

GEMEINDE:

**ECHING**

BEBAUUNGS- UND  
GRÜNORDNUNGSPLAN:

**'BÖHMERWALD - SCHLESIERSTRASSE'  
NR. 61**

Die Gemeinde Eching, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 und der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO) vom 18.12.1990 folgenden Bebauungs- und Grünordnungsplan als

## **SATZUNG.**

### **A FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN = PLANZEICHNUNG**

### **B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

#### **B 1 Bebauung**

#### **B 1.1 Geltungsbereich**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

#### **B 1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

SO	Sondergebiet 'großflächiger Einzelhandel' Verkaufsfläche	
	als: Lebensmittel-Vollsortimenter	2.200 m <sup>2</sup>
	Lebensmittel-Discounter	850 m <sup>2</sup>
	Hofladen	270 m <sup>2</sup>

GR max. zulässige Grundfläche, Maßangabe in m<sup>2</sup>

WH max. zulässige Wandhöhe, Maßangabe in m

SD Satteldach, Neigung in °

FD Flachdach

III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### **B 1.2.1 Nutzungsschablone**

Baugebiet	Wandhöhe
Grundfläche	Dachform
-	Zahl der Vollgeschosse

#### **B 1.3 Überbaubare Flächen**













Baugrenze











Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung

## B 2 Verkehrsanlagen und sonstige befestigte Flächen

	Straßenbegrenzungslinie
	Fahrbahn
	Fuß- und Radweg / Fußweg
	Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer
	öffentlicher Feldweg zugelassen für: LW - landwirtschaftlicher Verkehr F+R - Fuß- und Radweg
	Rampe Anlieferung, in Halle integriert
	Fahrradabstellplatz / Motorradabstellplatz
	öffentliche Fläche für den ruhenden Verkehr
	private Grundstücksflächen für den ruhenden Verkehr
	Einfahrt u. Ausfahrt / nur Einfahrt

## B 3 Grünordnung

	private Grünfläche / Rasen
	öffentliche Grünfläche / öffentliche Grünfläche an/in Verkehrsfläche
	öffentliche Grünfläche mit Sickerfunktion für die Entwässerung der Flachdächer
	Gehölzbestand, zu erhalten (mit Nummer gem. Plan 'Bestand und Bewertung')
	Gehölzbestand, zu entfernen (mit Nummer gem. Plan 'Bestand und Bewertung')
	Baum, zu erhalten (mit Nummer gemäß Plan 'Bestand und Bewertung') tatsächlicher Kronendurchmesser, siehe Bestands- und Bewertungsplan
	Baum, zu entfernen (mit Nummer gemäß Plan 'Bestand und Bewertung')
	Laubbaum 1. Ordnung, zu pflanzen mit Festsetzung der Art

APL	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
APOL	Acer platanoides 'Olmstedt'	Spitz-Ahorn 'Olmstedt'
APFBL	Acer platanoides 'Faassen's Black'	Spitz-Ahorn 'Faassen's Black'
PAC	Plantanus x acerifolia	Platane
UCA	Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme



Laubbaum (Säulenform) 1. Ordnung, zu pflanzen mit Festsetzung der Art

GBFA

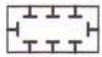
Ginko biloba 'Fastigiata'

Ginko 'Fastigiata'

QRFA

Quercus robur 'Fastigiata'

Säulen-Eiche



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

## B 4 Ver- und Entsorgung

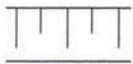


Fläche für Wertstoffsammelstelle

## C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Trafo



Böschungfläche



bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer



aufzuhebende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Maßangaben in m



Mastleuchte - Bestand

## D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### D 1 Bebauung

#### D 1.1 Gestaltung, Dachform und Gebäudehöhen

Als Wandhöhe gilt das Maß von der OK Fußboden bis zum Schnittpunkt der Außenflächen mit der Dachhaut.

Die Flachdächer der Gebäude sind extensiv zu begrünen.

Die Dacheindeckung bei Satteldächern ist mit Ziegel oder Betondachstein in naturroter Farbe vorzunehmen.

#### D 1.2 Einfriedungen

Einfriedungen in Form eines Zaunes oder einer Hecke sind unzulässig.

## **D 1.3 Nebenanlagen**

Die öffentliche Trafostation und sonstige für die Versorgung des Gebietes erforderlichen baulichen Anlagen sind in die bauliche Konzeption zu integrieren.

## **D 2 Verkehrsanlagen**

### **D 2.1 Fuß- und Radwege**

Fuß- und Radwegflächen sowie die unmittelbar anschließenden, für die Öffentlichkeit nutzbaren Flächen, sind mit den in Eching üblichen Betonplattenpflaster einheitlich herzustellen.

