



**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

1. Maß der baulichen Nutzung
  - 1.1 Vollgeschosse zwingend
  - 1.2 GR 77 max. zul. Grundfläche (z.B. 77 qm)
  - 1.3 GF 220 max. zul. Geschossfläche (z.B. 220 qm)
2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
  - 2.1 Baulinie (§23 Abs. 3 BauNVO)
  - 2.2 Firstrichtung zwingend
  - 2.3 Hauptbaukörper
  - 2.4 Garagen
  - 2.5 nur Hausgruppen zulässig
  - 2.6 offene Bauweise
  - 2.7 WA allgemeines Wohngebiet
  - 2.8 max. zul. Überschreitung für Anbauten
3. Verkehrsflächen
  - 3.1 Öffentliche Verkehrsflächen
    - Straße
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Verkehrsberuhigter Bereich gem. §42 Abs. 4a StVO
    - Parkbuchten
    - Straßenbegleitgrün
  - 3.2 Private Verkehrsflächen
    - Grundstücks- und Garagenzufahrt
    - PKW-Stellplätze
4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
  - 4.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
  - 4.6 Maßangaben in Metern
  - 4.7 bestehende unterirdische Versorgungsleitung
  - 4.8 Lärmschutzwand, Höhe 3,70m u. OK Fahrbahn ST 2084
  - 4.9 Lärmschutzwand, Höhe 4,50m u. OK Fahrbahn ST 2084
  - 4.10 Mit Geh- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - 4.11 Trafostation
5. Grünordnung, Freiflächen
  - 5.1 öffentliche Grünflächen, Wiese
  - 5.2 öffentliche Grünflächen, Gehölze
  - 5.3 Vorgärten
  - 5.4 Hausgärten
  - 5.5 zu erhaltende Bäume außerhalb Geltungsbereich
  - 5.6 zu erhaltende Bäume
  - 5.7 zu pflanzende Bäume
  - 5.8 Kinderspielfläche Größe und Ausstattung nach DIN 18034
  - 5.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

**B. FESTSETZUNG DURCH TEXT**

6. Art der baulichen Nutzung
 

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Je Reihenhauseinheit ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

Die Nutzung einzelner Räume für andere Zwecke nach § 13 BauNVO ist zulässig. Ausnahmen nach § 4 BauNVO, Abs. 3 sind ausgeschlossen.
7. Maß der baulichen Nutzung
 

**WA**

Grundfläche  
Die maximale Grundfläche der baulichen Anlage nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird im jeweiligen Bauraum festgesetzt (z.B. GR 77)

Geschossfläche  
Die maximale Geschossfläche der baulichen Anlage nach § 20 BauNVO wird im jeweiligen Bauraum festgesetzt (z.B. GF 154)

Eine Überschreitung der festgesetzten Geschossfläche um max. 12 m<sup>2</sup> für Anbauten (z.B. Wintergärten) ist zulässig.
8. Abstandsflächen / Überschreitung der Baulinien
 

Die Abstandsflächen werden nach den Vorschriften des Art. 6 BayBO festgesetzt.

Die Baulinien dürfen für Anbauten (z.B. Wintergärten) bis zu einer Tiefe von 2m und bis zu einer Größe von max. 12 m<sup>2</sup> überschritten werden. Balkone dürfen um höchstens 1,50 m die Baulinie überschreiten.
9. Dächer
 

geneigte Dächer als symmetrisches Satteldach oder versetztes Pultdach mit einer zulässigen Dachneigung von 15 bis 32 Grad.

Dacheindeckung: Dachplatten aus Ton oder Beton  
Blechdeckungen im Bereich der Traufe und Ortgang sind zulässig.  
Dachüberstand: an der Traufe und Ortgang max. 90 cm.

Dacheinschnitte, Gauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.

