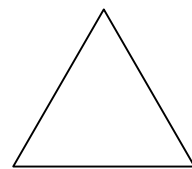


Bebauungsplandeckblatt Nr. 6

Viecht

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 2020-1-1-1),
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 3. Juli 2023

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

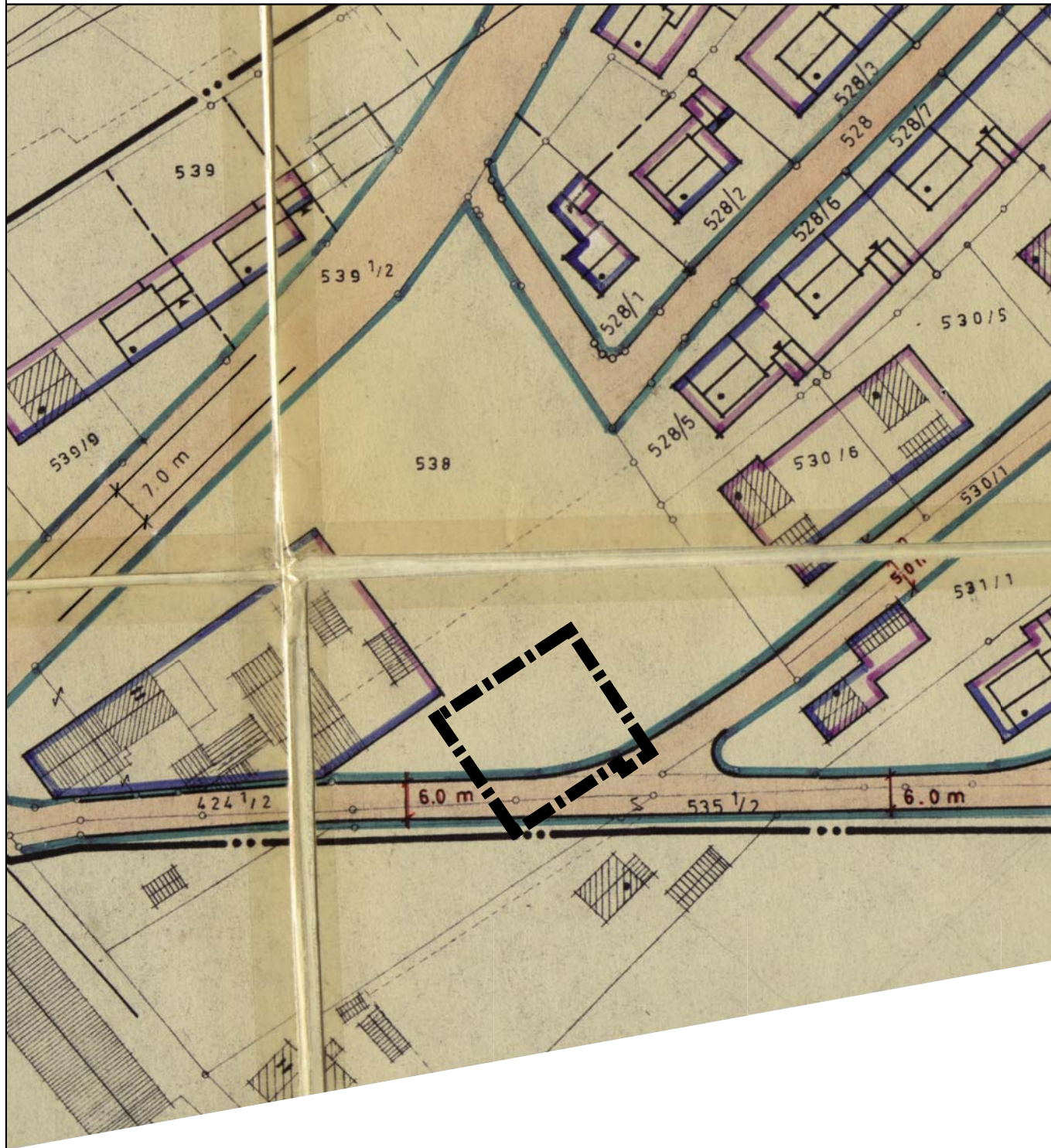
Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagerichtigkeit keine Gewähr übernommen.
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt!
Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers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

