

B E B A U U N G S P L A N MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

FEUERWEHRGERÄTEHAUS MIT BAUHOF

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

ECHING
LANDSHUT
NIEDERBAYERN

Präambel:

Die Gemeinde Eching erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 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), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Feuerwehrgerätehaus mit Bauhof“ als **Satzung**.

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich


Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i. d. F. vom 06.02.2023 einschließlich Festsetzungen durch Text und Festsetzungen durch Planzeichen.

§ 2 – Bestandteil der Satzung

Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie die Festsetzungen durch Text und Festsetzungen durch Planzeichen.

§ 3 – Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	K o m P l a n Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 E-Mail info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin/ Stadtplanerin F. Bauer
Planungsträger	Gemeinde Eching Hauptstr. 12 84174 Eching 
Maßstab	Plandarstellung 1:1.000
Stand	06.02.2023



Bearbeitung	Feb. 2021	SE
Geändert Anlass		
§ 4 Abs. 1 BauGB	Apr. 2021	DD
§ 4 Abs. 2 BauGB	Nov. 2022	BK
§ 4a Abs. 3 BauGB	Feb. 2023	BK
Projekt Nr.		
20-1274_BBP		

A) V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Feuerwehrgerätehaus mit Bauhof" erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Eching hat in der Sitzung vom 08.02.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Feuerwehrgerätehaus mit Bauhof" beschlossen.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 08.02.2021 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 01.03.2021 bis 02.04.2021 stattgefunden.

3 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 29.04.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2021 bis einschließlich 25.06.2021 ausgelegt.

4 Erneute öffentliche Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung für den Entwurf II des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Feuerwehrgerätehaus mit Bauhof" in der Fassung vom 28.11.2022 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2022 bis einschließlich 23.01.2023 durchgeführt.

5 Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Eching hat mit Beschluss vom 06.02.2023 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.02.2023 als Satzung beschlossen.

Die Gemeinde Eching, den

.....
1. Bürgermeister

6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Die Gemeinde Eching, den

.....
1. Bürgermeister

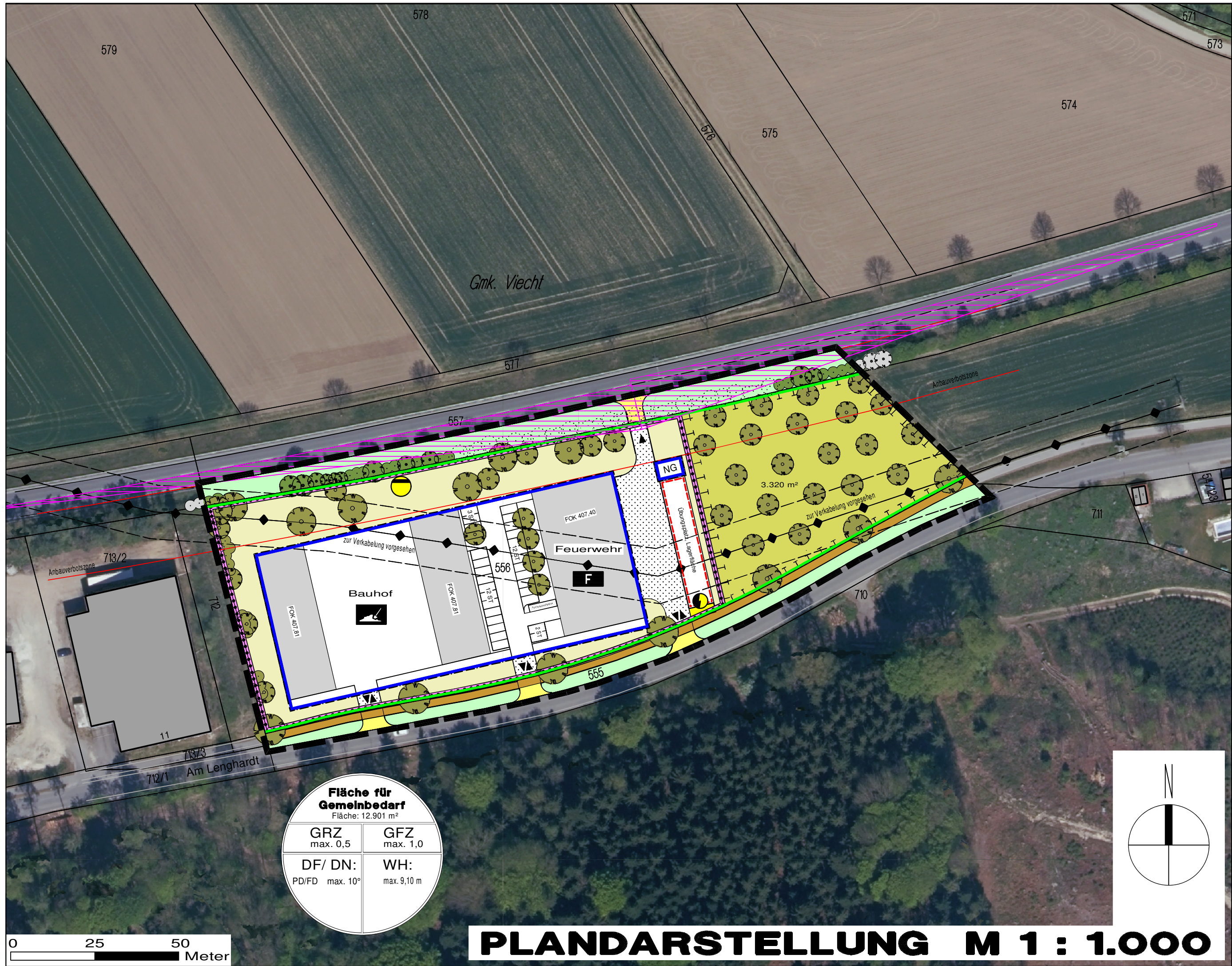
7 Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am _____._____._____. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 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.