Flächenbündige Dachfenster ohne Aufkehlrahmen, Firstverglasungen und Glasdächer sind zulässig.
10. Wandhöhen und Höhenlage der Gebäude
 

Die Höhe der Oberkante des FFB im Erdgeschoss gemessen von der Oberkante Leistenstein der angrenzenden Verkehrsfläche darf an der Eingangsseite 3,30 m nicht überschreiten. Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abdichtungen des Geländes freigelegt werden.

Aufschüttungen sind unzulässig

Traufwandhöhe:  
Als Traufwandhöhe gilt das Maß von der Oberkante FFB bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Die Traufwandhöhe wird einheitlich auf max. 6,00 m über Oberkante Gelände festgesetzt.
11. Äußere Gestaltung des Gebäude
 

Außenwände sind als verputzte, gestrichene Mauerflächen und Holzverschalungen zulässig. Anbauten als Wintergärten und Vordächer sind nur in Stahl-, Holz- und Glaskonstruktion zulässig.

Zusammengebaute Gebäude sind in Gestaltung aufeinander abzustimmen. Sie müssen profilig ausgebildet werden. Der Nachbarbauende hat sich dem Nachbar mit der Wandhöhe, dem Dachüberstand und der Wahl der Dacheindeckung anzugleichen.
12. Garagen und Stellplätze
 

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Carports ist nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der Baugrenzen bzw. den besonders gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

Der Stauraum zwischen Garage und Straßenbegrenzung muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann ausnahmsweise als Stellplatz genutzt werden, wenn die Grundstückssituation keine andere Möglichkeit zuläßt.

Traufwandhöhe: maximal 3,0 m über Gelände  
Satteldach oder Pultdach, Neigung: 12-25 Grad.  
Dachüberstand: an der Traufe und Ortgang max. 60 cm.

Eindeckung: wie bei Hauptgebäude, zusätzlich, Blecheindeckung oder extensive Dachbegrünung möglich.

Die Garagen entlang der Goethestrasse sind nur als Flachdach, mit extensiver Dachbegrünung, zulässig.

Bei an der Grenze aneinandergelagerten Garagen oder Carports, auch im Zusammenhang mit den Nebengebäuden zwischen Carports und Wohnhäusern ist die Tiefe und Höhe der Baukörper einheitlich zu wählen. Sie müssen first-, profi- und traufgleich errichtet werden.

Doppelparkgaragen dürfen nicht errichtet werden.

**13. Einfriedungen**

- Einfriedungen an Straßen sind als Holzläuzen mit senkrechter Lattung von max. 1 m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken dürfen auch Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe errichtet werden. Diese Zäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.
- Zaunsockel aus Beton sind unzulässig.
- Garagenzufahrten dürfen nicht eingezäunt werden.

**14. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind unzulässig.

**15. Sonstige Festsetzungen**

Stromleitungen und sonstige Kabel sind unterirdisch zu führen.

Hausanschlüsse für Strom und Fernmeldeanlagen sind entweder in Fassaden oder entlang der Grundstücksgrenze integriert. Freistehende Hausanschlüsse sind nicht zulässig. Oberirdische Verteilerkästen u. ä. sind wirksam einzugraben.

Die schalltechnische Untersuchung des Beratungsbüros Müller BBM wird Bestandteil des Bebauungsplanes und wird als Anhang dem Bebauungsplan beigelegt.

Durch entsprechende Wohnungsgrundrissgestaltung ist sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern, im nördlichen Baukörper zusätzlich in Wohnzimmern, die Belüftung über ein Fenster an der Westfassade oder Südfassade erfolgt.

Wo dies nicht möglich ist, sind entweder (teil)verglasbare Balkone, die mindestens im Deckenbereich schallsorbierend verkleidet sind, vorzulagern oder können bei zum Schlafen genutzten Räumen Schallschirm – Lüfter eingebaut werden.

Am nördlichen Baukörper ist an der Nord – und Ostfassade zusätzlich der Einbau von Schallschutzfenstern erforderlich.

