

BEBAUUNGSPLAN AN DER KIRCHE

ORTSTEIL HAUNWANG

GEMEINDE:
LANDKREIS:
REGIERUNGS-BEZIRK:

ECHING
LANDSHUT
NIEDERBAYERN

FERTIGUNG
FÜR
VERMESSUNGSAMT

G. Wahl

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Eching, den 10.12.1996

[Signature]
1. Bürgermeister



Der Gemeinderat der Gemeinde Eching hat in der Sitzung vom 09.12.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FACHSTELLENANHÖRUNG:

Landshut, den 15.05.1997

gez. Max Zaunseder
Architekt



Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.12.1996 eine angemessene Frist vom 20.05.1997 bis 30.06.1997 gesetzt.

3. BÜRGERBETEILIGUNG:

Eching, den 01.07.1997

[Signature]
1. Bürgermeister



Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.12.1996 hat in der Zeit vom 20.05.1997 bis 30.06.1997 stattgefunden.

4. AUSLEGUNG:

Eching, den 10.11.1999

[Signature]
1. Bürgermeister

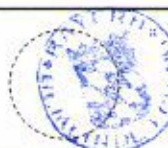


Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.09.1999 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.99 bis 08.11.99 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 21.09.99 ortsüblich bekannt gemacht.

5. SATZUNG:

Eching, den 30.11.1999

[Signature]
1. Bürgermeister



Die Gemeinde Eching hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.11.1999 den Bebauungsplan in der Fassung vom 29.11.1999 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG:

Eching, den 30.11.1999

[Signature] 1. Bgm.



Der Bebauungsplan "An der Kirche" bedarf nach § 10 BauGB keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

7. INKRAFTTRETEN:

Eching, den 07.05.2002

[Signature]
1. Bürgermeister



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 10 BauGB am 06.05.02 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 42 ff sowie der §§ 214 u. 215 ist hingewiesen worden.

8. PLANUNG:

Landshut, den 09.12.1996
Landshut, den 19.10.1998
Landshut, den 20.09.1999
Landshut, den 29.11.1999

MAX ZAUNSEDER
ARCHITEKT
STÄDTEBAULICHE
PLANUNGEN
PÖNAIERGASSE 13
84036 LANDSHUT/BERG
TEL.: 0871-89235/FAX: -25217



[Signature]

PLANUNTERLAGEN:

Digitalisiert nach amtlichen Flurkarten i. M. 1 : 1 000, Stand der Vermessung vom Jahr 1994, nach Angaben des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet. Höhengichtlinien vergrößert und digitalisiert. Zur Höhenentnahme für ing.-technische Zwecke nur bedingt geeignet. Ergänzungen des Baubestandes, der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen im Mai 1996 (keine Vermessungsgenauigkeit). Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

NORD



M A S S T A B
1 : 1 000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE

0.1.1. Offen

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 550 m²

0.3. FIRSTRICHTUNG

0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.

0.4. EINFRIEDUNGEN

0.4.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.

Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung senkrechter Holzlattenzaun. Oberflächenbehandlung mit Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.
Eine Heckenhinterpflanzung aus heimischen Arten nach der Artenwahl-liste ist zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zu 0.4.1.	Pfeiler für Gartentüren und Tore in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton.
Höhe des Zaunes:	Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,10 m
Sockelhöhe:	Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,15 m
Stützmauern:	Unzulässig
Art und Ausführung:	Seitliche u. rückwärtige Begrenzung senkrechter Holzlattenzaun oder Maschendrahtzaun aus verzinktem oder kunststoffummantelten Maschendraht mit Stahlrohr- oder T-Eisensäulen und einer Heckenhinterpflanzung aus heimischen Arten nach der Artenwahlliste.
Höhe des Zaunes:	Über Gelände höchstens 1,10 m
Sockel:	Unzulässig
Stützmauern:	Unzulässig
Vorgärten:	Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

