

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

Bebauungsplan **Nr. 33**  
Reisen, Siglfinger Straße

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

Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-38      Bearb.: Ma/Ri

Plandatum **30.04.2009 (Vorentwurf)**  
**31.03.2010**  
**24.01.2011**  
**01.02.2011**  
**05.04.2011**  
**28.06.2011**

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

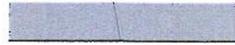
## **Satzung.**

Diese Satzung besteht aus  
Teil 1 – Text  
Teil 2 – Planzeichnung

Teil 1

## 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; pro Doppelhaushälfte sind zwei Wohnungen zulässig.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 ① zwei Vollgeschosse zwingend

II (I+D) maximal zwei Vollgeschosse zulässig, davon ein Vollgeschosß im Dachgeschosß

3.2 Die maximal zulässige Grundfläche je Doppelhausgrundstück beträgt 110 qm (GR 110) und je Einzelhausgrundstück 140 qm (GR 140).

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 Bei den Doppelhäusern ist eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche um 10% für Balkone, Terrassen und Loggien gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

### 4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.

Im Plangebiet sind Doppelhäuser zulässig. Ausgenommen davon sind die Parzellen 11 und 12, auf denen nur Einzelhäuser 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 3.2 allgemein zulässig.

## 6 Gebäudehöhen und bauliche Gestaltung

- 6.1 Die höchstzulässige Wandhöhe darf bei zweigeschossigen Gebäuden (II(I+D)) 4,20 m nicht überschreiten werden und muss bei zwingend zweigeschossigen Gebäuden zwingend 6,30 m betragen.

Die 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 Dächer sind als symmetrische Satteldächer auszubilden. Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Hauptgebäudes verlaufen.



einzuhaltende Firstrichtung

- 6.4 Die Dachneigung beträgt für Hauptgebäude 35° - 40°.

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

- 6.5 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.

- 6.6 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.

- 6.7 Doppelhäuser und Garagen mit gemeinsamem Grenzanbau sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und aufeinander abgestimmter Materialwahl auszuführen.

- 6.8 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).

## 7 Garagen und Stellplätze

- 7.1  vorgeschriebene Zufahrt

- 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.

In den Garagenbauräumen können Garagen als auch Carports errichtet werden.

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

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

## 8 Verkehrsflächen

- 8.1  Straßenbegrenzungslinie

- 8.2  öffentliche Verkehrsflächen

- 8.3  Eigentümerweg

## 9 Immissionsschutz

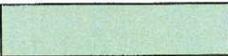
- 9.1 Das Plangebiet liegt innerhalb der Teilzone Ca der Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung gem. LEP 2006.

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.

10 Grünordnung

- 10.1  öffentliche Grünfläche
- 10.2  private Grünfläche
- 10.3  Laubbaum, neu zu pflanzen,  
Der Standort kann geringfügig verschoben werden.

10.4 Die öffentliche Grünfläche ist durch Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen und Ansaat einer artenreichen Wiesenmischung als lockere Streuobstwiese zu gestalten. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Wiese ist zweimal jährlich Ende Juni und Ende September zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

10.5 Die private Grünfläche ist mit Gruppen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen der u.g. Arten als neue Ortsrandeingrünung zu bepflanzen.

10.6 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum u.g. Arten zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume können dabei angerechnet werden.

10.7 Mindestens 10 % der Freiflächen jeder Bauparzelle sind mit heimischen Sträuchern u.g. Arten zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten.

10.8 Für die Bepflanzung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

| <u>Bäume</u>                   | <u>Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, StU 16-18</u> |
|--------------------------------|--|
| Acer campestre                 | Feld-Ahorn                                       |
| Acer platanoides               | Spitz-Ahorn                                      |
| Carpinus betulus               | Hainbuche  |
| Prunus avium                   | Vogel-Kirsche                                    |
| Quercus robur                  | Stiel-Eiche                                      |
| Sorbus aucuparia               | Eberesche  |
| Obstbaum lokaltypischer Sorten | Hochstamm, 3xv, StU 12-14                        |
| <u>Sträucher</u>               | <u>Pflanzqualität: 2xv, 4-5 Tr, 100-150</u>      |
| Cornus sanguinea               | Roter Hartriegel                                 |
| Corylus avellana               | Hasel  |
| Euonymus europaea              | Pfaffenhütchen                                   |
| Ligustrum vulgare              | Liguster   |
| Lonicera xylosteum             | Heckenkirsche                                    |
| Prunus spinosa                 | Schlehe  |
| Rhamnus cathartica             | Kreuzdorn  |

