

PRÄAMBEL

Aufgrund des §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. 98) geändert worden ist, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2019 (GVBl. S. 82), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Eching i. Ndb. folgenden

Bebauungsplan „Bank u. Einzelhandel an der B11/Viecht“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 25.11.2024 mit:
 - Textlichen Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- B) Planzeichnung in der Fassung vom 25.11.2024 mit:
 - Geltungsbereich, M 1 : 1.000
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahme
 - Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 25.11.2024
- D) Umweltbericht in der Fassung vom 25.11.2024
- E) Immissionsschutztechnisches Gutachten (Schallimmissionsschutz) von Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB – Beratende Ingenieure vom

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Das Planungsgebiet wird in unterschiedlich genutzte Gebiete aufgeteilt:

SO „Einzelhandel“ Sonstiges Sondergebiet SO Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

GE Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet SO Einzelhandel

1.1.1 Das SO Einzelhandel wird als sonstiges Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt und dient der Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandorts.

1.1.2 Im SO Einzelhandel zulässig sind:

- Großflächiger Einzelhandel mit dem Hauptsortiment Lebensmittel samt Randsortimenten mit mind. 1.000 m² und max. 1.200 m² Verkaufsfläche;
- Elektro-Tankstellen als E-Ladestationen/-säulen;
- Werbeanlagen.

1.1.3 Im Obergeschoss zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- nicht störendes Gewerbe (ohne Einzelhandel),
- Anlagen für soziale Zwecke und
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE)

1.1.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt
Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.2 Ausnahmsweise zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

1.1.3 Unzulässig sind:

- Einzelhandel;
- Tankstellen;
- Vergnügungsstätten.

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

- 2.1 Grundflächenzahl
Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im sonstige SO Einzelhandel und im Gewerbegebiet GE beträgt 0,6.
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte (§ 18 BauNVO)
- 2.2.1 SO „Einzelhandel“: Die zulässige Wandhöhe (WH) / Gesamthöhe (GH) beträgt 11,00 m.
GE: Die zulässige Wandhöhe (WH) / Gesamthöhe (GH) beträgt 19,50 m.
- 2.2.2 Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) und Gesamthöhe (GH) ist 411,00 m ü. NN.
- 2.2.3 Oberer Bezugspunkt
- für die Wandhöhe ist die Oberkante der Dachhaut
 - für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
 - Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der Attika.
- 2.2.4 Die Wandhöhen dürfen ausnahmsweise durch notwendige Betriebsanlagen (z. B. Kamine, Spänelager, Lüftungsanlagen etc.) überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist.

3 Baukörper und bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 3.1 Zur Gestaltung der Wandflächen werden Weißtöne, helle und dunkle Farbtöne, silber-metallische Oberflächen zugelassen, Grelle und leuchtende Farben (wie die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sind unzulässig. Es sind kleinere untergeordnete farbige Flächen mit max. 20 m² zulässig. Die Verwendung von Firmenfarben in der Fassade ist im Rahmen der "Corporate Identity" erlaubt.
- 3.2 Als Fassadengestaltung sind Glasflächen, Metall- und Holzverkleidungen, glatte Putzflächen, glatter Sichtbeton und Mauerwerk oder Betonverkleidungen zugelassen, die Verwendung von Waschbeton ist unzulässig.
- 3.3 Zulässige Dachformen/-neigung:
- Flachdach oder Pultdach
 - Gleichseitiges Satteldach mit mittigem First
 - Dachneigung max. 18° Grad
- 3.4 Zulässige Dachdeckungen:
Pult- und Satteldach:
Als Dacheindeckungen ist eine extensive Dachbegrünung mit einem Bodenaufbau von mind. 8 cm sowie alle harten Deckungen mit folgenden Ausnahmen zulässig:
Unbeschichtete, metallische Materialien wie kupfer-, zink- oder bleihaltige Materialien sind sowohl als Eindeckung als auch für Regenwasserleitungen unzulässig.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB sowie § 22 und § 23 BauNVO)

- 4.1 Bauweise
- Im sonstigen Sondergebiet SO Einzelhandel wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO); es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

- Im GE wird die offene Bauweise festgesetzt
- 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Die Überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO um bis zu 1,5 m für einzelne Gebäudeteile, wie beispielsweise Dachüberstände, überschritten werden.

