

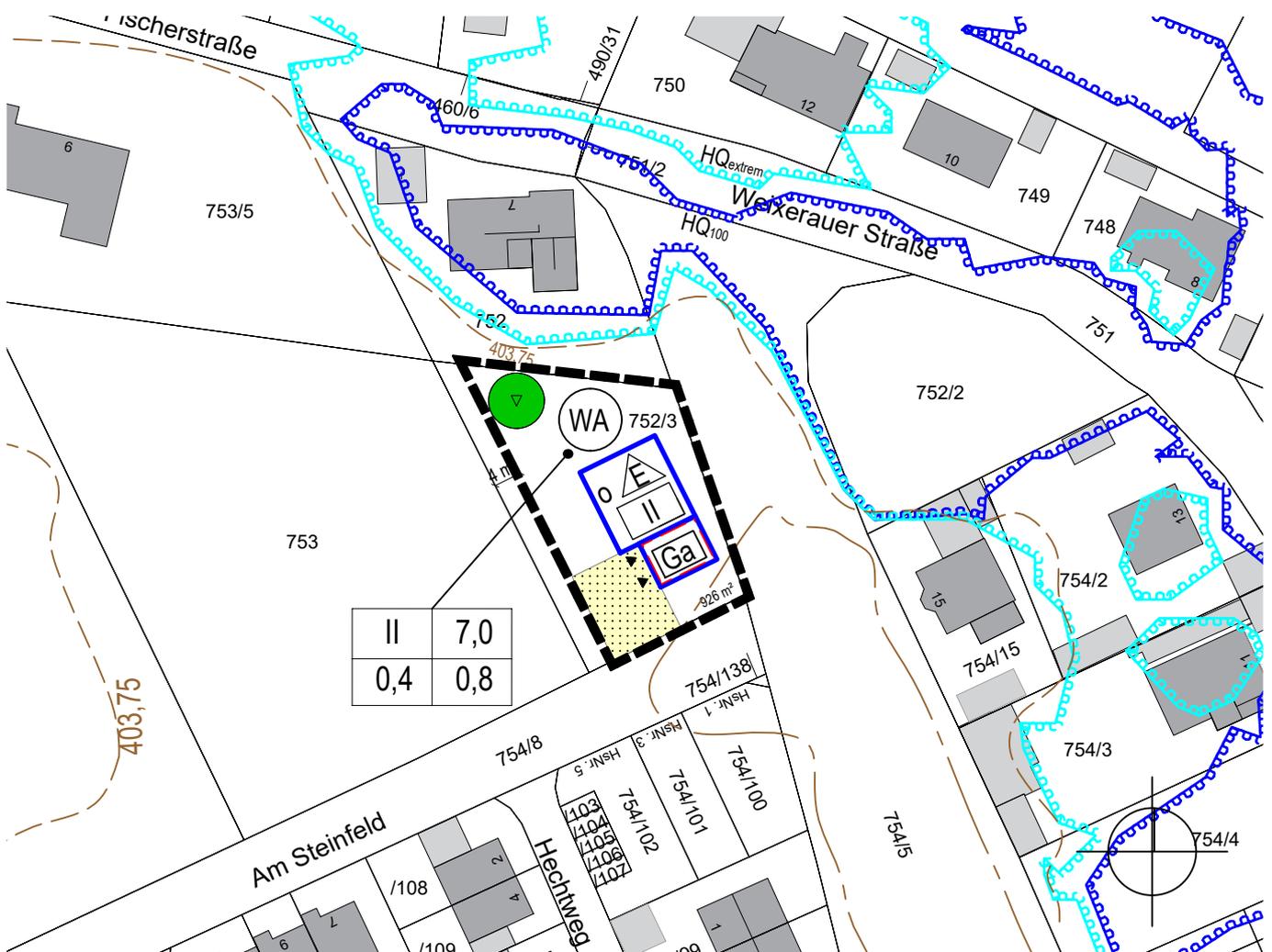
# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WA STEINFELD IV WEIXERAU ECHING/Ndb.

