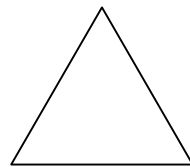


Bebauungs- und Grünordnungsplan Fischerstraße OT Weixerau

Gemeinde:
Landkreis:
Reg.-Bezirk:

Eching
Landshut
Niederbayern



Norden
1:1000

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Eching erlässt auf Grund
des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz v. 04.01.2023 m. W. v. 01.01.2023,
sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588),
zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22)
und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I),
zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9.12.2022 (GVBl. S. 674)
sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 26.06.1962, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als SATZUNG.

PLANTEAM

■ Ingenieurbüro Christian Loibl

Mühlenstrasse 6 – 84028 Landshut/Mühleninsel
fon 0871/9756722 – fax 0871/9756723
mail@ib-plantteam.de – www.ib-plantteam.de

STADT–ORTS–LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT–ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG–GEOINFORMATIONSSYSTEME

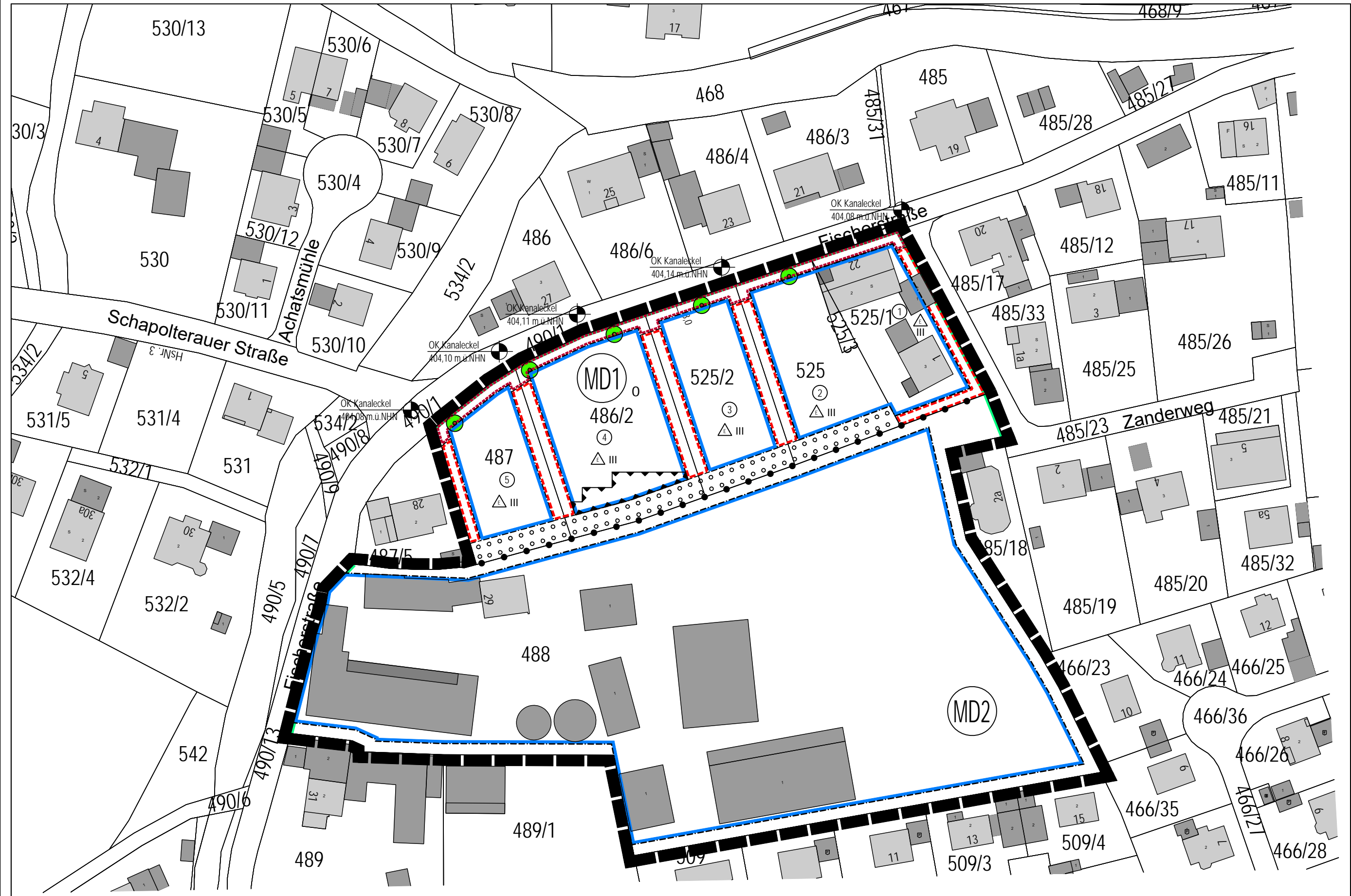
Landshut, den 8. Mai 2023

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagerichtigkeit keine Gewähr übernommen.
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt!
Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.

Vorentwurf: 15.07.2021
Entwurf: 22.03.2023

Bearbeitung: Ascher
Zeichnungsnummer: B 2021-3439/Satzung



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

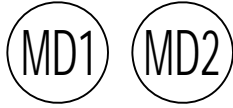
Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1 bis 11 der BauNVO)

1.2. Gemischte Bauflächen

1.2.1.



Dorfgebiete nach § 5 BauNVO

Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 (Tankstellen) sowie § 5 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.

(Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.5. Grundflächenzahl (GRZ)

MD 1 0,35

MD 2 0,60

2.7.1.

III

Als Höchstgrenze drei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoß, Obergeschoss und als Vollgeschoß ausgebautes Dachgeschoß oder Erdgeschoß und zwei Obergeschosse

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1.

0

offene Bauweise

