

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 „Südlicher Auweg“ OT Dietersheim

Die Gemeinde Eching erlässt aufgrund §§ 2, 9, und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung die folgende Änderung des Bebauungsplans als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 „Südlicher Auweg“ OT Dietersheim sowie dessen erste, zweite und dritte Änderung.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- I Planzeichnung
- II Textliche Festsetzungen
- III Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- IV Verfahrensvermerke
- V Begründung mit Umweltbericht

jeweils in der Fassung vom 19.08.2026.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil I).

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung 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.

Planzeichen nach der PlanZV 90

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 GRZ Grundflächenzahl
 Höhenbezugs punkt mit Bezeichnung (m ü. NHN im DHHN 2016)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 Baugrenze
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
 Straßenbegrenzungslinie

5. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a/b und Abs. 6 BauGB)**
-  Erhalt: Bäume

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets gemäß § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

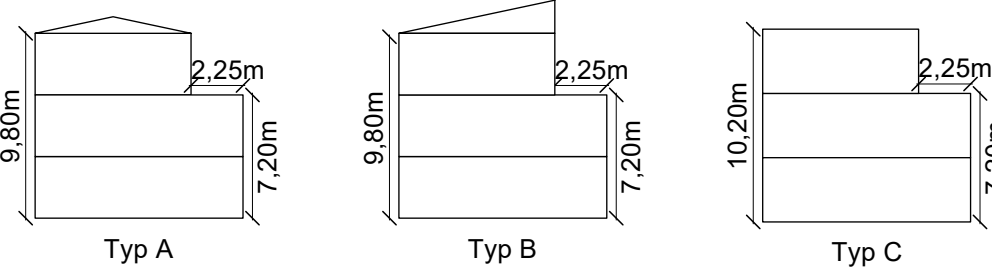
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Behauungsplä

-  Bestehende Gebäude
 -  Flurstücke
 -  Erhalt: Bäume
 -  Erhalt: Gehölze
 -  Gestaltungsvorschlag Straßenraum
 -  Freihaltung von Sichtdreiecken (Art. 26 BayStrWG)
- Maßangabe in Metern (z. B. 5,0 m)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1. Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe sowie
 - Tankstellenausgeschlossen.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) und den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) als Höchstmaß.

- 2.2. Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand (bei Flachkonstruktionen bis zu 5° Dachneigung) oder zwischen Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigten Dächern). Beim Pultdach gilt die niedrige Höhe (Traufe) als Wandhöhe.
- Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf die in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt A: 471,00 m ü. NHN im DHHN2016.
- 2.3. Zulässig sind wahlweise folgende Haustypen:



- 2.4. Die maximal zulässige Wandhöhe ist für die Haustypen A und B
 - im Bereich der Dachterrassen bis zur Oberkante der Attika ohne Berücksichtigung filigraner lichtdurchlässiger Absturzsicherungen in erforderlicher Höhe mit maximal 7,20 m,
 - im übrigen Bereich mit maximal 9,80 mfestgesetzt.
- 2.5. Die maximal zulässige Wandhöhe ist für den Haustyp C
 - im Bereich der Dachterrassen bis zur Oberkante der Attika ohne Berücksichtigung filigraner lichtdurchlässiger Absturzsicherungen in erforderlicher Höhe mit maximal 7,20 m,
 - im übrigen Bereich mit maximal 10,20 mfestgesetzt.
- 2.6. Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der der §§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.
3. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachüberstände, Vordächer, Balkone oder Terrassenüberdachungen bis zu 1,5 m überschritten werden, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.
4. **Abstandsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, Art 6 BayBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die Tiefe der Abstandsflächen abweichend von der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Echting 0,5 h, mindestens 3,00 m. Vor b) zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,4 h, mindestens jedoch 3,00 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

