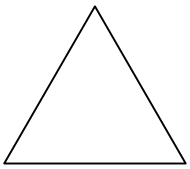
Bebauungs- und Grünordnungsplan

An der Berghofener Straße

Markt: Eching
Landkreis: Landshut
Reg.-Bezirk: Niederbayern



Norden

1:1000

P R Ä A M B E L

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. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m. W. v. 14.08.2020,
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 Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381)
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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)
sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 26.06.1962, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als SATZUNG.

PLANTEAM
Ingenieurbüro Christian Loibl

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

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG-GEOINFORMATIONSSYSTEME

Landshut, den 20. Oktober 2020

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:	16.01.2017
Entwurf:	03.09.2020
Bearbeitung:	Ascher
Zeichnungsnummer:	B 2016-3263/Satzung



Bebauungs- und Grünordnungsplan

An der Berghofener Straße
Gemeinde Eching
Planausschnitt

PLANTEAM

Ingenieurbüro Christian Loibl

Landshut, den 20. Oktober 2020

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

NORDEN
M 1:1000

Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut/Mühleninsel
fon 0871/9756722 - fax 0871/9756723
mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

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)

1.1. Wohnbauflächen

1.1.3. WA

Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften (Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind generell nicht zulässig. (Festsetzung nach § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschossflächenzahl (GFZ)

Parzellen	7a, 7b, 8a, 8b, 13, 14, 19, 20, 21a, 21b, 24 bis 29, 39, 40, 48, 49	GFZ 0,7
Parzellen 4 und 5		GFZ 0,8
Alle übrigen Parzellen		GFZ 0,6

2.6. GR 150

Zulässige maximale Grundfläche für das Hauptgebäude innerhalb des Bauraums in Quadratmetern (z.B. 150 m²)

2.7. Zahl der Vollgeschosse

2.7.1. II

Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoß und als Vollgeschoß ausgebautes Dachgeschoß oder Erdgeschoß und Obergeschoß (Dachgeschoß kein Vollgeschoß)

2.7.2. (II)

Zwingend zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoß und Obergeschoß (Dachgeschoß kein Vollgeschoß)

2.7.3. III

Als Höchstgrenze drei Vollgeschosse in der Form 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. E

nur Einzelhäuser zulässig

3.1.2. D

nur Doppelhäuser zulässig

3.4.

Baulinie

3.5.1.

Baugrenze

3.5.2.

Baugrenze für Garagen mit Einfriedungsverbot zur Straße hin.

3.5.3.

Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5.1. Straßenverkehr

5.1.2. Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
Hier: Kreisstraße Kr LA 18

6. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsfläche öffentlich

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Wirtschaftsweg öffentlich

6.4. Fußweg öffentlich

6.5. Fußweg öffentlich in Grünflächen

6.6. P Parkplätze öffentlich

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

7.1. Trafostation

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1. 20-KV-Mittelspannungsfreileitung der Bayernwerk AG mit Schutzzone (2 x 8m)

8.2. Mast der 20-kV-Mittelspannungsfreileitung

9. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1. öffentliche Grünfläche
(Zweckbestimmung: Spielplatz)

9.2. RRB öffentliche Grünfläche
(Zweckbestimmung: Regenrückhaltung)

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.1. RRB Regenrückhaltebecken

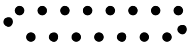
PLANLICHE FESTSETZUNGEN

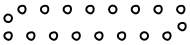
13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1.  Baum der Wuchsklasse II, privat

13.2.2.  Baum der Wuchsklasse II, öffentlich

13.2.3.  Gehölzbestand zu erhalten

13.2.4.  lockere raumbildende Gehölzpflanzung, ein Gehölz / 2,25m²

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

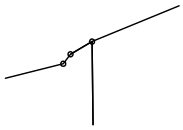
15.15. Firstrichtung verbindlich einzuhalten

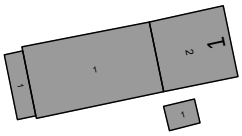
PLANLICHE HINWEISE

16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN

16.1. 2080 — Flurstücksnummer

16.2. ° — Grenzstein

16.3.  — Flurstücksgrenze

16.4.  — Wohn-, Nebengebäude Bestand
(mit Eintragung Hausnummer und Geschosszahl)

17. VERSCHIEDENES

17.1.  — Grundstücksnummerierung

17.2. — Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

17.3. 

— Garagenzufahrt

17.4. 

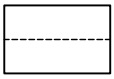
— Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

17.5. 

