

Eitting

Gemeinde

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 23
Gaden, Kirchpoint

Planfertiger



Ingenieure + Planer

hgp, Architekten, Ingenieure + Planer

Mühdorfstraße 8

81671 München

Tel.: 089 – 212 668 – 0

Fax: 089 – 212 668 – 10

Az: BV – Nr. 01-648, B-Plan Gaden – Kirchpoint

Plandatum

08.10.01

19.03.02

22.04.02

12.07.02

14.05.03

21.07.03

Die Gemeinde Eitting erlässt aufgrund §§2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB-, Art.91
Bayrische Bauordnung – BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- diesen
Bebauungsplan als

Satzung.

A Festsetzung

1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (gemäß §4 BauNVO)

2.1 Zulässigkeit von Einrichtungen

2.1.1.: WA-Gebiet

Im Gebiet WA sind die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen nach § 4 (3) 2.-5. BauNVO unzulässig.

2.2 Pro Einzelhaus II(E+D) im WA-Gebiet sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

2.3 Pro Doppelhaushälfte II(E+1+D) sind drei Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte II(E+D) sind zwei Wohneinheiten zulässig.

3 Maß der Nutzung

3.1 z.B. GR85

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) bezieht sich ausschließlich auf die Grundfläche des Hauptgebäudes. Überschreitung über 50% sind nur zulässig soweit es sich aus den Festsetzungen A 9.1 und 9.2 ergibt.

3.2

II (E+D)

zwei Vollgeschosse maximal zulässig, davon ein Vollgeschoss im Dachgeschoss

II (E+1+D)

zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt, Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss

4 Bauräume

4.1



Baugrenze

5 Wandhöhen

5.1 Max. zul. Wandhöhe

5.1.1 Die zulässige Wandhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden II(E+D) 4,05m nicht überschreiten und ist bei zweigeschossigen Gebäuden zwingend mit 6,05m festgesetzt.
Die Wand- und Firsthöhe wird gemessen von Oberkante OK Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

5.2 Sockelhöhe

5.2.1 Die Sockelhöhe, OK Rohfußboden EG darf an der höchsten Stelle max. 0,15m über OK angrenzende Straßenflächen, gemessen in Hausmitte, liegen.

6 Bauweise



Es sind nur Einzelhäuser zulässig



Es sind nur Doppelhäuser zulässig



Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

7 Bauliche Gestaltung

7.1 Dächer

7.1.1 Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Die Firstrichtung muss in Gebäudelängsrichtung verlaufen. Doppelhäuser sind profilgleich (Höhe, Dachneigung, Dachüberstand) auszubilden, es ist die gleiche Dachdeckung zu verwenden. Die Gestaltung von Fensteröffnungen und Fassadenflächen sind aufeinander abzustimmen.

7.1.2 Dachneigungen

Bei eingeschossigen Einzelhäusern 35° - 42° , bei eingeschossigen Doppelhäusern zwingend 42° .

Bei zweigeschossigen Einzelhäusern 28° - 32° , bei zweigeschossigen Doppelhäusern zwingend 32° .

Bei Garagendächer zwingend 23° .

7.1.3 Dachaufbauten

Dachgauben sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Die maximale Breite von Dachgauben darf 1,50m nicht überschreiten. Dachgauben müssen mindestens 4,00m von der Giebelwand entfernt sein. Dacheinschnitte sind unzulässig. Der Abstand von Gauben untereinander muss mindestens 2,00m betragen. Zwerchgiebel sind nur bei eingeschossigen Gebäuden und bis zu einer Breite von höchstens 3,50m zulässig. Pro Einzelhaus ist höchstens ein Zwerchgiebel in Gebäudemitte zulässig.

8 Materialien

- 8.1 Für Außenwände sind verputzte Mauerflächen in hellen Farbtönen und/oder naturbelassenes bzw. in hellen Farbtönen gehaltenes Holz zulässig.
- 8.2 Als Dachdeckung sind naturrote Ziegel oder Dachsteine in naturroten und rotbraunen Farbtönen zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.
- 8.3 Befestigte Flächen sind in Natursteinfarbtönen auszulegen, die Beläge sind wasserdurchlässig auszubilden.

9 Garagen, Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 (1) BauNVO sind generell unzulässig. Ausnahmsweise können Gartengerätehäuschen zugelassen werden, wenn deren Grundfläche 5m^2 und deren Höhe $2,50\text{m}$ nicht überschreitet. Sie sind vorrangig an Haupt- und Nebengebäude anzulehnen oder als Grenzbebauung (mit den Einschränkungen nach BayBO) auszubilden. Sie dürfen nur in Holzbauweise mit flachgeneigtem Blechdach ohne Dachüberstand ausgebildet werden.

9.1 Garagen und Stellplätze

- 9.1.1 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Eitting in der jeweils gültigen Fassung.
- 9.1.2 Garagen und Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.