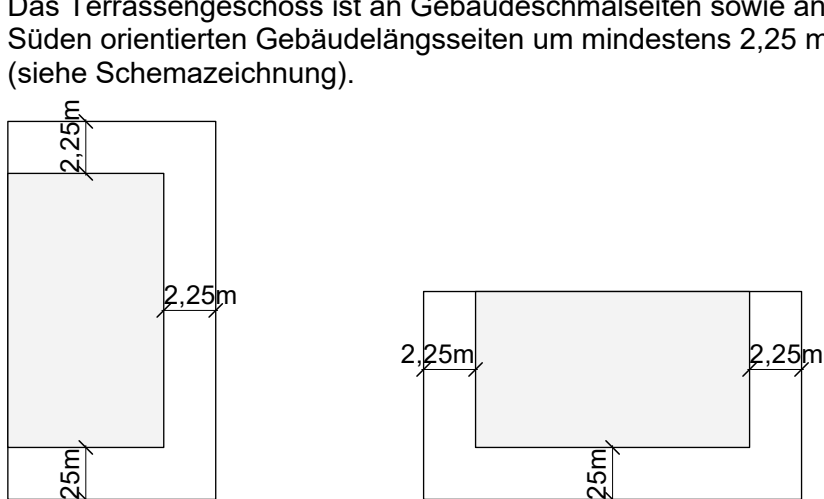
5. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO, Art. 81 BayBO)
- 5.1. Die erforderlichen Stellplätze für Personenkraftwagen und Fahrräder sind nach der Satzung der Gemeinde Eching über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplätze, Garagen- und Fahrradabstellsetzung) in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
- 5.2. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Tiefgaragen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch herzustellen.
Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahren, Rampen, Treppen, Aufzüge sowie technische Anlagen, soweit sie funktional erforderlich sind.
- 5.3. Oberirdische Stellplätze (St) sind wasserdurchlässig herzustellen.
- 5.4. Oberirdische Garagen und Carports als eigenständige bauliche Anlagen sind nicht zulässig.
- 5.5. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon sind Fahrradabstellplätze.

6. **Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 6.1. Die Wege, die vorrangig dem Fußverkehr dienen, werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußwege „F“ festgesetzt.
 - 6.2. Die Wege, die vorrangig dem Fuß- und Radverkehr dienen, werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „F+R“ festgesetzt.
 - 6.3. Die Flächen, die als verkehrsberuhigte Wohnzone dienen, werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (V) festgesetzt.

- 6.4. die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsgrün (G) festgesetzten Flächen sind durch Ansaat zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.
7. **Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)
- 7.1. Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen des Baugebietes ist oberflächlich und möglichst breitflächig innerhalb des Planungsgebietes zu versickern, z. B. in Versickerungsmulden oder -gräben und in Grünflächen.
- 7.2. Eine Versickerung über Rigolen kann zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für nur oberflächige Versickerung nicht ausreichen. Die Pflicht zur Versickerung entfällt, soweit das Niederschlagswasser, z. B. durch Sammlung in Zisternen oder Sickerschächten, genutzt wird. Grundstücksübergreifende Maßnahmen können zugelassen werden.

- 8.1. Unbebaute Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, vollständig zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen und Ansaaten sind entsprechend zu pflegen, Pflanzenvorschläge siehe unter III Textliche Hinweise Punkt 3.
- 8.2. Bei Pflanzung von Bäumen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 16 m² fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,2 m vorzusehen.
- 8.3. Eine Baumscheibe kann eine geringere offene Fläche aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelsystems unter wasserdurchlässigen Verhältnissen mit einem Wurzelsammelsystem oder mit Substrat B 30 nach ZTV Vegeta-Mü erfolgt. Dabei ist die Mindestgröße der offenen, unbefestigten Bodenfläche von 9 m² einzuhalten.
- 8.4. Je 20 m² angefangene Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist mindestens ein standortgerechtes Laubbaum (Pflanzenvorschläge siehe unter III Textliche Hinweise, Punkt 3) zu pflanzen. Auf der jeweiligen Grundstücksfläche vorhandene Bestandsbäume können auf die erforderliche Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

