

GEMEINDE ECHING
BEBAUUNGSPLAN NR. 51 "ORTSMITTE II"




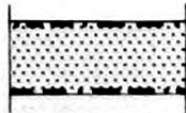




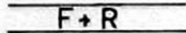

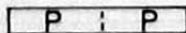
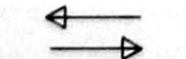

Die Gemeinde Eching erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO i.d.F.v. 23.01.1990) und der Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) folgenden Bebauungsplan als

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (= Planzeichnung)

B. ZEICHENERKLÄRUNG

B.1 Planzeichen für Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GR max. zulässige Grundfläche mit Angabe in m²
- WH zulässige Wandhöhe mit Angabe in m
-  Baulinie
-  Baugrenze
- g. geschlossene Bauweise
-  Flächen, die aus Gründen des Lärmschutzes in geschlossener Bauweise zu bebauen sind
-  einzuhaltende Firstrichtung
-  Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche
-  Fahrbahnfläche
-  Radweg
-  Fuß- und Radweg
-  öffentlich gewidmeter Eigentümerweg bzw. -fläche
-  öffentliche Pkw-Stellplätze
- GA Garage / St - Stellplatz
- TG Tiefgarage
-  Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- 



Tiefgaragenrampe



überbaute ebenerdige Flächen, Passage, Arkaden



Feuerwehrazufahrt



öffentl. Grünfläche

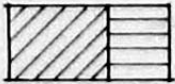


vorhandener, zu erhaltender Laubbaum

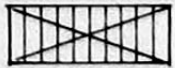


zu pflanzender heimischer, standortgerechter Laubbaum

B. 2 Planzeichen für Hinweise



bestehendes Haupt- / Nebengebäude



zu beseitigendes Gebäude



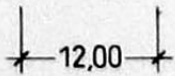
bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze

z.B. 805/1

Flurnummer des Grundstücks



Maßangabe in m, z.B. 12,00



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

▽ 2,50

Höhenangabe in Meter



zu beseitigender Baum

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen sind die Nutzungen gemäß Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten)

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

In den Dachgeschossen der neu zu errichtenden Gebäude ist nur Wohnnutzung zulässig (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2 Bauliche Gestaltung

Die Wandhöhen der zu planenden Gebäude sind im einzelnen im Plan festgesetzt. Als Bezugshöhe für die festgesetzten Wandhöhen gilt die an das zu planende Gebäude angrenzende öffentliche Gehwegfläche

Für die Hauptgebäude wird ein symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von **43 - 47°** (bedingt durch Anpassung an den Bestand) festgesetzt. Für die Gebäudeteile zwischen den Hauptbaukörpern sind auch andere Dachformen zulässig.

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

Dachüberstand am Ortgang max. 0,20 m

Für die Dachaufbauten sind nur konstruktionsbedingte minimale Dachüberstände zulässig, max. 10 cm.

Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Ziegel oder Betondachsteine in naturroter Farbe zu verwenden. Für die Gebäudeteile zwischen den Hauptbaukörpern sind auch andere Materialien (Glas, Blech, begrüntes Dach) zulässig.

Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss und in einheitlicher Form zulässig. Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten, die äußere Breite der einzelnen Dachgaube darf max. 1,80 m betragen, der Abstand vom Giebel muss mind. 2,00 m und der Abstand untereinander mind. 1,60 m betragen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Die Gehwegfläche an der Oberen Hauptstraße darf durch keine Stufen, Vor- und Anbauten (untergeordnete Bauteile) unterbrochen bzw. eingengt werden.

3 Garagen und Stellplätze

Die Stellplätze und Garagen sind nach folgendem Schlüssel **nachzuweisen**:

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

Im übrigen (für andere Nutzungen) gelten die Mittelwerte der Richtzahlen der BayBO.

Die nicht überbauten Tiefgaragenflächen müssen eine Mindesterdüberdeckung für Pflanzmaßnahmen von 0,50 m aufweisen, die gärtnerisch zu gestalten sind.

Stellplatzflächen für Pkw sind in Rasenpflaster oder aus anderen wasserdurchlässigen Bodenbelägen herzustellen.

4. Immissionsschutz

Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer dürfen nicht zur Oberen Hauptstraße (Staatsstraße) hin orientiert werden. Zumindest muss für diese schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume eine Lüftungsmöglichkeit auf der der Oberen Hauptstraße abgewandten Gebäudeseite möglich sein

D HINWEISE DURCH TEXT

Grundwasser

Die Keller sind gegen drückendes Grundwasser zu sichern.

Die nicht überbaute Tiefgaragenfläche an der Oberen Hauptstraße muss für Feuerwehrfahrzeuge befahrbar sein.