Stellplätze und Nebenanlagen (insb. Einkaufswagenboxen und Ladesäulen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 4.3 Abstandsflächenvorschriften
Die Abstandsflächen ergeben sich aus Art. 6 BayBO.
- 5. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme- Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
- 5.1 „Innerhalb des sonstigen SO Einzelhandel und des eingeschränkten Gewerbegebiets GE sind nutzbare Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- 5.2 Zu den nicht nutzbaren Dachflächen zählen insbesondere Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Lichtbänder, Lichtkuppeln, technische Dachaufbauten sowie bautechnische erforderliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.
- 5.3 Ausnahmsweise kann nach § 31 Abs. 1 BauGB anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren Dachbegrünung nach Festsetzung Ziff. 3.4 zugelassen werden.“
- 6. Gestaltung des Geländes (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
- 6.1 Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt.
Zulässig sind Geländeanschlüpfungen und –abgrabungen bis zu 120 cm. Geländeabstufungen an den Grundstücksgrenzen, beispielsweise durch Stützmauern, sind unzulässig.
- 7. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)**
- 7.1 Werbeanlagen müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bleiben und dürfen eine max. Größe von 6,00 m² aufweisen. Fassadenwerbung an der Gebäudewand kann die maximale Größe überschreiten.
- 7.2 Unzulässig sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen, Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Lichtreklamen mit grellen Farben oder Farbmischungen, akustische Werbeanlagen und die Verwendung von Skybeamern.
- 7.3 Werbeanlagen dürfen nicht in den Außenbereich hinauswirken.

7.4 Werbefylone über 10,00 m, und Fahnenmasten über 7,00 m sind unzulässig.

8. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

8.1 Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m, gemessen ab Oberkante fertiges Gelände

Die Zaununterkante muss mind. 15 cm über hergestelltem Gelände liegen.

8.2 Ausführung: zulässig sind Maschendrahtzäune und einfache Stahlkonstruktionen in grüner oder grauer Farbe mit Hinterpflanzung oder freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig, Stabgitterzaun verzinkt oder pulverbeschichtet, Zäune sind ohne Sockel zu errichten

9. Versorgungsleitungen

9.1 Die Versorgungsleitungen sind im Bereich der Erschließungsstraßen zu verlegen.

10. Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 47 Abs. 2 BayBO)

10.1 Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Eching (Stellplatzsatzung) vom 21.07.2017 findet keine Anwendung. Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach Art. 47 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

11. Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Die Außenbeleuchtung ist mit UV-armen und energiesparenden Leuchtmitteln (gelb), z.B. LED oder Natriumdampflampen, zum Schutz nachtaktiver Insekten auszuführen. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich (UV, unter 380nm Wellenlänge) und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig.

12. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB sowie Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

12.1 Grünflächen

Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potentiell natürlichen Vegetation (s. Artenliste) zu orientieren. Es sind nach Möglichkeit autochthone Pflanzen bzw. autochthones Saatgut zu verwenden. Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Qualitätsanforderungen der entfallenden Bepflanzung zu entsprechen. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und für Zufahrten erforderlich sind, sind als extensive Grünflächen anzulegen oder zu unterhalten.

12.2 Mindestqualität Pflanzung

Bäume: Sol. mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16, mit Ballen
Sträucher: 3 x verpflanzt, 100-150, mit Ballen

12.3 Artenliste

Bäume:

| | |
|------------------|-------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Gemeine Eberesche |

Alle Arten von Obstbäumen (vorzugsweise Hochstämme) sind zulässig. Nadelgehölze aller Art, hängende und buntlaubige Arten und Sorten sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.

Sträucher:

| | |
|----------------------|---------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Gemeine Hasel |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa arvensis | Feld-Rose |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa majalis | Zimt-Rose |
| Rosa pimpinellifolia | Bibernell-Rose |
| Rosa rubiginosa | Wein-Rose |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Echter Schneeball |

Kletterpflanzen:

| | |
|------------------|----------|
| Clematis vitalba | Waldrebe |
| Hedera helix | Efeu |
| Humulus lupulus | Hopfen |

12.4 Dachbegrünung

Die Dachbegrünung von Flachdächern und geneigten Dächern kann als Grünfläche angerechnet werden.