3.1.1.



nur Einzelhäuser zulässig

3.5.1.



Baugrenze

3.5.2.



Baugrenze für Garagen und Carports

3.5.3.



Baugrenze für Zufahrten und Stellplätze

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1.



Straßenbegrenzungslinie

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

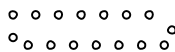
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1.



Baum der Wuchsklasse II, privat



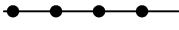
13.2.



dichte raumbildende Gehölzpflanzung,
ein Gehölz / 2,25m²

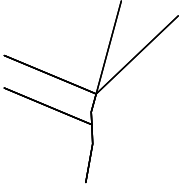
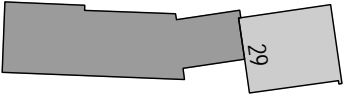
PLANLICHE FESTSETZUNGEN

15. SONSTIGE PLANZEICHEN


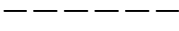

- 15.6.  Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
In dem gekennzeichneten Bereich dürfen keine zum dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehene Nutzungen zu liegen kommen.
- 15.13.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.14.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Hier: Abgrenzung zwischen MD1 und MD2

PLANLICHE HINWEISE

16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN

- 16.1. 488 Flurstücksnummer
- 16.2.  Flurstücksgrenze
- 16.3.  Wohn-, Nebengebäude Bestand (mit Eintragung Hausnummer)

17. VERSCHIEDENES

- 17.1.  Grundstücksnummerierung
- 17.2.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- 17.3.  Referenzhöhen für NHN-Höhen (OK Kanaleckel)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BEBAUUNG MD 1

0.1.1. BAUWEISE

- 0.1.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme der unter 0.1.1.2. getroffenen Festsetzung
- 0.1.1.2. abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO: Garagen und Carports dürfen innerhalb der dafür vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen bis an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

0.1.2. GESTALTUNG DES GELÄNDES

- 0.1.2.1. Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt. Zulässig sind Geländeanschüttungen und -abgrabungen bis zu 50 cm. Geländeabstufungen an den Grundstücksgrenzen, beispielsweise durch Stützmauern, sind unzulässig. Abgrabungen zur Belichtung von Kellerfenstern sind unzulässig.

