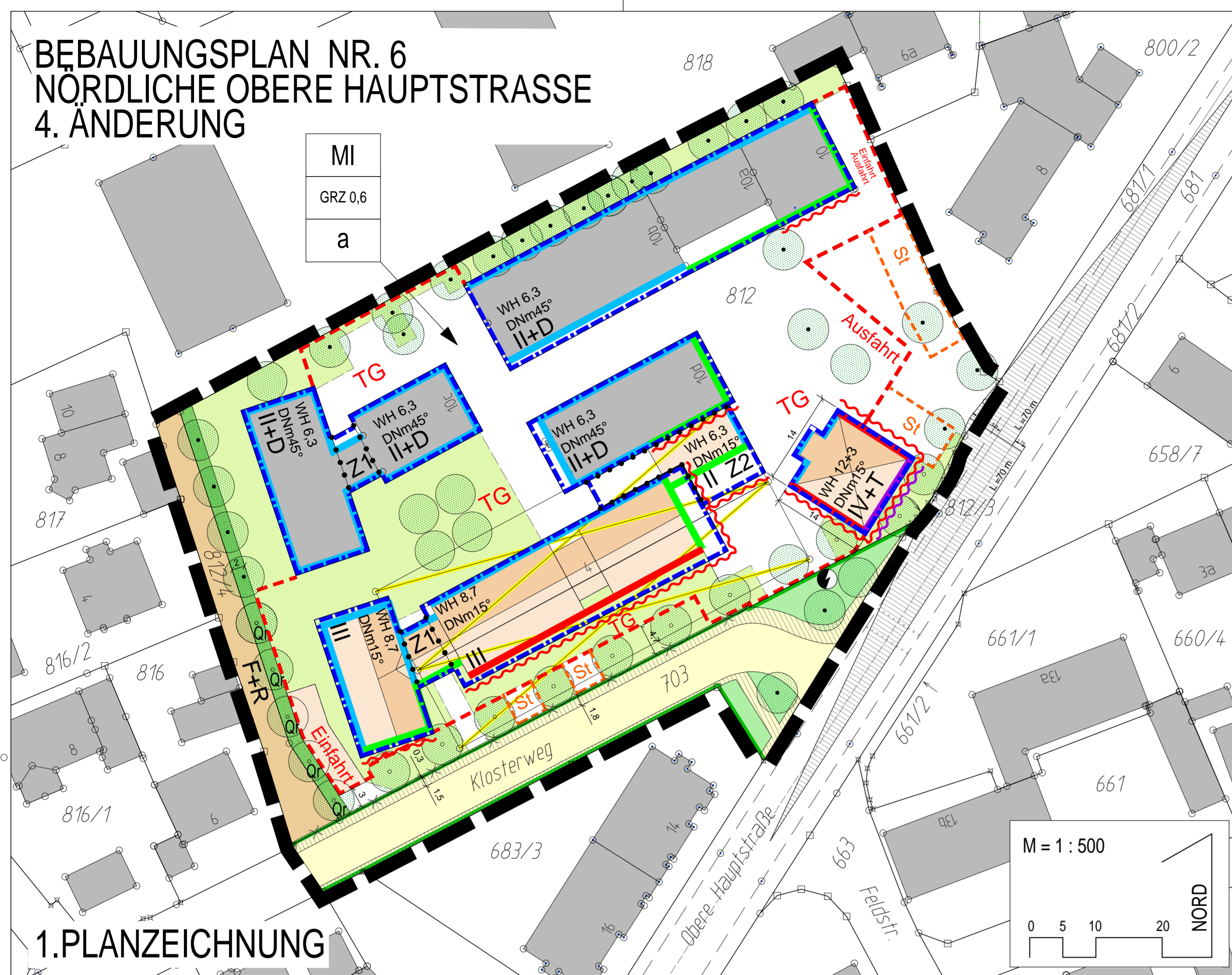


BEBAUUNGSPLAN NR. 6 NÖRDLICHE OBERE HAUPTSTRASSE 4. ÄNDERUNG



1. PLANZEICHNUNG

2. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Eching erlässt aufgrund der §§ 1, 1a, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), -des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), jeweils in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 6 "Nördliche Obere Hauptstraße" 4. Änderung

SATZUNG

Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der letztgültigen Fassung. Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung werden der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 "Nördliche Obere Hauptstraße" und seine bisherigen Änderungen vollständig ersetzt.

3. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- Art der baulichen Nutzung**
GRZ 0,6 höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,6
I Zahl der Vollgeschosse = max. 1
II+D Zahl der Vollgeschosse = max. 2
Das Dachgeschoss (+D) darf ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden.
III Zahl der Vollgeschosse = max. 3
IV+T Zahl der Vollgeschosse = max. 4
Das Terrassengeschoss (+T) darf ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden.
Das Terrassengeschoss darf sich über max. 66 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses erstrecken.
WH 6,3 maximale zulässige Wandhöhe = z.B. 6,3 m
WH 12+3 maximale Wandhöhe für den unter dem Terrassengeschoss liegenden Baukörper = 12,0 m, das Terrassengeschoss darf zusätzlich eine Wandhöhe von max. 3,0 m aufweisen

- bauliche Gestaltung**
DNm45° maximale Dachneigung = z.B. 45°
Z1, Z2 Abgrenzung von Bereichen mit besonderen Anforderungen zur baulichen Gestaltung des Zwischenbaus (Z1 und Z2), s.a. Fests. d. Text Nr. 3
- Bauweise, Baugrenzen**
a abweichende Bauweise
Gebäuelängen größer 50 m sind zulässig
- Tiefgaragen, Stellplätze**
TG Fläche für Tiefgaragen
ST Fläche für oberirdische Stellplätze
Einfahrt
Ausfahrt festgesetzte Ein- bzw. Ausfahrt für Tiefgaragen
F+R öffentlicher Fuß- und Radweg
- Verkehrsf lächen**
Qr öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung
Sichtreick mit Sichtflächen s.a. Fests. d. Text Nr. 10
- Grünordnung**
private Grünfläche als Abgrünung zum Fuß- und Radweg
zu erhaltendem Laubbaum s.a. Fests. d. Text Nr. 7
zu pflanzender Laubbaum z.T. mit Festsetzung der Art (z.B. Qr = Quercus robur), s.a. Fests. d. Text Nr. 7
- Immissionsschutz**
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den wie untenstehende markierten Fassaden müssen mindestens folgendes resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109:2016:07 erreichen:
R_{w,1015} = 30 dB für Wohn- und Schlafräume
R_{w,1015} = 35 dB für Büro- und Arbeitsräume
R_{w,1015} = 40 dB für Wohn- und Schlafräume
R_{w,1015} = 30 dB für Büro- und Arbeitsräume
R_{w,1015} = 35 dB für Wohn- und Schlafräume
R_{w,1015} = 40 dB für Büro- und Arbeitsräume
R_{w,1015} = 45 dB für Wohn- und Schlafräume
- sonstige Planzeichen**
5 Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m

4. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummer, z.B. 812
- bestehende, nicht abgemarkte Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummer, z.B. 681/2
- aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- Gebäudebestand
- abzubrechender Gebäudebestand
- geplante Trafostation innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Standort unverbindlich)
- unverbindlicher Gestaltungsvorschlag für Außenanlagen priv. Grundstücke
- unverbindlicher Pflanzvorschlag Laubbaum
- unverbindlicher Bebauungsvorschlag

5. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung werden als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden die Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungstätten) BauNVO nicht zugelassen. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung**
Grundflächen
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden.
Wandhöhen
Die entspr. durch Planzeichen für die jeweiligen Baukörper festgesetzten Wandhöhen sind von der Oberkante des geplanten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenmauer mit der Dachhaut zu messen, bzw. bei Oberkante Atika bei Flachdächern. Innerhalb des Baukörpers mit einer Zulässigkeit von IV+T ist die Wandhöhe des unter dem Terrassengeschoss liegenden Baukörpers von der Oberkante des geplanten Geländes bis zur Oberkante des fertigen Terrassenbelages zu messen. Die Wandhöhe des Terrassengeschosses ist von der Oberkante des fertigen Terrassenbelages bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenmauer mit der Dachhaut zu messen.
- Gebäudegestalt**
Dächer
Zugelassene Dachformen bei einer Geschossigkeit von maximal:
II : ausschließlich Flachdächer und fachgeneigte Dächer
II+D : ausschließlich gleichgeneigte, über die Längsseite des Gebäudes gezogene Satteldächer mit mittigem First
III : ausschließlich gleichgeneigte, über die Längsseite des Gebäudes gezogene Satteldächer mit mittigem First
IV+T : ausschließlich Zeltdächer
Dachüberstände werden giebel-, trauf- und firstseitig generell mit max. 0,50 m zugelassen. Das Dach über dem Terrassengeschoss darf mit einem, bis zu den Außenkanten des darunterliegenden Geschosses gezogenen Dachüberstand versehen werden - der Dachüberstand kann auch durchbrochen / transparent und waagrecht ausgeführt werden (z.B. in Form einer Pergola). Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) werden erst ab einer Dachneigung von 40° zugelassen.
Terrassengeschoss
Die Außenkante der Umfassungswände des Terrassengeschosses muss allseitig gegenüber der Aussenkante der Umfassungswände des darunterliegenden Geschosses, um mind. 1,50 m zurückspringen. An der Nordwestseite ist der Anbau eines, um bis zu 2,0 m vor die Hauptfassade hervortretenden transparenten Anbaus (mindestens 70% Glasanteil der Fassade) mit einer max. Breite von 5,0 m zulässig. Dieser darf durchgehend bis zur max. zulässigen Wandhöhe des Terrassengeschosses errichtet werden. Das Dach des Anbaus ist mit Flachdach oder flach geneigtem Dach auszubilden.
Zwischenbauten
Die entspr. durch Planzeichen Z1 gekennzeichneten Zwischenbauten müssen mit ihrem First um mindestens 0,8 m unterhalb des angeschlossenen Hauptfirstes bleiben. Ihre Traufe darf die Traufe der angeschlossenen Hauptbaukörper nicht überragen. Die Dächer von Zwischenbauten sind in das angeschlossene Dach der Hauptbaukörper einzubinden. Die entspr. durch Planzeichen Z2 gekennzeichneten Zwischenbauten sind mit mindestens 70% Glasanteil der Fassade zu gestalten.
Fassadenversatz
Bei Gebäuelängen von über 30 m sind Fassaden durch Fassadenversatz deutlich gestalterisch vertikal zu gliedern.
- Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze**
Tiefgaragen
Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Einfahrten, bzw. Ausfahrten von Tiefgaragen sind nur in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen zulässig.
Oberirdische Stellplätze
Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen, der Flächen für Tiefgaragen und innerhalb der gekennzeichneten Flächen für oberirdische Stellplätze zulässig. Sie sind, wenn möglich, mit wasserundurchlässigen Belägen (z.B. Rasenschotter, Rasengitter, Rasenpflaster, breitflügeliges Pflaster, u.ä.) anzulegen.
- Geländeveränderungen**
Aufschüttungen werden bis max. 0,60 m über dem nächstgelegenen Straßenniveau zugelassen.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind außerhalb der Baukörper nur als transparente Zäune mit einer max. Höhe von 1,20 m über Geländeoberkante zulässig. Zum öffentlichen Fuß- und Radweg hin sind transparente Zäune mit einer max. Höhe von 1,50 m über Gelände zulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.

