

Gemeinde **Eitting**
VG Oberding, Lkr. Erding

Bebauungsplan **Nr. 31**
Eitting, Müllerpoint

Grünordnungsplanung
und Umweltbericht
Landschaftsplaner Max Bauer
Pfarrer-Ostermayr-Straße 3
85457 Wörth

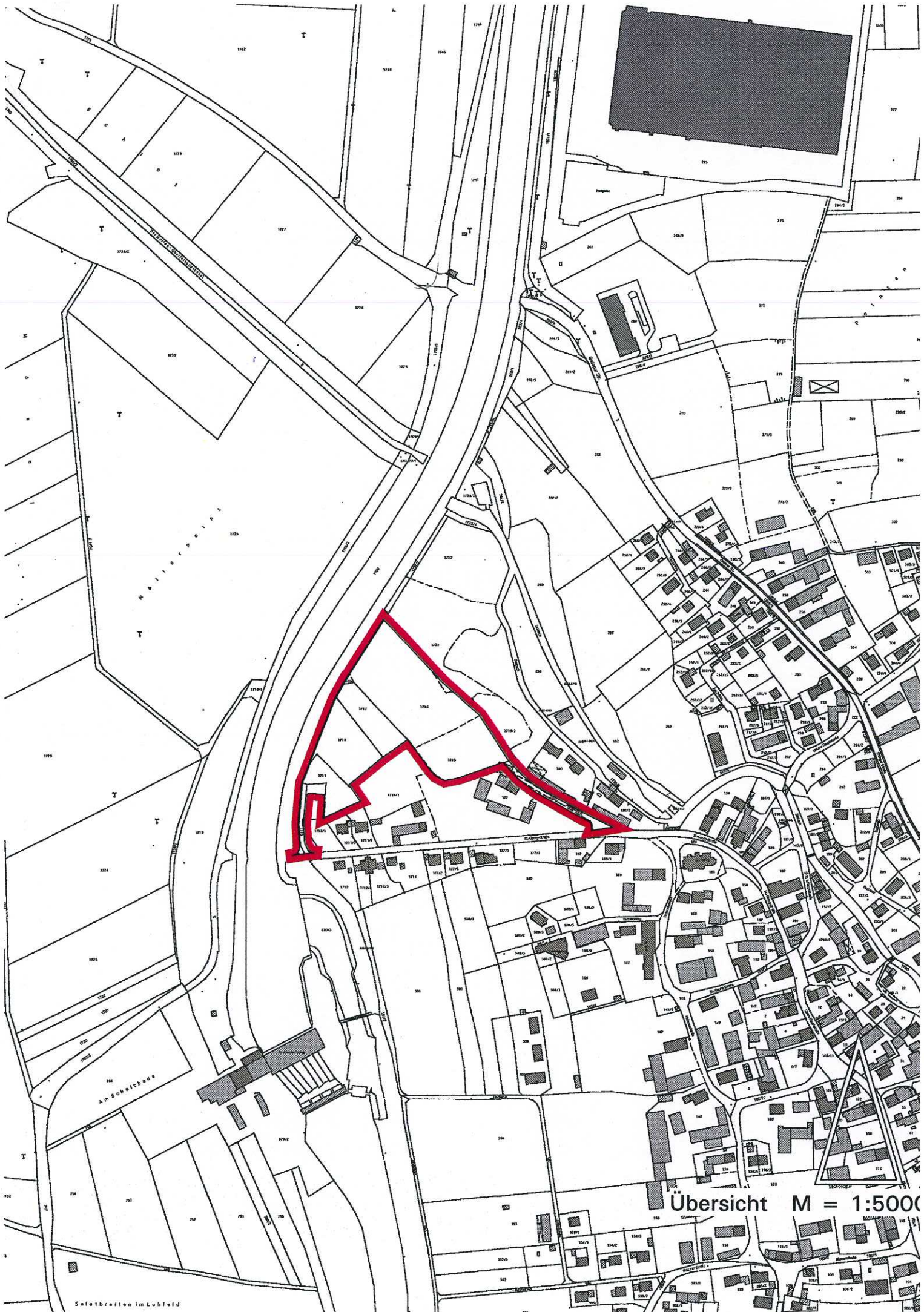
Planfertiger
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-36 Bearb.: Gra/Ri/Vö/Ma

Plandatum
07.07.2009
20.10.2009
29.11.2011
05.03.2012

Die Gemeinde Eitting erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.



Übersicht M = 1:5000

Selbstbräuen im Lohfeld

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das mit WA gekennzeichnete Bauland wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.2 Die Anzahl der Wohnungen wird auf höchstens zwei je Wohngebäude begrenzt.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 ① zwei Vollgeschosse zwingend

II maximal zwei Vollgeschosse zulässig

II (I+D) Zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt.
Alternativ max. 2 Vollgeschosse zulässig.

3.2 Die maximal zulässige Grundfläche je Doppelhausgrundstück beträgt 90 qm und je Einzelhausgrundstück 135 qm. Ausgenommen davon sind die Bauparzellen 1, 13 und 14, auf denen die maximal zulässige Grundfläche je Einzelhausgrundstück 120 qm beträgt.

3.3 Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sind nur bis zu einer Obergrenze der GRZ von 0,40 zulässig, soweit durch Planzeichnung nicht anders festgesetzt.