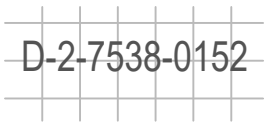
— Stellplätze privat, Anordnung vorgeschlagen

17.5. 

— Höhenlinien (Abstand 1,0 m)

17.6.  — Gebäudebeispiel mit vorgeschlagener Firstrichtung

17.7. 560 m² — Grundstücksgröße

17.8. 

— Bodendenkmal mit Nr.
(nachrichtliche Übernahme aus Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BEBAUUNG

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 100 cm. Geländeabstufungen an den Grundstücksgrenzen, beispielsweise durch Stützmauern, sind unzulässig.
Abgrabungen zur Belichtung von Kellerfenstern sind unzulässig.

0.1.3. EINFRIEDUNGEN

Örtliche Bauvorschrift gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

0.1.3.1. Art: Zur Straßenseite hin sind Mauern und Maschendrahtzäune nicht zulässig. (Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Ausgenommen sind Gabionen, wenn die gefüllten Bereiche durch offene Abschnitte mit einer Mindestbreite von 100 cm unterbrochen werden. 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.

0.1.3.2. 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.

0.1.3.3. Sockel: Bei Einfriedungen muß zwischen Geländeoberfläche und Zaun ein Abstand von mind. 10 cm eingehalten werden, um einen Durchlass für Kleintiere zu ermöglichen.
Es werden sockellose Einfriedungen empfohlen. Bei Sockeln ist die Höhe auf 5 cm beschränkt.

0.1.4. GARAGEN, NEBENGEBÄUDE UND STELLPLÄTZE

0.1.4.1. Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer oder extensiv begrünte Flachdächer.

0.1.4.2. Die Flächen für die Stellplätze und die Garagenzufahrten sind versickerungsfähig zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge,wassergebundene Decke, Kiesbelag) bzw. zu begrünen.

0.1.4.3. Der Stauraum vor Garagen darf nicht eingefriedet werden.

0.1.4.4. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Für alle übrigen zulässigen Nutzungen außer der Wohnnutzung richtet sich die Zahl der Stellplätze nach Art. 47 der Bayerischen Bauordnung.

0.1.4.5. Die max. zulässige straßenseitige Wandhöhe beträgt 2,9 m bezogen auf Randsteinoberkante in der Mitte des Zufahrtsbereichs.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.5. GEBÄUDE

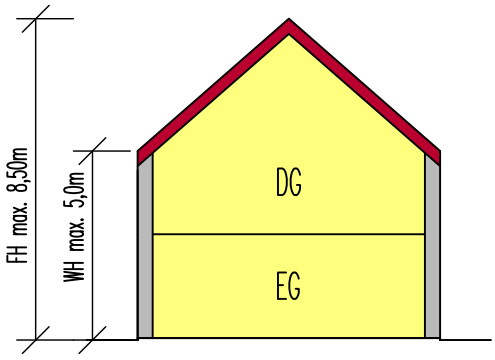
0.1.5.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.1.
Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoß und als Vollgeschoß ausgebautes Dachgeschoß oder Erdgeschoß und Obergeschoß (Dachgeschoß kein Vollgeschoß).
Wahlweise Gebäudetyp I, II oder III entsprechend den Festsetzungen unter 0.1.5.4.

0.1.5.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.2.
Zwingend zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoß und Obergeschoß (Dachgeschoß kein Vollgeschoß): Gebäudetyp II mit Satteldach entsprechend den Festsetzungen unter 0.1.5.4.

0.1.5.3. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.3.
Als Höchstgrenze drei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoß und zwei Obergeschosse entsprechend Gebäudetyp IV der Festsetzungen unter 0.1.5.4.

0.1.5.4. Gebäudetypen zu den Festsetzungen 0.1.5.1. / 0.1.5.2. / 0.1.5.3.:

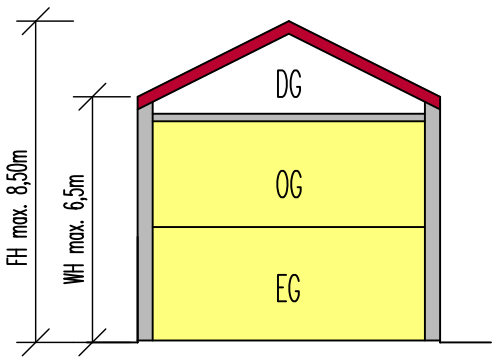
Gebäudetyp I (Einzelhaus)