Die Gemeinde Eching, den

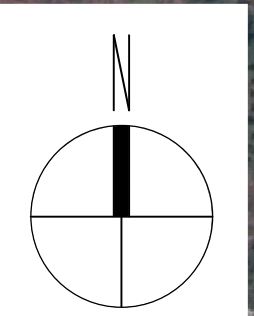
.....
1. Bürgermeister

B) P L A N Z E I C H N U N G



Fläche für Gemeinbedarf
 Fläche: 12.901 m²

GRZ max. 0,5	GFZ max. 1,0
DF/ DN: PD/FD max. 10°	WH: max. 9,10 m



PLANDARSTELLUNG M 1 : 1.000

C) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Feuerwehr, Bauhof, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen

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



Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.



Baufläche für private Stellplätze/ Garagen/ Carports/ Nebengebäude sowie deren Überdachungen

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



Öffentliche Straßenverkehrsfläche
(Fahrbahn)



Öffentlicher Gehweg/ Geh- und Radweg

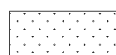


Straßenbegrenzungslinie



Sichtfelder

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.



Private Verkehrsflächen
zur Erschließung des Gebietes







Einfahrt


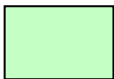


Einfahrt/ Ausfahrt







Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

-  20-kV-Mittelspannungsleitung
-  10 m Schutzkorridor Freileitung
(Die Maßangaben beziehen sich auf die tatsächliche Leitungsachse im Gelände)
-  Trafo-Station
-  Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung (Mulde/ Rigole)

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

-  Öffentliche Grünfläche
Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes (s. Ziffer 8.3)
-  Öffentliche Grünfläche
Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

-  Einzelgehölz – geplant (Standort variabel)
-  Einzelgehölz – bestehend, zu erhalten
-  Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – geplant (Standort variabel)
-  Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – bestehend, zu erhalten
-  Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  nicht überbaubare Grundstücksfläche (Randeingrünung)

Sonstige Planzeichen

NG Nebengebäude

WH Wandhöhe

St Stellplätze

- Nutzungsschablone
- 1. Art der baulichen Nutzung
 - 2. Grundflächenzahl (GRZ)
 - 3. Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 4. Dachform (DF)/ Dachneigung (NG)
 - 5. Wandhöhe (WH)



D) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

711 Flurnummer


— Flurstücksgrenze mit Grenzstein

 Bebauung – bestehend


 Bebauung – geplant

 Einzelgehölz – bestehend, Standort außerhalb des Geltungsbereiches

 Einzelgehölz – entfällt

 Anbauverbotsflächen (zur Staatsstraße 20,00 m)

 Feuerwehr

 Bauhof

BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung des Vorhabens für „Feuerwehr und Bauhof“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für:

- Feuerwehrgerätehaus,
- Bauhof,
- Stellplätze,
- sonstige Nebengebäude.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i. V. m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl (GFZ) § 17 i. V. m. § 20 BauNVO
Flächen für den Gemeinbedarf	max. 0,5	max. 1,0

Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50 v.H. überschritten werden, max. bis zu einer Grundfläche von 0,75.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Wandhöhe

Gebäude: max. 9,10 m.

Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.2.2 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-Erdgeschoss), wird auf folgende Höhenlage festgesetzt:

Ort	Höhenkote Hauptgebäude
Bauhof	407,81 m ü. NN.
Feuerwehr	407,40 m ü. NN.

Eine Höhendifferenz von bis zu +/- 0,5 m ist zulässig.

3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Diese untergliedern sich in Baugrenzen für die Hauptnutzungszwecke sowie in Bauflächen für Stellplätze und Nebenanlagen.

