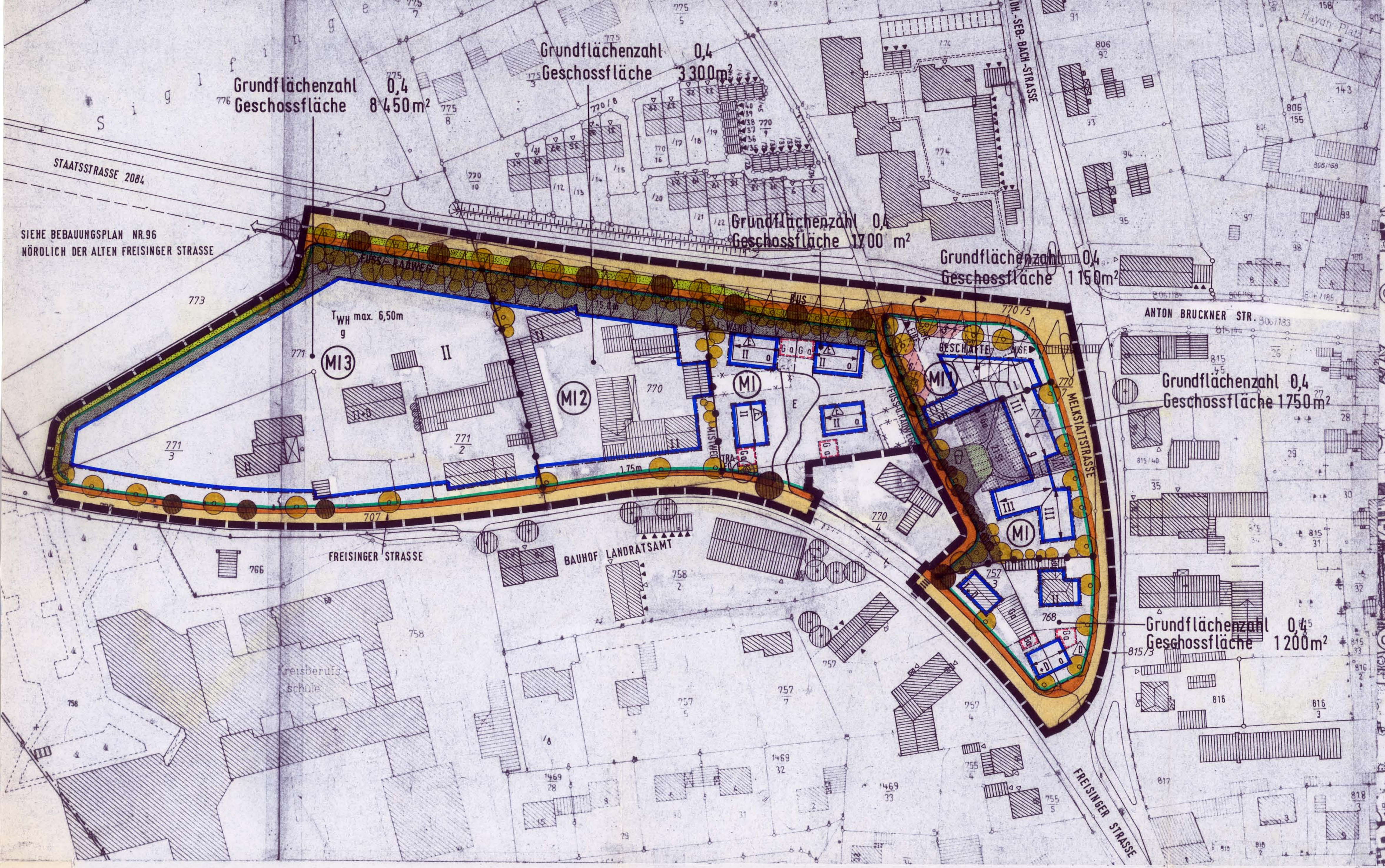

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Abgrenzung des Maßes der Nutzung und der Bauweise
3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
3.1. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschoßzahl
Mittelstrich = Firstrichtung