Umgrenzung für Flächen für Garagen und Stellplätze

- 9.1.3 Die Grundfläche für Garagen darf pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte 40m^2 nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon ist das mit 1 + 2 bezeichnete Baugrundstück. Hier ist eine Garagengrundfläche von maximal 60m^2 zulässig.
 - 9.1.4 Der Stauraum zwischen Garage und Straße muss mind. $5,00\text{m}$ betragen. Die Anrechnung des Stauraums als 2. Stellplatz ist zulässig.
 - 9.1.5 Aneinander gebaute (Grenz-) Garagen sind profilgleich (Höhe, Dachneigung, Dachüberstand) auszubilden, es ist die gleiche Dachdeckung zu verwenden.
 - 9.1.5 Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen bis zu einer Entfernung von 5m von der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden. Ebenso sollten die daran anschließenden Vorgärten von Einfriedungen freigehalten werden.
- ### 9.2 Wintergärten
- Wintergärten dürfen an einer Hausseite die Baugrenze bis max. $2,5\text{m}$ überschreiten und dürfen eine maximale Grundfläche von 10m^2 haben.

10 Abgrabungen

- 10.1 Abgrabungen sind generell unzulässig. Aufschüttungen sind bis OK EG Fertigfußboden zulässig.

11 Einfriedungen

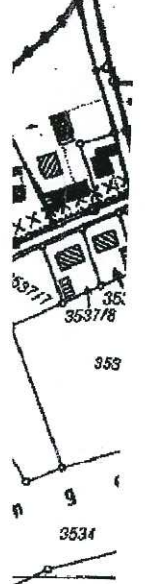
- 11.1 Als Einfriedung zum Straßenraum sind sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten (Staketenzaun) zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind sockellose Maschendrahtzäune zulässig. Verteilerschränke der technischen Versorgung sind in die Einfriedung zu integrieren.
- 11.2 Die Höhe der Einfriedung darf 1,00m über Gelände nicht überschreiten.

12 Niederschlagswasser

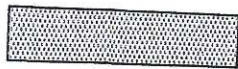




- 12.1 Das Niederschlagswasser (Straßenwasser) wird in der Sickermulde schadlos beseitigt. Die einschlägigen Vorschriften zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser werden beachtet. Die wasserrechtliche Erlaubnis/Genehmigung ist durch den Erschließungsträger zu beantragen.
- 12.2 Das unverschmutzte Niederschlagswasser aus den Bauparzellen ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Die einschlägigen Vorschriften für die Versickerung von Niederschlagswasser, die unter Hinweise B 4 aufgeführt sind, gelten entsprechend.

13 Immissionsschutz

- 13.1 Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 30 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 2 entsprechen. Schlafräume und Kinderzimmer sind mit einer automatischen schallgedämpften Belüftungsanlage zu versehen, die bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr gewährleistet.
- 13.2 Die Grundrissgestaltung der Wohnungen im nördlichen Teil des WA ist schalltechnisch zu optimieren, so dass in sämtlichen Schlafräumen die Belüftung über Fenster an einer straßenabgewandten Seite bzw. senkrecht zur Straße orientierten Seite möglich ist. Sind für die Lüftung erforderliche Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf den Parzellen 17 bis 21 nur an der West- bzw. Ostfassade möglich, so sind teilverglaste Balkone vorzulagern. Diese sind zumindest im Deckenbereich schallabsorbierend zu verkleiden. Falls die vorgenannten Maßnahmen für Schlaf- und Kinderzimmer dieser Wohnhäuser nicht realisiert werden können, so ist der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse III nach VDI 2719 i.V.m. DIN 4109 und zusätzlich Schalldämm-Lüftern erforderlich. Dabei darf die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht wesentlich vermindert werden (< 1 dB, nach DIN 18005).





14 Verkehrsflächen

- 14.1  öffentliche Straßen, Verkehrsfläche
- 14.2  Verkehrsfläche mit besondere Zweckbestimmung; verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42 Abs. 4a StVO
- 14.3  Straßenbegleitgrün
- 14.4  Straßenbegrenzungslinie
- 14.5  Sichtfeld

Innerhalb der Sichtfelder ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Lagerung von mehr als 1m Höhe über der Straßenoberkante unzulässig; ausgenommen hiervon sind einzelstehende, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz über 2,5m Höhe.



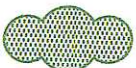

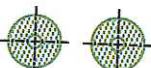


15 Grünfläche

- 15.1  öffentliche Grünfläche
- 15.2  private Grünfläche



16 Grünordnung

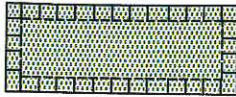
- 16.1  zu erhaltender Baum
- 16.2  zu pflanzender Baum
- 16.3  zu pflanzender Strauch
- 16.4  zu beseitigender Baum
- 16.5  Streuobstwiese (ortsübliche Obstbäume)



- 16.6 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit nicht andere Funktionszuweisungen festgesetzt sind, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten.
- 16.7 Von den in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäumen sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.
- 16.8 Die nach diesen Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.