**16. Bepflanzung**

Bepflanzungen in Grünflächen sowie alle durch Planzeichen festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind mit allen standortgerechten Arten durchzuführen, sofern nichts anderes festgesetzt ist.

Bei der räumlichen Anordnung sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.

Zur Sicherstellung des Pflanzraumes ist bei Vegetationsflächen folgender Oberbodenbedarf vorzusehen:

Bäume:	Baumröhren 150 x 150 x 60 cm
Pflanzflächen:	40 cm
Rasenflächen:	20 cm

16.1 Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestqualitäten bei:

Baumreihen oder Alleen:	Hochstämme, Kronenansatz 2,80 m über Wurzelhals 4 – 5 x verpflanzt, je Baumreihe ist jeweils nur eine Art zu pflanzen, mit Ballen bzw. Drahtballierung, Stammumfang mind. 20 – 25 cm
Einzelbaumpflanzungen:	Hochstämme oder Stammbüsche, 3 – 4 x verpflanzt, Gruppen wenn möglich mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm

Zulässig sind alle standortgerechten Arten mit Ausnahme aller Koniferen

16.2 Bäume 2. Wuchsklasse

Pflanzqualität: Einzelbaumpflanzung, Hochstämme oder Stammbüsche, 4 x verpflanzt, mit Ballen bzw. Drahtballierung, Stammumfang mind. 16 – 20 cm

Im Bereich der privaten Grünflächen und Hausgärten sind alle gängigen Obstbäume und deren Zierformen, fremdländische Bäume sowie Schnitt- oder Kulturformen erlaubt. Je Baumreihe ist jeweils nur eine Art zu verwenden.

**16.3 Kleinbaum / Großstrauch**

Pflanzqualität: Sträucher / Bäume: mind Sol. 3 x verpflanzt  
Rosen: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe alle standortgerechten Arten

**16.4 Sträucher**

Pflanzung der Sträucher in Gruppen zu mind. 5 Stück.  
Jede Gruppe setzt sich aus mind. 2 Arten zusammen.

**16.5 Hecken**

Hecken innerhalb von Gärten bzw. Privatgrundstücken: Freiwachsende Hecken dürfen, wenn sie an öffentliche Wege und Plätze angrenzen, eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Zulässig sind alle handelsüblichen Gehölze, die diese Höhe nicht wesentlich überschreiten mit Ausnahme von allen nicht heimischen Koniferen. Bei Schnitthecken ist eine Höhe von 1,00 m zulässig; für Schnitthecken zulässige Gehölze sind:

Acer campestre	Feld – Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster

**17. Private Grünflächen**

Die durch Planzeichen auf Privatgrundstücken festgesetzten Bäume, Kleinbäume oder Großsträucher sind vom Eigentümer zu pflanzen und zu pflegen, ausfälle sind von ihm zu ersetzen.

Zur Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze zugelassen, mit Ausnahme von:

- strengen Säulenformen, die eine Höhe von mehr als 6 m erreichen
- sowie allen nicht heimischen Koniferen

Der Anteil der immergrünen Gehölze darf 20 % nicht überschreiten.

**17.1 Hausgärten, privat genutzt**

Hausgärten sind zu bepflanzen und einzufrieden. Als Einfriedung erlaubt sind verzinkte Maschendrahtzäune oder Holzstaketenzäune mit Hinterpflanzung sowie geschnittene Hecken, max. Höhe 1,00 m.

**17.2 Vorgärten, nicht eingefriedet**

Bereich für die Anlage von Vorgärten bzw. Zugangsbereichen, die privat genutzt werden können. Der Anteil der versiegelten Flächen darf 30 % nicht überschreiten. Der Anteil der Pflanzflächen darf 20 % nicht unterschreiten. Einfriedungen von Teilflächen entlang der öffentlichen Wege sind nicht zulässig.

**17.3 Verkehrsgrün**

Als Verkehrsgrün ist zulässig:  
Rasen, Wiesenstreifen, Stauden- und Gehölzpflanzungen, die eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten. Bei der Verwendung von Gehölzen sind pro Pflanzfläche max. 2 verschiedene Arten erlaubt.