3.1.1. I — zulässig 1 Vollgeschoß (z.B.) soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben
3.1.2. I+D — als Höchstgrenze 1 Vollgeschoß und als Vollgeschoß ausgebautes Dachgeschoß (z. B.) soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
3.1.3. II — im MI 3 ist als Höchstgrenze ein Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß zulässig
4. BAUWEISE, BAUGRENZEN
4.1. Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als es Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO vorschreiben, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt.
4.2. o — offene Bauweise
4.3. g — geschlossene Bauweise
4.4. D — nur Doppelhäuser zulässig
4.5. E — nur Einzelhäuser zulässig
4.6. Baugrenze
5. VERKEHRSFLÄCHEN
5.1. Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)
5.2. Geh- und Radweg
5.3. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
5.4. Straßenbegleitgrün
5.5. anbaufreie Zone
5.6. E — Eigentümerweg
6. FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGUNGSANLAGEN
6.1. Umformerstation (Trafo)
7. GRÜNFLÄCHEN
7.1. privater Grünstreifen mit Gehölzpflanzung
7.2. privater Spielplatz

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
8.1. vorhandener und zu erhaltender Busch- und Baumbestand
8.2. zu pflanzender Einzelbaum (veränderbar)
8.3. raumbildende Gehölzpflanzung
8.4. Reihenpflanzung (Reihenabstand 10 bzw. 8 m) mit Bäumen einer Art entlang der Staatsstraße 2084
8.5. Deck- und Schutzpflanzung als dichte Gehölzpflanzung, Abschirmung der Staatsstraße (Privatbereich)
9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
9.1. St — Flächen für die privaten Stellplätze
9.2. Ga — Garagen
9.3. TGa — Tiefgarage
9.4. Tiefgaragen Zu- und Abfahrt
9.5. BUS — Bushaltestelle
9.6. Flächen, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.
9.7. Gebäude zum Abbruch vorgesehen
9.8. Lärmschutzwand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Mischgebiet § 6 BauNVO
Für die Gebiete MI 1, MI 2 und MI 3 ist Wohnnutzung unzulässig. Ausgenommen hiervon ist in den Gebieten MI 2 und MI 3 pro Parzelle eine Wohnung für den Betriebsleiter oder für Bereitschafts- und Aufsichtspersonal zulässig.

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (IM MISCHGEBIET)

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken 550 qm
0.2.2. Bei geplanten Doppelhausgrundstücken 170 qm

0.3. ALLGEMEINE GESTALTUNG

0.3.1. Im gesamten Baugebiet sind Dachform, Dachneigung und Firstrichtung aufeinander abzustimmen. Die einzelnen Gebäude sind mit individuellen baulichen Merkmalen im Rahmen eines harmonischen Gesamtbildes auszustatten. Als Eindeckmaterial sind nur naturrote Dachpfannen zulässig.

0.4. EINFRIEDUNGEN

0.4.1. Für die Flurstück-Nr. 770/2 und 770/4 sind Einfriedungen unzulässig.
0.4.2. Die Zufahrten zu den Garagen und die Flächen für private Stellplätze dürfen nicht eingezäunt werden.
0.4.3. Einfriedungen

Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung
Zulässig sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten.
Höhe des Zaunes: Über Straßenoberkante max. 1,0 m
Sockelhöhe: unzulässig

Seitliche und rückwärtige Begrenzung
Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis 1,5 m zulässig, wenn sich das nicht negativ auf das Straßenbild auswirkt.
Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

0.4.4. Zäune sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege 2,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

0.5. FIRSTRICHTUNG

0.5.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 3.1.1. bis Ziffer 3.1.2.

0.6. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE IM MISCHGEBIET

0,6.1. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
Traufhöhe: nicht über 2,75 m
Kellergaragen sind unzulässig.