Vorentwurf: 27.02.2023
Entwurf: 17.04.2023

Bearbeitung: Ascher
Zeichnungsnummer: BD 2023-3526/Satzung

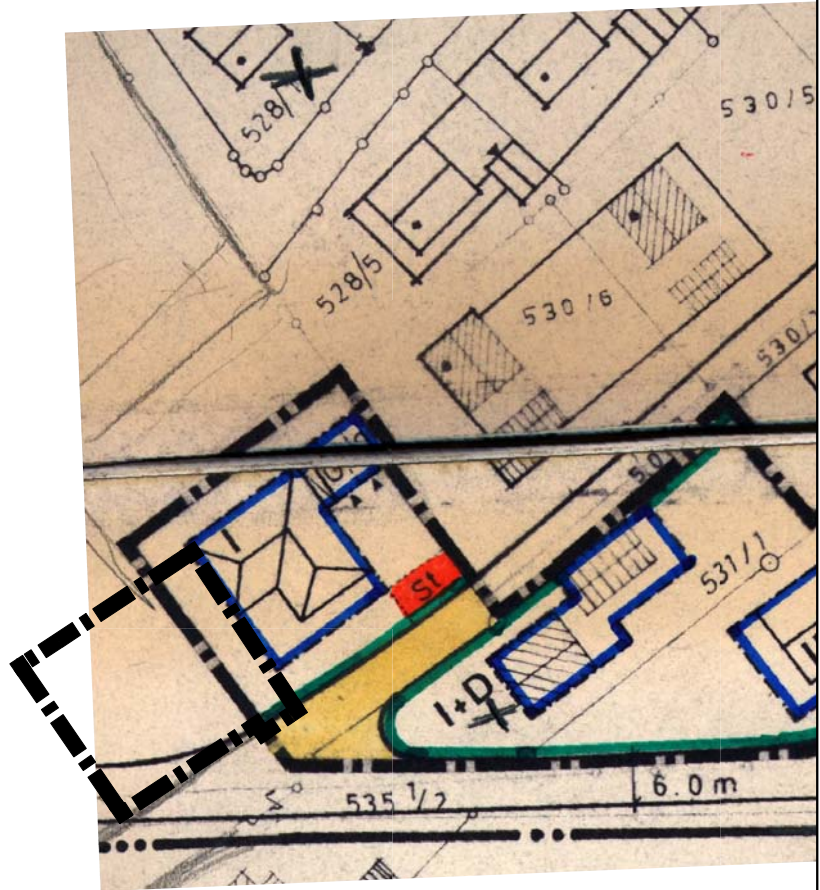
BEBAUUNGSPLAN

MIT GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 6

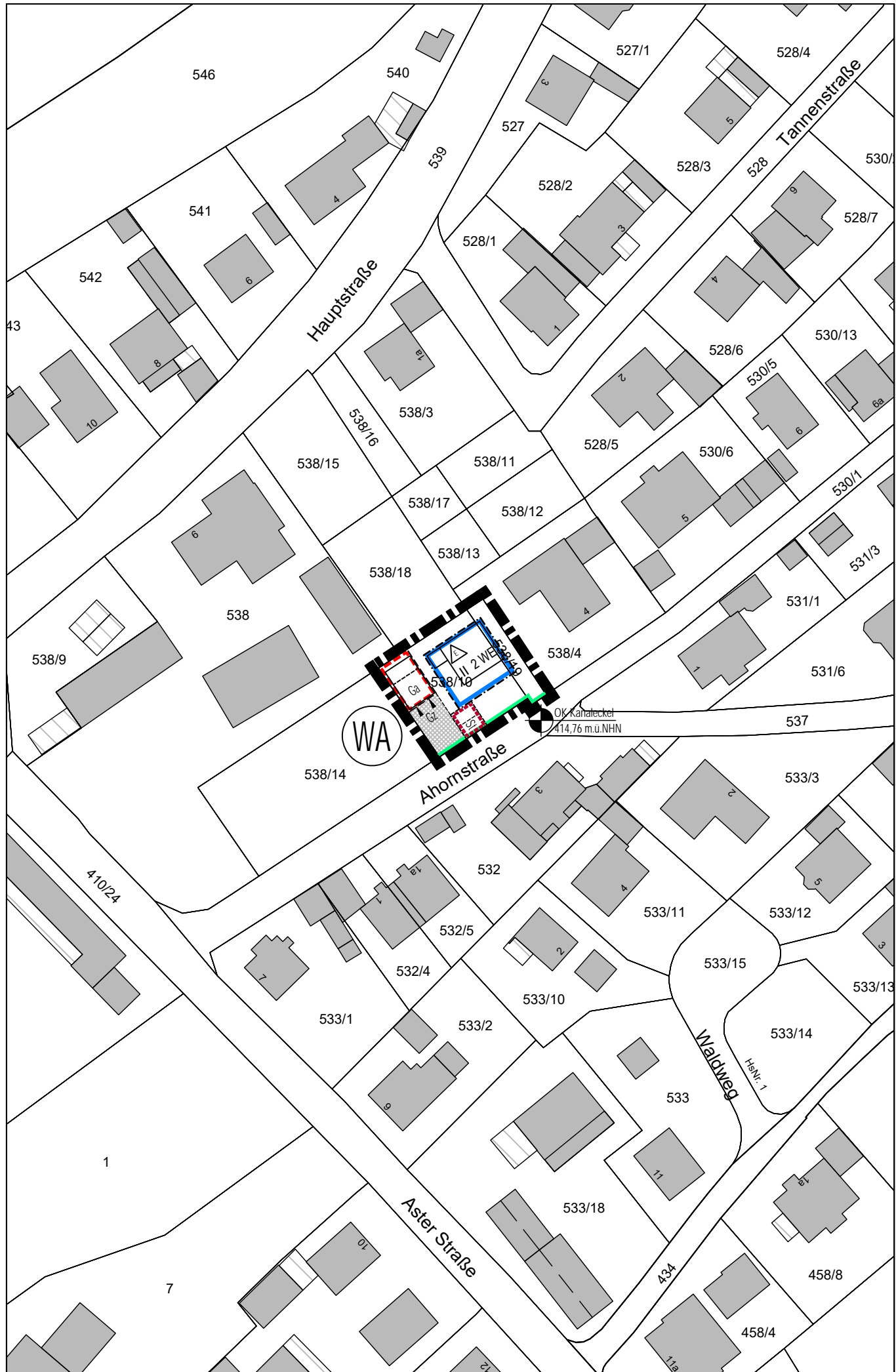


BEBAUUNGSPLAN DECKBLATT 3

MIT GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 6



ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 6 M 1:1000



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1. Wohnbauflächen

1.1.1.



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1.



Als Höchstgrenze zwei Vollgeschoße in der Form Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß (kein Vollgeschoß), GRZ = 0,4 GFZ = 0,8 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

2.2.

2 WE

Maximale Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

3.1.



nur Einzelhäuser zulässig

3.2.



Baugrenze Gebäude

3.3.



Baugrenze für Stellplätze

3.4.



Baugrenze für Garagen und Nebengebäude

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.3.



Straßenbegrenzungslinie

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.15.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplandeckblatts Nr. 6

15.16.



Garagenzufahrt

15.17.



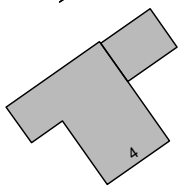
Garage (Zufahrt in Pfeilrichtung)

PLANLICHE HINWEISE

16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN GRENZPUNKTE UND GRENZEN

16.1. 538/10 Flurstücksnummer

16.2.  Flurstücksgrenze

16.3.  bestehendes Haupt- bzw. Nebengebäude mit Eintragung der Hausnummer

17. VERSCHIEDENES

17.1.  Referenzhöhe für NHN-Höhen
(OK Kanaldeckel)

17.2.  Stellplätze privat (vorgeschlagener Standort)

Alle nicht angesprochenen textlichen und planlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Viecht mit den bisher durchgeführten Änderungen behalten ihre Gültigkeit.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE

0.1.1. Offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

0.2. GEBÄUDE

0.2.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.
