

GEMEINDE ECHING

BEBAUUNGSPLAN NR. 5

"WESTLICH DER FRÜHLINGSTRASSE"

2. ÄNDERUNG

M. 1:1000

16.01.95

20.06.95

JÜRGEN HANSEN

DIPL.ING. ARCHITEKT, STADTPLANER SRL

TRAUTNERSTRASSE 7, 81243 MÜNCHEN

TEL. 089/835718



BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "WESTLICH DER FRÜHLINGSTRASSE"

2. ÄNDERUNG


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) folgende Bebauungsplan-Änderung als


SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLAN (s. Planzeichnung)


B. ZEICHENERKLÄRUNG

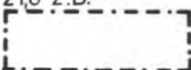
B.1 Planzeichen für Festsetzungen


 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung


 MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

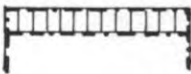
GR Grundfläche, Zahl in m²

 Baugrenze


^{21,0 z.B.}
 Vermaßung der überbaubaren Flächen in Meter

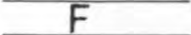
 einzuhaltende Firstrichtung

 überdachter bzw. überbauter Durchgang

 zulässige zweigeschossige Anbauzone für Wintergarten, Loggia oder Rankgerüst für immergrüne Kletterpflanzen

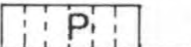
 Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche

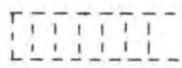
 gemischt genutzte Erschließungsfläche für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge (Verkehrsberuhigter Bereich)

 F Fläche für Fußgänger (Gehweg)

 (F) Eigentümerweg, öffentlich gewidmet

 R Fahrradweg

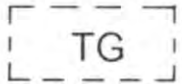
 öffentliche Flächen für den ruhenden Verkehr



Flächen für Stellplätze und Garagen

St

Stellplätze



Tiefgarage



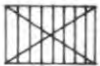
Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage

M

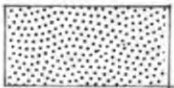
zentraler Standort für gemeinschaftlichen Abfall- bzw. Müllbehälter

z.B. $\nabla_{468,00}^{OKF}$

Oberkante Erdgeschoßfußboden



zu beseitigendes Gebäude



öffentliche Grünfläche



vorhandener, zu erhaltender Laubbaum



bestehendes, zu erhaltendes Feldkreuz



schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)



Spitzahorn (*Acer platanoides*) an der Hollerner Str.
Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm



Winterlinde (*Tilia cordata*) an der Erschließungsfläche
Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm



zu pflanzender heimischer, standortgerechter Laubbaum, gem.
Artenliste (Ziff. 4.1); Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen

B.2 Planzeichen für Hinweise



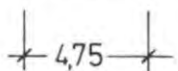
vorhandenes Haupt-/Nebengebäude



bestehende Grundstücksgrenze

839, 888, 889

Flurnummern der Grundstücke



Maßangabe in Meter

z.B. 468,15 ∇

Höhenkote, Bestand

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 "Sonstige Gewerbebetriebe" und Nr. 9 "Tankstellen".

Zulässig sind nichtstörende Handwerksbetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der max. zulässigen Grundfläche, die für jeden Baukörper festgesetzt ist, und der festgesetzten Wandhöhe und Dachneigung.

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Hauptgebäude und Nebenanlagen

3.1.1 Die Wandhöhe der auf Flur-Nr. 888 geplanten Gebäude darf max. 6,20 m betragen. Ausnahmen sind zulässig bei einer anderen Nutzung im Erdgeschoß als Wohnen.

Als Wandhöhe gilt in Abweichung von Art. 6 Abs.3 BayBO das Maß von der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der äußeren Oberfläche der Außenwand mit der Dachhaut.

3.1.2 Dachform und -gestaltung

Als Dachform ist für Hauptgebäude ein symmetrisches Satteldach festgesetzt; für Nebenanlagen sind auch Flachdächer und flach geneigte (7°) Pultdächer zulässig. Höhenversätze in den First- und Traufkanten sind nicht zulässig.

Dachneigung: **38 °**

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. Die Flach- und die flach geneigten Dächer der eingeschossigen Nebenanlagen sind zu begrünen.