EG Vollgeschoss, DG Vollgeschoss

Dachform	Satteldach
Dachdeckung	Ziegel-, Betonstein in rot, rotbraun, grau, anthrazit oder natur. Hochglanzglasierte Bedachungen und sind nicht zulässig.
Wandhöhe	traufseitig max. 5,0 m ab Bezugspunkt nach Festsetzung 0.1.6.1.
Firsthöhe	max. 8,5 m ab Bezugspunkt nach Festsetzung 0.1.6.1.
Dachgauben	zulässig ab 35° Dachneigung, max. 2 Gauben je Dachseite mit einer Einzelbreite von je 2,0 m und einer max.Firstlänge von 3,0 m. Der Abstand zur Giebelwand und zu benachbarten Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m betragen.
Zwerchgiebel	Pro Wohngebäude ist nur ein Zwerchgiebel zulässig. Die max. Breite des Zwerchgiebels darf ⅓ der Gesamttrauflänge des Haupthauses inkl. Dachüberstand nicht überschreiten. Die Firstoberkante des Zwerchgiebels muss mind. 0,7 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Im Bereich des Zwerchgiebels ist eine Überschreitung der Wandhöhe zulässig.

Gebäudetyp II (Einzelhaus, Doppelhaus)



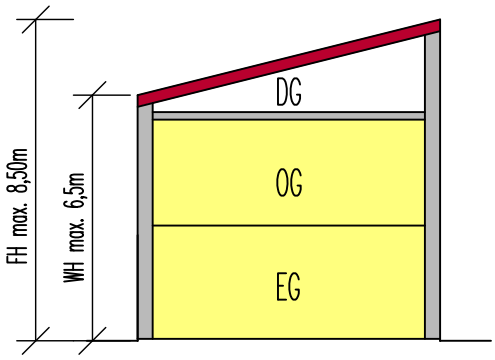
EG + OG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss

Dachform	bei Doppelhaus nur Satteldach, bei Einzelhaus auch Walmdach, Zeltdach
Dachdeckung	Ziegel-, Betonstein in rot, rotbraun, grau, anthrazit oder natur. Hochglanzglasierte Bedachungen und sind nicht zulässig.
Wandhöhe	traufseitig max. 6,5 m ab Bezugspunkt nach Festsetzung 0.1.6.1.
Firsthöhe	max. 8,5 m ab Bezugspunkt nach Festsetzung 0.1.6.1.
Dachgauben	unzulässig
Zwerchgiebel	Pro Wohngebäude ist nur ein Zwerchgiebel zulässig. Die max. Breite des Zwerchgiebels darf ⅓ der Gesamttrauflänge des Haupthauses inkl. Dachüberstand nicht überschreiten. Die Firstoberkante des Zwerchgiebels muss mind. 0,7 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Im Bereich des Zwerchgiebels ist eine Überschreitung der Wandhöhe zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.5.4. Fortsetzung Gebäudetypen zu den Festsetzungen 0.1.5.1. / 0.1.5.2. / 0.1.5.3.:

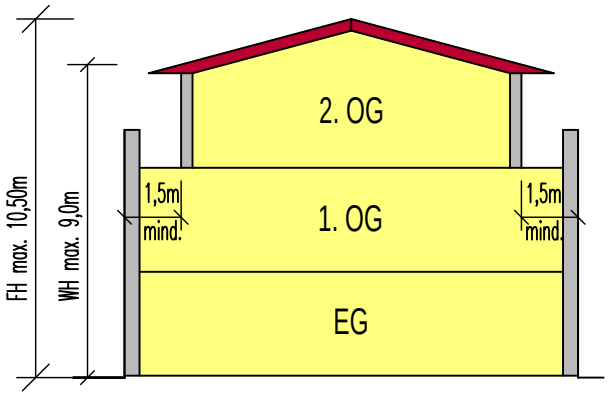
Gebäudetyp III



EG + OG Vollgeschosse

Dachneigung	7° - 15°
Dachform	Pultdach
Dachdeckung	Ziegel-, Betonstein in rot, rotbraun, grau, anthrazit oder natur. Hochglanzglasierte Bedachungen und sind nicht zulässig.
Wandhöhe	traufseitig max. 6,5 m ab Bezugspunkt nach Festsetzung 0.1.6.1.
Firsthöhe	max. 8,5 m ab Bezugspunkt nach Festsetzung 0.1.6.1.
Dachgauben	unzulässig.
Zwerchgiebel	unzulässig.