- Grünordnung**
Die nicht über- bzw. unterbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig. Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
Pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsortung gem. nachstehender Artenliste und Mindestqualität zu pflanzen, argereicht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die in der Planzeichnung als zu pflanzen und zu erhaltend festgesetzten Bäume können auf die errechnete Anzahl angerechnet werden.
Pflanzliste und Mindestqualität:
Bäume 1. Wuchsortung:
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Spitzahorn - Acer platanoides
Hainbuche - Stieleiche
Carpinus betulus
Quercus robur
Bäume 2. Wuchsortung:
Französischer Ahorn - Acer monspessulanum
Chinesische Wäldchene - Pynus calleryana 'Chanticleer'
Feldahorn
Eberesche
Acer campestre
Sorbus aucuparia
(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv. m. DB, SIU 14-16cm)
Ein ausreichend durchwurzelbarer Raum für Baumpflanzungen ist sicherzustellen. Die DIN 18916 ist zu beachten. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach Bezugserfertigung der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind argereicht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang entsprechend der Artenliste und Mindestpflanzqualität zu ersetzen. Sie sind während der Bauzeit zu schützen, die ausschlaggebende Regelwerke zum Baumschutz (DIN 18920, RAS-LP4, ZTV Baum) sind zu beachten. Mindestens 25 % der nicht überbauten Flächen über Tiefgaragen sind zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat für Pflanzen muss dabei mindestens 30 cm, im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 60 cm betragen.
- Wasserwirtschaft**
Häusliches Schmutzwasser ist an die bestehende Kanalisation des Abwasserzweckverbandes Unterschleißheim Eching Neufahrn anzuschließen. Niederschlagswasser der privaten Flächen ist auf den privaten Grundstücken zu versickern. Die Vorgaben aus der Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NwFreiV), den Technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) und ggf. des Arbeitsblatts DWA-A 138 sind einzuhalten.
- Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen**
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Gewerbliche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.
- Sichtflächen**
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
- Immissionsschutz**
11.1 Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Schlaf- und Kinderzimmern sind an den so markierten Fassadenseiten nicht zulässig. Sie sind zulässig, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Glasscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten, etc), Schiebeläden oder besondere Fensterkonstruktionen sichergestellt wird, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewähltester Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von L_{wa} = 30 dB(A) nicht überschritten wird.
11.2 Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 sind an den so markierten Fassadenseiten nicht zulässig. Sie sind zulässig, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Glasscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten, etc), Schiebeläden oder besondere Fensterkonstruktionen sichergestellt wird, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewähltester Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von L_{wa} = 40 dB(A) nicht überschritten wird.
11.3 Im Falle von Büros oder einer gewerblichen Wohnnutzung (Boardinghaus) an den gem. 11.1 und 11.2 markierten Fassaden dürfen betroffene Räume zudem auch mit einer schalldämmten fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet werden. Der Innenraumpegel der Anlagen darf 25 dB(A) nicht überschreiten.
11.4 Auflagen zum geplanten Bauvorhaben:
- Die Tiefgaragenrampen sind im gesamten Ein- und Ausfahrtbereich einzuhausen.
- Schranken für die Tiefgaragenzufahrt sind auf Höhe der Parkebene im Untergeschoss zu errichten.
- Regenrinnen sind lüftungsdicht abdecken, z.B. durch verschraubte Gullyeiserplatten.
- Die Einfahrtsschranke der Tiefgarage ist auf einer Tiele von mind. der 1,5-fachen Tordiaagonalen absorbierend auszukleiden (α₀ > 0,5).
- Die Betriebszeit einer Frühstückterrasse im Außenbereich ist auf 06 bis 22 Uhr zu beschränken.
- Der Bodenbelag der Tiefgaragenzufahrt (Zufahrt und Rampe) ist eben auszuführen (kein Pflaster).
- Der max. zulässige Immissionsanteil technischer Anlagen am nächsten schutzbedürftigen Aufenthaltsraum darf am Tag (06 - 22 Uhr) 49 dB (A), in der Nacht (22 - 06 Uhr) 34 dB (A) betragen.

6. HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschranke an das Versorgungsnetz der Bayernwerke angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.
- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Es dürfen auf keinen Fall wasserführende Stoffe in den Untergund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt München zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen. Ins Erdreich einbindende Bauteile sollten wasserdicht ausgeführt und Heizbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- Regenerative Energiequellen**
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
- Denkmalschutz**
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.
- Immissionsschutz**
Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Die festgesetzten Bauschalldämm-Maße gelten für den Mindestschallschutz.
Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß R_w wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert C_{tr} angegeben (R_w, C_{tr}) dB, zum Beispiel: R_w 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert C_{tr} berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des C_{tr} - Werts erfüllt wird.
- Belüftung der Tiefgarage**
Es wird empfohlen, die Lüftungsöffnungen der Tiefgarage mindestens 4,50 m von Fenstern, Türen etc. entfernt zu planen (bezogen auf Nachbargrundstücke und Bebauungsgebiet). Damit kann eine Belästigung weitgehend ausgeschlossen werden.

7. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren nach § 13a BauGB)

- Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 12.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.02.2017 hat in der Zeit vom 16.03.2017 bis 18.04.2017 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.02.2017 hat in der Zeit vom 16.03.2017 bis 18.04.2017 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.09.2017 bis 23.10.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.05.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.09.2017 bis 23.10.2017 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Eching hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 14.11.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.11.2017 als Satzung beschlossen.