Auf die Festsetzung durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

3.1 Verkehrsflächen

3.1.1 Zufahrten

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen.

3.1.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.

3.1.3 Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und hat entsprechend der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu erfolgen. Ein Nachweis hierüber hat in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Einzelbaugenehmigung zu erfolgen.

3.2 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen).

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

4.1.1 Gebäude

Dachform: Pultdach (PD)/ Flachdach (FD).
Dachneigung: bei PD max. 10°.
Dachdeckung: alle harten Dachdeckungen einschließlich Foliendach; auch Gründach zulässig;
Solar- und Photovoltaikmodule sind als eigenständige Dachhaut zulässig.
Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind nur bei FD zulässig.
Dachüberstand: am Ortgang und an der Traufe max. 1,00 m. Bauhof Traufseite: 3,50 m.
Dachaufbauten: nur in Form untergeordneter technischen Anlagen; ansonsten unzulässig.
Zwerchgiebel/
Standgiebel: unzulässig.

4.2 Einfriedungen

Art und Ausführung: Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ Holzzaun/ lebende Zäune.
Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände;
Ausnahmen: Südflucht Bauhof, hier max. 3,50 m zulässig.
Nordflucht Bauhof max. 4,50 m zulässig; an dieser Seite ist ausnahmsweise eine geschlossene Mauer zulässig.
Zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger bei der Grundstückseinfriedung ist zu beachten, dass ein Mindestabstand von 10 cm zum Boden eingehalten werden muss.
Sockel: Ausnahmsweise darf innerhalb der überbaubaren Flächen für den Bauhof ein Sockel zur Einhausung errichtet werden, ansonsten unzulässig.

4.3 Gestaltung des Geländes

4.3.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen

Es sind keine Abgrabungen zulässig. Aufschüttungen sind bis max. 2,00 m zulässig.
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

4.3.2 Stützmauern

Stützmauern innerhalb des Geltungsbereiches sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Stützmauern sind ausschließlich zulässig in Form von Sichtbeton und Naturstein.

Hinweis:

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.

Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks erfolgen.

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.
Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist das unterste Vollgeschoss (FFOK-Erdgeschoss).

5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Sickeranlagen zur Sammlung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Zisternen oder Rückhaltegräben bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung).

GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

6 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Die Versiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Je angefangene 750 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Artenauswahl und Mindestpflanzqualität haben den Festsetzungen gemäß Ziffer 11.1 und 11.2 zu entsprechen. Im Bereich von Verkehrsflächen ist das Straßenraumprofil freizuhalten.

7 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN UND ZUGÄNGE

Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten.

Die Stellplätze sind eben, rutsch- und trittsicher sowie stolperfrei zu gestalten. Schotterrassen, Rasengittersteine sind daher nicht zulässig. Die DIN 14092-1 und DGUV Information 205-008 sind zu beachten.

Grundsätzlich ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässige Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

8 PFLANZMASSNAHMEN

Die in der Plandarstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl und Lage der Baum-/ Strauchpflanzungen sind variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist. Darüber hinaus sind Freiflächen und Straßenbegleitgrün mit entsprechenden heimischen Rasen- und Wildblumenmischungen aus gesicherten Herkünften anzusäen.

8.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Straßenraum

Zur Begrünung entlang *Am Lenghardt* sind Gehölzpflanzungen entsprechend der Artenliste 11.1 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden.

Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den öffentlichen Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 11.2 und 11.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind.

8.2 Bereich der Versickerungsmulden

Die Versickerungsmulden sind soweit möglich als naturnahe Erdbecken zu gestalten, um weitere zu kompensierende Eingriffe zu vermeiden. Der nördliche, rückwertige Bereich zwischen dem Bauhof bzw. dem Feuerwehrgerätehaus und der Bundesstraße 11 soll vorrangig als wechselfeuchte Wiese mit Versickerungsmulden ausgebildet werden.

8.3 Bereich der Streuobstwiese – Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes

Für die Ansaat ist Regiosaatgut für frische, nährstoffreiche Standorte aus der Herkunftsregion *Unterbayerisches Hügelland- und Plattenregion 16* zu verwenden. Das Mischungsverhältnis beträgt 80% Kräuter und 20% Gräser. Ansaatstärke 4 g/m². Das Saatbett ist vorzubereiten (z. B. grubbern).

8.4 Gründächer

Die Ausbildung der Dachbegrünung ist in extensiver Form, mit einer Mindestschichtdecke von 7 cm auszuführen. Vorzugsweise sollte mit regionalen Materialien wie Rotlage, Kies, Schotter, Sand als Dachsubstrat gearbeitet werden. Bei der Begrünung ist auf heimische Wildblumenmischungen der Trocken- und Halbtrockenrasen aus gesicherten Herkunftsgebieten zu achten. Zusätzlich können heimische Kleintopf-Wildstauden als Initialstauden sowie Wildblumenzwiebeln eingebracht werden.