- 0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach auszuführen und dem Hauptgebäude anzupassen.
Garagen und Nebengebäude an der Grundstücksgrenze dürfen nicht länger als insgesamt 8,00 m sein.
Zusammengebaute Grenzgaragen müssen einheitliche Dachform u. Dachneigung erhalten.
Wandhöhe: Im Mittel nicht über 3,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche.
Kellergaragen sind unzulässig.
- 0.5.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,50 m als Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt freigehalten werden.
- 0.5.3. Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.
- 0.5.4. Die Anzahl der Garagen oder Stellplätze wird mit mind. 1,5 Garagen oder Stellplätzen je Wohnung festgelegt (WE x 1,5).
Beim Einfamilienhaus werden mindestens zwei Garagen oder Stellplätze festgelegt, die entsprechend des Planeintrages als Garagen (Ga) mit nicht eingezäunten Stauraum (Sta) oder als Stellplatz (Ste) ausgewiesen sind.

0.6. GEBÄUDE (Geplante Wohngebäude)

- 0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. Haustyp II (I+D)
Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.2. Haustyp III (U+I+D)
Bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf eine Gebäudetiefe ist der Haustyp III (U+I+D) zu errichten. Je Gebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Dachform: Satteldach 38° – 44°
Dachdeckung: Pfannen oder Biberschwanzziegel rot oder rotbraun
Dachgauben: Zulässig bis 2,50 m² Ansichtsfläche als stehende Gauben, max. 2 Stück je Dachfläche
Zwerggiebel: Zulässig, sie sind jedoch dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen. (Maximal 1/3 der Hauslänge)
Kniestock: Zulässig bis 1,25 m, gemessen von OK Rohdecke bis Schnittkante UK Sparren an der Außenwand.
Ortgang: Überstand mindestens 0,30 m, nicht über 0,70 m, bei Balkon an der Giebelseite bis 0,30 m über Vorderkante Balkon
Traufe: Überstand mindestens 0,40 m, nicht über 0,80 m, bei Balkon an der Längsseite bis 0,30 m über Vorderkante Balkon
Sockelhöhe: Nicht über 0,30 m
Traufseitige Wandhöhe: Bei I+D nicht über 4,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche (gemäß Art.6 Abs. 3 BayBO Schnittkante Außenwand mit OK Dacheindeckung)
Bei U+I+D talseits nicht über 6,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche (gemäß Art 6 Abs. 3 BayBO Schnittkante Außenwand mit OK Dacheindeckung)
Seitenverhältnis: Breite : Länge mindestens 1:1,25
Aufschüttungen und Abgrabungen: Max. 0,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche

0.7. BEPFLANZUNG

- 0.7.1. Die Bepflanzung der Gärten soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auf je 250 m² mindestens ein großkroniger Baum standortgemäßer, heimischer Art zu pflanzen, davon mindestens ein Baum je Grundstück als sogenannter Hausbaum an der im Plan gekennzeichneten Stelle.
Artenwahlliste siehe "Textliche Hinweise" Ziffer 0.13.
- 0.7.1. Zur Sicherung der Ortsrandeingrünung ist mit dem Bauantrag für die Parzellen Nrn. 1 bis 17 ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

0.8. IMMISSIONSSCHUTZ

- 0.8.1. Sämtliche Räume der Wohngebäude Parzellen Nrn. 18, 28 und 29, die während der Nachtzeit dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer), sind nach Möglichkeit so anzuordnen, daß ihre Belüftung durch Öffnungen in den ausreichend abgeschirmten südlichen oder westlichen Gebäudeseiten vorgenommen werden kann. Ist dies nicht möglich, so sind die betroffenen Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse II und lärmgedämmter Belüftungsführung auszustatten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.9. ABSTANDSFLÄCHEN

- 0.9.1. Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 der BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen größere Abstände ergeben.