- 2.5. Für Baumpflanzungen sowie Kletterpflanzen sind standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden. Es gelten nachfolgende Pflanzqualitäten:
 - Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen:
Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm
 - Mindestpflanzqualität für Kletterpflanzen:
Sol., 3xv., im Container, 100 - 150 cm
- 2.6. Die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall sind diese spätestens bis zum Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode durch Bäume mit der unter Ziffer II 8.5. festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen. Von der Erhaltungsfestsetzung kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn dies zur Verwirklichung dringend notwendiger Verkehrs- und Erschließungsanlagen erforderlich ist. Für jedes beseitigte Gehölz ist innerhalb des Geltungsbereichs eine Ersatzpflanzung mindestens in der unter Ziffer II 8.5. festgesetzten Pflanzqualität vorzunehmen.
- 2.7. Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 12° sind zu mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 12 cm vorzusehen. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Flachdächer, die für notwendige technische Anlagen, Pflege- und Wartungswege von max. 1 m Breite, für Erholungszwecke nutzbare Freireiche (Dachterrassen und -gärten oder Spielbereiche) sowie für Dachaussteige benötigt werden.
- 2.8. Die nach Osten ausgerichteten Fassadenflächen sind abzüglich der Fenster- oder Türöffnungen und Balkone zu mindestens 20 % mit Kletter- oder Rankgehölzen zu begrünen. Bei bodengebundener Begrünung mit Schling- oder Kletterpflanzen müssen die erforderlichen Pflanzbeete dafür pro Pflanze mindestens 0,5 m² groß und mindestens 80 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodennarr muss mindestens 1,0 m² betragen.
- 2.9. Alle Pflanzungen und Ansaaten haben nach Herstellung der Bezugsfertigkeit, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
- 9. Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauBG, Art 81 BayBO)**
- 9.1. Als Dachformen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Flachdächer (FD) oder flach geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 5° (gemessen zur Waagerechten) sowie symmetrische ausgebildete Satteldächer oder Pultdächer mit Dachneigungen bis zu 12° zugelassen.
Bei untergeordneten Bauteilen, wie Vordächern, kann von der festgesetzten Dachform abgewichen werden.



- 9.3. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auf den Dächern sind gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu errichten. Sie sind bandartig und parallel anzubringen. Sie sind mit der unter Ziffer II 8.7. festgesetzten Dachbegrenzung zu kombinieren. Die Anlagen sind aufgeständert über der Vegetationsschicht zu installieren, der Mindestabstand zwischen Substratschnitt und benachbarten Dachelementen ist so zu wählen, dass ein Begrünungserfolg nach FLN-Richtlinie erreicht werden kann.
- 9.4. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind an Fassaden zulässig, wenn diese Anlagen aus rechteckigen, auf die Fassade abgestimmten Einzelelementen bestehen und parallel zur Fassade montiert sind.
- 9.5. Werbeanlagen sind gemäß den Regelungen der Satzung für die Errichtung, Anbringen, Aufstellung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen und Hinweisschildern der Gemeinde Echting umzusetzen.
Abweichend von den Regelungen der Satzung dürfen freistehende Werbeanlagen eine Größe von 1,0 m² je Betrieb nicht überschreiten.
10. **Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Baulicher Schallschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern der Beurteilungspegel der Verkehrsräusche an dem zum Lüften erforderlichen Fenster nachts einen Wert von 49 dB(A) überschreitet und das Zimmer nicht über ein Fenster an einer Fassade mit einem nächtlichen Beurteilungspegel unterhalb dieses Wertes belüftet werden kann. Die Beurteilungspegel sind objektbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand der tatsächlichen Gebäudestellung, -kubatur und -nutzung zu ermitteln.

11. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG sind im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet geeignete Ersatzbruststützen für Mehlschwalben funktionsfähig herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die konkrete Ausgestaltung, Standortwahl und zeitliche Umsetzung sind durch eine fachkundige Person festzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ein Rückbau oder eine Versetzung des bestehenden Schwalbenhauses ist nur außerhalb der Brutzeit und nach vorheriger fachkundiger Kontrolle zulässig.

III Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. **Denkmalpflege**
- Im Umgriff des Bebauungsplans ist kein Bodendenkmal im Denkmaltatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege verzeichnet.
- Es ist daher darauf hinzuweisen, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bebauungsplangebiet eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

- 2.1. Sämtliche Bauvorhaben werden vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen.
- 2.2. Die Abwasserentsorgung erfolgt gemäß der jeweils gültigen Satzung des Abwasserzweckverbandes (AZV) Unterschleißheim Echling Neufahrn. Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfallt, gem. § 55 Abs. 2 WHG zu versickern und darf nicht in die Kanäle des AZV eingeleitet werden. Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind vom Vorhabenträger zu erstellen. Weiteres ist der Begründung unter Ziffer 7 zu entnehmen.

- ### 3. Gründordnung
- 3.1. Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
 - 3.2. Bei baulichen Maßnahmen im Kronen- und/oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen und die gültige Baumschutzverordnung der Gemeinde Eching, die DIN 19292, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die R-SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.
 - 3.3. Baumpflanzungen entlang von befestigten Flächen sind entsprechend des Regelwerkes „FLL-Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ auszuführen.
 - 3.4. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
 - 3.5. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verordnung der Gemeinde Eching über die Erhaltung von Bäumen und die Pflege von Grundstücken (Baumschutzverordnung) in ihrer jeweils geltenden Fassung zu beachten.

- 3.6. Die Dachbegrenzung ist unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Anforderung und der einschlägigen technischen Regeln fachgerecht zu planen und auszuführen. Bei geneigten Dachflächen sind die konstruktiv erforderlichen Maßnahmen gegen Abrutschen und Erosion vorzusehen.
- 3.7. Auf die Vorschriften zu Grenzabständen von Pflanzen nach Art. 47 ff. AGBG wird hingewiesen.
- 3.8. Pflanzungsvorschläge
Für Pflanzungen und Ersatzpflanzungen von Bäumen, Sträuchern sowie Kletterpflanzen werden die nachfolgend aufgeführten Arten und Sorten empfohlen
- | | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| Einzelbäume | |
| Acer campestre | Feld-Ahorn in Art und Sorten |
| Acer platanoides 'Cleveland' | Kegelförmiger Spitz-Ahorn |
| Ostrya carpinifolia | Hopfenbuche |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| Prunus padus 'Schloss Tiefurt' | Trauben-Kirsche |
| Sorbus aria | Echte Mehlbeere |
| Sträucher | |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| Ribes alpinum | Alpen-Johannisbeere |
| Rosa spec. | Rosen in Arten und Sorten |
| Viburnum spec. | Schneeball in Arten und Sorten |

- | | | |
|-----------------------------------|--|---------------------------------|
| <u>Kletterpflanzen</u> | | |
| Clematis spec. | | Waldrebe in Arten und Sorten |
| Parthenocela petiolaris | | Kletter-Hortensie |
| Lonicera spec. | | Geißblatt in Arten und Sorten |
| Vitis rotifolia spec. | | Wilder Wein in Arten und Sorten |
| 4. Hinweis zum Artenschutz | | |
| 4.1. | Die dauerhafte rechtliche Verfügbarkeit des Standorts für die erforderlichen Ersatzpflanzungen sowie die Herstellung, Unterhaltung und dauerhafte Funktionsfähigkeit der Maßnahme sind vor Satzungsbeschluss vertraglich und/oder dinglich zu sichern. | |
| 4.2. | Fällungen und Gehölzschnittmaßnahmen sind grundsätzlich außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September durchzuführen. Schonende Form- und Pflegeschritte sind nach Maßgabe des § 39 Abs. 5 BNatSchG zulässig. Die Artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG bleiben unberührt. | |

5.1. Die Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 226060 / 3 vom 18.08.2026 (Ingenieurbüro Greiner) ist Grundlage der schalltechnischen Auflagen des Bebauungsplanes und zu beachten.

