


Gemeinde	Eitting Lkr. Erding
Bebauungsplan	Nr. 24, "Ahornweg" in Reisen
Grünordnungsplanung	Max Bauer Landschaftsarchitekt Pfarrer-Ostermayr-Str. 3 85457 Wörth
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-20 Bearb.: Gra/Ri
Plandatum	08.03.2002 17.09.2002

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

Satzung.

A Festsetzungen

1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2 Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet

2.1 Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen sind unzulässig.

2.2 Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig; pro Doppelhaushälfte eine Wohnung.


3 Maß der Nutzung

3.1 GR 130 maximal zulässige Grundfläche (z.B. 130 qm)

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen bis zu 75 % überschritten werden.


3.2  zwei Vollgeschosse zwingend

 zwei Vollgeschosse maximal zulässig

 zwei Vollgeschosse maximal zulässig, davon ein Vollgeschoss im Dachgeschoss aufgrund der Wandhöhe

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1  nur Einzelhäuser zulässig

 nur Doppelhäuser zulässig

4.2  Baugrenze (Umgrenzung des Bauraums)

Untergeordnete Gebäudeteile - wie Vordächer, Loggien, Pergolen - dürfen die Baugrenze um höchstens 1,5 m überschreiten, sofern die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO eingehalten werden.

4.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

5 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.

6 Höhenlage, Gebäudehöhen

6.1 Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im EG, gemessen von der Oberkante Leistenstein der angrenzenden Verkehrsfläche, darf 0,30 m nicht überschreiten.

6.2 Die höchstzulässige Wandhöhe wird wie folgt festgelegt:

II (I + D) max. 4,20 m

II max. 6,20 m

Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (traufseitig) oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

6.3 Geländeabgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

7 Bauliche Gestaltung

7.1 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit mittigem First zulässig. Die Firstrichtung muss in Gebäudelängsrichtung verlaufen.



einzuhaltende Firstrichtung

7.2 Dachneigung:

Hauptgebäude 35 - 40°

Garagen 25 - 30°, ausnahmsweise auch Flachdach

7.3 Dachgauben sind nur bei Dachneigungen ab 35° zulässig. Die maximale Breite von Dachgauben darf 1,50 m nicht überschreiten. Dachgauben müssen mindestens 4 m von der Giebelwand entfernt sein. Dacheinschnitte sind unzulässig. Der Abstand von Gauben untereinander muss mindestens 2 m betragen.

Liegende Dachfenster bis maximal 0,80 qm Glasfläche, Firstverglasungen und angelehnte Glasdächer im EG sind zulässig.

Zwerchgiebel sind nur bei Einzelhäusern und jeweils nur einer in Gebäudemitte zulässig. Ausführung: maximal 3,00 m breit, außenwandbündig, First mindestens 0,80 m unter dem First des Hauptgebäudes.

7.4 Doppelhäuser sind in gleicher Höhe, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.

8 Materialien

Für Außenwände sind verputzte Mauerflächen in hellen Farbtönen und/oder naturbelassenes bzw. in hellen Farbtönen gehaltenes Holz zulässig.

Als Dachdeckung sind naturrote Ziegel oder Dachsteine in naturroten Farbtönen zulässig. Dachgauben sind zu verblechen. Für Garagen und Nebengebäude ist auch Blecheindeckung möglich.

Pkw-Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Kies, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine).

9 Garagen und Stellplätze

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Eitting.

- 9.1 Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.



Umgrenzung von Flächen für Garagen



Durchgang, Carport



vorgeschriebene Zufahrt



Fläche ohne Einfriedungen

- 9.2 Die Grundfläche von Garagen darf pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte 40 qm nicht überschreiten.

- 9.3 Aneinander gebaute Garagen müssen profilgleich ausgeführt werden.

- 9.4 Stellplätze und Zufahrten zu Garagen dürfen bis zu einer Entfernung von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden.

10 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur ungeschnittene Heckenpflanzungen und sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten und Hinterpflanzung zulässig. Nadelholzhecken sind unzulässig. Verteilerschränke der technischen Versorgung sind in die Einfriedung zu integrieren.

Die Höhe der Einfriedungen darf 1,2 m über Gelände nicht überschreiten.

11 Verkehrsflächen

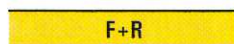
11.1



öffentliche Straßen, Verkehrsfläche



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung; verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42 Abs. 4a StVO



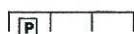
Fuß- und Radweg



Steckpfosten



Straßenbegleitgrün



Parkbucht



Straßenbegrenzungslinie

11.2



Sichtfeld

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

12

Grünordnung

12.1



öffentliche Grünfläche



Kinderspielbereich innerhalb der Grünfläche

Es ist darauf zu achten, dass keine giftigen Gehölze verwendet werden.