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Rosa arvensis     | Feld-Rose           |
| Rosa canina       | Hunds-Rose          |
| Salix purpurea    | Purpur-Weide        |
| Sambucus racemosa | Trauben-Holunder    |
| Viburnum lantana  | Wolliger-Schneeball |

Die Sträucher sind im 1,5 x 1,5 m Raster zu pflanzen.

Fremdländische Nadelgehölze, wie z.B. Thujenhecken, sind unzulässig.

- 10.9 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.

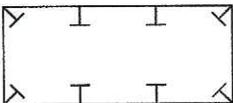
Die bestehenden und die neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

- 10.10 Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes über das erforderliche Maß sind unzulässig.

## 11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 11.1 Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine 2.070 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 3211 Gmkg. Eitting als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt.

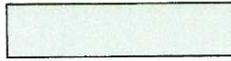
Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.

- 11.2  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche

- 11.3  Aufforstung Auwald mit Arten der Hart- und Weichholzaue, z.B.  
*Alnus incana, Betula pendula, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior, Prunus padus, Quercus robur, Salix alba*  
Qualität: Heister, 2xv, 150-200  
Es ist eine Erstaufforstungsgenehmigung einzuholen.

- 11.4  Heimische, standortgerechte Sträucher, neu zu pflanzen, z.B.  
*Cornus sanguinea, Euonymus europaea, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Rhamnus frangula, Salix aurita, Viburnum opulus*  
Qualität: Sträucher, 2xv, 4-5 Tr, 100-150

