TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BEBAUUNG

0.1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

0.1.1.1. Die Flächen im Umgriff des Bebauungsplanes werden als "Gewerbegebiet (GE)" gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

0.1.1.2. **Folgende Nutzungen werden ausgeschlossen**
- öffentliche Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO teilw.)
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Intensiv- und Massentierhaltung
- Tierkörperbeseitigungsanlagen
- Schlachtereien
- Müllverbrennungsanlagen
- Biogasanlagen bzw. Industrieblogasanlagen, ausgenommen hiervon ist die Holzvergasung
- Beherbergungsbetriebe
- Freiflächenphotovoltaikanlagen

0.1.2. GEBÄUDE

Dachformen: Symmetrisches Satteldach, Pultdach, Flachdach
Dachneigung: max. 18°
Dachdeckung: Pult- und Satteldach:
Als Dacheindeckung ist eine extensive Dachbegrünung mit einem Bodenaufbau von mind. 7 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 .
Auf Satteldächern sind PV-Anlagen vorgeschrieben und parallel zur Dachhaut anzubringen. Norddächer sind nicht zwingend mit PV-Anlagen auszustatten.
Flachdächer:
Auf Flachdächern sind PV-Anlagen und eine extensive Dachbegrünung mit einem Bodenaufbau von mind. 7 cm vorgeschrieben. Werden Flachdächer mit einer Dachfläche über 1.000 m² mit einer PV-Anlage belegt, kann auf eine extensive Dachbegrünung verzichtet werden.
Fassadengestaltung: Vor Gestaltung der Wandflächen werden Weißtöne, helle und dunkle Farbtöne, silber-metallische Oberflächen zugelassen, grelle Farbtöne 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.
Als Fassadengestaltung sind Glasflächen, Metall- und Holzverkleidungen, glatte Putzflächen, glatter Sichtbeton und Mauerwerk oder Betonverkleidungen zugelassen, die Verwendung von Waschbeton ist unzulässig .
Vor Gebäuden mit Fassadenabschnitten mit einer Länge von mehr als 15,00 m ist zur Gliederung eine Fassadenbegrünung, ein schmalkroniger Einzelbaum (zählt nicht zu den geforderten Bäumen unter 0.2.5), eine Verkleidung aus Holz oder eine Montage von Elementen zur Gewinnung von solarer Energie jeweils mit einer Breite von mind. 6,00 m vorzusehen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.3. WAND- UND FIRSTHÖHEN

0.1.3.1. Die festgesetzte maximale Wandhöhe bezieht sich auf den Höhenunterschied zwischen OK FFB EG und dem Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachaussenhaut, gemessen an der Traufseite.
Die festgesetzte maximale Firsthöhe bezieht sich auf den Höhenunterschied zwischen OK FFB EG und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

0.1.3.2. Höhenlage OK FFB EG
Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß (OK FFB EG) wird auf max 407,50 m. ü. NHN festgesetzt.

0.1.3.3. Überschreitung der Wand- und Firsthöhen
Die Wand- und Firsthöhen dürfen ausnahmsweise durch notwendige Betriebsanlagen (z. B. Kamine, Lüftungsanlagen etc.) überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist.

0.1.4. GESTALTUNG DES GELÄNDES
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 100 cm. Geländeabstufungen an den Grundstücksgrenzen, beispielsweise durch Stützmauern, sind unzulässig.

0.1.5. EINFRIEDUNGEN
Örtliche Bauvorschrift gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

0.1.5.1. Höhe: maximal 2,0 m gemessen ab Oberkante fertiges Gelände
0.1.5.2. Sockel: Unzulässig, zur Durchlässigkeit für Kleinsäuger ist ein Bodenabstand von 15 cm einzuhalten.

0.1.6. WERBEANLAGEN
(Örtliche Bauvorschrift nach Art. 81 Abs. 1 Nr.2 BayBO)

0.1.6.1. 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.
0.1.6.2. 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.
0.1.6.3. Werbeanlagen dürfen nicht in den Außenbereich hinauswirken. Gemäß § 33 Abs. 1 StV O darf der Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht durch innerörtliche Werbung oder Propaganda gestört werden.
0.1.6.4. Werbeplylone über 10,0 m und Fahnenmasten über 7,00 m sind unzulässig.

