

BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "NORDWESTLICHE HEIDESTRASSE"

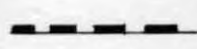
Die Gemeinde Eching erläßt aufgrund § 2 Abs.1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO i.d.F.v. 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 der Bebauung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

GR zulässige Grundfläche, Zahl in m²

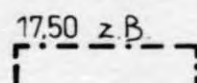
A Gebäude mit einer zulässigen Wandhöhe von max. 6,30 m


B Gebäude mit einer zulässigen Wandhöhe von max. 3,80 m

C Gebäude mit einer zul. Wandhöhe von max. 8,50 m (Flur-Nr. 639)

III bestehendes Gebäude mit drei Vollgeschossen


 Baugrenze

 17.50 z.B.
Vermaßung der überbaubaren Flächen in Meter

 einzuhaltende Firstrichtung

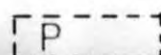
M Standort für gemeinschaftlichen Abfall- bzw. Müllbehälter u. Wertstoffe


B.2 Planzeichen für Festsetzungen der Verkehrsanlagen

 Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche

 öffentlicher Fußweg


 Eigentümerweg, öffentlich gewidmet


 öffentliche Flächen für den ruhenden Verkehr

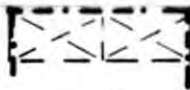
 private Grundstücksflächen für Stellplätze und Garagen

St Stellplätze

TG Tiefgarage


 Ein- und Ausfahrt


 Grundstücksflächen, auf denen keine oberirdischen Stellplätze, Carports, Garagen oder Nebenanlagen, -mit Ausnahmen von Fahrradabstellplätzen, Standplätzen und Behältern für Abfälle und Wertstoffe-, errichtet werden dürfen

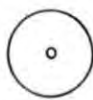
 überbauter Durchgang

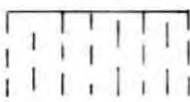
B.3 Planzeichen für Festsetzungen der Grünordnung

 öffentliche Grünfläche

 vorhandener, zu erhaltender Laubbaum


 vorh. Laubbaum, der erst im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens gefällt werden darf


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

 private Grundstücksflächen vor den Gebäuden an der Heidestraße, die nicht eingezäunt werden dürfen

B.4 Planzeichen für Hinweise

 bestehendes Haupt-/Nebengebäude

 zu beseitigendes Gebäude

 bestehende Grundstücksgrenze

z.B. 683 Flurnummer des Grundstücks

 Maßangabe in Meter

x) spezielle Festsetzungen s. C.1.1 bzw. C.2.2 und C.2.3

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

C.1 Bebauung

1. Maß der baulichen Nutzung

Bei der festgesetzten Grundfläche bleiben die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Flächen unberücksichtigt.

Sollen auf dem Grundstück vorhandene Gebäude bestehen bleiben bzw. erweitert werden (Gebäudeverlängerung bzw. -aufstockung), so darf die für die Bebauung des Grundstücks festgesetzte Grundfläche insgesamt (einschließlich Bestand) nicht überschritten werden.

Flur-Nr. 661 und 661/1 (Hofanger-/Feldstr.): Die Ausnutzung des zusätzlichen Baurechts ist nur in Verbindung mit der Errichtung einer Tiefgarage zulässig

2. Bauliche Gestaltung

2.1 Höhenlagen

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß der zu planenden Gebäude darf gegenüber der Oberkante der Erschließungsstraße eine Höhendifferenz von max. 35 cm (zwei Stufen) aufweisen.

Die Oberkanten der massiven seitlichen Wangen von Tiefgaragenrampen dürfen max. 0,30 m über dem Niveau des natürlichen Geländes liegen.

2.2 Dachform und -gestaltung

Für die ein- und zweigeschossigen Hauptgebäude wird ein symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von **42°** festgesetzt. Dies gilt nicht bei profilgleichen Verlängerungen bestehender Gebäude.

Für das bestehende dreigeschossige Gebäude auf Flur-Nr. 653 wird für den Fall von Umbaumaßnahmen eine Dachneigung von **18° bis 20°** festgesetzt; eine Erhöhung der bestehenden Wandhöhe ist nicht zulässig.

Für Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer und flach geneigte Pultdächer zulässig, die extensiv zu bepflanzen sind. Aneinandergebaute Garagen und Carports sind profilgleich auszuführen. Höhenversätze in den First- und Traufkanten sind nicht zulässig.

Dachüberstand an der Traufe max. 0,50 m (Außenkante Sparrenkopf),
Dachüberstand am Giebel max. 0,20 m.

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

Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoß zulässig.

Dachgauben mit stehenden Fensterformaten auf den Hauptgebäuden sind zulässig; die äußere Breite der einzelnen Gaube darf max. 1,60 m betragen. **Ein** Zwerchgiebel je Traufseite eines Gebäudes mit einer max. äußeren Breite von 3,00 m ist zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mind. 2,00 m und der Abstand untereinander mind. 2,50 m betragen. Die Traufhöhen der Dachaufbauten müssen auf einer Höhe liegen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.3 Stellplätze, Carports und Garagen

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

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

Die öffentlichen Parkierungsflächen und die offenen privaten Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Die nicht überbauten Tiefgaragenflächen müssen eine Mindestüberdeckung für Pflanzmaßnahmen von 0,40 m aufweisen, gemessen von Oberkante **des Flachdachaufbaus**. Die Oberkante der Tiefgaragenüberdeckung muß der Höhe des natürlichen Geländes entsprechen.

Je Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von max. 3,50 m zulässig. Dies gilt nicht für Grundstücke die eine Breite von über 26 m an der das Grundstück erschließenden Straße aufweisen.

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 653 sind oberirdische Pkw-Stellplätze außerhalb der ausgewiesenen Flächen unzulässig.

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie, -wenn diese grundsätzlich nicht ausgeschlossen sind-, sind aus Holzlatten- und Staketenzäunen mit senkrechter Lattung und Hecken mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

Mauern, massive Sockel für Zäune und Thujahecken an öffentlichen Erschließungsflächen sind nicht zulässig.

Grenzmauern und Brandwände von Grenzbebauungen sind mit Rankgewächsen zu begrünen.

2.5 Nebenanlagen

Trafostation und sonstige für das Gebiet zur Versorgung erforderlichen baulichen Anlagen sind in die Flächen für die Stellplätze und Garagen einzubeziehen. Kabelverteilerschränke oder andere Einrichtungen von Versorgungsträgern, die neu errichtet werden, 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*)
 - Walnuß (*Juglans regia*)
 - 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.

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

Muß ein vorh. Laubbaum aufgrund der Realisierung eines im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudes gefällt werden, so ist ersatzweise ein Laubbaum in o.g. Pflanzqualität, jedoch kein Obstbaum, zu pflanzen.

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*)

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern.

3. Pflanzfristen

Das Pflanzgebot ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung bzw. Umbau des Wohngebäudes zu erfüllen.

C.3 Immissionsschutz

Die seitlichen innenliegenden Oberflächen der nicht eingehausten Tiefgaragen-Rampen sind in schallabsorbierenden Materialien auszuführen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

Grundwasser:

Die Keller sind gegen drückendes Grundwasser zu sichern.