**17.4 Begrünung der Gebäude**

Mauern und fensterlose Gebäudeflächen mit einer Breite von mehr als 8 m und einer Höhe von mehr als 7 m sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Ebenfalls zu begrünen sind die Konstruktionen / Fassaden von Parkierungsbauwerken.

**17.5 Spielplätze**

Für Spielplätze ist gemäß Art. 8, Abs. 1 BayBO i.V.m § 9 (1.4) BbauG eine Fläche in ausreichender Größe vorzusehen und entsprechend DIN 18043 auszustatten. Im Nahbereich der Spielplätze ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.6.1976 (LUMBI Nr. 7/8 vom 27.8.1987) über die Gefährdung von Kindern durch Giftpflanzen zu beachten.

**18. Sonstiges**

**Verkehrsflächen**

Verkehrsflächen sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken. Geh- und Radwege innerhalb von Grünflächen sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. PKW- Stellplätze sind in Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterterrassen auszuführen. Wasserundurchlässige Beläge sind nur aus zwingenden nutzungsbedingten bzw. technischen Gründen zulässig.

**19. Freiflächenplanung**

Die Planung der öffentlichen Grün- und Freiflächen und der gemeinschaftlich genutzten privaten Freiflächen hat durch kompetente Fachplaner zu erfolgen. Den Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächenplanungsgestaltungspläne beizufügen, die detaillierte Angaben zur Gestaltung der Flächen, Pflanzenauswahl und –größe, zu den Belägen, Spielplatzflächen und –ausstattung sowie zur Höhenlage enthalten.

**20. Grünordnung**

20.1 Vegetationsbestand  
Die im Plan gekennzeichneten Baum – und Vegetationsbestände im Planungsgebiet sind zu erhalten. Bei Durchführung von Baumaßnahmen im Planungsgebiet sind für den Schutz der Bestände auch auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken die notwendigen Vorkehrungen zu treffen. Eine Fällung des so gekennzeichneten Bestandes ist in jedem Fall genehmigungspflichtig.

**20.2 Regenwasserrückhaltung / Versickerung**

Das anfallende Regenwasser wird zu den nicht unterbauten Flächen geleitet und dort zur Versickerung gebracht. Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen muß durch geeignete Maßnahmen vorgereinigt werden, bevor es ins Grundwasser eingeleitet wird. Die Speicherung und Entnahme zu Nutzungszwecken auf dem Grundstück ist zulässig.