Zwei Vollgeschoße in der Form Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß (kein Vollgeschoß)

Dachform: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, bei eingeschossigen Anbauten und Vordächern auch Pultdach

Dachneigung: Max. 25°

Dachdeckung: Dachziegel und Betonsteine in rot oder anthrazit

Wandhöhe: Traufseitig max. 420,80 m. ü. NHN

Firsthöhe: max. 422,80 m. ü. NHN

Dachüberstand bei Ortgang und Traufe: max. 0,80 m zulässig

0.3. ZAHL DER WOHNEINHEITEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

0.3.1. Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten darf nicht überschritten werden.

0.4. ZAHL UND GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE

0.4.1. Für die Anzahl und die Gestaltung der notwendigen Stellplätze und Garagen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eching.

0.5. ABSTANDSFLÄCHEN

0.5.1. Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

TEXTLICHE HINWEISE

A. WASSERWIRTSCHAFT

Niederschlagswasserbeseitigung:

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) und oberirdische Gewässer (TREN OG) sind zu beachten.

Es soll darauf geachtet werden die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Zufahrts- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen (z.B. Rasengittersteine).

B. DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, daß sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.

Auf Art. 8 DSchG wird hingewiesen.



Auszug aus dem Bayern-Viewer Denkmal, Stand 17.02.2023
Bodendenkmäler rot schraffiert, Änderungsbereich siehe blauer Pfeil

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

C. Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

D. Hinweis des Staatlichen Bauamts Landshut

Auf die von der Bundesstraße 11 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Bau-, Umwelt- u. Mobilitätsausschuss der Gemeinde Eching hat in der Sitzung vom 23.01.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Viecht“ durch Deckblatt 6 beschlossen.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 27.02.2023 hat in der Zeit vom 10.03.2023 bis 11.04.2023 stattgefunden.