0.1.7. Abstandsflächen
Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

0.1.8. Versorgungsleitungen
Die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen unzulässig. Die Versorgungsleitungen sind im Bereich der Erschließungsstraßen zu verlegen.

0.1.9. Stellplätze
Für die Anzahl und Gestaltung der notwendigen Stellplätze und Garagen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eching.

0.1.10. Beleuchtung
Die Außenbeleuchtung ist mit UV-armen und energiesparenden Leuchtmitteln (gelb), z.B. LED oder Natriumdampflampen, zum Schutz nachtaktiver Insekten auszuführen. Auf den Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlung für Kommunen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und Verbraucherschutz wird verwiesen.
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin 2700 bis max. 3000 Kelvin

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1 bis 11 der BauNVO)

1.3. Gewerbliche Bauflächen

1.3.1. GE — Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO
Einschränkungen gemäß der textlichen Festsetzungen unter Punkt 0.1.1.2.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.6. Grundflächenzahl siehe Nutzungsschablone
2.8. max. Wandhöhe / Firsthöhe siehe Nutzungsschablone
2.9 max. zul. Geschossflächenzahl siehe Nutzungsschablone

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze
3.6. überbaubare Grundstücksfläche

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

6.1. Straßenverkehrsfläche öffentlich
6.2. Straßenbegrenzungslinie
6.3. private Verkehrs- und Erschließungsfläche
Zulässig sind auch Stellplätze, Lagerflächen und Grünflächen

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

7.1. Trafostation

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

9. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1. öffentliche Grünfläche
Bachbegleitende Grünflächen - Ausgleichsflächen
9.2. Private Grünflächen
Abstandsgrün – Versickerung

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

13.1.1. Ausgleichsfläche

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Hier: Abgrenzung Gebiete mit unterschiedlichen Emissionskontingenten L_{EK}
15.16. Nutzungsschablone
1 = Gebiet mit Nummer
2 = max. Wandhöhe
3 = max. Firsthöhe
4 = Grundflächenzahl
5 = Geschossflächenzahl
6 = Zulässige Emissionskontingente $L_{EK,Tag}$ [dB(A) je m²]
7 = Zulässige Emissionskontingente $L_{EK,Nacht}$ [dB(A) je m²]

2	3	
4	1	5
6	7	

PLANLICHE HINWEISE

16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN

16.1. Flurstücksgrenze
16.2. 628 — Flurstücksnummer
16.3. 42 — Gebäude, Nebengebäude, Bestand
Mit Eintragung der Hausnummer
16.4. 45 — Gebäudebestand abzubrechen

17. VERSCHIEDENES

17.1. Biotop mit Teilflächennummer
Nachrichtliche Übernahme der Darstellung des LfU im Geoportal Bayern
Hinweis: Darstellung vermutlich nicht lagegenau
17.2. Höhenschichtlinien (0.50 m Abstand)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat Eching hat in der Sitzung vom 01.07.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „GE Point Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.07.2024 hat in der Zeit vom 04.07.2024 bis 06.08.2024 stattgefunden.

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.07.2024 hat in der Zeit vom 04.07.2024 bis 06.08.2024 stattgefunden.

4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.09.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.09.2024 bis 24.10.2024 beteiligt.

5. AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.09.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.09.2024 bis 24.10.2024 öffentlich ausgelegt und im Internet veröffentlicht.

6. SATZUNG
Die Gemeinde Eching hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.11.2024 den Bebauungsplan „GE Point Erweiterung" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.09.2024 als Satzung beschlossen.

Eching, den 2 4. Nov. 2025 ..... 1. Bürgermeister Kofler

8. AUSGEFERTIGT
Eching, den 2 5. Nov. 2025 ..... 1. Bürgermeister Kofler

9. INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 2 7. Nov. 2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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 wird hingewiesen.

Eching, den 2 8. Nov. 2025 ..... 1. Bürgermeister Kofler

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.2. Grünordnung

0.2.1. 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.
In der Ausgleichsfläche und zur freien Landschaft hin ist die Verwendung von autochthonen Pflanzen bzw. autochthones Saatgut verpflichtend.
Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Qualitätsanforderungen der entfallenden Bepflanzung zu entsprechen.
Die Pflanzungen in der Ausgleichsfläche sind gegen Biberverbiss zu schützen.
Die durch Planzeichen 9.2. festgesetzten privaten Grünflächen sowie 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.