0.6.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden. Der Kfz-Stellplatz darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

0.6.3. Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.6.4. Garagen und Nebengebäude (§ 14/1, § 23/5 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

0.7. GEBÄUDE IM MISCHGEBIET

0.7.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 3.1.1., 3.1.2.
Dachform: Satteldach 32° - 38°
Dachdeckung: ziegelrot
Dachgaupen: Giebel- oder Schleppgaupen ab 35° zulässig. Die Fensterflächen der Dachgaupen dürfen max. 1,5 qm und nur stehendes Format haben.
Sockelhöhe: max. 0,30 m ab natürlicher Geländekante.
Ortgang und Traufüberstand: max. 0,30
Wandhöhe: (= Gelände bis Schnittpunkt Außenmauer mit der Außenhaut Dach)
bei I talseitig nicht über 4,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche
bei I+D talseitig nicht über 4,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche
bei II talseitig nicht über 6,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche
bei III talseitig nicht über 9,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche

0.7.2. BAUKÖRPER IM MISCHGEBIET

Die Fassaden sind einheitlich mit weiß- oder pastellfarbenen Glattputz (keine Zierputze) oder mit senkrechter Holzschalung auszuführen.

0.7.3. Die Fenster und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen harmonisch zu untergliedern. Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden.

0.8. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE IM MISCHGEBIET 1, 2, 3

0.8.1. Bei Nebengebäuden bis 3,0 m Wandhöhe kann die Nachbargrenze bis 20 % der Länge bebaut werden. Darüberhinaus ist der Grenzanbau ausnahmsweise im beiderseitigen Einverständnis zulässig.

0.9. BEPFLANZUNG

0.9.1. Private Grünflächen: Die Bepflanzung an Gärten bzw. Vorgärten muß landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Je 300 qm ist ein Großbaum und ein Kleinbaum (wahlweise Obstbaum) zu pflanzen.

0.9.2. Bepflanzung des Straßenbegleitgrüns: Entlang der Staatsstraße 2084 wird eine alleeartige Bepflanzung festgesetzt.

0.9.3. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

0.9.3.1. Für die Pflanzung von Einzelbäumen und der Deck- und Schutzpflanzung wird die Verwendung der in 0.9.3.3. ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Zur gestalterischen Steigerung der privaten Grünflächen im Gebäudebereich ist die Verwendung von Gastgehölzen möglich. Als Sichtschutz an den Grundstücksgrenzen können geschnittene oder freiwachsende Hecken gepflanzt werden.

0.9.3.2. Folgende Mindestgrößen sind zu beachten:
Großbäume: Stammbüsche, 3-4 xv. Ballenware, STU 18/20, Höhe 400 - 500; Koniferen 250 - 300

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Kleinbäume (Wuchshöhe bis 15 m): Stammbüsche 3-4 xv. STU 16/18
Sträucher: 2 xv. m.B. 125-150

0.9.3.3. Für die Einzelbäume und für die Deck- und Schutzpflanzung stehen folgende Arten zur Wahl:

Großbäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Pinus silvestris	Gem. Kiefer
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Gem. Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Kleinbäume:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grauerle
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
(wahlweise Obstbäume)	

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Wald-Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

0.9.3.4. Für geschnittene Hecken sind folgende Arten zulässig:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Picea omorika	Serb. Fichte
Taxus baccata	Eibe

Nicht zulässig:

Thuja (in allen Arten)	Lebensbaum
Chamaecyparis (in allen Arten)	Scheinzypress

0.9.3.5. Für die bodenbedeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten.

0.9.3.6. Sicherstellung des Pflanzraumes
Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

0.9.3.7. Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB
Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.10. IMMISSIONSSCHUTZ

0.10.1. Die Schlaf- und Ruheräume sind bei der Bebauung entlang der St 2084 auf der lärmabgewandten Seite zu errichten.

0.10.2. Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein bewertetes Gesamtschalldämmaß von mindestens 40 dB(A) aufweisen.

0.10.3. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 entsprechen.