3.4 Die zulässigen Grundflächen und die Baugrenzen dürfen durch erdgeschossige Anbauten (Wintergärten, Balkone, Terrassen, Loggien) um bis zu 25 qm überschritten werden.

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.

Im Plangebiet sind Einzelhäuser zulässig. Ausgenommen davon sind die Parzellen 3 - 12 sowie 30 und 31 auf denen nur Doppelhäuser zulässig sind.

4.2  Baugrenze

4.3 Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

5 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO sind unter Beachtung der Festsetzung A 3.3 allgemein zulässig.

6 Gebäudehöhen und bauliche Gestaltung

6.1 Die höchstzulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachfläche mit der Außenkante der Außenwand.

6.2 Die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden darf maximal 0,30 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, die der Erschließung des Grundstücks dient, liegen.

Einzelhäuser	gemessen in der Hausmitte
Doppelhäuser	gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze

6.3 Zulässig sind folgende Haustypen

Ⓜ zwei Vollgeschosse zwingend, WH 6,3 m, Dachneigung 25-30°

II max. zwei Vollgeschosse zulässig,
WH 4,5 m, DN 30-40°
WH 6,3 m, DN 25-30°

II (I+D) zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt, WH 4,5 m, Dachneigung 30-40°.

alternativ zwei Vollgeschosse zulässig, WH 6,0 m, Dachneigung 10-20°

6.4 Dächer sind als symmetrische Satteldächer auszubilden.



Firstrichtung vorgeschrieben

Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Hauptgebäudes verlaufen.

6.5 Die Dachneigung der Garagen und Nebengebäuden beträgt bei Satteldächern 18° - 38° und bei Pultdächern 18° - 30°.


6.6 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die maximale Breite einer Gaube beträgt 1,50 m; Gauben müssen einen Mindestabstand von der Aussenkante Giebelwand und untereinander von 1,50 m aufweisen. Vom First des Hauptgebäudes ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Die Summe der Gaubenbreiten je Dachfläche darf max. 1/3 der Dachlänge betragen.

Anstatt von Gauben kann je Gebäude an einer der Traufseiten ein Quer- oder Zwerchgiebel errichtet werden. Der First von Quer- oder Zwerchgiebeln muss mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.

- 6.7 Als Dachdeckungsmaterial sind nur ziegelrote bis rotbraune Dachpfannen zulässig. In Teilbereichen kann eine Dacheindeckung mit Glas erfolgen. Für Garagen ist auch Blecheindeckung und extensive Dachbegrünung zulässig.
- 6.8 Doppelhäuser und Garagen mit gemeinsamem Grenzanbau sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und aufeinander abgestimmter Materialwahl auszuführen.







7 Garagen und Stellplätze

- 7.1 ► Einfahrt
- 7.2  Umgrenzung der Flächen für Garagen
- 7.3 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Eitting.
- 7.4 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sofern Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.

Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe einzuhalten.

Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasenpflaster, Kies,...) auszuführen.

8 Verkehrsflächen

- 8.1  Straßenbegrenzungslinie
- 8.2  öffentliche Verkehrsflächen
- 8.3  Parkstreifen
- 8.4  Straßenbegleitgrün
- 8.5  Eigentümerweg
- 8.6  Fuß- und Radweg

9 Immissionsschutz

- 9.1 Das Plangebiet liegt innerhalb der Teilzone Ca der Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung gem. LEP 2006.

Sämtliche Bauteile (Fassaden), die Aufenthalts- und Büroräume nach außen abschließen, müssen ein resultierendes, bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 30 dB erreichen.

Fenster müssen im eingebauten, funktionsfähigen Zustand mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 2 entsprechen.
 Von diesen Anforderungen kann abgewichen werden, wenn durch ein Schallschutzgutachten nachgewiesen wird, dass die zulässigen Innenraumpegel gemäß VDI 2719 nicht überschritten werden.

9.2 Bei der gesamten Häuserzeile (Parzellen 1, 13, 14, 21, 24, 25, 28, 29) sind im Dachgeschoß an der Nordostseite keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zulässig.

Entlang der westlich an der Plangebietsgrenze verlaufenden Erschließungsstraße, die auch der Andienung der Stellplatzanlage dient, sind die Wohnungsgrundrisse so zu orientieren, dass lärmempfindliche Bereiche wie Schlafzimmer und Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

10 Grünordnung

10.1  öffentliche Grünflächen

10.2  Laubbaum, neu zu pflanzen

10.3  Spielplatz

 Parkanlage

 Friedhof

10.4 Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu gestalten. Am Spielplatz ist die Verwendung giftiger Pflanzen unzulässig.

10.5 Je Bauparzelle ist mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung bzw. ein Obstbaum-Hochstamm lokaltypischer Sorten zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume können angerechnet werden.