17 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

17.1



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichflächen

- 17.2 Ausgleichsmaßnahmen finden auf einer 400qm großen Teilfläche von der Flurnummer 3479, südlich der Kirche, und auf einer 1800qm großen Teilfläche der Flurnummer 3483, südlich des Baugebiets statt.
Die Flurnummer 3479 wird mit Eichen bepflanzt (Eichenhain).
Die Flurnummer 3483 wird mit ortsüblichen Obstbäumen bepflanzt (Streuobstweise).

Für die Bepflanzung zu verwendende Arten:

Bäume:












- *Acer campestre* – Feldahorn
- *Acer platanoides* – Spitzahorn
- *Fraxinus excelsior* – Esche
- *Prunus avium* – Vogelkirsche
- *Quercus robur* – Stieleiche
- *Sorbus aucuparia* – Eberesche
- *Tilia cordata* – Winterlinde

Sträucher:

- *Corylus avellana* – Hasel
- *Euonymus europaeus* – Pfaffenkäppchen
- *Ligustrum vulgare* – Gew. Liguster
- *Lonicera xylostreum* – Gew. Heckenkirsche
- *Sambucus nigra* – Schw. Hollunder
- *Viburnum opulus* – Wasser-Schneeball

B Hinweise

- 1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an der zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
- 2 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes vor Bezug anzuschließen.
Das Abwasser ist im Trennsystem (B2) abzuleiten.
- 3 Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

- 4 Das Abwasser wird im Trennsystem abgeleitet. Unverschmutztes Niederschlagswasser wird versickert. Bei der Versickerung sind insbesondere die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.
Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind die Grundsätze der gemeinsamen Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium des Inneren und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 27.03.1985 über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen zu beachten.
- 4a Die Flächenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
- 4b Für eventuelle Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Erding eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
- 4c Im Rahmen der Baugenehmigung ist zu prüfen, ob für die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich ist.
- 5 Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig. Beim Erdaushub ist auf besondere Sorgfalt zu achten
- 6 Bauvorhaben sind gegen hohe Grundwasserstände zu sichern.
- 7 Bei Baumaßnahmen ist gemäß DIN 18.920 der Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen sicherzustellen.
- 8 Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der anliegenden Biogasanlage können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen.
- 9  bestehende Grundstücksgrenze
- 10  Vorschlag für die Teilung der Baugrundstücke
- 11 **3478/1** Flurstücksnummer
- 12  vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
- 13  Abbruch Gebäude
- 14  Gebäudeschema, Vorschlag
- 15 z.B.  Parzellennummer
- 16  Maßzahl in Meter, z.B. 10,00m
- 17  Fläche für Abfallentsorgung
- 18  Fläche für Elektrizität
- 19  Öffentliche Parkfläche
- 20  Denkmalschutz

u Planfertiger:

München, den




(hpg, Architekten, Ingenieure + Planer, Mühlendorfstraße 8, 81671 München)

Gemeinde:

Eitting, den

13. 10. 2003

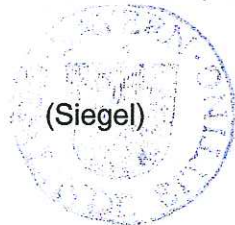
(Erster Bürgermeister)


Kammerbauer
1. Bürgermeister

st. u **Verfahrensvermerke:**

u **Neuaufstellung eines Bebauungsplans**

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Eitting am 04.02.2003 gefasst und am 28.02.2003 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F.v. 19.03.2003 hat in der Zeit vom 10.03.2003 bis 28.03.2003 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
3. Das Plangebiet soll, soweit es städtebaulich vertretbar ist, den heutigen Wohnbedürfnissen angepaßt werden. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) durchgeführt. Der vom Gemeinderat Eitting am 11.03.2003 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf i.d.F.v. 19.03.2003 lag in der Zeit vom 31.03.2003 bis 05.05.2003 öffentlich aus.
4. Die nochmalige öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Eitting am 27.05.2003 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf i.d.F.v. 22.04.2003 hat in der Zeit vom 10.06.2003 bis 11.07.2003 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
5. Ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom 01.09.2003 bis 15.09.2003 stattgefunden.
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F.v. 21.07.2003 wurde vom Gemeinderat Eitting am 07.10.2003 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Eitting, 13.10.2003


Kammerbauer
1. Bürgermeister

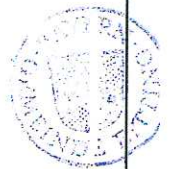
7. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitting entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.
8. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 24.10.2003; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 245 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan i.d.F.v. 21.07.2003 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