**C. HINWEISE**

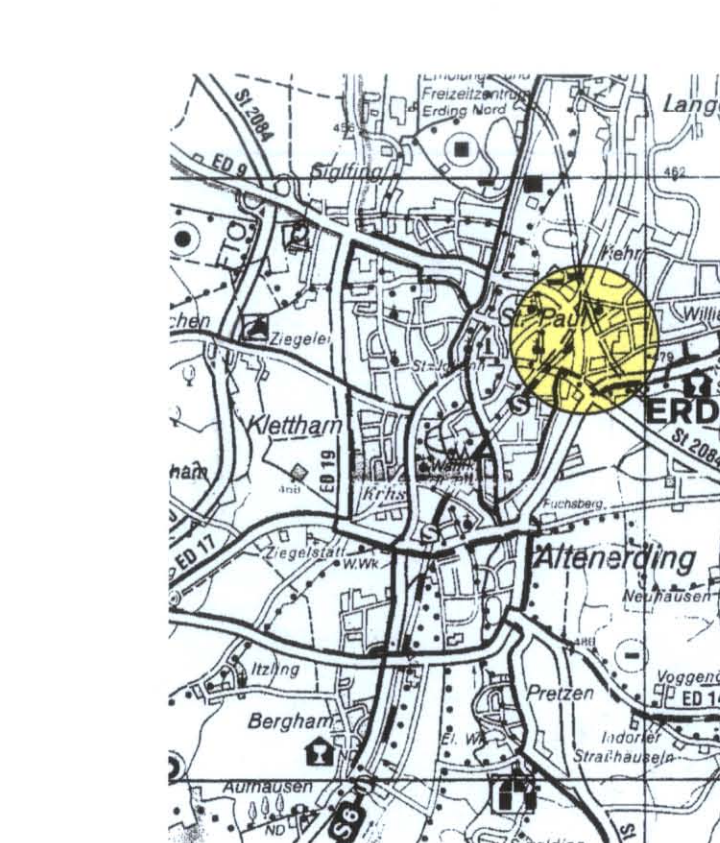
1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung und Bezug an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
2. Bei der geplanten Bebauung ist damit zu rechnen, dass falls Bauwasserhaltungen erforderlich werden belastetes Wasser gefördert wird. Gegebenenfalls ist belastetes Wasser vor Wiedereinleitung in ein Gewässer zu reinigen. Auch beim Betrieb von Grundwasserwärmepumpen oder Brauchwasserbrunnen (z.B. Gartenbewässerung) ist mit einer Förderung von belastetem Wasser zu rechnen.
3. Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos im eingeschränkten Mischsystem (Systembereich "C"). Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern und darf nicht in die Kanäle des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos eingeleitet werden. Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind vom Bauherrn zu erstellen. Die Bemessung der Anlagen hat nach dem Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung ATV A 138 zu erfolgen.
4. Gegen hohe Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern.
5. Der Einbau von Solaranlagen und Zisternen wird ausdrücklich empfohlen.
6. Archäologische Bodenfinden, die bei den Bauarbeiten zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.
7. Sofern infolge von Bauwasserhaltungen oder anderen Grundwasserbenutzungen (z.B. Grundwasserwärmepumpen oder Brauchwasserbrunnen) Grundwasser zutage geleitet und wieder versickert werden soll, ist das Grundwasser aufgrund einer bestehenden Untergrundreinigung auf LHKW zu untersuchen. Gegebenenfalls ist belastetes Wasser vor Wiedereinleitung in ein Gewässer zu reinigen.
8. bestehende Grundstücksgrenzen
9. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
10. aufzuhebende Grundstücksgrenzen
11. bestehende Gebäude

**Verfahrensvermerke**

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 28.07.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.09.1998 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
  2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung vom 04.07.2000 hat in der Zeit vom 17.08.2000 bis 19.09.2000 stattgefunden.
  3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.07.2000 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 17.08.2000 bis 02.10.2000 beteiligt.
  4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2000 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.11.2001 bis 10.12.2001 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 31.10.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
  5. Der Stadtrat der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.01.2002 in seiner Sitzung am 29.01.2002 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
  6. Das Landratsamt Erding hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 12.07.2002, AZ.: 42/610-4/2 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
- gez.
- Erding, Karl-Heinz Bauernfeind  
Erster Bürgermeister

Die Überstimmung der Planung mit dem Original wird bestätigt  
Stadt Erding, 29.01.2002  
Bauamt  
gez.

**STADT ERDING**



BEBAUUNGSPLAN NR. 167  
FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER LANDSHUTER STRASSE,  
WESTLICH DER ANTON - BRÜCKNER - STRASSE

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGSPLAN - M 1 : 500

DIE STADT ERDING ERLÄSST AUFGRUND § 2 ABS. 1, § 9 UND 10 BAUGESETZBUCH -BAUGB.- ART. 91 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG -BAYBO- UND ART. 23 DER GEMEINDE-ORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN -GO- DIESEN BEBAUUNGS-PLAN ALS SATZUNG

FASSUNG VOM 16.01.2002

PLANUNG:  
RICHARD FALTERER  
ARCHITEKT  
HAAGER STR. 32A  
85435 ERDING

Bebauungsplan Nr. 167  
Fassung vom 16.07.2002  
Rechtsverbindlich seit 29.09.2002  
86 4 20 / 22. 16. 2002