11.5

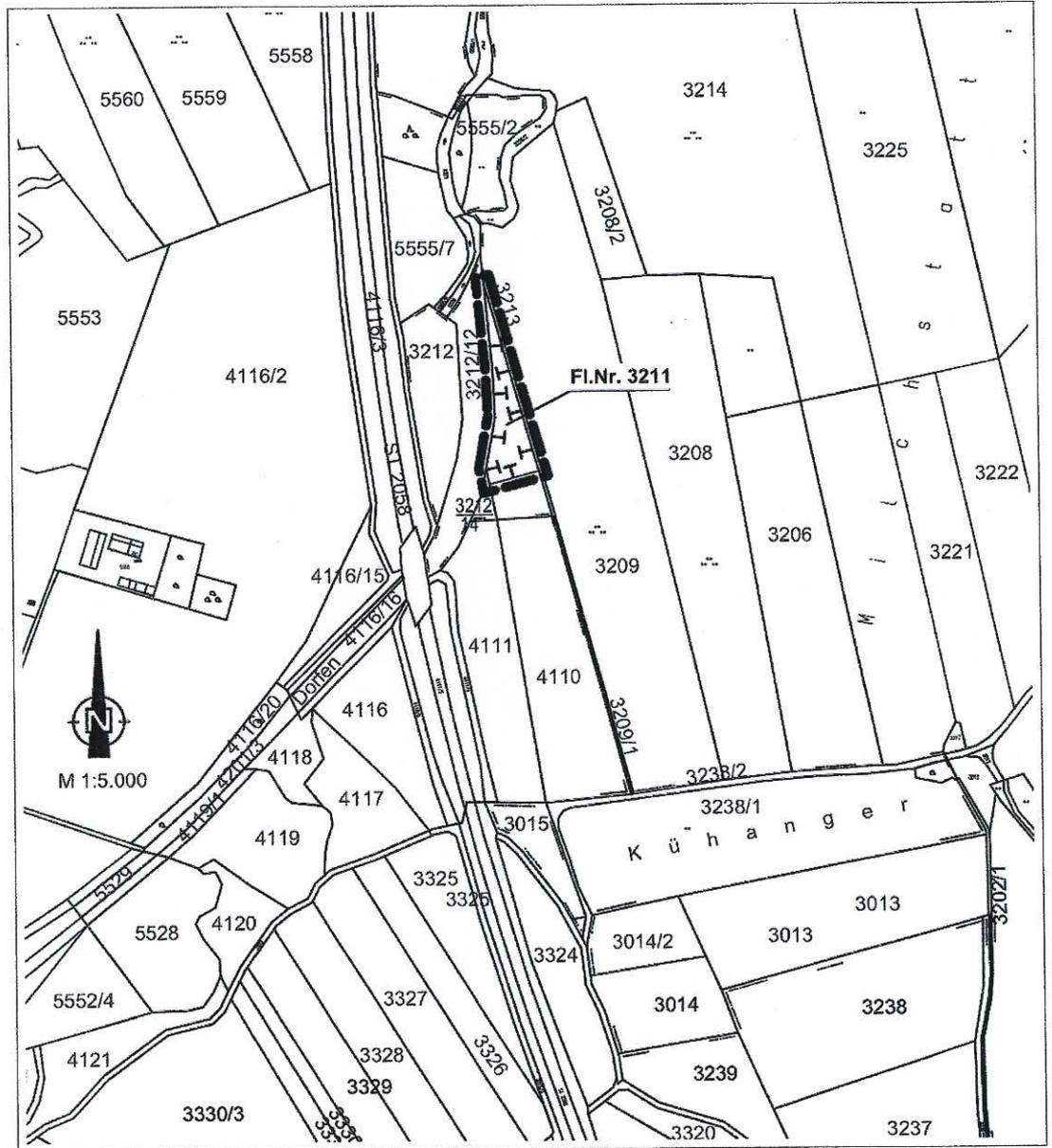


Altgrasstreifen, extensive Pflege (keine Düngung, Mahd 1x jährlich im September)