0.2.2. Mindestqualität Pflanzung
Bäume: Sol. mind. 3xv , Stammumfang (StU) 16-18, mB
Sträucher: 3xv , 100-150, mB

0.2.3. 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
Abhängig von der gewählten Art sind entsprechende Rankhilfen vorzusehen.

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.2.5. 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. Es muss mindestens ein Grünflächenanteil von 10% pro Gewerbegrundstück im Freiflächengestaltungsplan nachgewiesen werden. 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 sind pro 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens 3 Laubbäume zu pflanzen (s. Artenliste). Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

0.2.6. Zeitpunkt der Pflanzungen
Die Eingrünung und Bepflanzung haben spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Erschließungsanlage zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen innerhalb der Baugrenzen sind in der nach Fertigstellung des Gebäudes folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

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

0.3. Wasserwirtschaft

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dachflächen und Parkplätzen, Stellplätzen, Zufahrten, etc. ist breitflächig auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Für die Versickerung von Niederschlagswasser in Gewerbegebieten gilt grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) in der aktuell gültigen Fassung.
Ansonsten ist beim Landratsamt Landshut eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen.
Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen (Art. 37 BayWG).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.4. Immissionsschutz

Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12
Das Gewerbegebiet ist nach § 1 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags noch nachts überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m²]

Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE1: S_{EK} ~ 4.800 m2	62	47
GE2: S_{EK} ~ 6.300 m2	60	45

S_{EK}: ..... Emissionsbezugsfläche, vgl. Abbildung 9

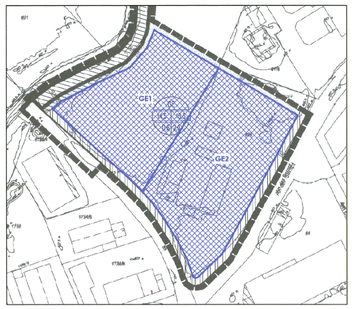
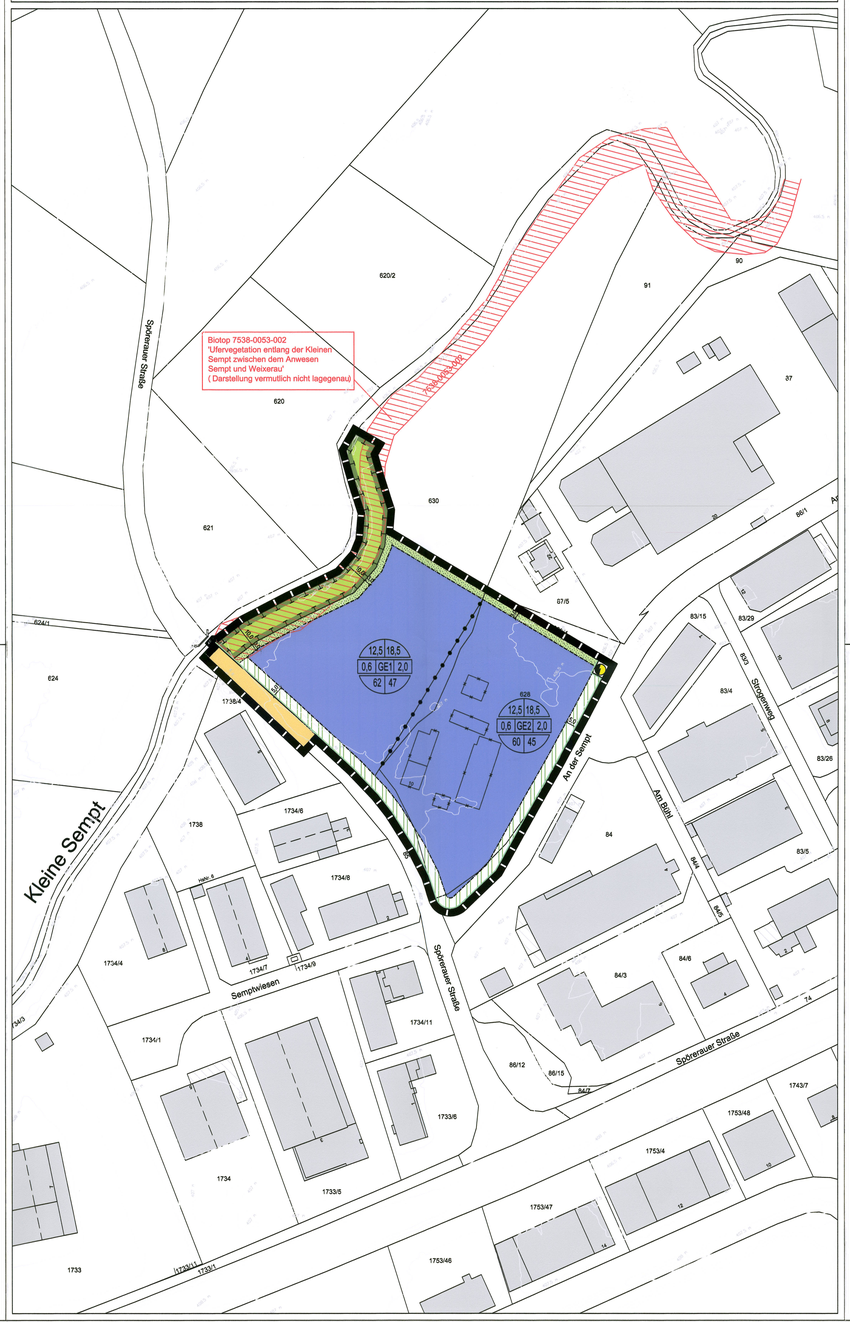


