

Stadt Erding
Lkr. Erding

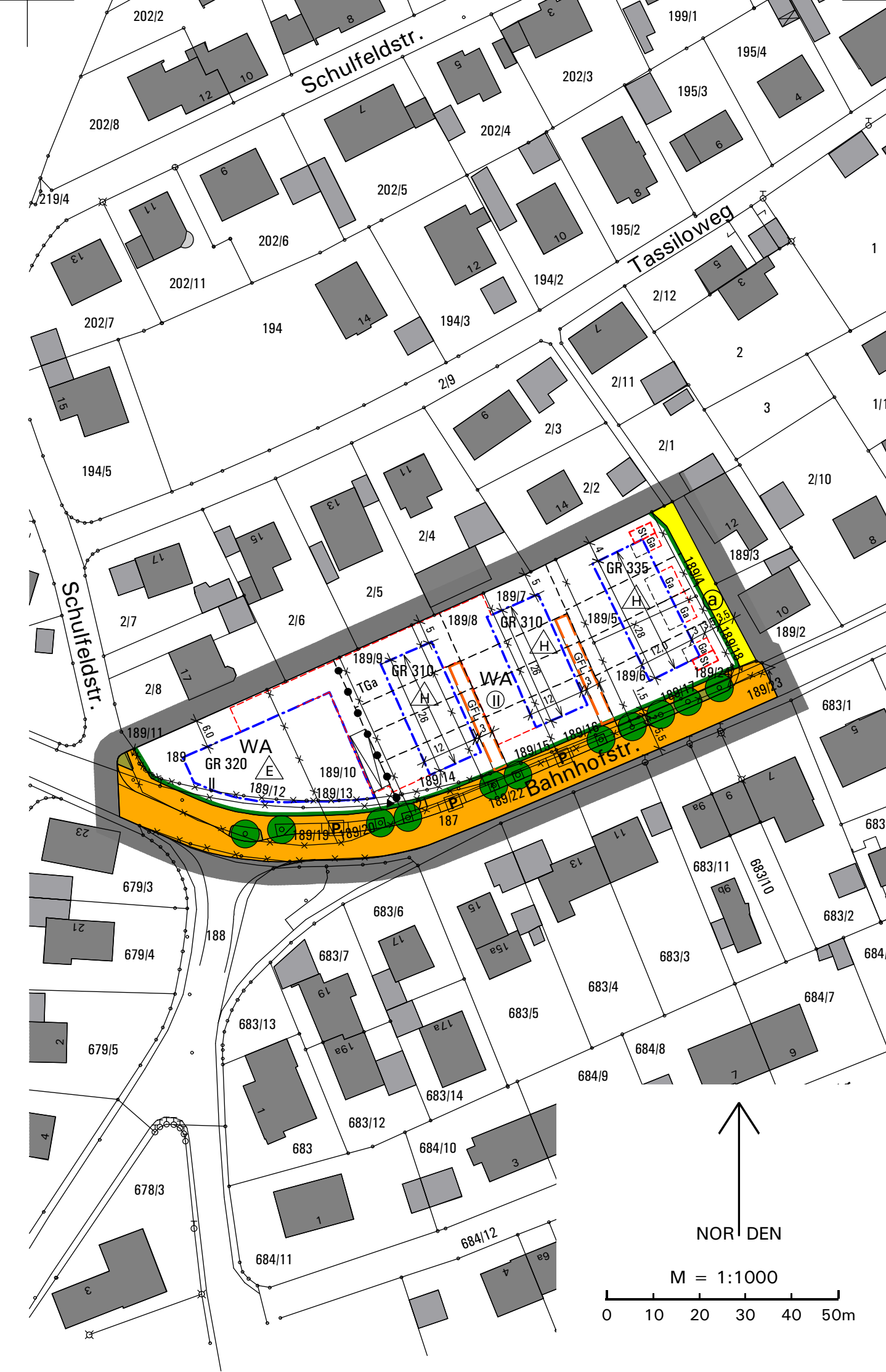
Bebauungsplan Nr. 180
für das Gebiet nördlich der Bahnhofstraße
in Altenerding

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Umlandstr. 5, 80336 München
Az.: 610-41/2-148 Bearb.:Ang/Gra/Ri/V6/ne

Plandatum November 2002
18.03.2004
28.10.2008
09.03.2010
22.06.2010

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

Satzung.



- 5 **Bauliche Gestaltung**
 - 5.1 Die Wandhöhe der Hausgruppen wird mit 6,20 m festgesetzt. Die Wandhöhe des Einzelhauses (Wohn- und Geschäftshaus, II) wird ebenfalls mit maximal 6,20 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhe wird gemessen jeweils an der Traufseite.
 - 5.2 Die Sockelhöhe darf maximal 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.
 - 5.3 festgesetzte Hauptfirstrichtung
 - 5.4 Für die Hausgruppen ist Satteldach zulässig. Für das Einzelhaus (Wohn- und Geschäftshaus) ist auch Pultdach zulässig.
 - 5.5 Die Dachneigung für das Satteldach wird mit 25°-35° festgesetzt. Die Dachneigung für das Pultdach beträgt 4°-7°; 50% der Dachfläche des Einzelhauses (Wohn- und Geschäftshaus) kann als Flachdach ausgebildet werden.
 - 5.6 Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - 5.7 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
 - 5.8 Dachgauben sind bis zu einer Breite von maximal 1,50 m zulässig, liegende Dachflächenfenster bis zu einer Glasfläche von maximal 1,00 qm. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 2,50 m betragen. Die Summe der Breite aller Dachgauben und Dachflächenfenster pro Dachseite darf maximal 35% der Gesamtwandlänge betragen.
 - 5.9 Beim Zusammenbauen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze ist auf eine gleiche Dachneigung, Dachform und Wandhöhe zu achten. Für freistehende Garagen/Carports sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig.
- 6 **Garagen und Stellplätze**
 - 6.1 Fläche für Tiefgarage
 - 6.2 Tiefgaragenrampe
 - 6.3 Fläche für Garagen / Stellplätze
 - 6.4 Parkplätze
 - 6.5 Zufahrt
 - 6.6 Die Zufahrten zu den Garagen, Stellplätze und interne Wege sind aus wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteinen, weitfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke, ...) zu errichten.