Dachaufbauten mit stehenden Fensterformaten sind zulässig. Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten; die äußere Breite der einzelnen Dachaufbauten darf max. 1,60 m betragen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

3.1.3 Materialien für die Baukörper

Für die Fassadenflächen sind nur helle Pastellfarben oder weiß und einheitlich je Baukörper zu verwenden. Für sichtbare Holzoberflächen sind dunkle, dunkelbraune bis schwarze Oberflächenbehandlungen aus bauphysikalischen und gestalterischen Gründen unzulässig.

3.2 Stellplätze, Carports und Garagen

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

- für Wohneinheiten bis 30 m² Wohnfläche 1,0 Ga/St
- für Wohneinheiten von 30-100 m² Wohnfläche 1,5 Ga/St
- für Wohneinheiten über 100 m² Wohnfläche 2,0 Ga/St

3.2.2 Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist in das Gebäude an der Hollerner Straße zu integrieren.

Die nicht überbauten Tiefgaragenflächen müssen eine Mindestüberdeckung für Pflanzmaßnahmen von 0,40 m aufweisen.

Auf den "Flächen für Stellplätze und Garagen" können diese wahlweise, jedoch gruppenweise einheitlich hergestellt werden.

Eine Überdachung der Stellplätze ist zulässig, sofern dies gruppenweise in einheitlichen Materialien und in einer einheitlichen Formensprache ausgeführt wird.

Außerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen sind offene Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

3.3 Einfriedungen

Zulässig sind Holzlatten- und Staketenzäune mit senkrechter Lattung und einer max. Höhe von 1,20 m. Maschendrahtzäune bis zu dieser Höhe in Verbindung mit immergrünen Rankgewächsen und Hecken sind zulässig; Sockel für Zäune und Thujenhecken sind nicht zulässig.

3.4 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 dürfen gegenüber Einfriedungen nicht vorspringen.

4. GRÜNORDNUNG

4.1 Artenliste

| | | |
|-------------|------------------|-----------------|
| Laubbäume : | Acer campestre | -- Feldahorn |
| | Acer platanoides | -- Spitzahorn |
| | Betula pendula | -- Birke |
| | Carpinus betulus | -- Hainbuche |
| | Prunus avium | -- Vogelkirsche |
| | Quercus robur | -- Stieleiche |
| | Sorbus aucuparia | -- Eberesche |
| | Tilia cordata | -- Winterlinde |

| | | |
|-------------|----------------------|-----------------------------|
| Sträucher : | Berberis vulgaris | -- Berberitze |
| | Cornus sanguinea | -- Hartriegel |
| | Corylus avellana | -- Hasel |
| | Crataegus monogyna | -- eingriffeliger Weißdorn |
| | Crataegus oxyacantha | -- zweigriffeliger Weißdorn |
| | Ligustrum vulgare | -- Liguster |
| | Lonicera xylosteum | -- Heckenkirsche |
| | Rosa canina | -- Heckenrose |
| | Viburnum lantana | -- wolliger Schneeball |

- 4.2 Geschnittene Hecken auf Privatgrundstücken aus folgender Artenliste sind zulässig:
Hainbuche (Carpinus betulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Liguster (Ligustrum vulgare)
- 4.3 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 heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Zur Begrünung der Privatgärten ist auf Koniferen zugunsten der Arten des Landschaftsraumes zu verzichten.
- 4.4 Pflanzfristen
Das Pflanzgebot ist innerhalb eines Jahres nach Bezug der Wohngebäude bzw. nach Herstellung der Erschließung zu erfüllen.
- 4.5 Stellplatzflächen für Pkw, -soweit diese nicht überdacht werden-, sind in Rasenpflaster oder aus anderen wasserdurchlässigen Bodenbelägen herzustellen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

Gelände:

Das ursprüngliche Gelände an der Hollerner Straße wird dem vorhandenem Straßenniveau durch Aufschüttungen um ca. 0,50 bis 0,70 m angeglichen.

Grundwasser:

Die Keller sind gegen drückendes Grundwasser zu sichern.