## GEMEINDE ECHING/Ndb.

### Präambel

Die Gemeinde Eching/Ndb. erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 Abs. 1 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen, sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

## ENTWURF



# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

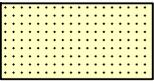
## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1  als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse, siehe Nutzungsschablone Ziffer 5.3  
für Einzelhäuser: GRZ = 0,4 GFZ = 0,8  
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben,  
bei Einzelhausbebauung maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig

## 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § und 23 BauNVO)

- 3.1  nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2  offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.3  Baugrenze (gemessen bis Außenkante Baufenster)

## 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1  Erschließungsfläche privat - private Stellplätze und Garagenzufahrten  
die zur Straße hin nicht eingefriedet werden dürfen
- 4.2  Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- 4.3  zu pflanzender Hausbaum in privaten Grünflächen

## 5. Sonstige Planzeichen

- 5.1  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 5.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans
- 5.3  Nutzungsschablone  
1. Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse: II  
2. maximal zulässige Wandhöhe: 7,0 m\*  
3. maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,4  
4. maximal zulässige Geschossflächenzahl: 0,8  
\* Bezugshöhe ist die Fahrbahnoberkante jeweils in der Mitte der Garageneinfahrten

# PLANLICHE HINWEISE

- 6.1  Höhenlinien des ursprünglichen Geländes, Quelle: Geoportal Bayern
- 6.4  Flurstücksnummer
- 6.5  Flurstücksgrenzen, Quelle: Digitale Flurkarte
- 6.6  Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub>, Quelle: Geoportal Bayern
- 6.7  Hochwasserwassergefahrenflächen HQ<sub>extrem</sub>, Quelle: Geoportal Bayern

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 Art der baulichen Nutzung  
WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen nach § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- 0.2 Maß der baulichen Nutzung
- 0.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgesetzt.
- 0.3 Gebäudegestaltung
- 0.3.1 Dachform: zulässig ist ein Satteldach  
zulässige Dachneigung 7° - 25°  
  
Eine Dachbegrünung ist zulässig.  
  
Material der Dachdeckung: naturrote bis rotbraune Dachsteine, grau oder anthrazit.
- 0.3.2 Dachüberstand :           traufseitig : max. 0,80 m  
  am Ortgang: max. 0,60 m
- 0.3.3 Bei Balkonen, Laubengängen oder Wintergärten ist ein Dachüberstand von 0,40 m ab Außenkante zulässig.
- 0.3.4 Wand- und Firsthöhe
- 0.3.4.1 Die zulässige Wandhöhe (Fassadenmitte) darf 7,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Straßenoberkante in der Mitte der Garagenzufahrt.
- 3.4.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal zwei begrenzt.
- 0.4. 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 Geländeanschlüpfungen und –abgrabungen bis zu 0,50 m. Geländeabstufungen an den Grundstücksgrenzen, beispielsweise durch Stützmauern, sind unzulässig. Abgrabungen zur Belichtung von Kellerfenstern sind unzulässig.
- 0.5. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude
- 0.5.1 Stellplätze sind nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Eching in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.
- 0.5.2 Garagen sind mit maximal 3,0 m Wandhöhe über Straßenoberkante zulässig.
- 0.5.3 Garagenvorplätze müssen in ihrer gesamten Länge und Breite mit einer wasserdurchlässigen Bodenbefestigung ausgeführt werden.
- 0.6. Abwasserbeseitigung sowie Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- 0.6.1 Versickerungsfähiges Oberflächenwasser von Dachflächen bzw. Hofflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken in geeigneten baulichen Anlagen bzw. in Pflanzflächen zu versickern. Auf die gemeindliche Entwässerungssatzung wird Bezug genommen.
- 0.6.2 Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers ist die Ausbildung einer weißen Wanne bei Errichtung eines Kellers zwingend.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Fortsetzung)

## 0.7 Grünordnung

### 0.7.1 Neupflanzungen in den privaten Grünflächen

0.7.1.1 Je Parzelle ist ein Hausbaum als Hochstamm H 4xv StU 20-25 zu pflanzen.

0.7.1.2 Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 0.7.4 zu verwenden.

### 0.7.2 Erhalt von Gehölzen

Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen.

### 0.7.3 Einfriedungen

Art: Zur Straßenseite hin sind Mauern und Maschendrahtzäune nicht zulässig (Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Mauern unzulässig. Grenzen die Garagenzufahrten zweier unterschiedlicher Parzellen aneinander, ist in diesem Bereich eine Abgrenzung der Grundstücke durch eine Einfriedung nicht zulässig.

