen Lärmschutz zur Bahnlinie und zur Autobahn München-Nürnberg in Verbindung mit Erdaufschüttungen und Schutzpflanzungen. Die Mindesthöhe der Lärmschirmung, d. h. die Firsthöhe, muß 10,20 m betragen, gemessen von der Oberkante des zur Bahnlinie parallel verlaufenden Weges.

Die Außentüren und die notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern der Ost-, Süd- und Nordseiten der Gebäude müssen nach DIN 4109 ein bewertetes Schalldämm-Maß von 35 dB(A) aufweisen (Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719). Die Fenster müssen zusätzlich im geschlossenen Zustand eine ausreichende Belüftungsmöglichkeit haben; d. h. über eine mechanische Belüftung muß ein ausreichender Luftaustausch gewährleistet sein. Diese Forderungen können auch durch vorgesezte Wintergärten erfüllt werden.

Schutz gegen Erschütterungen: In dem Entfernungsbereich zwischen 28 m und 50 m von dem südlichen Gleis der Bahnlinie sind in Wohngebäuden aus Gründen der Bodenerschütterungen durch den Bahnbetrieb keine schwimmenden Estriche einzubauen.

**B. HINWEISE**

- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- z.B. 1146 Flurnummer des Grundstücks
- Maßangabe in Meter
- vorhandener Schutzwasserkanal
- z.B. 455,20 Höhenkote
- Böschung
- transparente Lärmschutzwand mit ebenerdigen Durchgang; die bauliche Lärmschirmung muß an die im Westen bestehenden Lärmschutzmaßnahmen lückenlos oder überlappend angeschlossen werden (s. Lärmschutzgutachten).

Gelände: Das ursprüngliche Gelände kann in einer Höhe bis zu 1,20 m durch Aufschüttungen angehoben werden, wenn sichergestellt ist, daß die Höhenanschlüsse an das Baugebiet "Nördliche Kleiststraße", an die Verlängerung der Goethestraße und nach Süden zur Kleiststraße e höhengleich ausgeführt werden können.

Grundwasser: der Grundhochwasserspiegel liegt ca. 1,00 m unter dem natürlichen Gelände; sämtliche Gebäude sind gegen drückendes Grundwasser zu sichern. (s. Pkt. 4 der Begründung)

**C. VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 06.04.93 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 04.06.93 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB - Maßnahmen vom 30.9.93 bis 30.9.93 öffentlich ausgelegt.
3. Die Gemeinde Eching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.10.93 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Der Beschluß der Bebauungsplan-Änderung wurde gemäß Art. 2 Abs. 6 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes i. V. m. § 12 Satz 2 bis 5 BauGB am G. P. 1994 ortsüblich bekanntgemacht; der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich

Eching, den 7.4.94

1. Bürgermeister  
Dr. Rolf Lösch

**2. ÄNDERUNG**