10.6 Mindestens 10 % der Freiflächen jeder Bauparzelle sind mit heimischen Sträuchern u.g. Arten zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

10.7 Für die Bepflanzung sind überwiegend folgende heimische, standortgerechten Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides
 Quercus robur
 Fraxinus excelsior

Pflanzqualität: H, 3xv, StU 18-20

Spitz-Ahorn
 Stiel-Eiche
 Gew. Esche

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre
 Carpinus betulus
 Sorbus aucuparia

Pflanzqualität: H, 3xv, StU 16-18

Feld-Ahorn
 Hainbuche
 Eberesche

Obstbaum lokaltypischer Sorten

H, 3xv, StU 12-14

Sträucher

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rosa canina
Rosa glauca
Salix caprea
Salix elaeagnos
Salix purpurea
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Pflanzqualität: 2xv, 4-5 Tr, 100-150

Roter Hartriegel
Hasel
Liguster
Schlehe
Faulbaum
Hunds-Rose
Hecht-Rose
Sal-Weide
Lavendel-Weide
Purpur-Weide
Schwarzer Holunder
Wasser-Schneeball

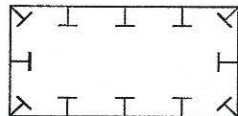
Die Sträucher sind im 1,5 x 1,5 m Raster in Gruppen von 3-7 Stück zu pflanzen. Es dürfen maximal 15 % beerentragende Gehölze verwendet werden. Fremdländische Nadelgehölze, wie z.B. Thujenhecken, sind unzulässig. Für die Straßenbaumpflanzung ist je Straßenzug nur eine Baumart zu verwenden.

- 10.8 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen.

Die bestehenden und die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

11.1



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

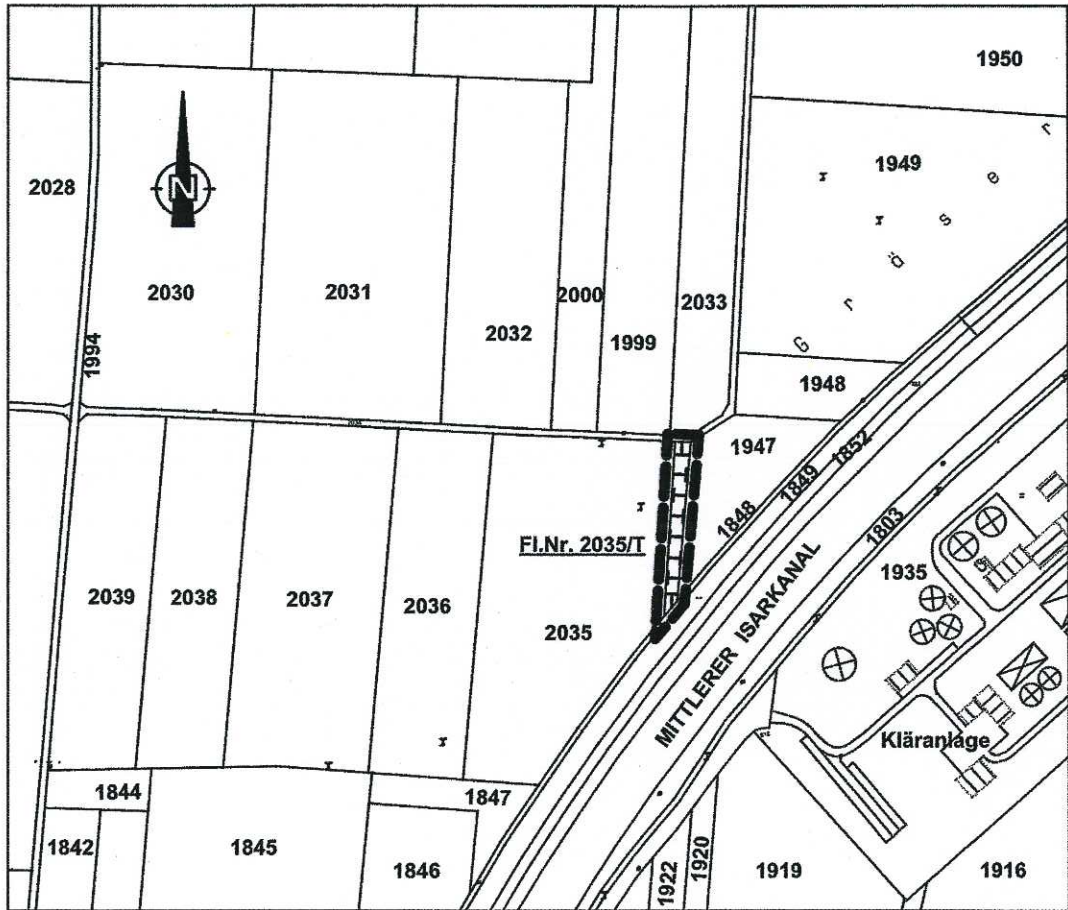
- 11.2 Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB folgende Ausgleichsflächen für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild festgesetzt und ökologisch aufgewertet:

- 1.617 qm der Fl.Nr. 2035 T Gmkg. Eitting
- 1.226 qm der Fl.Nr. 339 T Gmkg. Eitting
- 2.275 qm der Fl.Nr. 1791/40 T Gmkg. Eitting
- 319 qm der Fl.Nr. 1981 T Gmkg. Eitting aus der Erweiterung der Ausgleichsfläche für den BP Nr.13 SO Parkplätze, 1. Änderung

