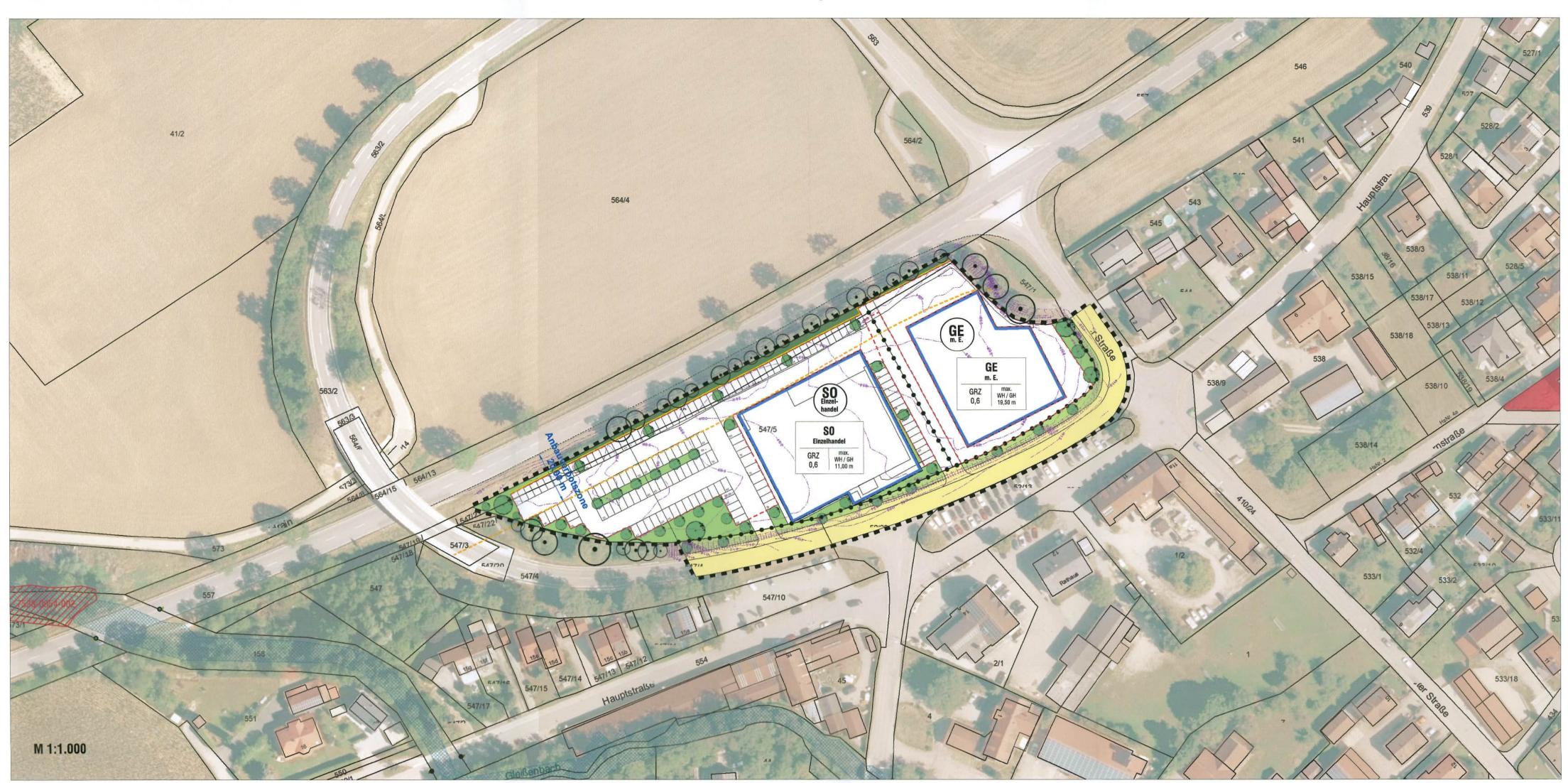
BEBAUUNGSPLAN "BANK U. EINZELHANDEL AN DER B11/VIECHT" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



Aufgrund des §§ 2. 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI, I.S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBI, 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 (GVBI. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBI. 98) geändert worden ist, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBI. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBI, 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 (BGBI. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBI, 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 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist, des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 201q (GVBI. S. 82), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBI. S. 98) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Eching i.Ndb.