0.1.3. GARAGEN, NEBENGEBÄUDE UND STELLPLÄTZE

- 0.1.3.1. Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer oder extensiv begrünte Flachdächer.
- 0.1.3.2. Die Flächen für die Stellplätze und die Garagenzufahrten sind versickerungsfähig zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Kiesbelag) bzw. zu begrünen.
- 0.1.3.3. Der Stauraum vor Garagen darf nicht eingefriedet werden.
- 0.1.3.4. Für die Anzahl und Gestaltung der notwendigen Stellplätze und Garagen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eching.

0.1.4. GEBÄUDE

- 0.1.4.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.1.
Als Höchstgrenze drei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoß und zwei Obergeschosse oder Erdgeschoss, Obergeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss.

Dachform:	Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, begrüntes Flachdach
Dachneigung:	Satteldach max. 40° Walmdach, Zeltdach max. 25° Pultdach max. 15°
Dachdeckung:	Zulässig sind nur Ziegel (Beton oder Ton), nichtspiegelndes Metall, bei Flachdächern Dachbegrünung.
Dachgauben:	Zulässig ab Dachneigung 35° Die Ansichtsflächen der Dachgauben dürfen max. 4 m ² betragen. Die Gaube ist im stehendem Format auszuführen. Pro Dachseite sind max. 3 Gauben zulässig.
Zwerchgiebel:	Zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind (max. 1/2 der Gebäudelänge).
Dachüberstände:	max. 1,0 m (bei Balkon bis max. 1,50 m) zulässig;

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.5. WAND- UND FIRSHÖHEN

0.1.5.1. Maximal zulässige Wand und Firsthöhen MD 1

Max. Wandhöhe traufseitig Bei Bauweise E+I+D	Max. Wandhöhe traufseitig Bei Bauweise E+II	Max. Firsthöhe
[m. ü. NHN]	[m. ü. NHN]	[m. ü. NHN]
411,50	412,50	415,00

0.1.5.2. Die oberen Bezugspunkte der unter 0.1.6.1. festgesetzten Wand- und Firsthöhen werden wie folgt definiert: Als oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe gilt der traufseitige Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachaußenhaut.

0.1.6. ABSTANDSFLÄCHEN

0.1.6.1. Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO findet Anwendung.

0.2. BEBAUUNG MD 2

0.2.1. Maximal zulässige Wand und Firsthöhen MD 2

Max. Wandhöhe traufseitig	Max. Firsthöhe
[m. ü. NHN]	[m. ü. NHN]
412,50	415,00

0.3. Grünordnung

0.3.1. Es sind ausschließlich Laubgehölze gebietseigener Herkünfte (Vorkommensgebiet 6. 1 Alpenvorland) bzw. bei den dem Forstverkehrsgesetz unterliegenden Baumarten die in der Herkunftsgebietsverordnung genannten Herkünfte (autochthone Gehölze) entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden. Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

0.3.2. Bäume der Wuchsklasse II

Es sind gemäß Planzeichen 13.1. Bäume der Wuchsklasse II zu pflanzen und zu pflegen. Obstbäume sind bevorzugt als Hochstamm zu verwenden. Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. Es sind die Gehölze der Artenliste zu verwenden. Vorge-schlagene Pflanzgröße: Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang

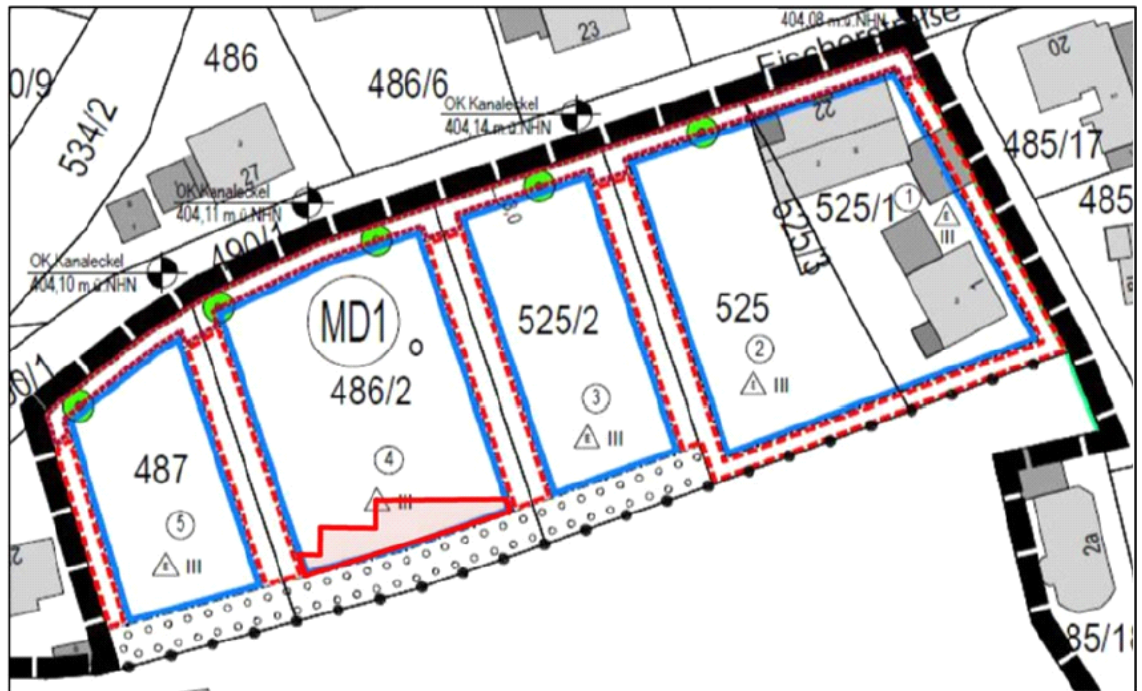
0.3.3. Dichte raumbildende Gehölzpflanzung

Pflanzung eines artenreichen Gebüschs gem. Planzeichen 13.2. mit gebietsheimischen Arten als dichte Gehölzpflanzung. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m. Es sind die Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.4. Immissionsschutz

In dem in nachfolgender Abbildung rot gekennzeichneten Bereich dürfen keine zum dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehene Nutzungen zu liegen kommen.



TEXTLICHE HINWEISE

A. **IMMISSIONSSCHUTZ**

Aufgrund der Nähe zum benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück FI.Nr. 488 der Gemarkung Eching kann es zeitweise zu Geruchs-, Lärm- und Staubeinwirkungen kommen. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen.

Entlang der südlichen bzw. südöstlichen Grundstücksgrenzen der FI.Nrn. 487, 486/2, 525/2 sowie 525 der Gemarkung Eching wird eine durchgehende dichte Heckenbepflanzung empfohlen.

B. **WASSERWIRTSCHAFT**

Bei neu zu errichtenden Gebäuden hat die Niederschlagswasserbeseitigung nach den aktuellen Regeln der Technik zu erfolgen, es ist also vorrangig über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten.

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang- Schicht- und vor allem hoch anstehendes Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer selbst zu treffen und die Gebäude durch geeignete Maßnahmen zu sichern. (z. B. Ausbildung einer weißen Wanne bei Errichtung eines Kellers) Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu legen.

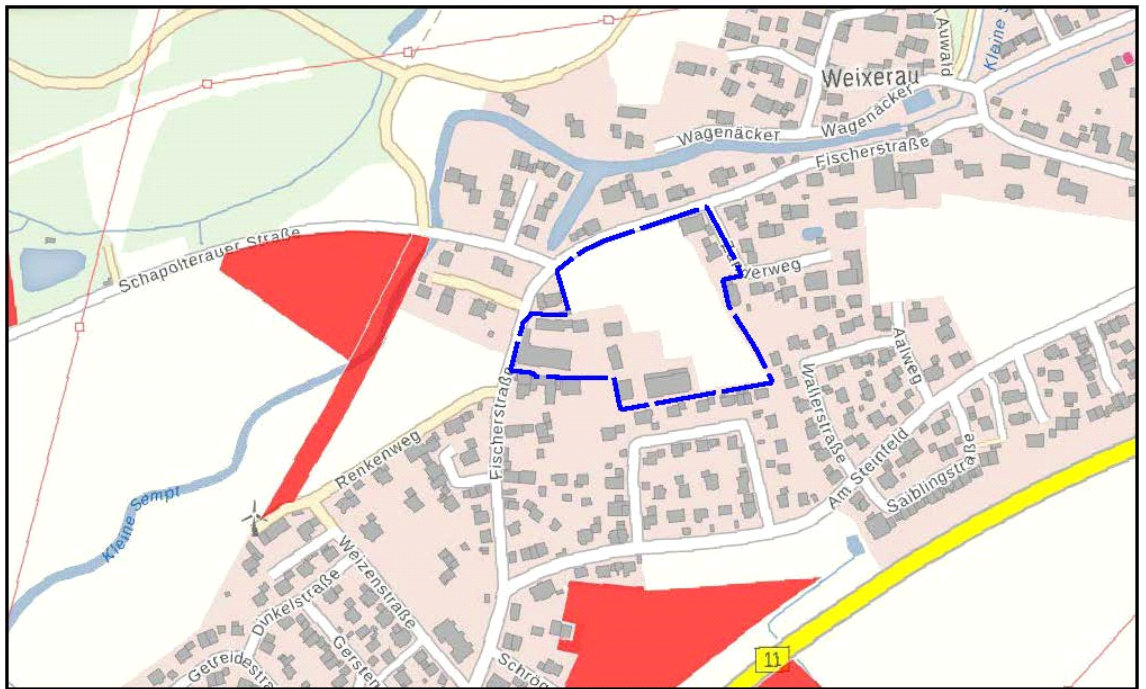
Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten. Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen).

C. **GEHÖLZPFLANZUNGEN**

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.

TEXTLICHE HINWEISE

- D. Hinweise des Landratsamts Landshut – Abfallrecht/Bodenschutz**
Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen und abseits des Baustellenbetriebes getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Hierzu wird die DIN 18915 Kapitel 7 zur Anwendung empfohlen.
Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort sinnvoll wiederverwendet werden konnte, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden. Bei einer landwirtschaftlichen Verwertung sind Bodenanalysen gemäß § 12 Abs. 3 BBodSchV notwendig. Bei einer Auftragsfläche ab 500 qm und einer Höhe über 2,00 Meter (an einem Punkt) ist ein Bauantrag zu stellen.
- E. STELLPLATZNACHWEIS**
Die erforderliche Gesamtstellplatzanzahl ist im Eingabeplan nachzuweisen und auf den jeweiligen Grundstücken nach Anzahl und Lage darzustellen.
- F. DENKMALSCHUTZ**
Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



Auszug aus dem Bayern-Viewer Denkmal, Stand 07.07.2021, Bodendenkmäler rot schraffiert, Geltungsbereich blau gestrichelt

- F. Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH**
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Bau-, Umwelt- u. Mobilitätsausschuss der Gemeinde Eching hat in der Sitzung vom 12.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Fischerstraße OT Weixerau“ beschlossen.

2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.07.2021 hat in der Zeit vom 27.07.2021 bis 27.08.2021 stattgefunden.

3. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.07.2021 hat in der Zeit vom 03.08.2021 bis 02.09.2021 stattgefunden.

4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.08.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.09.2022 bis 21.10.2022 beteiligt.

5. AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.08.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.09.2022 bis 21.10.2022 öffentlich ausgelegt.

6. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2023 bis 25.04.2023 beteiligt.

7. ERNEUTE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.2023 bis 25.04.2023 öffentlich ausgelegt.

8. SATZUNG

Die Gemeinde Eching hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- u. Mobilitätsausschusses vom 08.05.2023 den Bebauungsplan „Fischerstraße OT Weixerau“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.03.2023 als Satzung beschlossen.

Eching, den
1. Bürgermeister Kofler

9. AUSGEFERTIGT

Eching, den
1. Bürgermeister Kofler

10. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Eching, den
1. Bürgermeister Kofler