12.2



private Grünfläche (Ausbildung eines Ortsrands)

12.3



zu pflanzender Baum

Je privater Bauparzelle ist mindestens ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen. In öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich, in privaten Grünflächen überwiegend, standortgerechte und heimische Bäume zu verwenden, z.B.:

Bäume 1. Ordnung

Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt 18-20 cm

Acer platanoides

Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus

Berg-Ahorn

Quercus robur

Stiel-Eiche

Fraxinus excelsior

Gemeine Esche

Bäume 2. Ordnung

Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt 16-18 cm

Acer campestre

Feld-Ahorn

Carpinus betulus

Hainbuche

Prunus avium

Vogel-Kirsche

Obstbaum-Hochstämme in lokaltypischen Sorten

Die im Plan festgesetzte Lage der neu zu pflanzenden Bäume kann geringfügig verschoben werden. Für die Straßenbepflanzung ist nur eine der o.g. Baumarten zu verwenden.

12.4



zu pflanzende Sträucher

Pflanzqualität 2x verpflanzt, 100-125 cm

Mindestens 10% jeder Bauparzelle sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Es sind sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich v.a. standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden, z.B.:

Amelanchier ovalis

Felsenbirne

Cornus mas

Kornelkirsche

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Corylus avellana

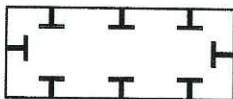
Hasel

Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

- 12.5 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit nicht andere Funktionszuweisungen festgesetzt sind, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
- 12.6 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind auf Kosten des Grundeigentümers entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ersetzen.

13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Folgende Flächen bzw. Maßnahmen sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt:



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche

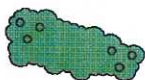
Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird eine ca. 2.500 qm große Teilfläche im Süden der Fl.Nr. 2960/3 Gemarkung Eitting als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Maßnahme: Flächige Anpflanzung eines Feldgehölzes aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (Eichen-Hainbuchen-Wald). Aufgrund der vorhandenen Starkstromleitung sind nur Sträucher zu pflanzen. Aufgelassene Flächen bleiben der natürlichen Sukzession überlassen.

Pflege: Entfernung der sich entwickelnden Bäume und Zurückschneiden von Sträuchern, wenn zu erwarten ist, dass durch den Wuchs der Mindestabstand zu den Leiterseilen im Schutzbereich der Starkstromleitung nach DIN-VDE 0210 unterschritten wird.



Sukzessionsfläche



zu pflanzendes Feldgehölz
nur Sträucher, Pflanzqualität: 3-4 Triebe, 60-100 cm
Pflanzabstand ca. 1,5 x 1,5 m

Es sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum

Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Sal-Weide
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Wasser-Schneeball

14 Immissionsschutz

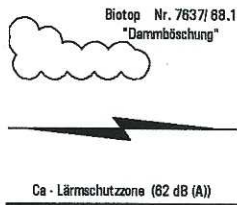
Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen (Lärmschutzzone Ca).

15 Vermaßung

~~5,5~~

Maßangabe in Metern (z.B. 5,50 m)

B Nachrichtliche Übernahmen



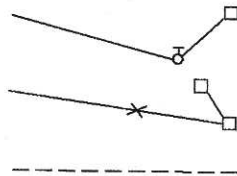
Biotop kartierter Bereich

380/110 kV-Leitung E-ON

Lärmschutzzone Ca Flughafen München

C Hinweise

1



bestehende Grundstücksgrenze

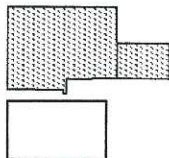
aufzuhebende Grundstücksgrenze

Vorschlag für Teilung der Grundstücke

2960/3

Flurstücksnummer (z.B. 2960/3)