Abbildung 9: Darstellung der Emissionsbezugsflächen S_{EK}

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist entsprechend den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der verfügbaren Immissionskontingente erfolgt gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5, unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.
Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent L_{IK} eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent L_{IK} auf den Wert L_{IK} = IRW – 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN — M 1:1000



PRÄAMBEL

Zielsetzungen des Gemeinde Eching l.Ndb.:
Mit der Festsetzung dieses Gewerbegebiets im Qualitätsstandard „Öko-Plus-Gewerbegebiet" will die Gemeinde Eching l.Ndb. den dringenden gesellschaftlichen Erfordernissen auf dem Gebiet des nachhaltigen Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen bei gleichzeitiger Berücksichtigung ökonomischer Belange in besonderer Weise gerecht werden.

Die Zielsetzungen des Gemeinderats umfassen die folgenden Bereiche:

Bauökologie:
- Ressourcenschonung wie Flächensparen und Wassersparen
- Arten- und Biotopschutz
- Durchgrünung
- Lärmschutz
- Verwendung umweltfreundlicher Baustoffe

Baubiologie:
- Gesunde Arbeitsbedingungen, Wohlfühlambiente für Mitarbeiter

Fair-Trade-Aspekt:
- Vermeidung von Baumaterialen aus Kinderarbeit bei der Erschließung des Gewerbegebiets

Bauästhetik:
- Vorgabe von Farben für Dächer und Wände
- an das Gelände angepasste Kubatur der Baukörper

Klimaschutz:
- Energieeffizienz, Energieeinsparung, regenerative Energienutzung
- Verwendung möglichst CO2-neutraler Baustoffe
- Anbindung an ÖPNV

Ökonomische Vorteile für Betriebe:
- u.a. hohe Arbeitsplatzqualität

Erschließung:
- Möglichst geringer Flächenverbrauch
- Möglichst wenig Versiegelung
- Versickerung des Oberflächenwassers
- Hochwertiger Ufernandstreifen an der Sempt
- nach Möglichkeit Verwendung von PVC-freien Baumaterialien
- Gezielte Auswahl der Baumaterialien (z.B. keine Kinderarbeit)
- Insektenfreundliche LED-Straßenbeleuchtung
- Bemühungen zur Anlage einer ÖPNV-Haltestelle

Die Gemeinde Eching erlässt auf Grund
des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m. W. v. 01.01.2024,
sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327)
und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I),
zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586)
sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 26.06.1962, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als SATZUNG.