11.6 Lageplan Ausgleichsfläche M 1:5.000

Ausgleichsfläche Fl.Nr. 3211 Lageplan

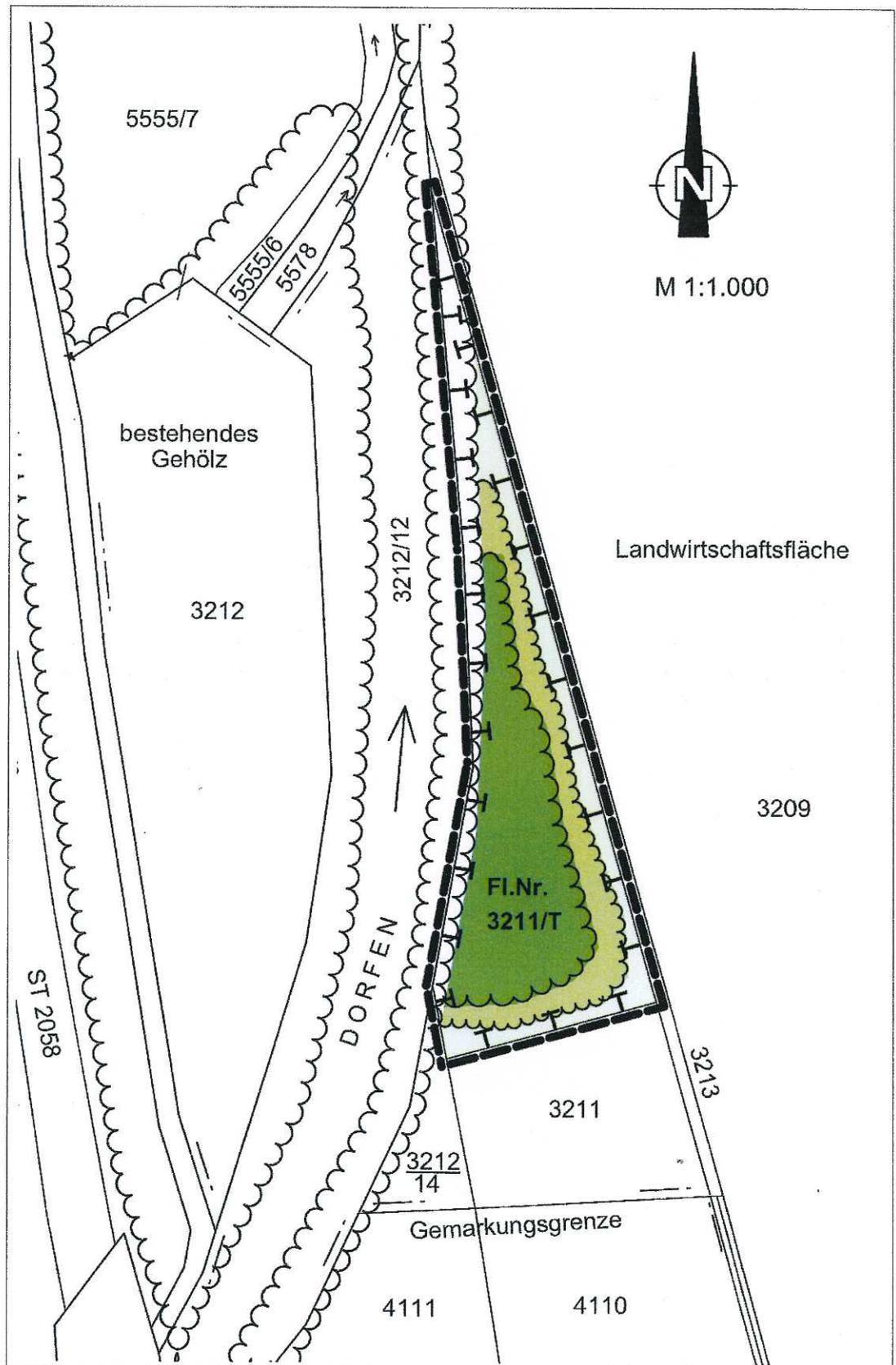
M 1:5000



11.7 Ausgleichsmaßnahme M 1:1.000

Ausgleichsfläche Fl.Nr. 3211 Maßnahme

M 1:1000



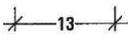
## 12 Einfriedungen

- 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. Verteilerschränke der technischen Versorgung sind in die Einfriedung zu integrieren.

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.

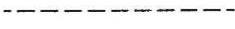
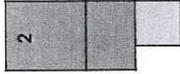
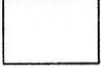
Kurze Mauerscheiben in Verbindung mit Toren, Gartentüren und Stellplätzen für Abfallbehälter sind zulässig.

- 13  Maßangabe in Meter, z. B. 13,00 m

## B Nachrichtliche Übernahmen

- 1 Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Lärmschutzbereichs Ca des Flughafens München; die dortigen Regelungen sind zu beachten.

## C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 2906 Flurstücksnummer, z. B. 2906
- 3  Vorschlag für Teilung der Grundstücke
- 4  vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
- 5  Gebäudeschema, Vorschlag
- 6 12 Parzellennummer; z. B. 12
- 7 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.

Es wird empfohlen aufgrund des relativ hohen Grundwasserstands wasserdichte Keller auszubilden.

- 8 Archäologische Bodenfunde sind den zuständigen Fachstellen unverzüglich zu melden.
- 9 Mit gelegentlichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch angrenzende ortsüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe muss gerechnet werden.
- 10 Noch nicht bebaute Grundstücke sind mindestens zweimal jährlich zu mähen, damit eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen ist.

Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte, © LVG Bayern

Maßentnahme:

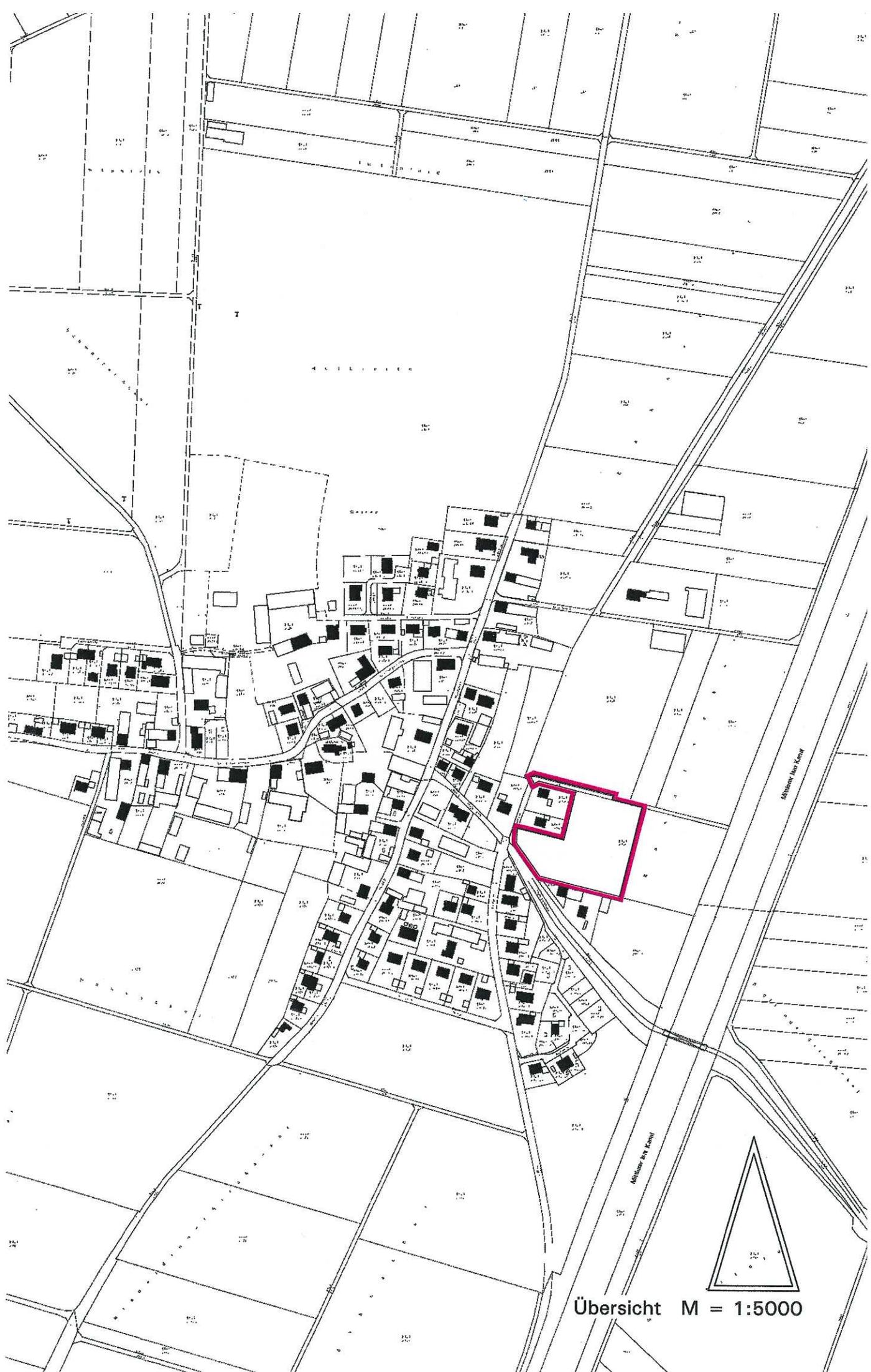
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;  
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger:

München, den 25.08.2011  
icA. Müller  
.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Eitting, den 20.09.2011  
Georg Wiester  
.....  
(Georg Wiester, Erster Bürgermeister)



Übersicht M = 1:5000

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 10.11.2008 und 27.04.2010 gefasst und am 27.02.2009 und 14.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 31.03.2010 hat in der Zeit vom 13.12.2010 bis 05.01.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 31.03.2010 hat in der Zeit vom 08.12.2010 bis 14.01.2011 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 05.04.2011 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 05.04.2011 hat in der Zeit vom 02.05.2011 bis 03.06.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 28.06.2011 wurde vom Gemeinderat am 31.08.2011 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Eitting, den .....20.09.2011.....

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

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 06.11.2011...; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 28.06.2011 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Eitting, den .....08.11.2011.....

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



2903

2902

2904

2860/1

2864

2869/3

2864/4

2864/5

2860

2863

2861

2863/1

2860/2

2860/3

2906/2

2906/3

2859

2859/1

2869/4

Siglfinger Str.

8363-2859

2858

2857/1

2857

2960/10

2021

2

3a

2960/11

2960/6

5

2960/4

7

3a

9

2960/5

2960/7

2960/19

2960/17

2960/18

Siglfinger Straße

Fichtenstr.

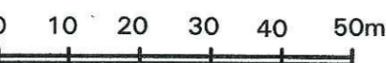
2906/4

5a

5

2907/1

2905



M = 1 : 10001

NORDEN



Mittlerer Isar Kanal