TEXTLICHE HINWEISE

0.10. WASSERWIRTSCHAFT

- 0.10.1. Die Bauwerber sind verpflichtet eine Regenrückhaltung auf eigenem Grundstück nach Angaben der Entwässerungssatzung der Gemeinde vorzusehen.
- 0.10.2. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) entsprechen.
- 0.10.3. Die Bauvorhaben sind hinsichtlich des Hang- und Schichtwassers zu schützen.

0.11. ENERGIEVERSORGUNG

- 0.11.1. Zum Schutz der Versorgungstrassen vor Verwurzelung durch Bepflanzungen im Bereich öffentlicher Flächen sind entsprechende Pflanzpläne rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.
(Siehe dazu auch das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen".)
- 0.11.2. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektronik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bedingungen sind einzuhalten.
- 0.10.3. Folgende Ziele der AGENDA 21 sollen von den Bauwerbern bei der Planung Berücksichtigung finden:
- Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen
 - Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen
 - Möglichkeiten zur Einsparung von Strom

0.12. DENKMALPFLEGE

- 0.10.1. Es muß die Möglichkeit eingeräumt werden, hier so früh wie möglich vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten eine bauvorgreifende Sondagegrabung etwa im Zuge der Erschließungsstraßen mit einem Bagger mit Humusschaufel durchzuführen, um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des gefährdeten Bodendenkmals besser abschätzen zu können. Die Kosten für diese Maßnahme sind, soweit sie nicht vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege getragen werden können, von der Gemeinde bzw. den Bauträgern zu übernehmen.

0.13. zu Ziffer 0.7. BEPFLANZUNG

Artenwahlliste: (nach Vorschlag der unteren Naturschutzbehörde)

Bäume:

Acer Campestre
Acer platanoides
Alnus in Arten
Betula verrucosa
Caprinus betulus
Malus sylvestris
Populus in Arten
Prunus avium
Quercus in Arten
Salix in Arten
Tilia in Arten
Ulmus in Arten

Feldahorn
Spitzahorn
Erle
Birke
Hainbuche
Holzapfel
Pappel, Espe
Vogelkirsche
Eiche
Weiden
Linden
Ulme

Sträucher:

Cornus mas
Cornus Sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Hippophae rhamnoides
Ligustrum vulgare
Lonicera in Arten
Prunus spinosa
Rosa in Arten
Salix in Arten

Kornelkirsche
Hartriegel
Hasel
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Sanddorn
Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Wildrosen
Strauchweiden

Großkronige Obstbäume, hier eignen sich am besten Birn- und Kirschhochstämme sowie Apfelhalb- und Hochstämme



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. Wohnbauflächen

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. Zahl der Vollgeschosse

Geplante Wohngebäude mit eingetragener Geschößzahl: Mittelstrich = Firststrichtung

2.1.1. Als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse (Erdgeschoß und Dachgeschoß)

GRZ = 0,4, GFZ = 0,6, soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

2.1.2. Als Höchstgrenze 3 Vollgeschosse (Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß)

GRZ = 0,4, GFZ = 0,8, soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1. Offen

3.2. Nur Einzelhäuser zulässig

3.3. Baugrenze/Flächen mit Baurecht

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

4.1. Keine Festsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Kirche".

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

5.1. Kreisstraße LA 18 bestehend

5.2. Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Ablagerungen von Gegenständen über 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelnstehende hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3,0 m Höhe.

P R Ä A M B E L

Gemäß § 2 Abs. 1 und § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) in Verbindung mit 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) beschließt die Gemeinde Eching am 29.11.1999 den Bebauungsplan "An der Kirche" Ortsteil Haunwang als

S A T Z U N G

§ 1

Für das Gebiet "An der Kirche" gilt der vom Architekten Max Zaunseder, Landshut, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 09.12.1996 i. d. F. vom 29.11.1999 mit Begründung vom 09.12.1996 i. d. F. vom 29.11.1999.