12.5 Private Grünflächen

Über die im Plan festgesetzten Grünflächen sollen weitere private Grünflächen entwickelt werden. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und für Zufahrten erforderlich sind, sind als extensive Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zur Förderung des Artenreichtums sind vegetationsfreie oder -arme Kies- oder Splittbeete unzulässig. Die einzelnen Parzellen sind, soweit kein baulicher Grenzanbau stattfindet, mit Gehölzpflanzungen voneinander abzugrenzen bzw. gegen den öffentlichen Raum hin einzugrünen. Auf den Baugrundstücken ist pro 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens 3 Laubbäume zu pflanzen (s. Artenliste). Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

12.6 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Eingrünung und Bepflanzung sowie die Gehölzpflanzungen innerhalb der Baugrenzen sind in der nach Fertigstellung des Gebäudes folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

12.7 Beläge

Pkw-Stellplätze sind generell mit einem versickerungsfähigen Pflaster bzw. Belag auszubilden (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Drainpflaster), soweit die geltenden Richtlinien der Wasserwirtschaft dem nicht entgegenstehen.

13. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**Schutz vor Verkehrslärmimmissionen**

Grundrisse im Sondergebiet sind so zu organisieren, dass innerhalb der **pink** gekennzeichneten Fläche keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Türen, Fenster) zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 (z.B. Büroräume) zu liegen kommen.

Außenbauteile (z.B. Türen, Fenster), welche zur Belüftung von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen (z.B. Büroräume) notwendig sind und innerhalb der **grün** gekennzeichneten Fläche zu liegen kommen, sind mit fensterunabhängigen, schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

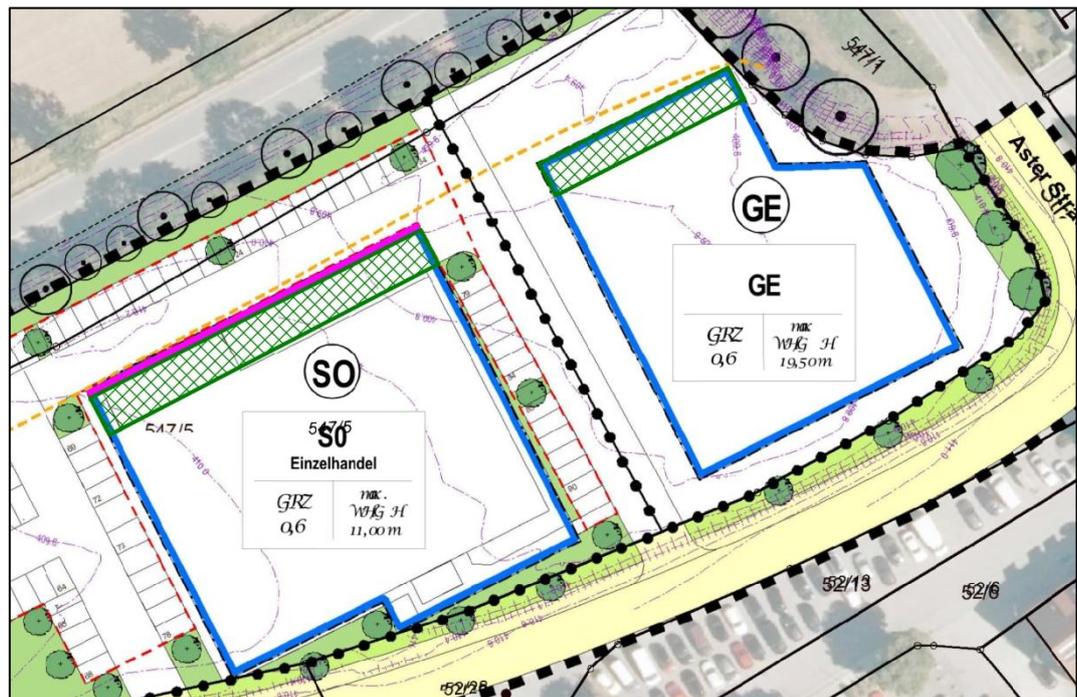


Abbildung 1: Lageplan mit Kennzeichnung der Bereiche, innerhalb derer Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind

14 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 14.1 Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dachflächen und Parkplätzen, Stellplätzen, Zufahrten, etc. ist breitflächig auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, etc.) vorzusehen.
- 14.2 Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

15 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Bank u. Einzelhandel an der B11/Viecht“ tritt mit Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE**A DENKMALSCHUTZ**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es laut Denkmalatlas Bayern keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Es wurden trotzdem in Absprache mit der Kreisarchäologie Sondagestreifen angelegt. Bei der Überprüfung ergaben sich Hinweise auf Bodendenkmäler.