Bebauungs- und Grünordnungsplan
GE Point Erweiterung

Gemeinde: Eching
Landkreis: Landshut
Reg.-Bezirk: Niederbayern

Norden
1:1000

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Eching erlässt auf Grund
des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m. W. v. 01.01.2024,
sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588),
zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257)
und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I),
zuletzt geändert durch die §1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)
sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 26.06.1962, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als SATZUNG.

PLANTEAM
Ingenieurbüro Christian Loibl
Mühlenstrasse 6 – 84028 Landshut/Mühleninsel
fon 0871/9756722 – fax 0871/9756723
mail@ib-planteam.de – www.ib-planteam.de

STADT–ORTS–LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT–ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG–GEOINFORMATIONSSYSTEME
Landshut, den 25. November 2024

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagerichtigkeit keine Gewähr übernommen.
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt
Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.

Vorentwurf: 01.07.2024
Entwurf: 09.09.2024
Bearbeitung: Ascher
Zeichnungsnummer: B 2024-3572Satzung

TEXTLICHE HINWEISE

A. WASSERWIRTSCHAFT
Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem auf privatem Grund soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten. Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen.
Mit hohen Grundwasserständen ist zu rechnen.
Die Grundwasserabsenkung während der Bauphase ist als Gewässerbenutzung (§ 9 Abs.1 Nr.5 WHG) erlaubnispflichtig. Die Erlaubnis wird im vereinfachten Verfahren gem. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG erteilt. Dabei ist zu beachten, dass grundsätzlich die Erlaubnis fiktiv nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen nach 3 Monaten in Kraft tritt. Die Bauherrn werden darauf hingewiesen, dass rechtzeitig beim Landratsamt die für die Bauwasserhaltung notwendige Erlaubnis zu beantragen ist.

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 vorsorglich, 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.

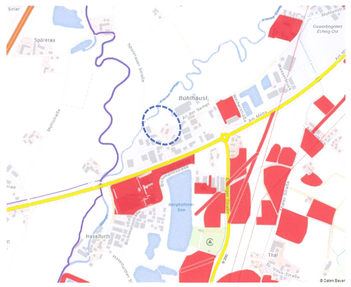
B. AUSGLEICHSFLÄCHEN
Der Bedarf an Ausgleichsflächen wird im Geltungsbereich nachgewiesen. Detaillierte Angaben hierzu im Umweltbericht.
Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" zeitnah nach dem Eingriff umzusetzen. Nach § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft … „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können." Der Eingriff liegt somit mit der tatsächlichen Umnutzung bzw. Umgestaltung der Fläche vor, also z.B. bei Herstellung der Erschließung auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche.
Die Flächen sind, soweit sie sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, nach § 1090 BGB in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern, die Durchführung der Maßnahmen ist in Form einer Reallast gemäß §1105 BGB zu sichern. Alle Flächen sind durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof/Saale zu melden.

C. LANDWIRTSCHAFT
Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist), Staubimmissionen (Ernte, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Diese Immissionsbelastung kann auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden anfallen.

TEXTLICHE HINWEISE

D. DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, daß sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.
In der Nähe zum Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:
D-2-7538-0078 „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Urnenfelderzeit."
D-2-7538-0384 „Siedlung der Urnenfelderzeit."
D-2-7538-0366 „Siedlung vorgeschichtlicher und mittelalterlicher Zeitstellung. Bestattungsplatz der frühen Bronzezeit."
D-2-7538-0089 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der frühen Bronzezeit und der Latènezeit. Bestattungsplatz der späten Bronzezeit."



Auszug aus dem Geoportal Bayern, Stand 14.05.2024
Bodendenkmäler rot schraffiert, Geltungsbereich siehe blauer Kreis

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 beantragen ist.

TEXTLICHE HINWEISE

E. IMMISSIONSSCHUTZ

- **Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente im Rahmen von Genehmigungsverfahren**

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Im Falle der Anwendung von Art. 58 BayBO ("Genehmigungsfreistellung") ist durch den Bauherrn mit der Genehmigungsfreistellungsvorlage ein schalltechnisches Gutachten einzureichen.
Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{IK} übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006 12 errechnen.
Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Ermessen des Sachgebiets Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

- **Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften**

Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können bei der Gemeinde Eching zu den üblichen Dienstzeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinter