



GEMEINDE ECHING

BEBAUUNGSPLAN NR. 22

"WESTLICH DER BAHNHOFSTRASSE"

08.01.2000

JÜRGEN HANSEN
DIPL.ING. ARCHITEKT, STADTPLANER SRL
TRAUTNERSTRASSE 7, 81243 MÜNCHEN

GEMEINDE ECHING
BEBAUUNGSPLAN NR. 22 "WESTLICH DER BAHNHOFSTRASSE"






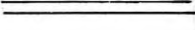




Die Gemeinde Eching erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO i. d. F. v. 23.01.1990) und der Planzeichenverordnung (PlanzV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

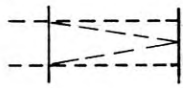
SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (= Planzeichnung)

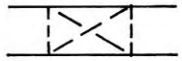
B. ZEICHENERKLÄRUNG

B.1 Planzeichen für Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
GR	max. zulässige Grundfläche mit Angabe in m ²
GF	zulässige Bruttogeschosßfläche mit Angabe in m ²
WH	zulässige Wandhöhe mit Angabe in m
	Baugrenze
	einzuhaltende Firstrichtung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche
	Fahrbahnfläche
	öffentlicher Fußweg
	öffentlich gewidmeter Eigentümerweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
	Pkw-Stellplätze
TG	Tiefgarage
	Ein- und Ausfahrt



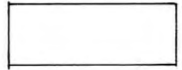
in das Gebäude integrierte Tiefgaragenrampe



überbaute Durchfahrt, überbaute ebenerdige Flächen



Höhenangabe über NN, Maximalwert

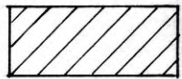


private Grünfläche, auf der keine oberirdischen Stellplätze zulässig sind

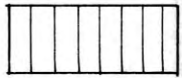


zu pflanzender heimischer, standortgerechter Laubbaum

B. 2 Planzeichen für Hinweise



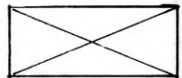
bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Betriebs- bzw. Nebengebäude

z.B. II

Anzahl der Vollgeschosse der bestehenden Gebäude



abzubrechendes Gebäude



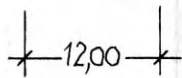
bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze

z.B. 104/4

Flurnummer des Grundstücks



Maßangabe in m, z.B. 12,00



bestehende Tiefgaragenrampe

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt

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 Gehwegfläche der Bahnhofstraße.

Für die Fenster in den Fassaden der Gebäude sind stehende Formate zu verwenden.

Für die geplanten Hauptgebäude wird ein symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von **38°** mit durchlaufendem First festgesetzt

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 sind Ziegel oder Betondachsteine in naturroter Farbe zu verwenden.

Dachaufbauten mit stehenden Fensterformaten sind zulässig. Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten darf 1/4 der Gebäudelänge nicht überschreiten, die äußere Breite der einzelnen Dachgaube darf max. 1,60 m betragen, der Abstand vom Giebel muss mind. 2,50 m und der Abstand untereinander mind. 2,00 m betragen

Dacheinschnitte sind nicht zulässig

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

3. Garagen und Stellplätze

Die Stellplätze und Garagen sind nach folgendem Schlüssel auf den privaten Grundstücksflächen 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

Die notwendige Tiefgaragenein- und ausfahrt ist in das Gebäude zu integrieren.

Die nicht überbauten Tiefgaragenflächen müssen eine Mindestüberdeckung für Pflanzmaßnahmen von 0,50 m aufweisen

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

D. HINWEISE DURCH TEXT

Grundwasser:

Die Keller sind gegen drückendes Grundwasser zu sichern.

BEGRÜNDUNG

1. Grund und Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes

Auf dem bisher landwirtschaftlichen Anwesen in der Ortsmitte Flur-Nr. 1004 östlich der Bahnhofstraße soll teilweise eine Umnutzung vorgenommen werden und der Gebäudebestand abgerissen werden; teilweise wurden bereits Grundstücksänderungen durchgeführt. Auch die angrenzenden Grundstücke haben in den letzten Jahrzehnten eine Umstrukturierung und Umnutzung erfahren. Um die Situierung der geplanten Gebäude zur Bahnhofstraße und ihre Höhenlage festzulegen und die öffentliche Erschließung sicher zu stellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

2. Planung

Entsprechend dem Flächennutzungsplan und den angrenzenden Gebieten wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das städtebauliche Konzept östlich der Bahnhofstraße sieht eine Baustruktur und Erschließung vor, die Transparenz und Durchlässigkeit für die Öffentlichkeit bei unterschiedlichen Nutzungen sicherstellen. Parallel zur Bahnhofstraße werden in sog. zweiter Reihe öffentlich gewidmete Erschließungsflächen festgesetzt. Die südlich des frei werdenden Grundstücks bestehende Baustruktur und das Fußwegenetz werden nach Norden fortgesetzt.

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude nimmt die vorhandene Dreigeschossigkeit an der Bahnhofstraße auf.

3. Grünordnung

An der Bahnhofstraße ist im Bereich der geplanten Parkplätze eine Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen vorgesehen. Die festgesetzte Überdeckung der Tiefgarage lässt eine Bepflanzung mit kleinkronigen Laubbäumen zu. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind -soweit diese nicht öffentlich gewidmet sind- gärtnerisch zu gestalten.

Gegenüber dem bisherigen Baubestand mit befestigten Hofflächen stellt die Planung keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, so dass gemäß § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB ein Ausgleich auch nicht erforderlich ist.

München, 08.01.2000



Dipl.-Ing. Jürgen Hansen
Architekt, Stadtplaner SRL



Eching, 08.01.2000



Josef Riemensberger
Erster Bürgermeister