Bebauungsplan "Bank u. Einzelhandel an der B11/Viecht"

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Planzeichnung in der Fassung vom 14.07.2025 mit: Geltungsbereich, M 1: 1.000
- Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

- Begründung in der Fassung vom 14.07.2025
- Umweltbericht in der Fassung vom 14.07.2025
- Immissionsschutztechnisches Gutachten (Schallimmissionsschutz) von Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB – Beratende Ingenieure vom 15.04.2025
- Bodengutachten vom Fachbüro für Hydro- und Geologie "fhgeo" vom 18.12.2023
- Bestandsplan in der Fassung vom 17.03.2025
- Ökokonto- und Ausgleichsflächen Abbuchung Fl.Nr. 1888/2, Gemarkung Haunwang, Gemeinde Eching i.Ndb., Stand 17.03.2025 Fl.Nr. 553/5, Gemarkung Vilsheim, Gemeinde Vilsheim, Stand 14.07.2025 Fl.Nr. 434/33 TF. Gemarkung Eching, Gemeinde Eching i.Ndb., Stand 14.07.2025

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Das Planungsgebiet wird in unterschiedlich genutzte Gebiete aufgeteilt:

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

Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GE m. E. 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 den 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 f
 ür soziale Zwecke und Anlagen für gesundheitliche Zwecke.
- 1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE m. E.)
- 1.2.1 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.
- 1.2.2 Unzulässig sind: Einzelhandel;
 - Tankstellen: Vergnügungsstätten

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im sonstige SO Einzelhandel und im Gewerbegebiet GE m. E. beträgt 0.6.
- Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte (§ 18 BauNVO)
- Die zulässige Wandhöhe (WH) / Gesamthöhe (GH) beträgt 11,00 m. 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.
- Baukörper und bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
- 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
- Zulässige Dachformen/-neigung:
- Gleichseitiges Satteldach mit mittigem First
- Dachneigung max. 18° Grad Zulässige Dachdeckungen:
- 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.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB sowie § 22 und § 23 BauNVO)
- 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 m. E. wird die offene Bauweise festgesetzt
- Die Überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze und Nebenanlagen (insb. Einkaufswagenboxen und Ladesäulen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Baugrenzen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO finden keine Anwendung. einzuhaltenden Abstandsflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen und die maxi zulässigen Oberkanten, Wand- und Gesamthöhen bestimmt (Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO).
- 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)
- "Innerhalb des sonstigen SO Einzelhandel und des eingeschränkten Gewerbegebiets GE m. E. 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.
- Zu den nicht nutzbaren Dachflächen zählen insbesondere Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Lichtbänder, Lichtkuppeln, technische Dachaufbauten sowie bautechnische erforderliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.
- Ausnahmsweise kann nach § 31 Abs. 1 BauGB anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren Dachbegrünung nach Festsetzung Ziff. 3.4 zugelassen werden."
- Gestaltung des Geländes (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- 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 Geländeanschüttungen und -abgrabungen bis zu 120 cm. Geländeabstufungen an den Grundstücksgrenzen, beispielsweise durch Stützmauern, sind unzulässig.
- Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)
- 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 Werbepylone über 10.00 m, und Fahnenmasten über 7.00 m sind unzulässig.

- Werbeanlagen sind nur außerhalb der Anbauverbotszone zulässig Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB bzw. § 33 Abs.
- Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BavBO)
- 8.1 Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m, gemessen ab Oberkante fertiges Gelände
- - grüner oder grauer Farbe mit Hinterpflanzung oder freiwachsend Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig, Stabgitterzaun verzinkt oder pulverbeschichtet, Zäune sind ohne Sockel zu errichten
- Versorgungsleitungen
- 9.1 Die Versorgungsleitungen sind im Bereich der Erschließungsstraßen zu verlegen.
- 21.07.2017 nach der Anlage zur GaStellV i.d.F. vom 01.01.2025.
- 11.1 Die Außenbeleuchtung ist mit UV-armen und energiesparenden Leuchtmitteln (gelb), z.B. LED

- GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB sowie Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
- Arbeits- oder Lagerflächen und für Zufahrten erforderlich sind, sind als extensive Grünflächen anzulegen oder zu unterhalten. 12.2 Mindestqualität Pflanzung