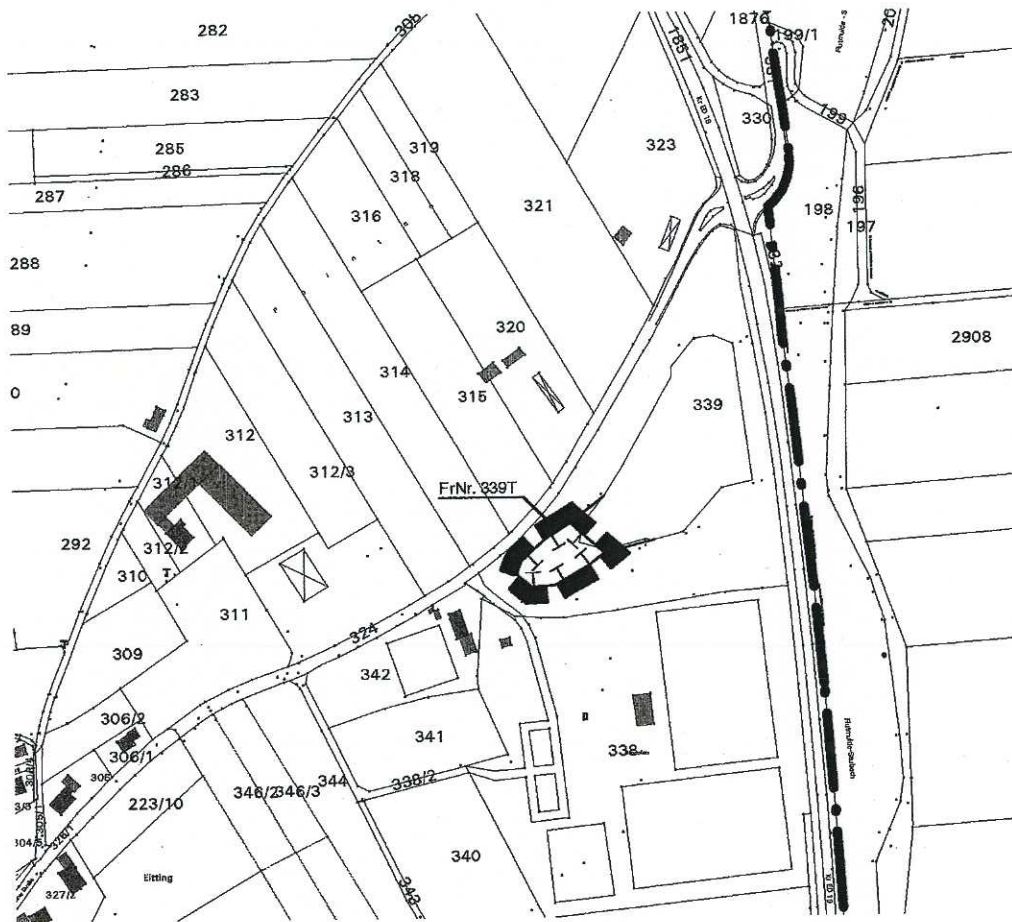
- 11.3 Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.

11.4 Lageplan Ausgleichsfläche Fl.Nr. 2035/T, M 1:5.000

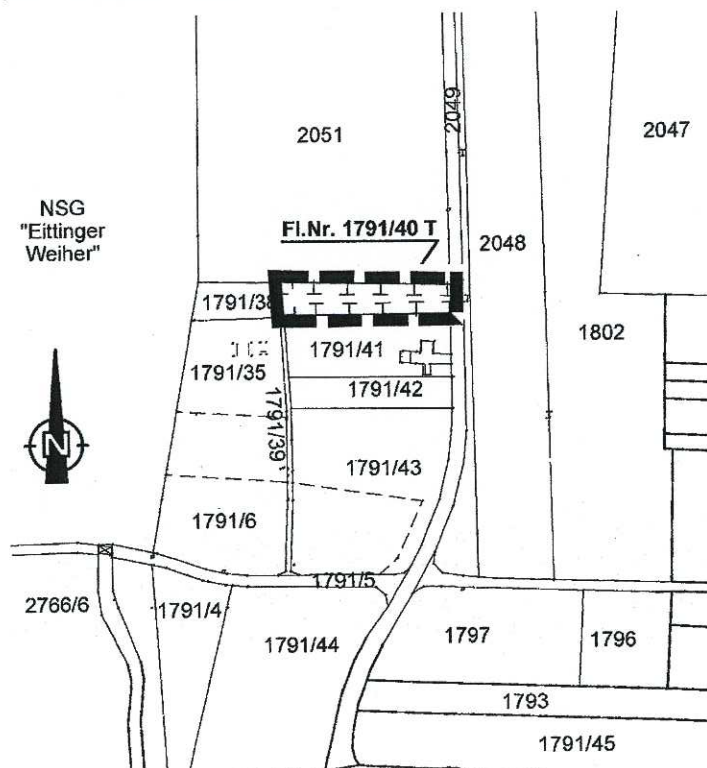
LAGEPLAN AUSGLEICHSFLÄCHE FL.NR. 2035/T M 1:5.000



11.5 Lageplan Ausgleichsfläche Fl.Nr. 339/T, M 1:5.000






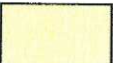
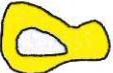