Gebäudetyp IV (Mehrfamilienhaus)



EG + 1.OG + 2.OG Vollgeschosse

Dachneigung	bis 15°
Dachform	Satteldach, Zeltdach
Dachdeckung	Metall (nicht spiegelnd), Ziegel-, Betonstein in rot, rotbraun, grau, anthrazit oder natur. Hochglanzglasierte Bedachungen und sind nicht zulässig.
Wandhöhe	traufseitig max. 9,0 m ab Bezugspunkt nach Festsetzung 0.1.6.1.
Firsthöhe	max. 10,5 m ab Bezugspunkt nach Festsetzung 0.1.6.1.
Dachgauben	unzulässig
Zwerchgiebel	unzulässig
Dachüberstände	max. 1,0 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig.
Rücksprung 2.OG	Im 2. OG ist die Außenwand gegenüber der Außenwand im 1. OG um mind. 1,5 m zurück zu versetzen. Dies gilt nicht für den Bereich des Treppenhauses, hier darf die Außenwand auf eine Länge von max. 5,0 m durchlaufen.

0.1.6. WAND- UND FIRSTHÖHEN

0.1.6.1. Die unter 0.1.5.4. festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen der Wohngebäude werden gemessen zwischen Randsteinoberkante der Erschließungsstraße (Zufahrtsseite) auf Höhe der Gebäudemitte und Schnittpunkt Oberkante Dachaussenhaut.

0.1.7. ZAHL DER WOHNEINHEITEN

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

0.1.7.1. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig (Doppelhaus zählt als ein Wohngebäude) Bei den Parzellen 4 und 5 sind maximal 6 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

0.1.8. ABSTANDSFLÄCHEN

0.1.8.1. Gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.9. NIEDERSCHLAGSWASSERRÜCKHALTUNG

0.1.9.1. Je Grundstückseinheit ist ein Regenrückhaltesystem mit einem Fassungsvermögen von 6 m³ bei Einzelhäusern und 4 m³ bei Doppelhaushälften mit gedrosseltem Ablauf zu erstellen. Dies wird bereits im Rahmen der Erschließung durch den Erschließungsträger erstellt.

0.1.10. BEGINN DER NUTZUNG
(Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
Die Wohn- bzw. gewerbliche Nutzung darf erst aufgenommen werden, wenn die Kläranlage mit der Ausbaustufe 9999 EGW (Einwohnergleichwerte) in Betrieb gegangen ist.

0.1.11. GRUNDFLÄCHE FÜR NEBENANLAGEN MFH PARZELLEN 4 UND 5
Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird bei den Parzellen 4 und 5 die zulässige Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen auf jeweils max. 360 m² festgesetzt.
(Festsetzung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

0.2 Grünordnung

0.2.1. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden. Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

0.2.2. Je 300 m² nicht überbaubare private Grundstücksfläche ist ein Baum der zweiten Wuchsklasse zu pflanzen.

0.2.3. Bäume der Wuchsklasse II
Es sind gemäß Planzeichen 13.2.1. / 13.2.2. 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. Vorgeschlagene Pflanzgröße: Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang

0.2.4. Gehölzbestand
Der im Plan entsprechend gekennzeichnete Gehölzbestand ist weitestmöglich zu erhalten. (Planzeichen 13.2.3.)

0.2.5. Lockere raumbildende Gehölzpflanzung (Ortsrandeingrünung)
Pflanzung eines artenreichen Gebüschs gem. Planzeichen 13.2.4. mit gebietsheimischen Arten (B116) als Ortsrandeingrünung über extensivem Grünland. Die Gehölzpflanzung ist in Gruppen und locker auszuführen.
Im Bereich der Schutzzone der 20-kV-Mittelspannungsleitung der Bayernwerk AG sind die erforderlichen Schutzabstände zur Leitung auch durch die Bepflanzung einzuhalten. Daher sind in diesem Bereich entsprechend niedrigwachsende Gehölze zu verwenden und bei Bedarf entsprechend zurückzuschneiden. Die erforderlichen Abstände sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

TEXTLICHE HINWEISE

A. 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 Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer selbst zu treffen und die Gebäude durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu legen.

Soweit im Zuge der Bebauung Bauwasserhaltungen erforderlich werden, so sind vorher die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt einzuholen.

Das Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Flächen ist zu puffern, so dass die Abfluss-Situation nicht verschärft wird. Für die privaten Grundstücksparzellen wird daher eine Festsetzung bezüglich der Erstellung von Regenrückhaltesystemen (Pufferschächten) getroffen. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird im nordöstlichen Bereich im Regenrückhaltebecken gepuffert.