0.11. WASSERWIRTSCHAFT

0.11.1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

0.11.2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Erdinger Moos vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

0.11.3. Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

10. HINWEISE
10.1. Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Sitzplatz
10.2. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
10.3. Fußgängerüberweg
10.4. E — öffentliche Verkehrsflächen als Eigentümerweg gemäß Baystr.WG festgesetzt
10.5. bestehende Grundstücksgrenzen
11. BAUWERKE
11.1. Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
11.2. Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
11.3. 770/4 — Flurstücksnummern
11.4. aufzuhebende Grundstücksgrenzen

VERFAHRENSHINWEISE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadt Erding hat in der Sitzung vom 19.12.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 29.12.1983 ortsüblich bekanntgemacht.

Erding, den 30.01.1991 — gez. K.-H. Bauernfeind, 1. Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Absatz 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.03.1987 hat in der Zeit vom 05.06.1987 bis 25.06.1987 stattgefunden.

Erding, den 30.01.1991 — gez. K.-H. Bauernfeind, 1. Bürgermeister

3. AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.05.1988 wurde mit Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.1988 bis 09.09.1988 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 01.08.1988 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Planfassung vom 01.12.1988 in der Zeit vom 26.08.1989 bis 26.09.1989 durchgeführt.

Erding, den 30.01.1991 — gez. K.-H. Bauernfeind, 1. Bürgermeister

4. SATZUNG
Die Stadt Erding hat mit Beschluß des Stadtrates vom 20.02.1990 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Artikel 91 der Bayer. Bauordnung in der Fassung vom 20.02.1990 als Satzung beschlossen.

Erding, den 30.01.1991 — gez. K.-H. Bauernfeind, 1. Bürgermeister

5. ANZEIGE
Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Erding am 01.10.1990 angezeigt.

Das Landratsamt Erding teilte mit Schreiben vom 02.01.1991 mit, daß eine Verletzung von Rechtsvorschiften nicht geltend gemacht wird.

Erding, den 30.01.1991 — gez. K.-H. Bauernfeind, 1. Bürgermeister

6. INKRAFTTRETEN
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 31.01.1991 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden bei der Stadt Erding zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 u. 4 der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Erding, den 30.01.1991 — gez. K.-H. Bauernfeind, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

NR. 85 AN DER FREISINGERSTRASSE

STADT/M./GEMEINDE: ERDING
LANDKREIS: ERDING
REG. BEZIRK: OBERBAYERN

STADT ERDING 19. APR. 1991 | K | E | B | R

NORD
MASSTAB
BEBAUUNGSPLAN 1:1000
ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:5000

PRÄAMBEL: Die Gemeinde/Markt/Stadt Erding erläßt gemäß § 2 Absatz 1 und 4, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.86 (BGBL I Seite 2191), Art. 23 GO (BayRS 2020-1-1-I), Art. 91 BayBO (BayRS 2132-1-I) und der BauNVO in der Fassung vom 15.9.77 (BGBL I, Seite 1763) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Die Übereinstimmung der Planfertigung mit dem Original wird beglaubigt.
Stadt Erding, 02.05.1991
Bauamt
I.A. Traut

2:202
Bebauungsplan Nr. 85
Fassung vom 20.02.1990
Rechtsverbindlich seit 31.01.1991

Planunterlagen
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000 Stand der Vermessung vom Jahre
Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet
Höhenschichtlinien vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000
Zwischen-Höhenschichtlinien sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet. Photogrammetrische bzw. tachymetrische Höhenaufnahmen wurden von der Firma erstellt.
Die Ergänzung des Baubestandes der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit)
Untergrund: Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
Nachrichtliche Übernahmen: Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Urheberrecht: Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor.
Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

GEÄND. AM	ANLASS	VON
4.5.88		
1.12.88	2.öffl.Ausl.	Lobenz
20.02.90	Anzeigev.	Foierl

GEZ.
GEPR.

ZEICHNUNGS-NR B 82-1646-3

ORTS-BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAULICHE PLANUNG
ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
GRÜNORDNUNGSPLANUNG

PLAN TEAM

INGENIEURBÜRO HELMWARD LOIBL
ENGLBERGWEG 70 a · 8300 LANDSHUT

LANDSHUT, DEN 5. 3. 87
H. Loibl