Höhe: Als Zaunhöhe sind Einfriedungen straßenseitig mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig, an den übrigen Grundstücksgrenzen ist eine maximale Höhe von 1,60 m zulässig. Bezugspunkt der Zaunhöhe für die straßenseitige Einfriedung ist die Randsteinoberkante, Bezugspunkt der Zaunhöhe an den übrigen Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände. Alternativ sind Schnitthecken bis 2,00 m Höhe zulässig.

Sockel: Bei Einfriedungen muss zwischen Geländeoberfläche und Zaun ein Abstand von mind. 0,10 m eingehalten werden, um einen Durchlass für Kleintiere zu ermöglichen.

### 0.7.4 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Hausbäume auf privaten Grundstücken

Acer campestre                      Feld-Ahorn

Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke

Acer campestre                      Feld-Ahorn (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)

Carpinus betulus                    Hainbuche (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)

Cornus mas                            Kornelkirsche

Cornus sanguinea                    Blut-Hartriegel

Corylus avellana                    Haselnuss

Euonymus europaeus \*                Pfaffenhütchen

Forsythia europea                    Goldglöckchen

Ligustrum vulgare \*                    Liguster (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)

Lonicera xylosteum \*                    Gemeine Heckenkirsche

Prunus spinosa                        Schlehe (für freiwachsende Hecken, nicht an Radweg geeignet)

Syringa vulgaris Hybr.                Flieder in Sorten

Sambucus nigra \*                      Schwarzer Holunder

Viburnum lantana \*                    Wolliger Schneeball

\* In Teilen giftige Sträucher

\*\* Herkunft von Erntebeständen aus der ökologischen Grundeinheit 42  
(Tertiäres Hügelland, Schwäbisch-Bayerische Schotterplatten und Altmoränenlandschaft)

# TEXTLICHE HINWEISE

## A. Erneuerbare Energien

Der Einbau von Solaranlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist erwünscht. Die thermische Nutzung der Erdwärme ist möglich: im offenen System über eine Grundwasserpumpe oder im geschlossenen System über Erdwärmekollektoren. Für Anlagen größer 50 kW ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

## B. Darstellung des Geländeverlaufs

Der Verlauf des künstlichen Geländes ist im Bauantrag in Fassaden und Schnitt einzutragen.

## C. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen. (§ 37 WHG)

## D. Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## E. Wasserwirtschaft

Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen. Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen (z.B. Rinne, Mulde, Sickerleitung, etc.) einzubauen. Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang- Schicht- und v.a. 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 wassergefährdeten Stoffen in das Grundwasser zu legen. Soweit im Zuge der Bebauung Bauwasserhaltungen erforderlich werden, so sind vorher die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt einzuholen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Sollten es die Bodenverhältnisse erlauben, ist eine breitflächige Versickerung des unbelasteten Dach- und Oberflächenwassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone vorzunehmen. (bewachsene Seitenstreifen, ausreichend dimensionierte Mulden, Schotterrigolen).

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	23.01.2023	
ortsüblich bekannt gemacht am	03.05.2023	
Zustimmung Vorentwurf Auslegungsbeschluss	27.03.2023	Satzungsbeschluss .....
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	11.05.2023 - 12.06.2023	Die Gemeinde Eching / Ndb. hat mit Beschluss des Gemeinderates am ..... den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
frühzeitige Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	11.05.2023 - 12.06.2023	
Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen	03.07.2023	In-Kraft-Treten Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.
Billigungsbeschluss Entwurf öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	03.07.2023 ..... - .....	
Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	..... - .....	Eching / Ndb., den .....
Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen	.....	..... Max Kofler Erster Bürgermeister (Siegel)

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WA STEINFELD IV WEIXERAU ECHING / Ndb. GEMEINDE ECHING / Ndb.

## ENTWURF

M 1 : 1.000

03. Juli 2023

im Verfahren nach § 13 a BauGB

**LINKE + KERLING**  
STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

PapiererstraÙe 16 84034 Landshut  
Telefon 0871 / 273936 email: kerling-linke@t-online.de

Bearbeitung: Linke / Plank

Planformat: 113,5 cm x 29,7 cm