2



vorhandenes Haupt- und Nebengebäude

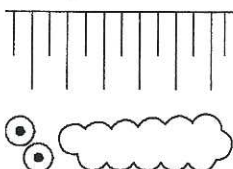
Gebäudevorschlag

3



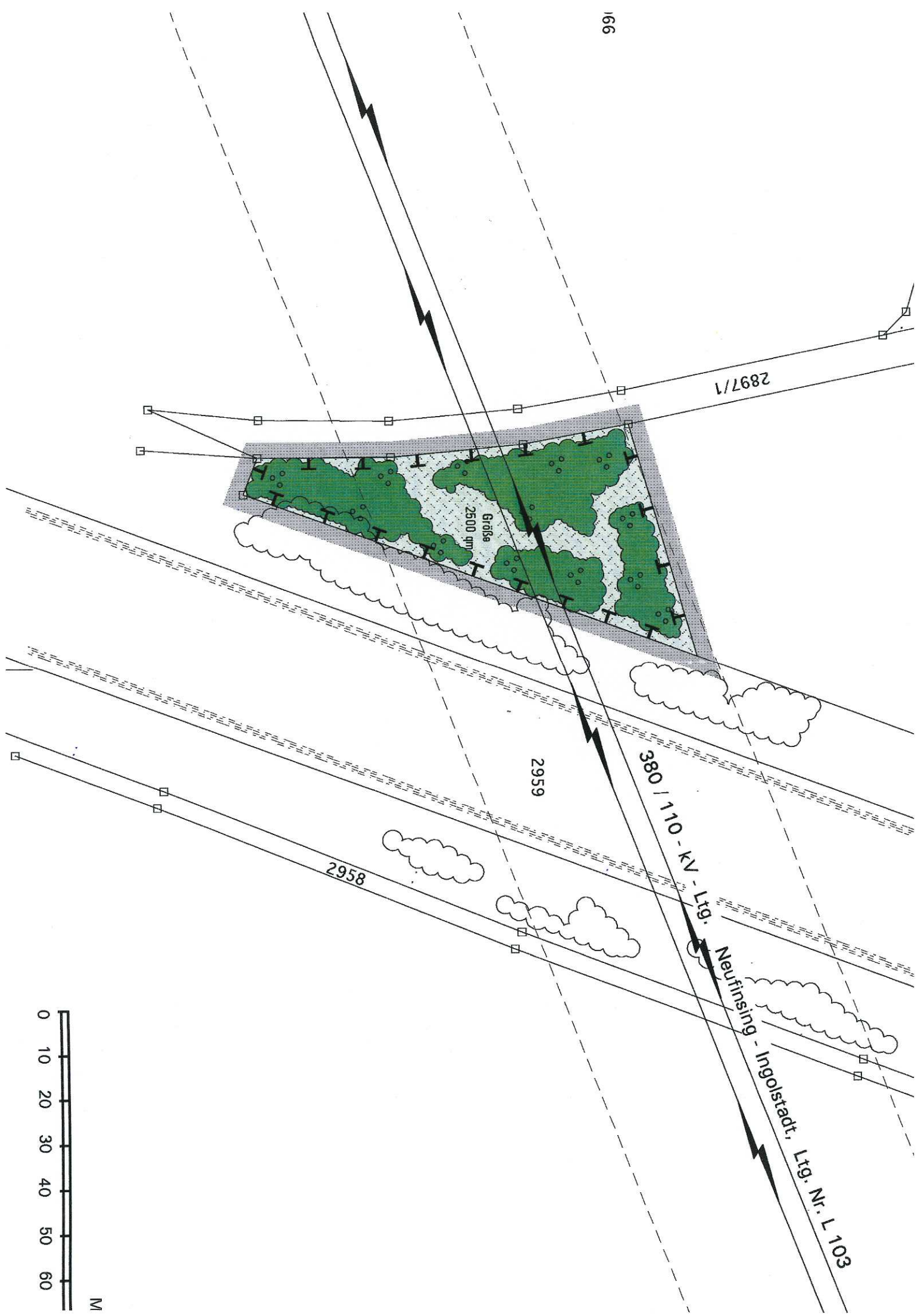
Parzellennummer (z.B. 5)

4



Böschung

Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereichs
(Ermittlung aus Luftbild)



2897/1

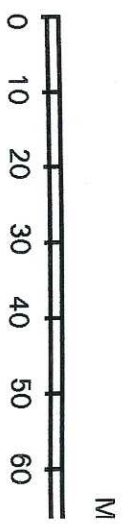
Größe
2500 qm

2959

380 / 110 - KV - Ltg.

2958

Neufinsing - Ingolstadt, Ltg. Nr. L 103



- 5 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes vor Bezug anzuschließen.

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

- 6 Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind die Grundsätze der gemeinsamen Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium des Innern und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 27.03.1985 über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen zu beachten. Wird Niederschlagswasser gesammelt in ein ober- oder unterirdisches Gewässer oder außerhalb der Grundstücke beseitigt, so ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Landratsamt notwendig.

Niederschlagswasser von Verkehrsflächen sollte ungehindert über den Fahrbahnrand abfließen und über die Böschung versickern oder gesammelt versickert werden (z.B. über Geländemulden).

- 7 Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig.

