



GEMEINDE ECHING

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

ZUM VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN  
"SCHULUNGSZENTRUM UND HANDWERKERHOF  
KALKSANDSTEINWERK SCHENCKING"

• • • • •

• • • •

DATUM: 21.09.98



JÜRGEN HANSEN  
DIPL.ING., ARCHITEKT SRL  
TRAUTNERSTRASSE 7  
81243 MÜNCHEN  
TEL. 089/835718



BEBAUUNGSPLAN NR. 4

zum Vorhaben- und Erschließungsplan

"SCHULUNGSZENTRUM UND HANDWERKERHOF KALKSANDSTEINWERK  
SCHENCKING"

Die Gemeinde Eching erläßt aufgrund § 2 Abs.1 und der §§ 9, 10 und 12 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 PLAN (s. Planzeichnung)

B. ZEICHENERKLÄRUNG


B.1 Planzeichen für Festsetzungen der Bebauung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes


GR Grundfläche, Zahl in m<sup>2</sup>


 Baugrenze

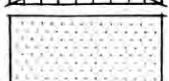
WH Wandhöhe mit Angabe in Metern

 einzuhaltende Firstrichtung

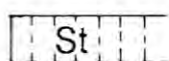
DG Dachneigung mit Gradangabe, z.B. 32°

 Standort für gemeinschaftlichen Abfall- bzw. Müllbehälter u. Wertstoffe

 Abbruch der Nebengebäude

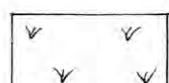
 Hof- und Lagerflächen für die Handwerksbetriebe

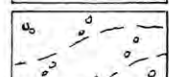
B.2 Planzeichen für Festsetzungen der Verkehrsanlagen


 Stellplätze

 öffentlich gewidmeter Eigentümerweg

B.3 Planzeichen für Festsetzungen der Grünordnung

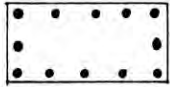
 Landschaftsrasen mit lockerer Gehölzpflanzung

 Sukzessionsfläche auf Bodenmodellierung

 vorhandener, zu erhaltender Laubbaum

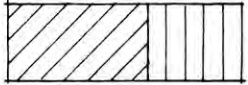


zu pflanzender heimischer, standortgerechter Laubbaum  
I./II. Ordnung lt. Artenliste (Ziff. C.2 Pkt.6)



Fläche für Gehölzpflanzung

## B.4 Planzeichen für Hinweise



vorhandenes Haupt-/ Nebengebäude



aufzuhebende Grundstücksgrenze

z.B. 418

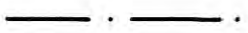
Flurnummer des Grundstücks



Höhenlinie



Mauer, Höhe max. 1,80 m



Gemeindegrenze

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### C.1 Bebauung

#### 1. Bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird als "Sondergebiet Schulungszentrum und Handwerkerhof" festgesetzt. Die zulässige Nutzung ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan "Schulungszentrum und Handwerkerhof Kalksandsteinwerk Schencking" vom 18.02.98, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der festgesetzten überbauten Grundstücksfläche (der bestehenden Gebäude), die nicht überschritten werden darf, und aus der festgesetzten Wandhöhe in Verbindung mit der Dachneigung.

## 3. Bauliche Gestaltung

### 3.1 Dachform und -gestaltung

Als Dachform ist das symmetrische Satteldach mit der vorhandenen Dachneigung festgesetzt (s. Plan), beim Neubau 20°. Höhenversätze in den Firstlinien sind für den Fall der Erneuerung eines Daches nicht zulässig, und die Traufkanten von aneinanderstoßenden Dachflächen müssen auf einer Höhe liegen.

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.

Dachgauben sind in abgeschleppter Form zulässig. Ihr Abstand von den Giebeln und den Kehlen der Dachverschneidungen muß mind. 4,00 m betragen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

### 3.2 Materialien für die Baukörper

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

Für sichtbare Holzoberflächen sind dunkle, dunkelbraune bis schwarze Oberflächenbehandlungen aus bauphysikalischen und gestalterischen Gründen unzulässig.

### 3.3 Nebenanlagen

Trafostation und sonstige für das Gebiet zur Versorgung erforderlichen baulichen Anlagen sind in die überbaubaren Flächen einzubeziehen.

## 2 Grünordnung

### 1. Private Grünflächen

Soweit für die privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen keine Flächenkategorie für die Rekultivierung festgesetzt ist, sind diese als Grünflächen oder als Aufenthaltsflächen zu gestalten.

Auf den privaten Grünflächen ist je 300 m<sup>2</sup> ein Laubbaum I. oder II. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

### 2. Stellplatz- und Lagerflächen

Stellplatzflächen für Pkw, -soweit diese nicht überdacht werden-, und die Lagerflächen sind als Rasenpflaster mit offener Fuge oder aus anderen wasserdurchlässigen Bodenbelägen herzustellen.

### 3. Landschaftsrasen

Auf den Rasenflächen erfolgt ein Oberbodenauftrag von max. 10 cm und eine Ansaat mit einer handelsüblichen Mischung für Landschaftsrasen. Die Gehölzpflanzung soll einen Flächenanteil von 20 % nicht überschreiten

### 4. Sukzessionsfläche

Auf dieser Fläche ist kein Oberbodenauftrag und keine Ansaat zulässig; hiervon ausgenommen sind die Gehölzpflanzgruben. Die Mahd der Fläche erfolgt in zwei- bis dreijährigem Rhythmus, um eine Verbuschung zu verhindern.

### 5. Pflanzenverwendung

#### 5.1 Pflanzgröße und Pflanzqualität

Bäume I./II. Ordnung: Hochstamm, 3 x v. mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm  
Obstbäume: Hochstamm, 2 x v. ohne Ballen, StU 10-12 cm  
Heister, 2 x v. ohne Ballen, 150/200 cm  
Sträucher, v. Str., 4/5 Tr., 60/100, 100/150 cm

#### 5.2 Pflanzenauswahl

##### Bäume I. Ordnung

- <i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
- <i>Quercus robur</i>	Stieleiche
- <i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

##### Bäume II./III. Ordnung:

- <i>Acer campestre</i>	Feldahorn
- <i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
- <i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
- <i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
- <i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

## Sträucher:

- <i>Corylus avellana</i>	Hasel
- <i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
- <i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
- <i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
- <i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
- <i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
- <i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
- <i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
- <i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere
- <i>Rosa spec.</i>	heimische Wildrose
- <i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
- <i>Sambucus racemosa</i>	Hirsch-Holunder
- <i>Salix caprea</i>	Salweide
- <i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

## 6. Entwässerung

Unbelastetes Niederschlagswasser von Verkehrs- und Dachflächen ist auf dem Gelände zu versickern.

7. Der Baumbestandsplan vom 08.12.97 ist Bestandteil des Grünordnungsplanes.

## D. IMMISSIONSCHUTZ

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dBA/m<sup>2</sup> tags und 45 dBA/m<sup>2</sup> nachts überschreitet.

## E. HINWEISE

1. Die Gewerbehallen sollen mit Kletterpflanzen an Rankgerüsten begrünt werden.
2. Die Regenwasserrückhaltung zur Sicherung der Versickerung bei starken Regenfällen soll in offenen Teichmulden geschehen.