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 27.02.2023 hat in der Zeit vom 10.03.2023 bis 11.04.2023 stattgefunden.

4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Zu dem Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 17.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2023 bis 12.06.2023 beteiligt.

5. AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 17.04.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2023 bis 12.06.2023 öffentlich ausgelegt.

6. SATZUNG

Die Gemeinde Eching hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- u. Mobilitätsausschusses vom 03.07.2023 die Änderung des Bebauungsplans „Viecht“ durch Deckblatt 6 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.04.2023 als Satzung beschlossen.

Eching, den

.....
Erster Bürgermeister Kofler

7. AUSGEFERTIGT

Eching, den

.....
Erster Bürgermeister Kofler

8. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplandeckblatt wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplandeckblatt 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. Das Bebauungsplandeckblatt 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

.....
Erster Bürgermeister Kofler

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

Der Bau-, Umwelt- u. Mobilitätsausschuss der Gemeinde Eching hat am 23.01.2023 beschlossen, den Bebauungsplan "Viecht" durch Deckblatt Nr. 6 zu ändern.

2. HINWEISE ZUR PLANUNG

2.1. Bestand

Der Bebauungsplan „Viecht“ stammt aus dem Jahr 1962, im nordöstlich angrenzenden Bereich wurde der Bebauungsplan im Jahr 1975 durch Deckblatt 3 geändert.

An der südwestlichen Ecke des Änderungsbereichs gibt es eine kleine Überschneidung mit der Ortsabrundungssatzung Viecht aus dem Jahr 1987, die damit in diesem Teilbereich ihre Gültigkeit verliert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Viecht wird insoweit erweitert.

Die Änderung betrifft die Fl.-Nrn. 538/10 und 538/19 der Gemarkung Viecht. Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt insgesamt ca. 547 m² (mit CAD gemessen).

Als Nutzungsart ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Änderungsbereich sind bisher keine überbaubaren Flächen festgesetzt und auch keine sonstigen Festsetzungen getroffen.

Der Änderungsbereich ist unbebaut, es findet sich kein nennenswerter Gehölzbestand. Das Grundstück weist in Nord-Süd-Richtung einen Höhenunterschied von etwa einem Meter auf. Die Fläche der Fl.-Nr. 538/19 wurde von dem benachbarten Grundstück abgetrennt und dem Grundstück 538/10 hinzugefügt, insofern wird durch Deckblatt 6 auch eine Teilfläche des Deckblatts 3 überplant.

Die Ahornstraße wurde nach Südosten nicht entsprechend dem Bebauungsplan geführt, daher wird im Änderungsbereich auch ein Teil der Straßenfläche überplant.

2.2. Änderungen

Geplant wird die Errichtung eines Einzelhauses mit maximal 2 Wohneinheiten und eine Doppelgarage. Folgende Änderungen sind zur Umsetzung der Planung notwendig:

- Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Baugrenzen für das Gebäude, für Garage / Nebengebäude sowie für Stellplätze
- Festsetzung von 2 Wohneinheiten und 2 Vollgeschossen
- Festsetzung GRZ / GFZ mit 0,4 / 0,8
- Gebäudefestsetzungen Sattel-, Walm und Zeltdach
- Festsetzung Wand- und Firsthöhen

2.3. Hinweise zur Planung

Die Planänderung soll die Errichtung eines Einzelhauses im innerörtlichen Ortsbereich des Ortsteils Viecht ermöglichen. Es werden planerische Festsetzungen getroffen zur Lage des Gebäudes, der Garage und möglicher Stellplätze, die bei Realisierung einer 2. Wohneinheit erforderlich werden können. Das Maß der Nutzung wird über die GRZ und GFZ sowie die Zahl der Vollgeschosse geregelt. Die Höhenentwicklung wird über Wand- und Firsthöhen (bezogen auf NHN) geregelt. Die Abstandsflächenregelung nach BayBO wird festgesetzt. Grünordnerische Festsetzungen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden, daher sollen auch im Deckblatt keine diesbezüglichen Festsetzungen getroffen werden.

Die Planänderung führt zu einer zusätzlichen Bebauungsmöglichkeit im innerörtlichen Bereich. Nachverdichtung bzw. Nutzung der innerörtlichen Flächenressourcen gehört zu den übergeordneten Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung.

3. BAULEITPLANVERFAHREN

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich weniger als 20000 m² beträgt, wird die Änderung nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Somit ist kein Umweltbericht nach §2a BauGB zu erstellen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Ein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist somit nicht zu erbringen.