§ 2

Der Bebauungsplan "An der Kirche" vom 09.12.1996 i. d. F. vom 29.11.1999 mit Begründung vom 09.12.1996 i. d. F. vom 29.11.1999 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Eching, den

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

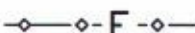
6. VERKEHRSFLÄCHEN

- 6.1.  Öffentliche Straßenverkehrsflächen bestehend
- 6.2.  Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit verkehrsberuhigtem Ausbau, Maßangabe in Meter zwischen den Zäunen. Ausbau nach Straßenplanung. Der versiegelte Anteil ist möglichst gering zu halten und wird mit den Straßenausbauplänen festgelegt.
- 6.3.  Öffentliche Fußwege
- 6.4.  Öffentlicher Parkplatz (zum geplanten Friedhof).
- 6.5.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

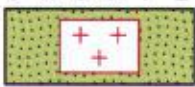
7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

7.1. Keine Festsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Kirche".

8. HAUPTVERSORGUNG - UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- 8.1.  20 KV - Freileitungen der OBAG
- 8.2.  20 KV - Freileitungen der OBAG zum Abbau vorgesehen
- 8.3.  20 KV Kabel der OBAG geplant

9. GRÜNFLÄCHEN

- 9.1.  Geplante Friedhofsfläche
Nach gesondertem Freiflächengestaltungsplan.
- 9.2.  Öffentliche Verkehrsgrünflächen
Zur Eingrünung der Parkplätze am geplanten Friedhof

10. WASSERFLÄCHEN

- 10.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Kirche" nicht vorhanden.

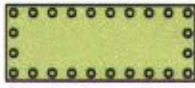
11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

11.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Kirche" nicht vorhanden.

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DEN WALD

12.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Kirche" nicht vorhanden.

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- 13.1.  Flächen für eine private Ortsrandeingrünung
- 13.2.  Zwingend neu zu pflanzende Bäume nach Ziffer 0.7. der textlichen Festsetzungen für einen "Hausbaum" je Grundstück bzw. geplanter Parzelle
- 13.3.  Vorschlag für Pflanzungen im öffentlichen Bereich

14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

- 14.1.  Bodendenkmal Nr. 7538/0138

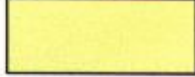
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.1.  Stauraum, zur Straße hin nicht eingezäunt
- 15.2.  Garagen (Einzel- und Doppelgaragen), Zufahrt in Pfeilrichtung
- 15.3.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

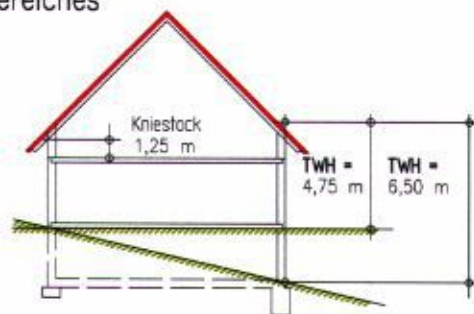
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

16. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 16.1.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaul. Entwicklung
- 16.2.  Parzellennummer
- 16.3.  Private Grundstücksflächen (Gartenflächen)
- 16.4.  Strassen außerhalb des Geltungsbereiches
- 16.5. Schema-Schnitt Wohngebäude und Garage

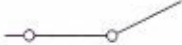
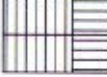


Gebäude
II und III
(1+2) (1+3)



KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

- 17.1.  Grenzstein
- 17.2.  Katasterfestpunkt
- 17.3.  Flurstücksgrenze
- 17.4.  Nutzungsartengrenze
- 17.5.  Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 17.6.  Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 17.7.  Gemarkungsgrenze, die nicht zugleich Gemeindegrenze ist.
- 17.8.  Grünland
- 17.9.  Flurstücksnummern
- 17.10.  Höhengichtlinien
0,5 m
1,0 m
5,0 m
10,0 m