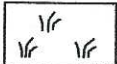


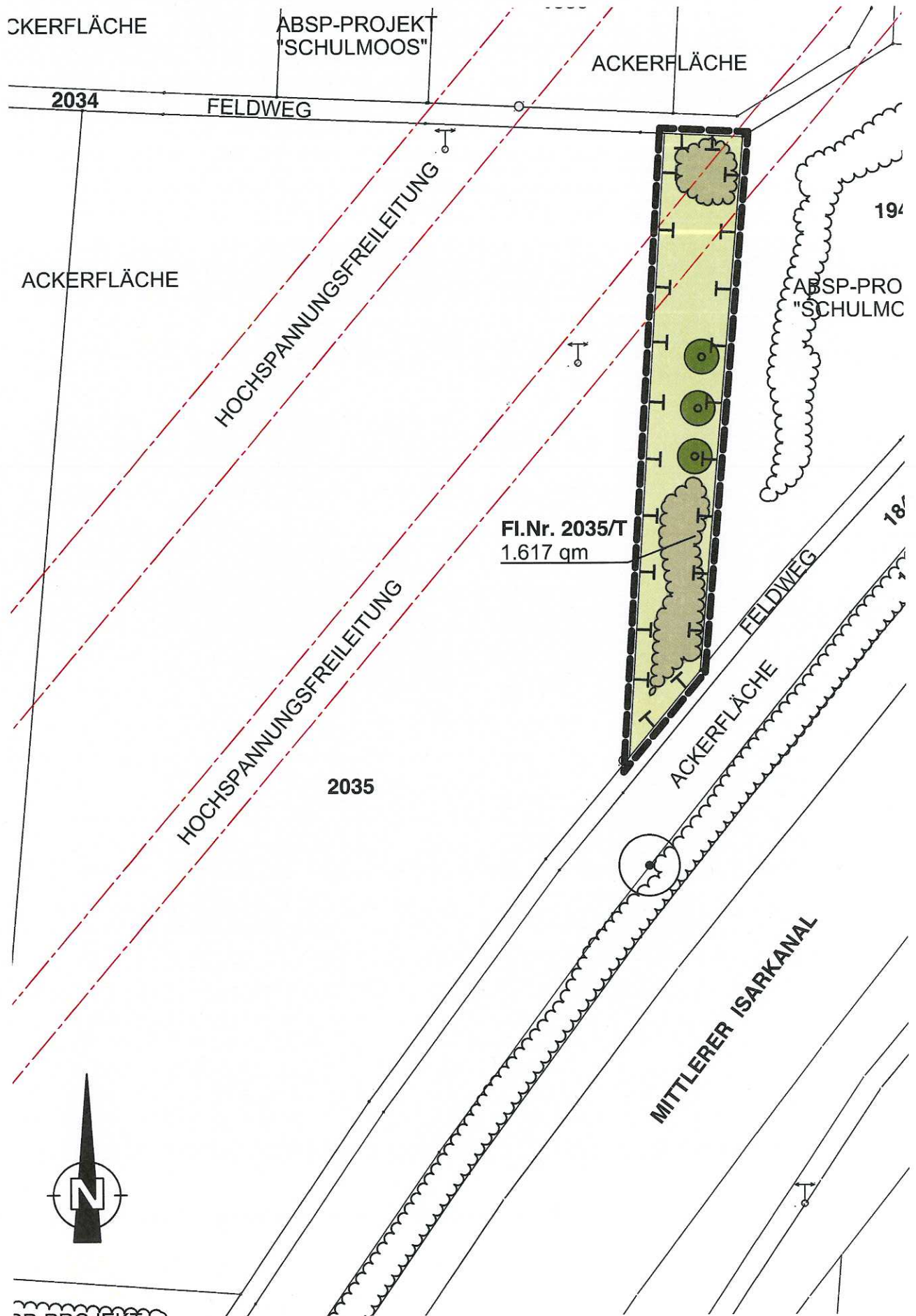
11.6 Lageplan Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1791/40 T, M 1:5.000