Wer Bodendenkmäler auffindet ist gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

B NIEDERSCHLAGSWASSER

Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern. Erst wenn nachgewiesen (Gutachten) ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist nach Rücksprache (z. B. rechtlich gesicherte Zisterne) eine Einleitung in den Kanal/ein Oberflächengewässer zu prüfen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie auf die Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) ist zu beachten.

Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig (s. NWFreiV), die Versickerung hat über Mulden oder Rigolen zu erfolgen.

Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist ggf. rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Es wird darauf hingewiesen, dass für Arbeiten bzw. Maßnahmen, die innerhalb der das Grundwasser schützenden Deckschicht (i. d. R. 2 m über dem höchstmöglichen Grundwasserstand) erfolgen, eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist die anzuzeigen (Art. 37 BayWG).

C HOCHWASSER / STARKREGEN

Nach den Bestimmungen der §§ 5 und 37 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser bzw. Starkregen betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasser- bzw. Starkregenfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser bzw. Starkregen anzupassen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

D BRANDSCHUTZ

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Bei Gebäuden, die ganz oder zu Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Feuerwehrezufahrten zu schaffen.

Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auch auf Privatgrundstücken entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. AIIIMBI Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A 2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass ein sog. Wendehammer vorhanden ist und dieser auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist (Durchmesser 18 mtr.).

Der erforderliche Löschwasserbedarf ist je nach Art der Bebauung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1 sicher zu stellen. In Gewerbegebieten ist von 96 m³/h auf 2 h auszugehen.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln der Arbeitsblätter W 331 und W 405 zu erstellen. Der Abstand der Hydranten zueinander sollte nicht mehr als 150 m betragen. Des Weiteren sind sie außerhalb des Trümmerschattens von Gebäuden und nach Möglichkeit am Fahrbahnrand zu positionieren.

E ABFALLRECHT UND BODENSCHUTZ

Grundsätzlich ist bei einem Bauvorhaben auf die Schutzwürdigkeit des wertvollen „Gutes Oberboden“ zu achten, und die Anforderungen des § 12 BBodSchV sind zu berücksichtigen.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen und abseits des Baustellenbetriebs getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Hierzu wird die DIN 18915 zur Anwendung empfohlen.

Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort wiederverwendet werden konnte, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden.

Hinweis: Bei einer landwirtschaftlichen Verwertung des Oberbodens ist im Vorfeld zu prüfen, ob es einer baurechtlichen Genehmigung bedarf, diese ist vor Beginn der Maßnahme einzuholen. Auch ohne die Notwendigkeit eines Bebauungsplanes sind immer Analyseergebnisse nach den Angaben des Anhangs 1 und 2 Bodenschutzverordnung (BBodSchV) des Aufbringmaterials, sowie der gewünschten Aufbringfläche dem Sachgebiet 25, Landratsamt Landshut, vorzulegen. Die weitere Verwertung des Bodenmaterials hat unter Einhaltung der geltenden gesetzlichen und rechtlichen Vorschriften zu erfolgen. Insbesondere sind bei entsprechender Verwertung die §§ 6 bis 8 BBodSchV einzuhalten.

Erforderliche Anzeigen bzw. Genehmigungen sind rechtzeitig bei der Behörde einzureichen bzw. zu beantragen.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Abfälle, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Landshut unverzüglich zu informieren.

F**WERBEANLAGEN**

Gemäß § 33 Abs. 1 StVO darf der Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht durch innerörtliche Werbung oder Propaganda gestört werden.