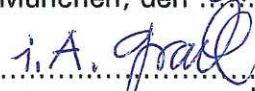
Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte

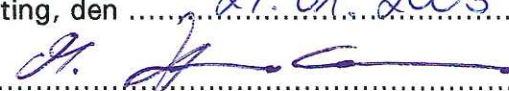
Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger:

München, den 06.02.2003
i.A. 
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Eitting, den 27.01.2003

(Matthias Kammerbauer, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Eitting am 04.06.2002 gefasst und am 14.06.2002 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 08.03.2002 hat in der Zeit vom 17.06.2002 bis 01.07.2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 08.03.2002 wurde gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (§ 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Eitting am 02.07.2002 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 08.03.2002 hat in der Zeit vom 22.07.2002 bis 23.08.2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute, auf die Änderungen beschränkte, öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 14.11.2002 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 17.09.2002 hat in der Zeit vom 02.12.2002 bis 07.01.2003 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.09.2002 wurde vom Gemeinderat Eitting am 21.01.2003 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



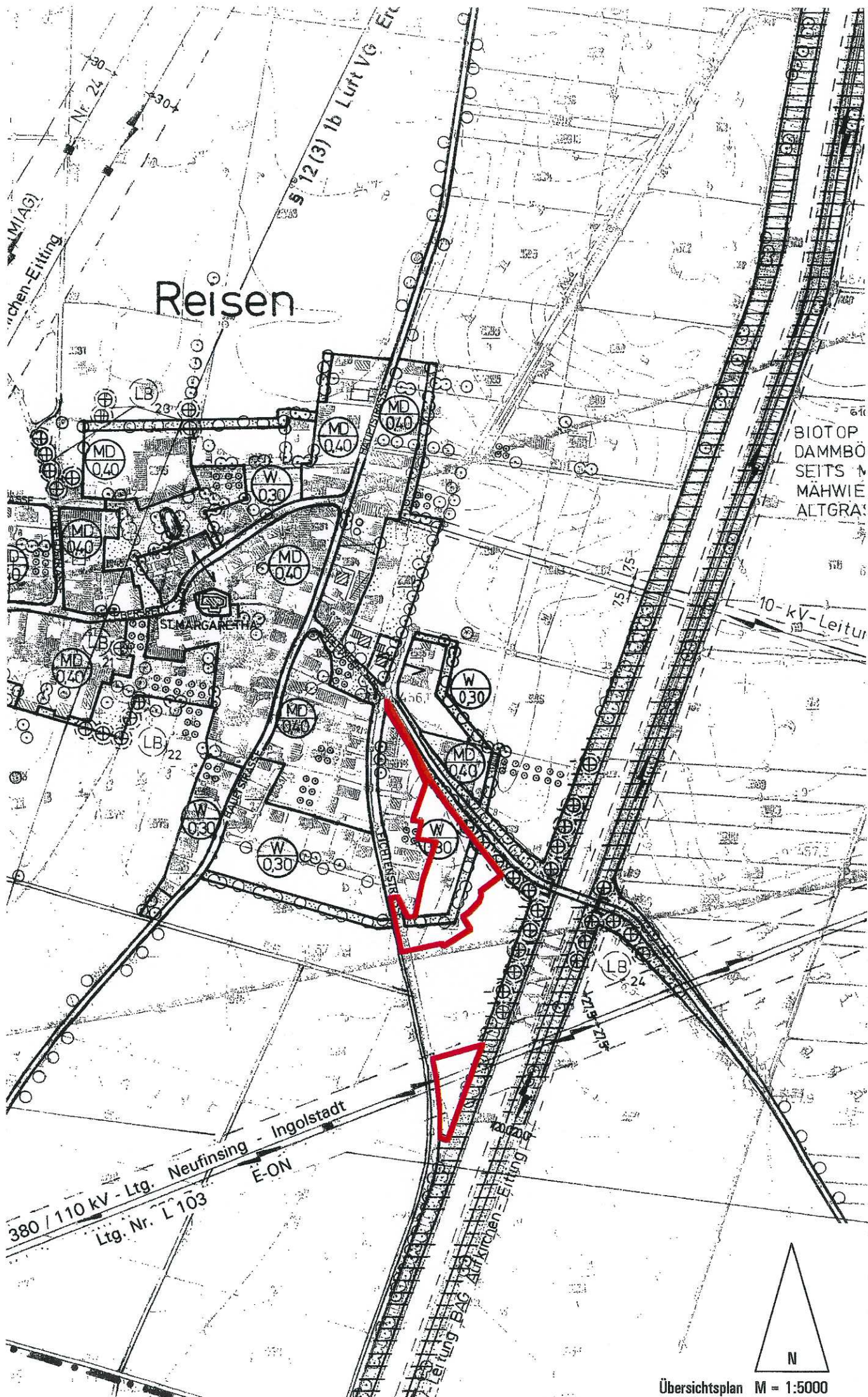
Eitting, den 27.01.2003
.....
.....
(M. Kammerbauer, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 07.02.2003; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 17.09.2002 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Eitting, den 10.02.2003
.....
.....
(M. Kammerbauer, Erster Bürgermeister)

Reisen



Übersichtsplan M = 1:5000