## **D 3 Grünordnung**

### **D 3.1 Baumpflanzung / durch Planzeichen festgesetzte Bäume 1. Ordnung**

Mindestpflanzgröße: H., 3xv., mB., StU. 18-20

### **D 3.2 Baumpflanzung in öffentlicher Grünfläche mit Sickerfunktion**

Mindestpflanzgröße: H., 3xv., mB., StU. 18-20

Die öffentliche Grünfläche mit Sickerfunktion im Norden des Geltungsbereiches ist gärtnerisch zu gestalten. Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 1. Ordnung entsprechend der Artenauswahlliste E 1.1 zu pflanzen.

### **D 3.3 Technische Anweisung für Baumpflanzung**

Für alle festgesetzten Baumpflanzungen ist ein durchwurzelbarer Bereich von mind. 10 m<sup>3</sup> sicher zu stellen. Bei überpflasterten Bereichen sind hierzu belastbare und frostsichere Spezialsubstrate einzusetzen. Die Verwendung dieser Substrate ist gegenüber der Gemeinde zu dokumentieren.

Des Weiteren ist mit Baupflanzungen (Unterkante Baumgrube) grundsätzlich 1,50 m Abstand zu vorhandenen Erdgasleitungen zu halten.

### **D 3.4 Regenwasserentsorgung**

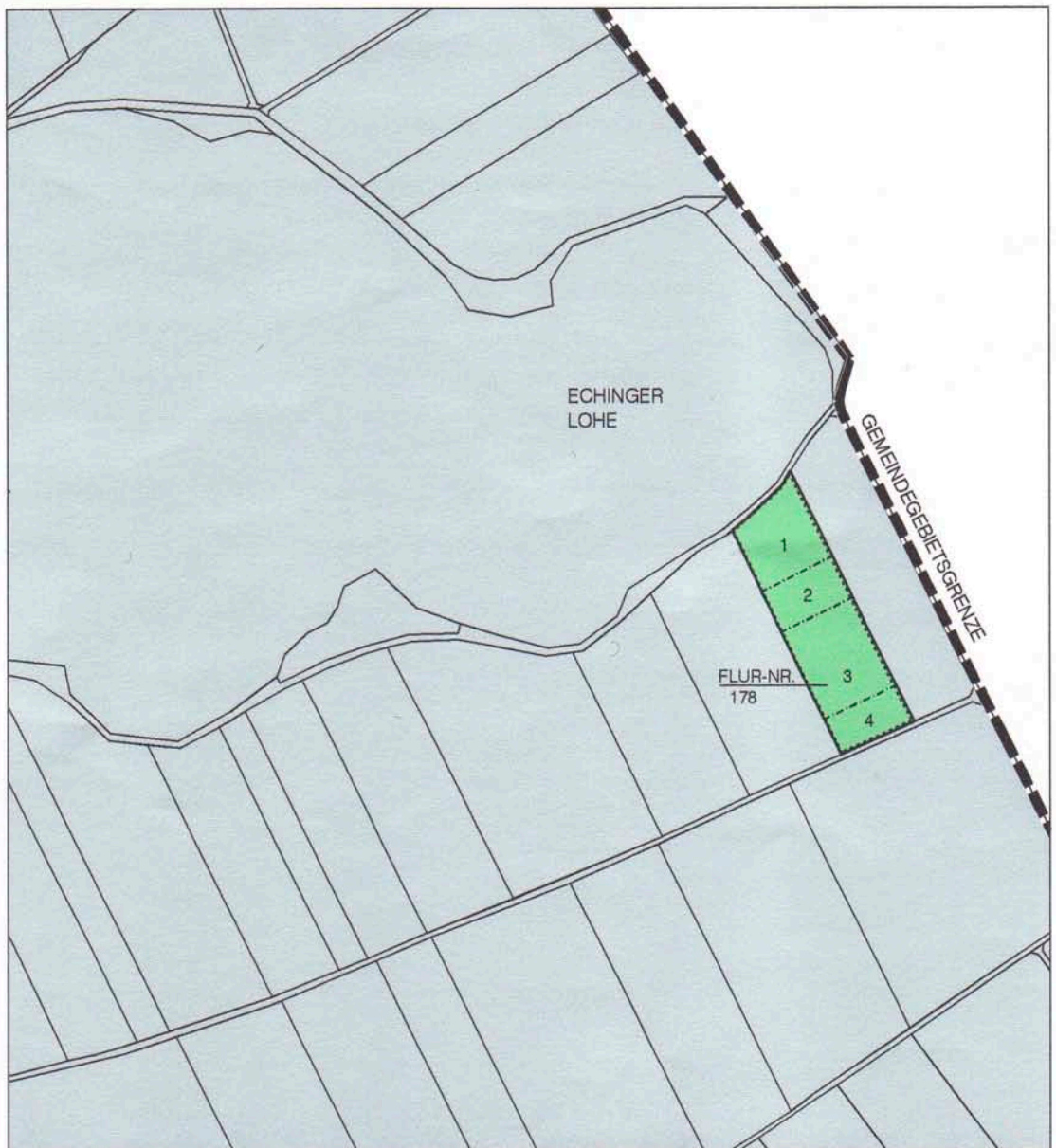
Das anfallende Niederschlagswasser ist im Gebiet zu halten und über belebten Boden (z.B. Sickermulden) zu versickern.