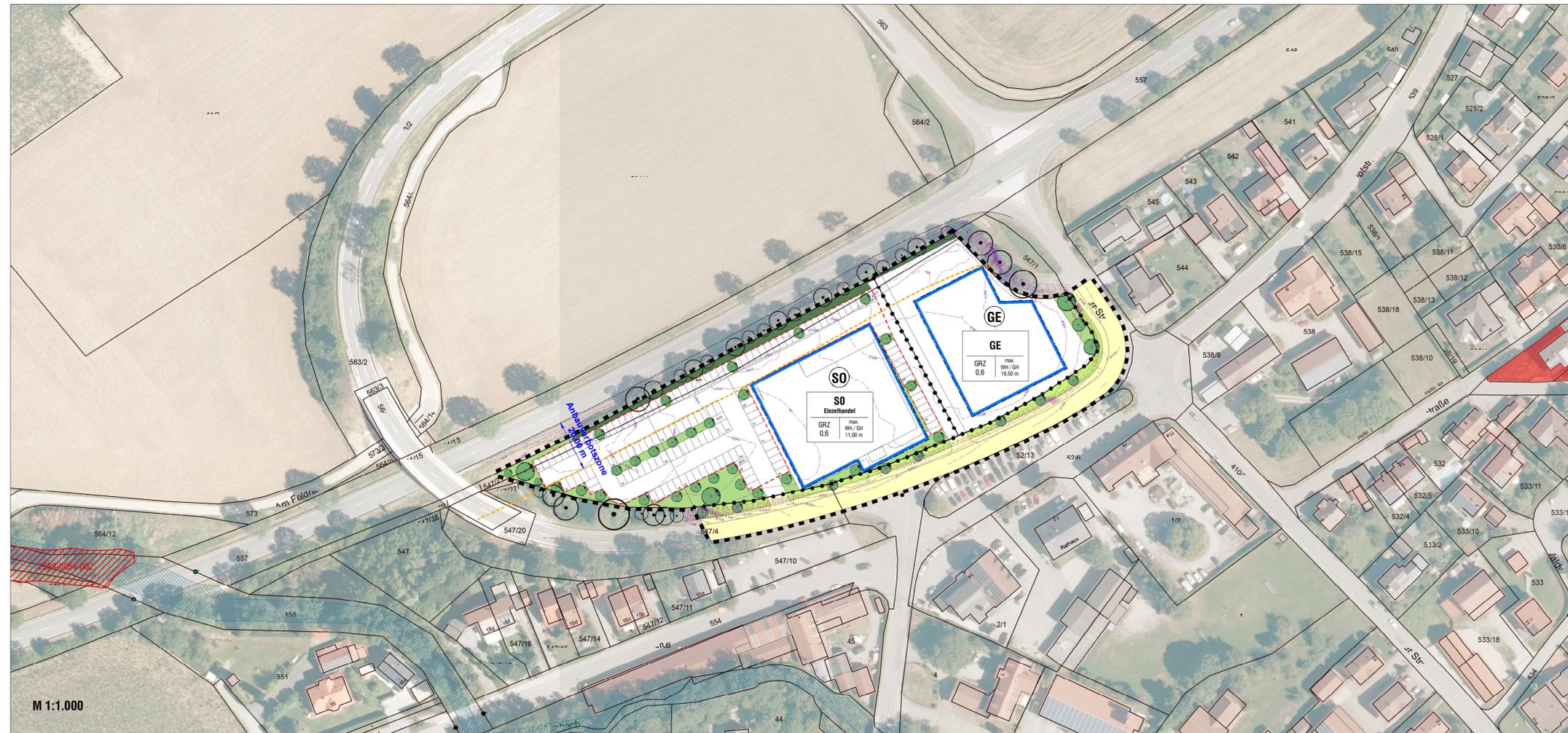
G**BELEUCHTUNG**

Auf den Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlung für Kommunen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und Verbraucherschutz wird verwiesen.