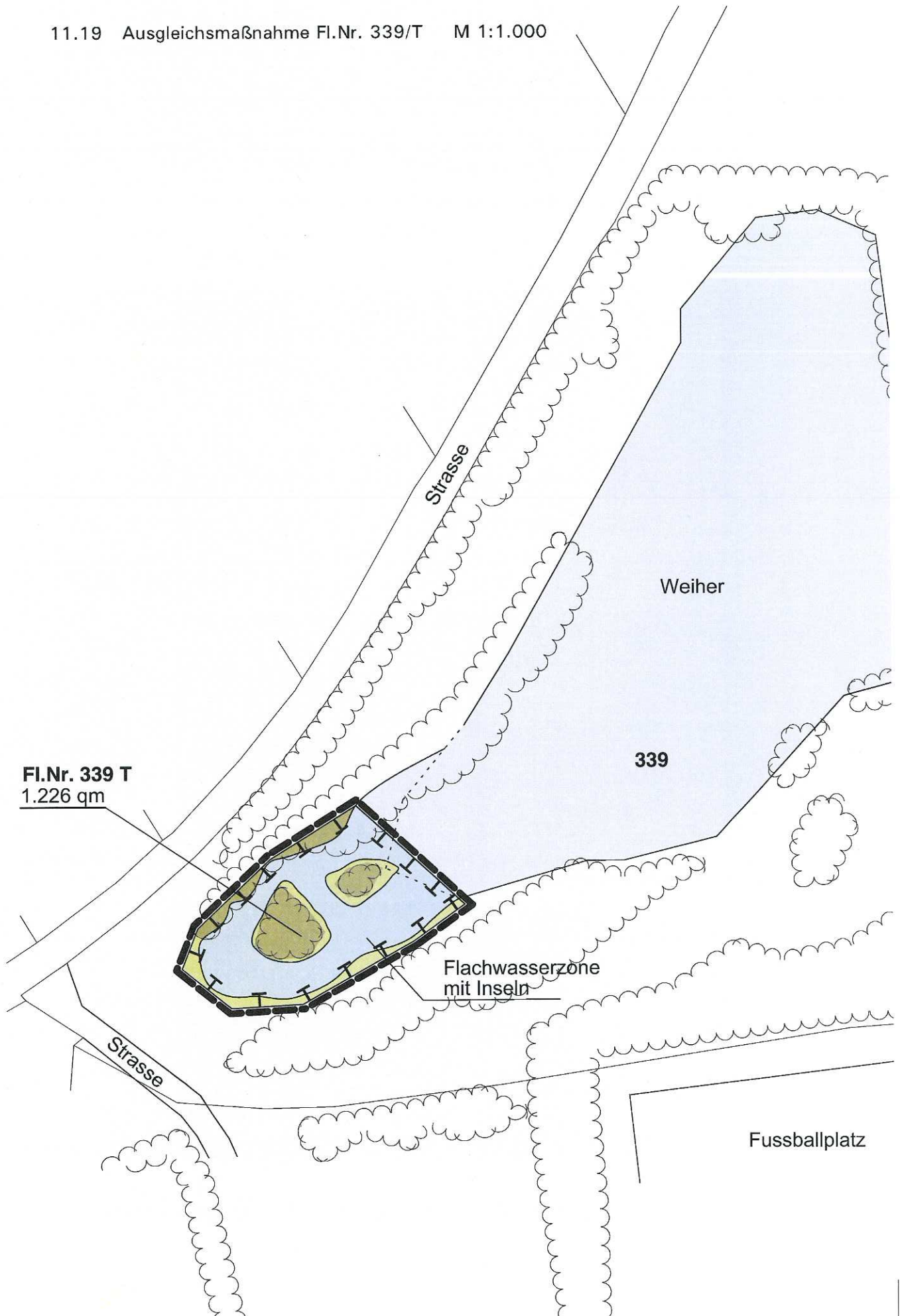


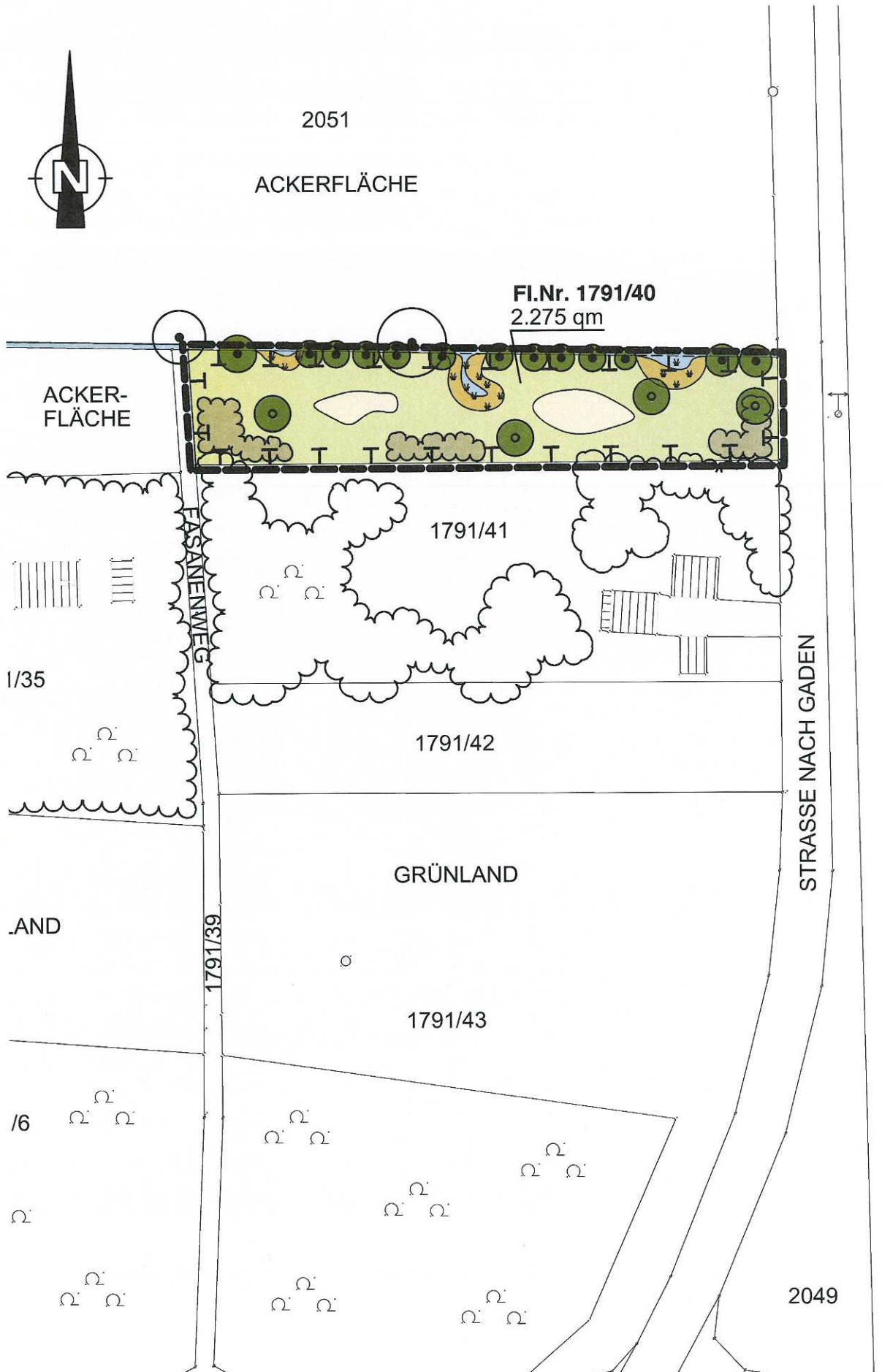
11.7 Lageplan Ausgleichsfläche FI.Nr. 1981/T, M 1:5.000