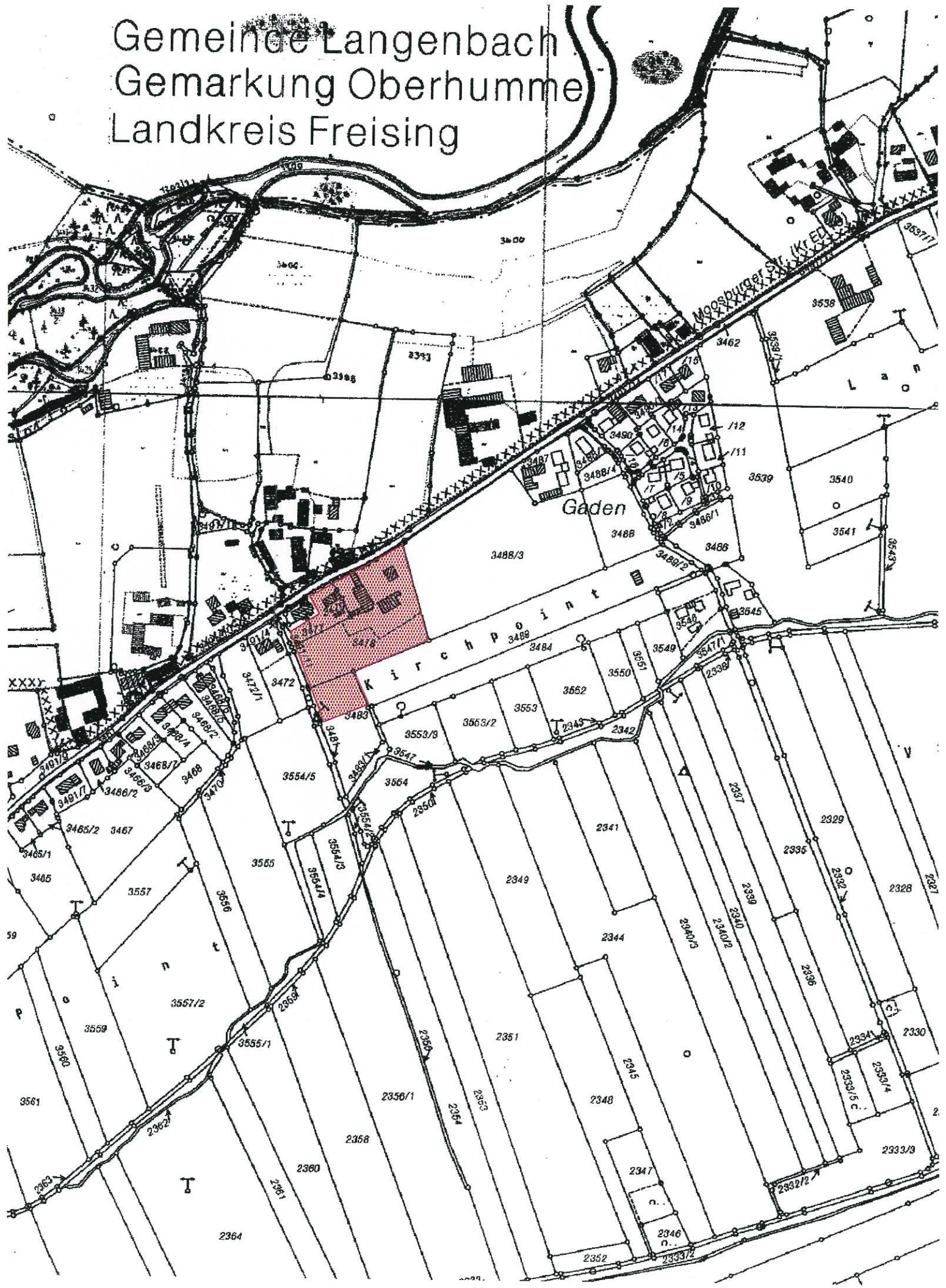
(Siegel)

Eitting, 27.10.2003


Kammerbauer
1. Bürgermeister



Gemeinde Langenbach
Gemarkung Oberhumme
Landkreis Freising





3491/6

3392

3393/4

3393/3

3488/3

3491/12

Kreisstrasse (ED19)

3477

Kirche neu
225qm

3472

Sichtwinkel zur Kirche

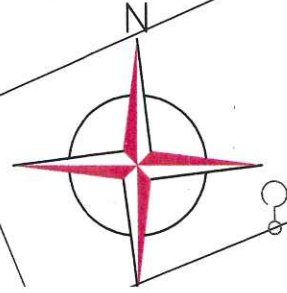
3472

3478/1

Ausgleichsfläche
1800qm

3484

K i r c h p o i n t



3483