

Stadt Erding

Lkr. Erding

Bebauungsplan 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 163 für das Gebiet zwischen Dorfner Straße, Landshuter Straße und Dr.-Henkel-Straße

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Umlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-127A Bearb.: ne

Plandatum 15.12.2010
10.05.2011
08.11.2011

Die Stadt Erding erlässt aufgrund §§ 2-4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Der Bebauungsplan „Nr. 163 für das Gebiet zwischen Dorfner Straße, Landshuter Straße und Dr.-Henkel-Straße“ in der Fassung vom 15.09.2005 wird wie folgt geändert:

A Festsetzungen durch Text

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung**
 - MI**
Das mit MI bezeichnete Bauland wird gemäß § 6 BauNutzungsverordnung (BauNVO) als Mischgebiet festgesetzt.

Im gesamten Mischgebiet sind Anlagen und Betriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 7 und 8 und Abs. 3 BauNVO unzulässig.
 - WA**
Das mit WA bezeichnete Bauland wird nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - III** höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (z.B. drei Vollgeschosse)
 - II (I+D)** höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (z.B. zwei, davon ein Vollgeschoss im Dachgeschoss aufgrund der Wandhöhe)
 - III (III+TG)** höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (z.B. drei, davon ein Terrassendachgeschoss mit 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses)
- GR 235** max. zulässige Grundfläche pro Bauraum in Quadratmetern (z.B. 235 qm)

Die höchstzulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen - Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen, Tiefgaragen - bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Die Fläche von Wintergärten und Glasveranden ist ab einer Tiefe von 1,50 m auf die Grundfläche anzurechnen.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Grundstücksgröße

- Baugrenze**
- Nebenanlagen**
 - Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.
 - Sichtschutzwände zwischen Wohnbereichen, auch auf der Grundstücksgrenze, sind bis zu einer Tiefe von 3,50 m und einer Höhe von 2,30 m zulässig. Diese sind in Holz oder verputztem Mauerwerk auszuführen.
- Bauliche Gestaltung**
 - Höhenentwicklung der Gebäude**
Die Wandhöhe an der Traufseite wird wie folgt festgesetzt:
I Vollgeschoss max. 3,50 m
II (I+D) max. 4,50 m
II Vollgeschosse max. 6,50 m
III Vollgeschosse max. 9,00 m
III (II+TG) max. 9,00 m
IV (III+D) max. 10,20 m
IV (III+TG) max. 11,30 m (nur bei Pult-/Flachdach zulässig)

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Wand mit Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Abweichungen von diesen Festsetzungen bei bestehenden Gebäuden sind zulässig (Bestandsschutz).
 - Fassadengestaltung**
Als Fassadenmaterial sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und Holzverkleidungen zulässig. Loggien, Wintergärten und Vordächer sind in Stahl-, Holz- und Gaskonstruktion zulässig.
 - Dachgestaltung**
 - einzuhaltende Hauptfrischrichtung
 - Für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer - Satteldach, versetztes Pultdach, Walmdach - sowie Pult- und Flachdächer zulässig. Für Pultdächer ist eine maximale Dachneigung von 10° zulässig.
 - Beim Zusammenbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ist auf eine einheitliche Gestaltung bezüglich Dachform, Dachneigung und Baumaterialien zu achten.
 - Die Summe der Breitenmaße der Dachöffnungen - Gaube, Dachflächenfenster, Zwerchgiebel - darf 1/3 der Wandlänge pro Baukörper nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Die Errichtung von Dachgauben ist erst ab einer Dachneigung von min. 35° zulässig.

7 Garagen und Stellplätze

- Nebengebäude**
- Stellplatz**
- Garage**
- Tiefgaragenrampe lärmschützend überbaut**
- vorgeschriebene Zufahrt**
- Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln und zu gestalten.
- Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig, soweit dies nach der unter Punkt A 3.2 festgesetzten GRZ möglich ist. Alle weiteren erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.
- Großflächige Pkw-Stellplätze sind durch Laubbäume und Sträucher zu untergliedern. Für jeweils 5 Stellplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

Die Decken von Tiefgaragen sind mit mindestens 60 cm Mutterboden zu bedecken und zu begrünen. Pflanzungsmöglichkeiten für Bäume sind zu schaffen.
- Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der für den betrieblichen Ablauf erforderlichen Breite befestigt werden. Stellplatzflächen sind mit wasser-durchlässigen Belägen herzustellen, soweit nicht betriebliche Gründe dagegen sprechen.
- Verkehr, Erschließung**
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche**
 - Straßenbegrenzungslinie**
- Einfriedungen**
 - Einfriedungen an Verkehrsstraßen sind nur entlang der Dr.-Henkel-Straße zulässig. Ausnahmeweise können Einfriedungen auch entlang der Landshuter- bzw. Dorfner Straße zugelassen werden, soweit dies aus funktionalen Gründen erforderlich ist.
 - An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als Holzzaune oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune in einer Höhe von max. 1,00 m und Hecken von max. 1,50 m zulässig.

10 Grünordnung und Freiflächengestaltung

- Gemeinschaftsgrünfläche**
- Spielplatz**
- zu erhaltender Baum**
- zu pflanzender Baum**
- Das Gelände sowie der Baum- und Strauchbestand sind in ihrer natürlichen Form möglichst weitgehend zu erhalten. Bei Ausführungen von Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- Für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende heimische Arten zu verwenden:

Bäume: großkronige Laubbäume für Straßenraum und zur Raumgliederung wie Ahorn, Winterlinde, Buche, Rosskastanie und Ulme; 3-mal verpflanzt mit Mindestumfang 18/20 cm.

kleinkronige, mittelhohe Bäume an Fußwegen, in Hausgärten und auf Tiefgaragen wie Hainbuche, Vogelkirsche, Feldahorn, Eberesche, Mehlbeere sowie alle Obstbäume als Hochstamm; 3-mal verpflanzt mit Mindestumfang 14/16 cm.

Sträucher: für Hecken und Randeingrünung, wie Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Wildrosen, Liguster, Schneeball; für Schnitthecken Hainbuche, Kornelkirsche, Weißdorn, Liguster; 2-mal verpflanzt in der Pflanzgröße 80 - 125 cm.

Pro 300 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 kleinkroniger, mittelhoher Baum entsprechend Ziffer 10.3 zu pflanzen. Bereits vorhandene Bäume sind dabei anrechenbar.
- Mauern und fensterlose Gebäudeflächen mit einer Breite von mehr als 10 m und einer Höhe von mehr als 7 m sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
- Eine von der Planzeichnung abweichende Lage und Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist unter Einhaltung der Planungsabsicht zulässig.

11 Immissionsschutz

- Sämtliche Fenster schutzbedürftiger Räume müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen. Ausgenommen sind Häuser im Abstand von mehr als 60 m zur Landshuter- und zur Dorfner Straße.
- Bei Umbau oder Neubau von Gebäuden entlang der Dorfner- und der Landshuter Straße sind sämtliche Fenster von Kinder- und Schlafräumen auf die jeweils straßenabgelegene Seite zu orientieren. Ist dies aus architektonischen Gründen nicht möglich, so muss zusätzlich zu den Schallschutzfenstern in diesen Räumen eine Zwangsentlüftung eingebaut werden.

B Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnung

- 579 bestehende Flurstücksnummer (z.B. 579)
- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
- abzubrechendes Gebäude
- Gebäudevorschlag
- Baumbestand (Ermittlung aus Luftbild)
- Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Militärflughafens Erding. Die nach § 12(3) 1a LuftVG festgelegten Bauhöhenbeschränkungen sind zu beachten.
- Im Planungsgebiet ist mit archäologischen Bodenfindungen zu rechnen. Archäologische Bodenfund sind meldepflichtig.
- Erschließungsvoraussetzungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht:
 - Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein.

Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 wurde vom Gemeinderat am 20.05.2011 gefasst und am 18.01.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 15.12.2010 hat in der Zeit vom 26.01.2011 bis 01.03.2011 stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).

Der von der Bebauungsplan-Änderung berührten Öffentlichkeit, den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des geänderten Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 10.05.2011 in der Zeit vom 07.10.2011 bis 25.10.2011 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 i.V. mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 sowie § 4a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 08.11.2011 wurde vom Gemeinderat am 08.11.2011 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 08.12.2011; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 08.11.2011 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte © LVG Bayern

Maßentnahme:

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

Planfertiger:

München, den
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Stadt Erding, den
.....
(Max Gotz, Erster Bürgermeister)