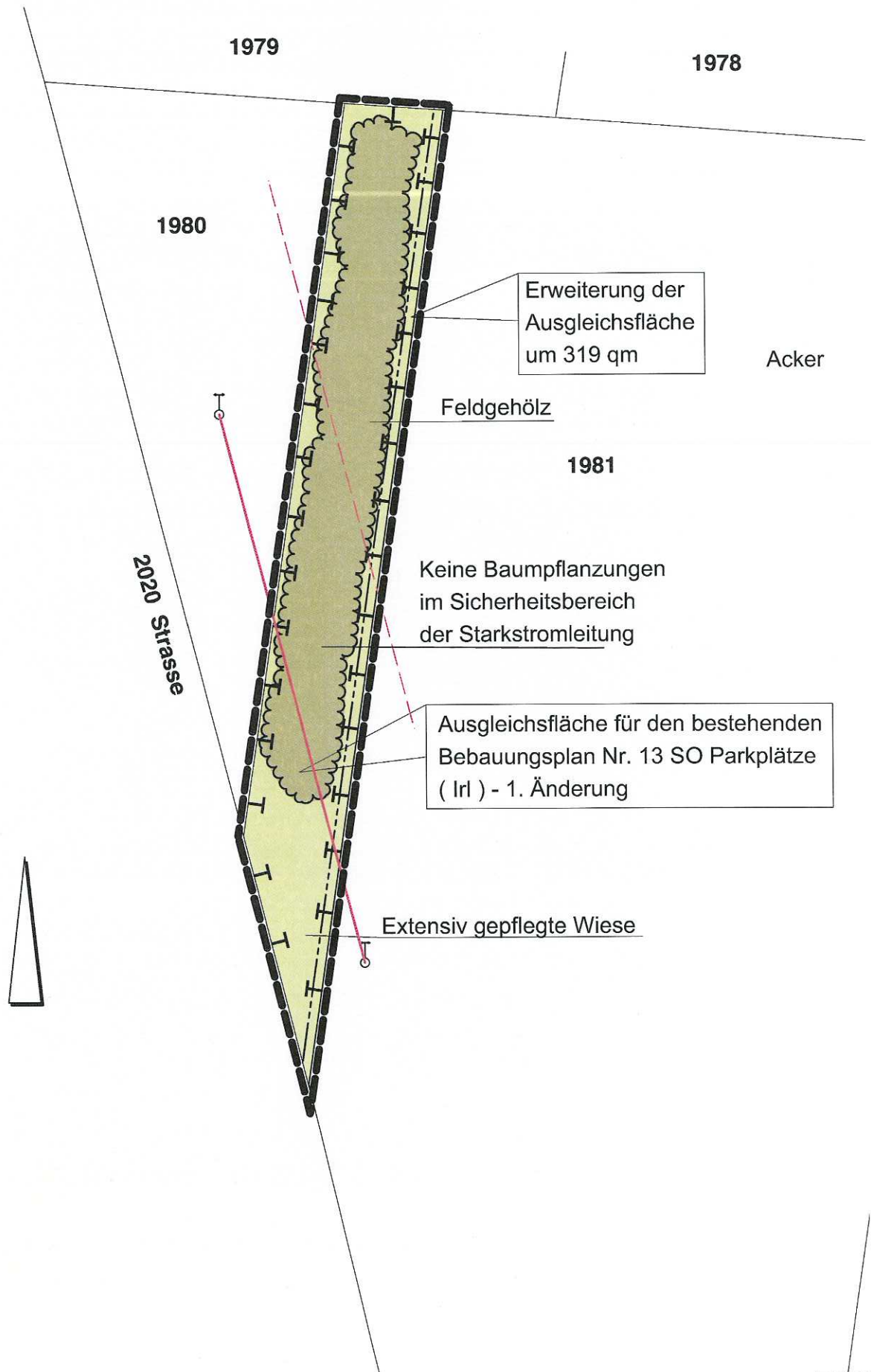


- 11.8  Baum Bestand, zu erhalten
- 11.9  Strauchbestand, zu erhalten
- 11.10  Einzelbaum (Kopfwiden bzw. Birken), neu zu pflanzen
- 11.11  Neupflanzung heimischer, standortgerechter Sträucher
- 11.12  Grünland, extensive Pflege
- 11.13  Ansaat von Magerrasen nach Abtrag Oberboden und Auftrag von ca. 10 cm Kies
- 11.14  Anlage von Rohbodenmulden, Tiefe max. 1,0 m, Ansaat der Ufer mit Feuchtwiese
- 11.15  Herstellung von Grabenaufweitungen mit Uferabflachung
- 11.16  Initialpflanzung von Röhricht