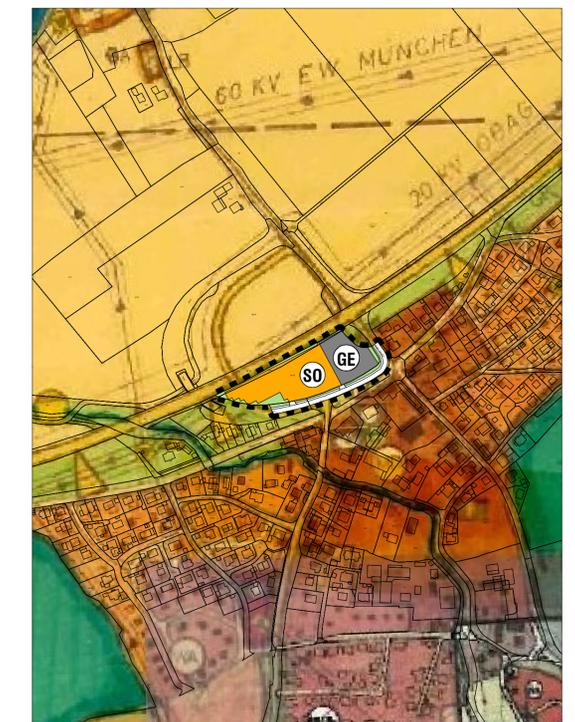
H**IMMISSIONSSCHUTZ**

Die Schutzbedürftigkeit der Immissionsorte innerhalb des Sondergebiets vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird derjenigen eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO gleichgesetzt.

BEBAUUNGSPLAN "BANK U. EINZELHANDEL AN DER B11/VIECHT" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



ÜBERSICHTSPLAN AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 37. ÄNDERUNG



M 1:5.000

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. 98) geändert worden ist, sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist, erläßt die Gemeinde Eching i. Ndb. die Satzung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
2. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**
 - 2.1 Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO
 - 2.2 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
3. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 3.1

| |
|---|
| 1 |
| 2 |
| 3 |

 Nutzungsschablone
 - 1 Art der baulichen Nutzung
 - 2 GRZ = Grundflächenzahl
 - 3 max. Wand- / Gesamthöhe in m (WH / GH)
4. **Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)**
 - 4.1 Baugrenze
 - 4.2 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
5. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - 5.1 private Verkehrsfläche
 - 5.2 öffentliche Verkehrsfläche
6. **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - 6.1 private Grünfläche
 - 6.2 öffentliche Grünfläche
7. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 11 und Abs. 4, § 10 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - 7.1 **Bestand**
 - 7.1.1 Einzelbaum zu erhalten, außerhalb des Geltungsbereichs
 - 7.1.2 Hecke mit Saum zu erhalten
 - 7.2 **Planung**
 - 7.2.1 Einzelbaum zu pflanzen, variabler Standort

8. Sonstige Planzeichen

- 8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

9. **Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**
 - 9.1 Höhenschichtlinien (Angaben in m ü. NN)
 - 9.2 Biotopfläche (Biotopkartierung Bayern, Flachland)
 - 9.3 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
 - 9.4 Bodendenkmal
 - 9.5 Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG
 - 9.6 geplante PKW-Stellplätze (Lage variabel)

10. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten, Grenzpunkte und Grenzen

- 10.1 547/5 Flurstücksnummer
- 10.2 Flurstücksgrenze

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Eching i. Ndb. hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Bank u. Einzelhandel an der B11/Viecht“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Bank u. Einzelhandel an der B11/Viecht“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Bank u. Einzelhandel an der B11/Viecht“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Bank u. Einzelhandel an der B11/Viecht“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans „Bank u. Einzelhandel an der B11/Viecht“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Eching i. Ndb. hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Bebauungsplan „Bank u. Einzelhandel an der B11/Viecht“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

..... den

Gemeinde Eching i. Ndb. (Siegel)

.....

Max Koller, Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt

..... den

Gemeinde Eching i. Ndb. (Siegel)

.....

Max Koller, Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Bank u. Einzelhandel an der B11/Viecht“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Bank u. Einzelhandel an der B11/Viecht“ 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

..... den

Gemeinde Eching i. Ndb. (Siegel)

.....

Max Koller, Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "BANK U. EINZELHANDEL AN DER B11/VIECHT" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

VORENTWURF



GEMEINDE: ECHING I. NDB.
KREIS: LANDSHUT
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN



PLANVERFASSER:



LÄNGST die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER
Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien
AM KELLENBACH 21
D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de

M 1:1.000

25.11.2024

P1411