

BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "SÜDWESTLICHE HEIDESTRASSE"

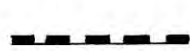

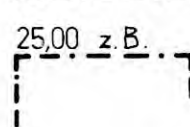

Die Gemeinde Eching erläßt aufgrund § 2 Abs.1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO i.d.F.v. 23.01.1990) und der Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) folgenden Bebauungsplan als

SATZUNG


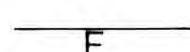
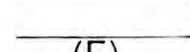
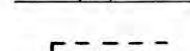
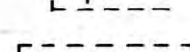

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLAN (s. Planzeichnung)

B. ZEICHENERKLÄRUNG

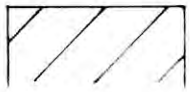
B.1 Planzeichen für Festsetzungen der Bebauung

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GR zulässige Grundfläche, Zahl in m<sup>2</sup>
- A Gebäude mit einer zulässigen Wandhöhe von max. 6,30 m
- B Gebäude mit einer zulässigen Wandhöhe von max. 3,80 m
-  Baugrenze
-  Vermaßung der überbaubaren Flächen in Meter
-  einzuhaltende Firstrichtung
- M Standort für gemeinschaftlichen Abfall- bzw. Müllbehälter u. Wertstoffe

B.2 Planzeichen für Festsetzungen der Verkehrsanlagen

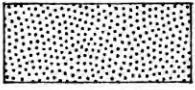
-  Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche
-  öffentlicher Fußweg
-  Eigentümerweg, öffentlich gewidmet
-  öffentliche Flächen für den ruhenden Verkehr
-  private Grundstücksflächen für Stellplätze und Garagen
-  Stellplätze
- TG Tiefgarage

→ 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

### B.3 Planzeichen für Festsetzungen der Grünordnung



öffentliche Grünfläche



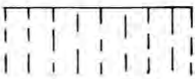
vorhandener zu erhaltender Laubbaum



vorhandener 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 (Vorgärten) an der Heidestraße, die nicht eingezäunt werden dürfen

### B.4 Planzeichen für Hinweise



bestehendes Haupt-/Nebengebäude



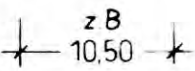
zu beseitigendes Gebäude



bestehende Grundstücksgrenze

z.B. 654

Flurnummer des Grundstücks



Maßangabe in Meter

x)

spezielle Festsetzungen s. C.1.1

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

Dies gilt nicht für die Grundstücke Flur-Nr. 637/16 und /46.

Flur-Nr. 638/1 (nördl. Siedlerstr.): Sollen die bestehenden Gebäude entgegen den Festsetzungen erhalten und erweitert werden, so wird für das an der Erschließungsstraße liegende Gebäude eine Wandhöhe von max. 6,30 m und für das rückwärtige Gebäude eine max. Wandhöhe von 3,80 m festgesetzt. Die festgesetzte gesamte überbaubare Grundfläche bleibt unverändert.

Flur-Nr. 638/2: Eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes ist wegen zu geringer Abstandsflächen nicht zulässig.

Flur-Nr. 638/14: Eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes ist nur im Süden unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zulässig; die nordseitige Wandhöhe darf nicht verändert werden.

## 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 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<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

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.

## 2.4 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie, -wenn diese nicht grundsätzlich 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 Thujenhecken 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 m<sup>2</sup> 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 vorhandener 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.