9 PFLEGE MASSNAHMEN

9.1 Gehölzpflanzungen

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind nachzupflanzen bzw. die auf öffentlichen Flächen zu entfernende Gehölze sind zu ersetzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind

9.2 Streuobstwiese

In den ersten drei Jahren ist eine ein- bis zweischürige Mahd, evtl. auch dreischürige Mahd – Häufigkeit in Abhängigkeit der Aufwuchsmenge – durchzuführen:

— erster Schnitt Anfang Juni, zweiter Schnitt Anfang August, dritter Schnitt Ende September.

Im Weiteren ein- bis zweischürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge:

— erster Schnitt im Juni, zweiter Schnitt im September.

Alle drei Jahre einschürige Mahd im September.

10 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

11 ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.

11.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität: vHei, 250-300 (flächige Pflanzungen)

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn,
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke,
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche,
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

und andere standortgerechte, heimische Arten.

11.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn,
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche,
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche,
<i>Sorbus aucuparia s. str.</i>	Gewöhnliche Eberesche

und andere standortgerechte, heimische Arten.

Obstgehölz: H, 8-10

Äpfel: *Florina*, *Kaiser Wilhelm*, *Roter Boskoop*, *Goldrenette*.

Birnen: *Alexander Lukas*, *Vereinsdechant*, *Doppelte Philipps*.

11.3 Sträucher

Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100

<i>Corylus avellana</i>	Hasel,
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen,
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster,
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche,
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose,
<i>Rosa arvensis</i>	Kriech-Rose,
<i>Rosa corymbifera</i>	Busch-Rose,
<i>Rosa majalis</i>	Zimt-Rose,
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide,
<i>Salix cinerea</i>	Aschweide,
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

und andere standortgerechte, heimische Arten.

12 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereiches auf der Flurnummer 556 (Teilfläche), Gemarkung Viecht, bereitgestellt.

Geplante Maßnahmen:

- Extensiv zu bewirtschaftende Wiesenfläche,
- Anlage einer Streuobstwiese.

Die detaillierte Ausgleichsflächenplanung ist der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan zu entnehmen.

F) H I N W E I S E D U R C H T E X T

1 PLANGRUNDLAGE

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Gemeinde Eching zur Verfügung gestellt. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

2 BAUGRUND

Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauwerbern die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten empfohlen.

3 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

4 DENKMALSCHUTZ

Aufgrund der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und aufgrund der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Der Baubereich liegt an der Kante zwischen tertiärem Hügelland Isarniederung. Entlang dieser siedlungsgünstigen Ökotopengrenze sind bereits zahlreiche Bodendenkmäler bekannt. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe jeglicher Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

5 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe,
- bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.

6 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen.

Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

7 ABFALLRECHT

Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-V 43) wird verwiesen.

8 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.

9 STRASSEN UND VERKEHRSEINRICHTUNGEN

Bei einer Einsatzfahrt ist vom Geltungsbereich nur die Ausfahrt auf die B11 erlaubt. Auf der Rückfahrt vom Einsatz soll zum Geltungsbereich über die Gemeindestraße erfolgen.

10 GRUNDWASSERSCHUTZ

Genauere Angaben zum höchsten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebsicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Landshut eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Landshut zu beteiligen. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

11 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen (z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über dem natürlichen Geländeneiveau) und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).

12 ARTENSCHUTZ

Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbot nach Art. 44 Abs. 1 Nummer 1 Bundesnaturschutzgesetz darf die Baufeldfreimachung grundsätzlich nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Soll die Baufeldfreimachung in der Zeit von 1. März bis Ende September erfolgen, so sind ab Anfang März geeignete Vergrümmungsmaßnahmen (zum Beispiel Überspannung der Flächen mit Flatterbändern oder Bearbeitung des Oberbodens in wöchentlichem Abstand) durchzuführen.

- 13 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT**
Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftlichen Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.
- 14 BEGRÜNUNG VON WANDFLÄCHEN**
Größere, ungegliederte, vertikale Gebäudeflächen ohne Öffnungen – ausgenommen Holzfassaden – sowie Mauern von jeweils mehr als 200 m² sollten mit geeigneten Rank- und Klettergehölzen begrünt werden. Auf ausreichend dimensionierte Rankhilfen ist zu achten.
- 15 DIN-NORMEN**
Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Gemeinde zugänglich.
- 16 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 555 (Teilfläche), 556 und 557 (Teilfläche) der Gemarkung Viecht mit einer Fläche von 15.692 m².
- 17 INKRAFTTRETEN**
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.