B. DENKMALSCHUTZ

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich eine Teilfläche des Bodendenkmals mit der Nr. *D-2-7538-0153 - Verebnetes viereckiges Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Siedlung des Altneolithikums, der Hallstatt- und Latènezeit.*

Außerdem befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet weitere Bodendenkmäler:

- *D-2-7538-0157 - Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.*
- *D-2-7538-0139 - Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.*
- *D-2-7538-0152 - Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.*
- *D-2-7538-0289 - Siedlung der (älteren) Urnenfelderzeit, der (frühen) Hallstattzeit sowie der frühen und späten Latènezeit.*

Deswegen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

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 Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Dies erfolgt bereits im Rahmen der Erschließung durch den Erschließungsträger.

Art. 7 DSchG

Ausgraben von Bodendenkmälern

(1) [1] Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. [2] Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

(2) [1] Die Bezirke können durch Verordnung bestimmte Grundstücke, in oder auf denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, zu Grabungsschutzgebieten erklären. [2] In einem Grabungsschutzgebiet bedürfen alle Arbeiten, die Bodendenkmäler gefährden können, der Erlaubnis. [3] Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend. [4] Grabungsschutzgebiete sind im Flächennutzungsplan kenntlich zu machen.

(3) Absatz 1 und Absatz 2 Satz 2 gelten nicht für Grabungen, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlaßt werden.

(4) [1] Wer in der Nähe von Bodendenkmälern, die ganz oder zum Teil über der Erdoberfläche erkennbar sind, Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, bedarf der Erlaubnis, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines dieser Bodendenkmäler auswirken kann. [2] Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend.

(5) [1] Soll eine Grabung auf einem fremden Grundstück erfolgen, so kann der Eigentümer verpflichtet werden, die Grabung zuzulassen, wenn das Landesamt für Denkmalpflege festgestellt hat, daß ein besonderes öffentliches Interesse an der Grabung besteht. [2] Der Inhaber der Grabungsgenehmigung hat den dem Eigentümer entstehenden Schaden zu ersetzen.

TEXTLICHE HINWEISE

C. LANDWIRTSCHAFT

Das allgemeine Wohngebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis uneingeschränkt gestattet. Daher müssen insbesondere Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen in Kauf genommen werden.

D. GEHÖLZPFLANZUNGEN

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

E. HINWEISE DER BAYERNWERK AG UND TELEKOM

Hingewiesen wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

Des Weiteren sind im Planungsbereich bereits 0,4-kV-Niederspannungserdkabel verlegt. Es ist deshalb erforderlich, dass vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft über unsere unterirdischen Anlagen in unserem Zeichenbüro. Tel.-Nr. 0871/96639-338, eingeholt wird.

Bei Baumpflanzungen beachten Sie bitte, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hierzu verweisen wir auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft Für Straßen und Verkehrswesen.

Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

F. STELLPLATZNACHWEIS

Die erforderliche Gesamtstellplatzanzahl ist im Eingabeplan nachzuweisen und auf den jeweiligen Grundstücken nach Anzahl und Lage darzustellen.

Die in den textlichen Hinweisen genannten Regelwerke sind bei folgenden Quellen zu beziehen:

ATV-DWA: DWA - Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Kundenzentrum, Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef
Internet: www.atv.de

VDE: VDE-Verlag GmbH, Bismarckstraße 33, 10625 Berlin
Internet: www.vde-verlag.de

DIN: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
Internet: www.beuth.de

DVGW: Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. Technisch-wissenschaftlicher Verein,
Josef-Wirmer Straße 1-3, D-53123 Bonn
Internet: www.dvgw.de

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs.1 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Eching hat in der Sitzung vom 19.09.2016 beschlossen, den Bebauungsplan "An der Berghofener Straße" aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 22.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 1 BauGB):

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 16.01.2017 hat in der Zeit vom 21.02.2017 bis 20.03.2017 stattgefunden.

3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 1 BauGB):

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 21.02.2017 bis 20.03.2017 stattgefunden.

4. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Der vom Bau- und Umweltausschuss gebilligte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 03.09.2020 wurde mit Begründung in der Zeit vom 16.09.2020 bis 15.10.2020 öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.09.2020 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

5. ERNEUTE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 08.09.2020 bis 09.10.2020 stattgefunden.

6. SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB):

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.10.2020 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Artikel 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Eching, den ..... …….....
Erster Bürgermeister Kofler

7. BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN:

Der Beschluss dieser Satzung durch den Gemeinderat wurde am ..... gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Diese Satzung mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Diese Satzung ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 u. 4 der § 214, § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Eching, den ..... …….....
Erster Bürgermeister Kofler