<u>Bäume:</u> Feld-Ahorn Acer campestre Hänge-Birke Betula pendula Carpinus betulus Hainbuche Vogel-Kirsche Prunus avium 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 Gemeine Hasel Corylus avellana Lonicera xylosteum Heckenkirsche Faulbaum Rhamnus frangula Feld-Rose Rosa arvensis Hunds-Rose Rosa canina Rosa majalis Zimt-Rose Sal-Weide Salix caprea Schwarzer Holunder Sambucus nigra Wolliger Schneebal Viburnum lantana Echter Schneeball Viburnum opulus

- Kletterpflanzen: Waldrebe Clematis vitalba Hedera helix Efeu Humulus lupulus Hopfen
- Dachbegrünung Die Dachbegrünung von Flachdächern und geneigten Dächern kann als Grünfläche angerechnet
- 12.5 Private Grünflächen Vegetationsperiode nachzupflanzen.
- 12.6 Zeitpunkt der Pflanzungen Die Eingrünung und Bepflanzung sowie die Gehölzpflanzungen innerhalb der Baugrenzen sind in

- - Die Zaununterkante muss mind. 15 cm über hergestelltem Gelände
- 8.2 Ausführung: zulässig sind Maschendrahtzäune und einfache Stahlkonstruktionen in
- Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 47 Abs. 2 BayBO)
- 10.1 Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich abweichend von der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Eching (Stellplatzsatzung) vom
- 11. Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- oder Natriumdampflampen, zum Schutz nachtaktiver Insekten auszuführen. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich (UV, unter 380nm Wellenlänge) und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen
- 11.2 Die Beleuchtung im Plangebiet muss eine Blendwirkung auf die B 11 ausschließen.
- 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 Beoflanzung zu entsprechen. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als
- Sol. mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16, mit Ballen 3 x verpflanzt, 100-150, mit Ballen

12.3 Artenliste

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

der nach Fertigstellung des Gebäudes folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBI. 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 (GVBI. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBI. 98) geändert worden ist, sowie

Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBI. S. 588, BayRS

2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBI, S. 257) geändert worden ist, erläßt die Gemeinde Eching

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 Baugrenze

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

2.2 (GE) Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Baugrenze für Stellplätze und Nebenanlagen

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

private Verkehrsfläche

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

.1.1 Hecke mit Saum zu erhalten

7.2.1 Einzelbaum zu pflanzen, variabler Standort

öffentliche Verkehrsfläche

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)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2.1 (SO) Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz,

1 Art der baulichen Nutzung 2 GRZ = Grundflächenzahl 3 max. Wand- / Gesamthöhe in m (WH / GH)

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

Pkw-Stellplätze sind generell mit einem versickerungsfähigen Pflaster bzw. Belag auszubilden

(z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Drainpflaster), soweit die geltenden Richtlinien der

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



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

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

- Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dachflächen und Parkplätzen, Stellplätzen, Zufahrten, etc. ist breitflächig auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
- Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

TEXTLICHE HINWEISE

DENKMALSCHUTZ Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es laut Denkmalatlas Bayern keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Bei der Überprüfung ergaben sich jedoch Hinweise auf Bodendenkmäler. In Absprache mit der Kreisarchäologie wurden Sondagestreifen angelegt. Die Bodendenkmäler sollen zu ihrem Schutz großflächig überdeckt werden. Die Bodendenkmäler verbleiben dabei in ihrem ursprünglichen Zusammenhang und werden nicht ausgegraben. Der Abtrag beschränkt sich nach Möglichkeit auf die Fundamente. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der

NIEDERSCHLAGSWASSER

Bodendenkmalpflege formulieren.

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. Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. rückzuhalten. Hierfür sind die randlichen Grünflächen vorzusehen bzw. die Stellplatzflächen mit Rigolen zu ertüchtigen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist durch ein Bodengutachten des FHGeo vom 18.12.2023 untersucht und mit Maßgaben bestätigt worden. Ergänzend ist eine Wasserrückhaltung in den randlichen Grünflächen möglich. Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist somit auf der Ebene der Bauleitplanung als gesichert anzusehen; die Detailplanung ist der Baugenehmigung mit ergänzenden wasserrechtlichen Verfahren vorbehalten. Bei der Ausplanung der Versickerung sollte die notwendige Vorreinigung für das Oberflächenwasser der Parkplätze und ein Notüberlauf für Regenfälle, die über den Bemessungsregenfall hinaus gehen, berücksichtigt werden. Es wird eine Kosten-/ Nutzungsrechnung empfohlen, welche Kosten einer Dachbegrünung den Kosten einer Regenwasseranlage gegenüberstellt. 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

Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig (s. NWFreiV), die Versickerung hat über Mulden Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist ggf. rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

in oberirdische Gewässer (TRENOG) ist zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass für Arbeiten bzw. Maßnahmen, die innerhalb der das

Grundwasser schützenden Deckschicht (i. d. R. 2 m über dem höchstmöglichen

Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder

Grundwasserstand) erfolgen, eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

verwendet, so ist die anzuzeigen (Art. 37 BayWG).

8. Sonstige Planzeichen

8.1 ••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

8.2 — Herstellung einer Blendschutzmaßnahme

9. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

9.3 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

9.6 geplante PKW-Stellplätze (Lage variabel)

9.4 Bodendenkmal

10.1 547/5 Flurstücksnummer

10.2 Flurstücksgrenze

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Höhenschichtlinien (Angaben in m ü. NN)

9.5 ----- Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG

9.7 Einzelbaum zu erhalten, außerhalb des Geltungsbereichs

10. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten, Grenzpunkte und Grenzen

Biotopfläche (Biotopkartierung Bayern, Flachland)

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. Es wird auf die Gefährdung bei seltenen und außergewöhnlichen Starkregenereignissen (30- und 100-jährliches Niederschlagsereignis) mit Wassertiefen durch Oberflächenwasser bis 50 cm im

Kellergeschosse sollen gegen drückendes Wasser abgedichtet werden und das Erdgeschoss soll oberhalb des errechneten Wasserspiegel des Sturzflutrisikomanagementkonzepts liegen.

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 Feuerwehrzufahrten zu schaffen. Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auch auf Privatgrundstücken entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. AllMBI 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.

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 ortsnah 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

Erforderliche Anzeigen bzw. Genehmigungen sind rechtzeitig bei der Behörde einzureichen bzw. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Abfälle, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Landshut unverzüglich

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

BELEUCHTUNG

bis 8 BBodSchV einzuhalten.

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

Die Schutzbedürftigkeit der Immissionsorte innerhalb des Sondergebiets vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird derjenigen eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BlmSchV). Eine Nutzungsaufnahme darf nicht vor der Herstellung einer geeigneten Blendschutzmaßnahme

ÜBERSICHTSPLAN **AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**



VERFAHRENSVERMERKE

Ausgefertigt

Gemeinde Eching

Gemeinde Eching

Max Kofler, Erster Bürgermeister

- 1. Die Gemeinde Eching hat in der Sitzung vom 11.06.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Bank u. Einzelhandel an der B11/Viecht" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- den Vorentwurf des Bebauungsplans "Bank u. Einzelhandel an der B11/Viecht" in der Fassung vom 25.11.2024 hat in der Zeit vom 20.12.2024 bis 26.01.2025 stattgefunden. 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für

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 25.11.2024

- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Bank u. Einzelhandel an der B11/Viecht" in der Fassung vom 17.03.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.05.2025 bis 09.06.2025 sowie vom 10.06.2025 bis 09.07.2025 beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans "Bank u. Einzelhandel an der B11/Viecht" in der Fassung vom 17.03.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.05.2025 bis 09.06.2025 sowie vom 10.06.2025 bis 09.07.2025 im Internet veröffentlicht.

hat in der Zeit vom 19.12.2024 bis 26.01.2025 stattgefunden.

6. Die Gemeinde Eching hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.07.2025 den Bebauungsplan "Bank u. Einzelhandel an der B11/Viecht" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Entwurfs-Fassung vom 17.03.2025 als Satzung beschlossen. Der Plan erhält das Fassungsdatum vom 14.07.2025.





Max Kofler, Erster Bürgermeister 8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Bank u. Einzelhandel an der B11/Viecht" wurde am 4. 5ep. 202gemäß § 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.





BEBAUUNGSPLAN "BANK U. EINZELHANDEL AN DER MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



GEMEINDE: ECHING I.NDB. KREIS: LANDSHUT

REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN



PLANVERFASSER:

M 1:1.000



AM KELLENBACH 21 D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753 info@laengst.de www.laengst.de

14.07.2025