- 5.2. Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgläusche sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier sind nach derzeitiger Maßgabe die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen nach DIN 4109-2:2018-01 zu erfüllen.
- Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'_{gesamt} der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_{a} aufgrund der Verkehrsgläusche an einer beispielhaftigen Wohnbebauung sowie bei der freier Schallausbreitung im Plangebiet zu erwartenden Beurteilungs- und Außenlärmpegel dargestellt. Diese Angaben dienen der Orientierung über die zu erwartende Größenordnung der Anforderungen; maßgeblich ist der objektbezogen im Baugenehmigungsverfahren ermittelte tatsächliche Außenlärmpegel am jeweiligen Gebäude. Unabhängig von der konkreten Gebäudestellung ist an Fassaden, an denen der maßgebliche Außenlärmpegel L_{a} nach DIN 4109-2:2018-01 aufgrund der Verkehrsgläusche nach der Art und der Dichte der Bebauung erreicht oder überschritten wird, der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 zu erbringen. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels hat objektbezogen im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

- 5.3. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird an Fassaden, an denen der nächtliche Beurteilungspegel der Verkehrsräusche den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete von 49 dB(A) überschreitet, eine Grundrissorientierung empfohlen, die dort keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) nach der Richtung der schallmächtigsten Verbauteile bzw. Loggien oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmassnahmen vorgesehen werden. Zur Orientierung über die zu erwartende Größenordnung der Beurteilungspegel wird auf die Ausführungen zur beispielhaften Wohnbebauung sowie zur freien Schallausbreitung im Plangebiet verwiesen.
- 5.4. Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen aufgrund der Verkehrsräusche e nächtlicher Beurteilungspegel von 45 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, wird der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen empfohlen. Zur Orientierung über die zu erwartende Größenordnung der Beurteilungspegel wird auf die Ausführungen zur beispielhaften Wohnbebauung sowie zur freien Schallausbreitung im Plangebiet verwiesen. Nach Möglichkeit sollten die zum Lüften notwendigen Fenster an Fassaden mit einem nächtlichen Beurteilungspegel unterhalb von 45 dB(A) situiert werden, sodass auf Belüftungseinrichtungen verzichtet werden kann.

- 5.5. Es wird empfohlen, mit dem Bauantrag eine objektbezogene schalltechnische Überprüfung der tatsächlichen Geräuschsituation an den Fassaden des jeweiligen Gebäudes vorzunehmen und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen fassadenbezogen entsprechend den vorstehenden Festsetzungen und Hinweisen festzulegen.

Innerhalb der im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtdreiecke dürfen keine oberirdischen baulichen Anlagen errichtet werden, welche die Sichtbeziehungen des einmündenden Straßenverkehrs behindern. Baumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind im Einzelfall mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI- und FLL-Richtlinien liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Eching zur Einsichtnahme bereit. Sie können auch über den Beuth-Verlag, Berlin bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien beim Deutschen Patentamt archiviert.

1. Die Gemeinde Echting hat mit Beschluss des Bau- Planungs- und Umweltausschusses vom 16.09.2025 die 4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____/____/____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Gemeinde Echting hat mit Beschluss des Bau- Planungs- und Umweltausschusses vom 07.07.2026 die 4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 erneut beschlossen. Der erneute Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
7. Die Gemeinde Echting hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Eching, Michael Steigerwald
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am „...“ 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, Michael Steigerwald
Erster Bürgermeister

Teil I: Planzeichnung

