

Stadt Erding Bebauungsplan Nr. 207 I für das Gebiet westlich der Ganghoferstraße - Teilgebiet Nord

Rechtsgrundlagen

Die Stadt Erding 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 den folgenden Bebauungsplan als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 157.

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

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

jeweils in der Fassung vom 20.04.2021.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung, Baunutzungsverordnung

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

I Planzeichnung

Planzeichen nach der PlanZV 90

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

GR Maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern je Baugrundstück
GF Maximal zulässige Geschossfläche in Quadratmetern je Baugrundstück
WH Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
☉ Höhenbezugspunkt (458,20 m ü. NHN im DHHN 2016)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

— Baugrenze
△ nur Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)

■ öffentliche Straßenverkehrsfläche
— Straßenbegrenzungslinie
■ private Verkehrsfläche

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ öffentliche Grünfläche

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

○ Anpflanzen: Bäume

7. Bauliche Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

← Vorgeschriebene Firstrichtung
SD Satteldach
30°-38° Dachneigung

8. Sonstige Planzeichen

□ mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) zugunsten der Allgemeinheit
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
St/Ca/Ga Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports oder Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

Hinweise

■ bestehende Gebäude
■ Flurstücke
5,0m Maßangabe in Metern (z. B. 5,0 m)
— Vorschlag Grundstücksteilung

II Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- ausgeschlossen.

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 maximal zulässigen Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) sowie den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) als Höchstmaß. Die Festsetzungen erfolgen durch Eintrag in der Planzeichnung.

2.2. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt (458,20 m ü. NHN im DHHN 2016).

Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen dem zugeordneten Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.3. Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1, Nrn. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone, Pergolen dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.

4. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zugelassen.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO, Art. 81 BayBO)

5.1. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die Stellplätze sind nach den Regelungen der Satzung zu gestalten.

5.2. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit nach der Fahrradstellplatzsatzung (FStS) der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung bereitzustellen.

5.3. Oberirdische Stellplätze, Carports oder Garagen sind im Allgemeinen Wohngebiet nur auf den hierfür festgesetzten Flächen (St / Ca / Ga) oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Dabei sind diese vollständig unterirdisch anzulegen und, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken.

5.4. Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet bis zu einer maximalen Grundfläche je Nebenanlage von 10 m² und einer Höhe von maximal 2,2 m zulässig.

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25 a/b BauGB, Art. 81 BayBO)

6.1. Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind Bäumen und Sträuchern (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. III 3.3) zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrfächen oder Stellplätze dienen.

6.2. Stellplätze, Wege, Einfahrten und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind so auszubilden, dass diese zum Zeitpunkt der Herstellung insgesamt einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner erreichen (z. B. Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge).

6.3. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum in der Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 - 16 cm (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. III 3.3) zu pflanzen. Im Plan festgesetzte Bäume können hierbei angerechnet werden.

6.4. Für die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind Arten in standortgerechter Auswahl in der Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 - 16 cm (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. III 3.3) zu verwenden. Bei der Anordnung der als „neu anzupflanzen“ festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.

6.5. Die öffentliche Grünfläche ist als offene Wiesenfläche zu gestalten.

7. Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

7.1. Die vorgeschriebene Dachform, Dachneigung und Firstrichtung der Hauptgebäude ist in der Planzeichnung festgesetzt.

7.2. Dacheinschnitte sind unzulässig.

7.3. Für die Dachraumbelichtung sind Dachgauben mit maximaler Breite von 1,8 m und/oder Zwerchgiebel bzw. liegende Dachfenster mit max. 1,75 m Glasfläche zulässig. Die Summe der Breitenmaße dieser Dachaufbauten darf 1/3 der traufseitigen Wandlänge pro Hausseite nicht überschreiten. Der Abstand bis zur Giebelwand muss mindestens 1,0 m betragen. Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches von mindestens 35° (gemessen zur Waagrechten) zugelassen.

7.4. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Satteldächer zulässig. Die Neigung der Dächer orientiert sich an denen der Hauptgebäude. Ausnahmsweise können auch flachgeneigte Dächer und Flachdächer zugelassen werden. Diese sind unterhalb einer Dachneigung von 10° (gemessen zur Waagrechten) zu begrünen.

7.5. Aneinandergebaute Gebäude sind in ihrer Dachform, Dachdeckung sowie ihren Fassaden aufeinander abzustimmen (d.h. Außenwände bündig, gleiche Wandhöhe, bau- und profngleiche Eingangsvordächer und Überdachungen von ebenerdigen Terrassen).

7.6. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auf den Dächern sind zulässig, wenn sie bandartig, parallel und in Abstand zur Dachkante angebracht sind und ihre Neigung der Dachneigung entspricht.

7.7. Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung im Erdgeschoss-Bereich an der Hauswand angebracht werden. Sie dürfen eine Größe von jeweils 1,0 m² nicht überschreiten.

7.8. Abgrabungen dürfen nur bis zu einer Tiefe von 0,5 m und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 0,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, vorgenommen werden. Höhendifferenzen im Gelände sind als begrünte Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:3 auszuführen. Stützwände sind untersagt.

7.9. Als Einfriedungen sind Holzstaketenzäune oder dicht hinterpflanzte Maschendraht- / Gitterzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zugelassen.

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

1. Denkmalpflege

1.1. Bodendenkmale sind meldepflichtig. Vor jeder Baugenehmigung oder Freistellung ist das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, zu informieren. Archäologische Bodenfunde sind der zuständigen Fachbehörde unverzüglich zu melden.



1.2. 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.

2. Ver- und Entsorgung

- 2.1. Sämtliche Bauvorhaben (Neubauten / Umbauten) müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 2.2. Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos. Sämtliche Leitungen zur Ableitung von Schmutzwasser der Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.
- 2.3. 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 für Oberflächenwasser sind vom Bauherrn zu erstellen. Die Bemessung der Anlagen hat nach dem Arbeitsblatt DWA A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu erfolgen.

3. Grünordnung

- 3.1. Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Neuanpflanzungen wird die Verwendung von Arten aus der Artenliste der Stadt Erding in der jeweils aktuellen Fassung empfohlen. (Siehe unter: http://www.erding.de/cms/fileadmin/user_upload/bebauungspläne/170314_Artenlisten_Stadt_Erding.pdf).
- 3.2. Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungssplan einzureichen.
- 3.3. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände und Höhen für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBG) wird hingewiesen.

4. Brandschutz

Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Technische Baubestimmung Bayern) herzustellen.

5. Abfallwirtschaft

Die Bereitstellung der Müllgefäße hat an der nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche zu erfolgen.

6. Landwirtschaft

Innerhalb des Planungsgebiets können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, durch die im Umgriff vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, auftreten. Diese unvermeidbaren Emissionen sind zu dulden.

IV Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in der Sitzung vom 03.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 207 beschlossen. Am 17.12.2019 wurden die Änderung des Geltungsbereiches und die Teilung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.09.2020 wurde mit Begründung gemäß § 13b in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2020 bis einschließlich 14.12.2020 öffentlich ausgelegt.
3. Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.04.2021 in seiner Sitzung am 20.04.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erding, Max Gotz, Oberbürgermeister
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Erlass des Bebauungsplanes erfolgte am 06.07.2021; 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 20.04.2021 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Erding, Max Gotz, Oberbürgermeister