12 Einfriedungen

- 12.1 An öffentlichen Flächen sind Einfriedungen als senkrechte, durchgehende Holzzäune oder als Maschendrahtzäune bis zu einer max. Höhe von 1,2 m, gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Geh- und Wohnweges, zulässig.

Zwischen den Baugrundstücken sowie entlang der Plangebietsgrenzen sind Einfriedungen als Maschendrahtzäune bis 1,2 m mit Hinterpflanzungen zulässig.

Zäune sind sockellos und durchlässig für Kleintiere auszuführen.

Kurze Mauerscheiben in Verbindung mit Toren, Gartentüren und Stellplätzen für Abfallbehälter sind zulässig.




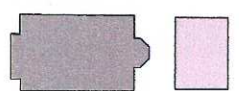

- 12.2 Garagenvorplätze dürfen gegenüber der Erschließungsstraße nicht eingefriedet werden.

13  Maßangabe in Meter, z. B. 13,00 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1 Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens München nach § 12 Abs. 2 LuftVG; die dortigen Regelungen sind zu beachten.

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3 1717 Flurstücksnummer, z. B. 1717
- 4  Vorschlag für Teilung der Grundstücke
- 5  vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
- 6  Gebäudeschema, Vorschlag
- 7 **30** Parzellennummer; z. B. 30

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

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbands vor Fertigstellung anzuschließen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist zu versickern. Ausreichende Flächen sind dafür vorzusehen.

Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

Die Einleitung in das Grundwasser (unterirdische Gewässer) ist unter Beachtung der Voraussetzungen der NWFreiV und der TRENGW erlaubnisfrei.

Wegen möglicher Grundwasserschwankungen im Nahbereich des Mittleren Isarkanal wird die Erstellung von wasserdichten Kellern empfohlen.

9 Archäologische Bodenfunde sind den zuständigen Fachstellen unverzüglich zu melden.

10 Mit gelegentlichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch angrenzende ortsüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe muss gerechnet werden.

Auf mögliche Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts durch den Betrieb des Wasserkraftwerks Eitting (Lärmemissionen durch Turbinen- oder Transformatorenbetrieb, Leerschuss usw.) wird hingewiesen.

11 Noch nicht bebaute Grundstücke sind mindestens zweimal jährlich zu mähen, damit eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen ist.

12 Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

Um den Belangen des vorbeugenden Brandschutzes Rechnung zu tragen, müssen bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

13 Im Bereich der Ausgleichsfläche auf dem Flurstück Nr. 2035 T, Gemarkung Eitting, verläuft die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 414 Eitting-Pfrombach mit einem Schutzstreifen von 2x30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.

Änderungen am Geländeniveau (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien) dürfen im Schutzstreifen nicht durchgeführt werden.

Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher - ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.

Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 414 Eitting-Pfrombach mit einem Schutzstreifen von 2x30 m bezogen auf die Leitungssachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.

- 14 Es wird darauf hingewiesen, dass sich südlich des Baugebiets das Wasserkraftwerk der Fa. E.ON befindet, von dem Emissionen ausgehen können.

Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte, © LVG Bayern

Maßentnahme:

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

Planfertiger:

München, den 30.01.2013
.....
i. A. Maitner
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Eitting, den 30.01.2013
.....
Georg Wiester
.....
(Georg Wiester, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 14.05.2006 gefasst und am 30.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 07.07.2009 hat in der Zeit vom 31.08.2009 bis 18.09.2009 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 07.07.2009 hat in der Zeit vom 24.08.2009 bis 25.09.2009 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 29.11.2011 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 29.11.2011 hat in der Zeit vom 27.12.2011 bis 06.02.2012 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 05.03.2012 wurde vom Gemeinderat am 21.01.2013 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

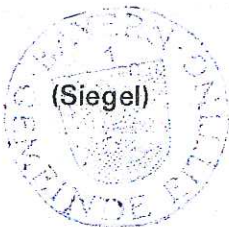


Eitting, den 30.01.2013


.....
(Georg Wiester, Erster Bürgermeister)

01.03.2013

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am ~~25.01.2013~~, 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 05.03.2012 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Eitting, den 04.03.2013


.....
(Georg Wiester, Erster Bürgermeister)

Mittlerer-Isar-Kanal

Parkservice

Saubach

Saubach

St.-Georg-Straße

Mühlbachstraße



256

258

1790

1790

zu.180/2

zu 182

180

1790/6

zu 180

191/2

1711/4

1714/1

177

1712/1

1711/3

1711/2

1712/4

177/4

177/1

172/2

172/3

172/1

172

169/1

62

72

62

12

61

177/3

1714

177/2

589

169