Eching, den

Sebastian Thaler
Erster Bürgermeister

Siegel

Eching, den

Sebastian Thaler
Erster Bürgermeister

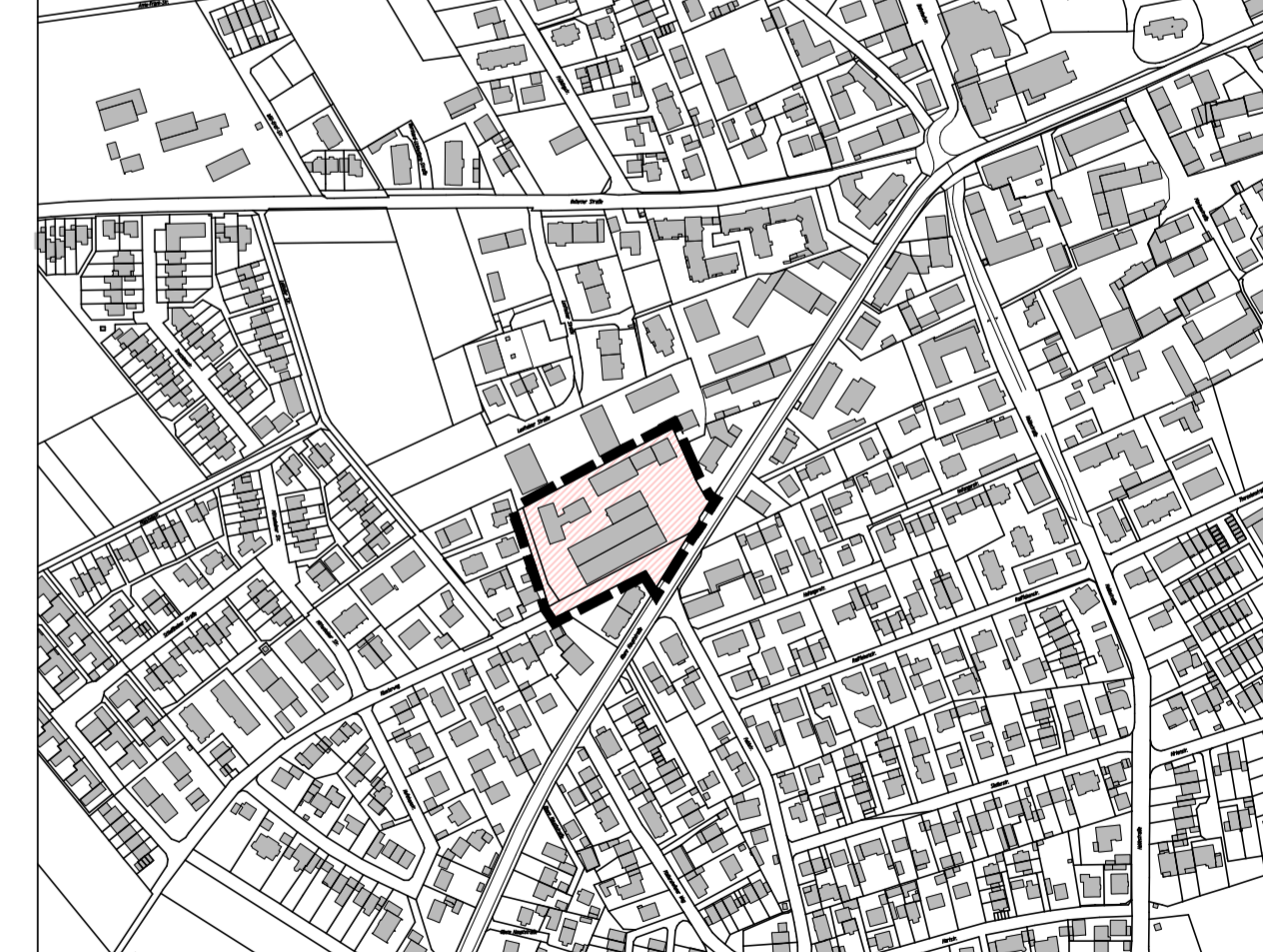
Siegel

GEMEINDE ECHING LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 NÖRDLICHE OBERE HAUPTSTRASSE 4. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:
Wipfler PLAN
Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail: ue@wipflerplan.de

PPAFFENHOFEN, DEN 07.02.2017
GEÄNDERT, DEN 30.05.2017
GEÄNDERT, DEN 14.11.2017

Proj. Nr. 3101.005