- 11 Maßangaben
 - 11.1 Maßangabe in Metern (z.B. 3,5 m)

B Nachrichtliche Übernahme

- 1 Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Militärflughafens Erding. Die nach § 12 (3) 1b LuftVG festgelegten Bauhöhenbeschränkungen sind zu beachten.

C Hinweise

- 1 bestehende Flurstücksnummer (z.B. 189/5)
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2 aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 2 vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
- 3 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbands Erdinger Moos im eingeschränkten Mischsystem. Nicht, oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern und darf nicht in Kanäle des Abwasserzweckverbands 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 Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind die Grundsätze der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten.
- 5 Mit hohen Grundwasserständen im Plangebiet ist zu rechnen. Die Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern. Für die jeweiligen Bauwerber besteht die Pflicht zur Eigenvorsorge gem. § 31 a Abs. 2 WHG.
- 6 Archäologische Bodenfunde sind den zuständigen Fachstellen unverzüglich zu melden. Es ist ggf. eine wissenschaftliche Ausgrabung nach Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis vorzunehmen.

Verfahrensvermerke

- 1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 28.01.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 180 - Nördlich der Bahnhofstraße in Altenerding - beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 - 2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.10.2008 wurde mit Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2010 bis 08.02.2010 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 22.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
 - 3. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.03.2010 wurde mit Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.05.2010 bis 07.06.2010 erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 12.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
 - 4. Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 22.06.2010 in seiner Sitzung am 22.06.2010 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
 - 5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Erlaß des Bebauungsplanes erfolgte am 27. Juli 2010 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 22.06.2010 Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Erding, den
- (Siegel) (Max Gotz, Erster Bürgermeister)
- Erding, den.....
- (Siegel) (Max Gotz, Erster Bürgermeister)



A Festsetzungen

- 1 **Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 **Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Das Baugebiet wird gem. § 4 BauNutzungsverordnung- BauNVO- als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 sind unzulässig.
- 3 **Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Abgrenzung Maß der Nutzung
 - GR 310 höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter (z.B. GR 310)
 - II maximal zwei Vollgeschosse
 - II zwingend zwei Vollgeschosse
 - 3.4 Die festgesetzte Grundfläche darf bei allen Gebäuden ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO durch Balkone und Terrassen mit nicht wasserdurchlässigen Belägen und durch Loggien um max. 10%, durch Wintergärten um max. 15% überschritten werden.
 - 3.5 Die festgesetzte Grundfläche darf durch Stellplätze, Garagen, Garagenzufahrten, Tiefgarage und Tiefgaragenzufahrt bis auf die in der Planzeichnung dargestellten Ausmaße überschritten werden.
- 4 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 - 4.1 Baugrenze
 - 4.2 Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 Satz 1 sowie Abs. 6 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet.
 - 4.3 Im gesamten Planungsgebiet wird offene Bauweise festgesetzt.
 - nur Hausgruppen zulässig
 - Je Wohngebäude innerhalb der Hausgruppe ist maximal eine Wohnung zulässig.
 - nur Einzelhaus zulässig

- 6.7 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.8 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze errechnet sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung.
- 7 **Verkehrsflächen**
 - 7.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 7.2 öffentliche Verkehrsfläche
 - 7.3 Eigentümerweg
 - 7.4 Straßenbegleitgrün
 - 7.5 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Stadt Erding
- 8 **Grünordnung**
 - 8.1 zu pflanzende Bäume
- 9 **Einfriedungen**
 - 9.1 Als Einfriedung sind nur sockellose Zäune mit maximal 1,20 m Höhe über OK Straße aus senkrechten Holzlaten oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig.
- 10 **Immissionsschutz**
 - 10.1 Durch geeignete Grundrissgestaltung sind sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer der Gebäude innerhalb des als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereiches so anzuordnen, dass zumindest ein zum Lüften erforderliches Fenster an der der Straße abgewandten Fassade liegt. Ist dies nicht möglich, so ist der Einbau von entsprechenden Schallschutzfenstern und zusätzlich Schalldämm-Lüftern erforderlich. Dabei darf die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht wesentlich vermindert werden (< 1 dB, nach DIN 18005). Die Anforderungen an Außenbauteile sind gem. DIN 4109 Tab. 8 und 10 zu ermitteln. Maßgeblich ist der Lärmpegelbereich II. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenwände und Fenster unter Berücksichtigung der Grundrisse, Bauteilgröße und Raumnutzung ist mit Antragstellung vom Bauherrn zu erbringen.

- Kartengrundlage: Digitale Kartengrundlage des Vermessungsamts Erding; Maßstab 1:1000,
- Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen
- Planfertiger: München, den
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
- Gemeinde: Stadt Erding, den.....
(Max Gotz, Erster Bürgermeister)