### **D 3.5 Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen**

Ca. 2.100 m<sup>2</sup> des benötigten Ausgleichs werden innerhalb des Geltungsbereiches in Form einer öffentlichen Grünfläche mit Sickermulde und Baumpflanzungen kompensiert.

Der restliche Anteil von 3.750 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche wird auf der gemeindlichen Ökokontofläche mit der Flurnummer 178 umgesetzt.





Übersicht der Ausgleichsfläche, Flurnummer 178, Gemarkung Eching, M. 1 : 5.000

Verteilung innerhalb der Ausgleichsfläche:

Gesamtfläche: ca. 10.099 m<sup>2</sup>  
davon:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| 1 u. 2) bereits zugeordnete Ausgleichsfläche | 4.718 m <sup>2</sup> |
| 3) aktuelle Ausgleichsfläche                 | 3.750 m <sup>2</sup> |
| 4) noch freie Ausgleichsfläche               | 1.631 m <sup>2</sup> |

### D 3.8 Umsetzung

Die Umsetzung der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Anlage zu erfolgen. Bei Pflanzenausfall ist artgerecht nachzupflanzen.

### D 4 Immissionsschutz

Während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) darf keine LKW-Warenanlieferung erfolgen.

## **E HINWEISE DURCH TEXT**

### **E 1 Artenauswahl**

#### **E 1.1 Artenauswahl empfohlener Bäume 1.Ordnung für die Baumpflanzung in öffentlicher Grünfläche mit Sickerfunktion**

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Feld-Ulme	Ulmus carpinifolia

### **E 2 Stellplätze**

Im Geltungsbereich sind Stellplatzflächen nur auf den vorgesehenen Flächen zulässig. Die Stellplatzflächen sind mit Rasenfugenpflaster (3 cm Fuge) auszubilden.

### **E 3 Zufahrt zur Wertstoffsammelstelle**

Die südöstliche Parkplatzzufahrt ist gleichzeitig die Zufahrt für die Wertstoffsammelstelle und ist dauerhaft zu sichern.

### **E 4 Baumschutz**

Der Bestandsschutz der zu erhaltenden Bäume ist nach DIN 18 920 während der Bauphase durch Einzäunung des Wurzelraumes zu gewährleisten (Wurzelraum entspricht Kronendurchmesser + 1,5m).

### **E 5 Bodendenkmäler**

Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig nach Art. 8 Abs. 1 und 2 des DSchG.

### **E 6 Wasserwirtschaft**

Das Bauvorhaben ist an die zentrale Wasserversorgungs- u. Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen.

### **E 7 Monitoring**

Dem Gemeinderat ist alle 2 Jahre ein Bericht über die Überwachung aller erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie das Funktionieren der einzelnen Maßnahmen vor, während und nach der Bauphase, vorzulegen (Schwerpunkt auf Niederschlagsversickerung, Dachbegrünung, Belagsmaterialien, Baumpflanzungen).

## **E 8 Freiflächengestaltungsplan**

Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt wurde. Der Freiflächengestaltungsplan ist im Maßstab 1:100 oder 1:200 zu erstellen. Mindestanforderungen sind die Darstellung des Gehölzbestandes mit Stammumfang, Höhe und Kronendurchmesser (Baumbestandsplan), die Darstellung von Lage, Art und Größe der geplanten Bepflanzung, Materialangaben zu versiegelten und teilversiegelten Flächen, Angaben zu Ausmaß und Höhe von Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie zu Standort und Ausmaß von Nebenanlagen und Einfriedungen.

## **E 9 Raumordnung**

Das geplante Nahversorgungszentrum ist als Einzelhandelsgroßprojekt landesplanerisch zu untersuchen. Parallel zum Bauleitplanverfahren wird deshalb ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren gem. Art. 23 des Bayrischen Landesplanungsgesetzes durchgeführt. Hierbei werden die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abgegebenen Stellungnahmen sowie Äußerungen für die landesplanerische Beurteilung des Projektes herangezogen.