

Stadt: **ERDING, Lkr. Erding**

Bebauungsplan: Nr. 127
für das Gebiet östlich der Dorfstraße in Siglfing

Planfertiger: Planungsverband Außerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhlstrand 5, 80336 München

Az.: 610 41/2-106 Bearb.: Grai/Schar/Kö

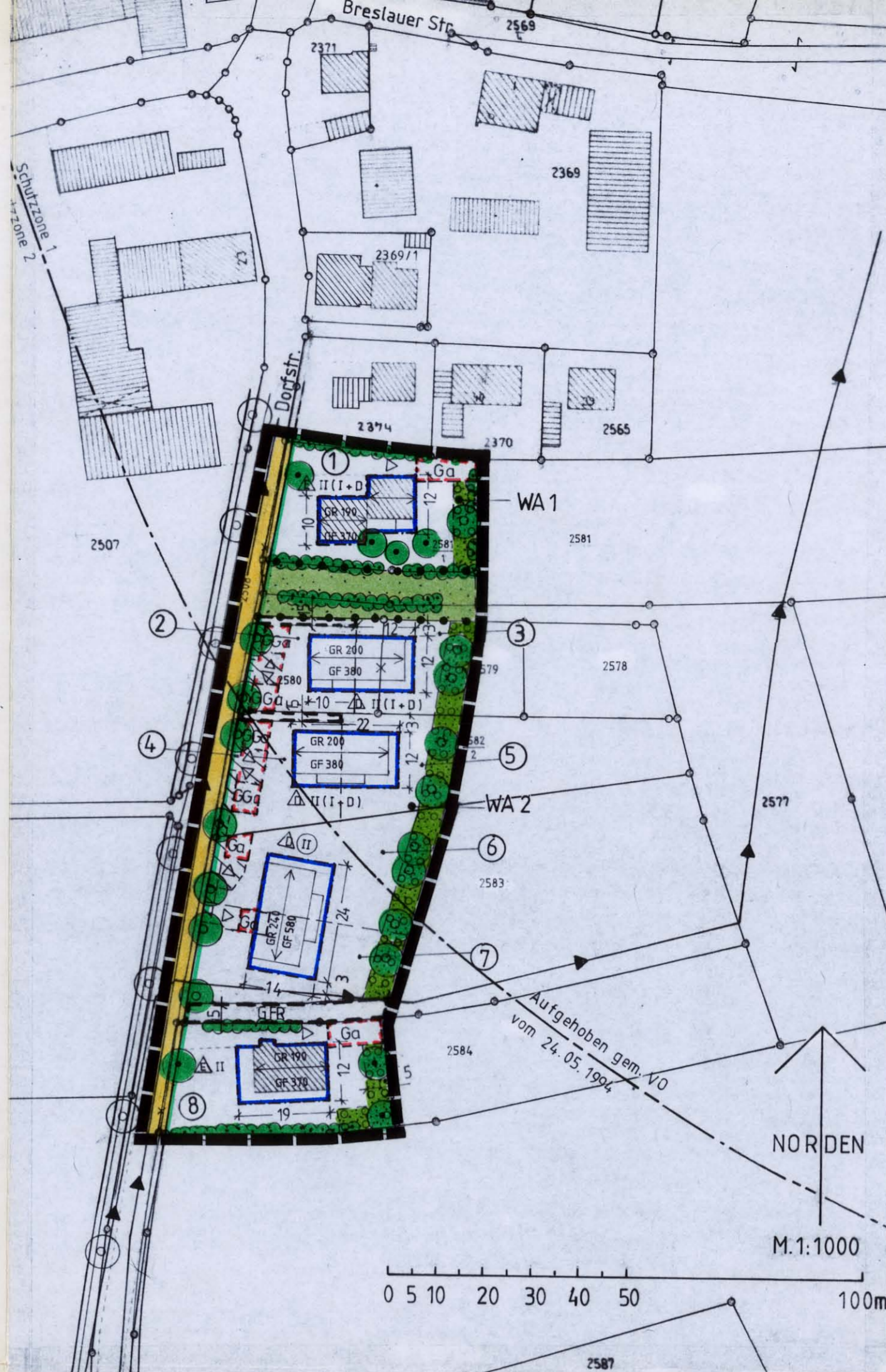
Plandatum: 24.01.1994 § 3 Abs. 1 BauGB
§ 4 Abs. 1 BauGB
06.06.1994 § 3 Abs. 2 BauGB
04.10.1994 § 10 BauGB

2. 202

Bebauungsplan Nr. 127
Fassung vom 04.10.1994
Rechtsverbindlich seit 27.07.1995

Die Stadt Erding erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch -BauGB-, §§ 1 und 2 Maßnahmenengesetz zum Baugesetzbuch -BauGB MaßnahmenG- Art. 98 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung.



- Die Summe der Breitenmaße der Dachöffnungen (Gaube, Dachflächenfenster) darf 1/3 der Traufhöhe pro Hausseite nicht überschreiten.
- Einrichtungen zur Nutzung der Solarenergie an Dach oder Fassade sind zulässig. Form und Anbringung sind im Einvernehmen mit der Kreisverwaltungsbehörde festzulegen.
6. Stellplätze und Garagen
- a) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen ist nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
- b) Garagen sind bei den Parzellen 2 bis 5 nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig; bei den übrigen Parzellen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder als Anbau an das Hauptgebäude.
- Sofern Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.
- Soweit nicht anders festgesetzt, müssen Garagen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
- c) Pro Parzelle ist entlang der Dorfstraße ein offener Stellplatz zulässig. Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen und einzugrünen.
7. Einfriedungen
- a) Als Einfriedungen sind nur Holzläden mit senkrechten Latten oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune in einer max. Höhe von 1,2 m über Oberkante Straßennorm zulässig.
- b) Zaunsöckel sind unzulässig. Mauern von geringer Länge können im Zusammenhang mit der Einfriedungsgestaltung als Ausnahme zugelassen werden.
- c) Auf den Grundstücken mit Doppelhäusern ist auf der Gartenseite an der gemeinsamen Grundstücksgrenze die Errichtung von Sichtblenden als Holzkonstruktion zulässig; h = max. 2,0 m/t = max. 3,5 m gemessen ab Außenwand des Gebäudes.
8. Grünordnung und Freiflächengestaltung
- a) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Wiese, Sträuchern und Bäumen zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrfächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind.
- b) Es sind mindestens so viele Bäume anzupflanzen, daß auf je 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum der heimischen Art kommt. Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind darauf anrechenbar.

3. II (I + D) 2 Vollgeschosse, das oberste Vollgeschosß ist als ausgebauter Dachgeschosß zu errichten
- z.B. GR 190 2 Vollgeschosse zwingend
- z.B. GF 370 max. zulässige Geschosßfläche pro Bauraum in qm (Bezug auf Hauptgebäude)
4. nur Einzelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
einzuhaltende Hauptfirstrichtung
5. öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
mit Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der jeweiligen Anlieger
mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Eigentümer der östlichen Teilfläche von Fl.Nr. 2583
6. Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen der festgesetzten Art und Größe; die Pflanzung ist in einem Pflanzraster von 1 x 1 Meter auszuführen. Die durch Planzeichen festgesetzten Gehölze sind darauf anrechenbar
- zu pflanzende Bäume
private Grünfläche
7. Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
Garage/Gemeinschaftsgarage
Einfahrt
Fläche, deren Einfriedung unzulässig ist
8. z.B. Maßzahl in Metern
9. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenfestsetzungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächenfestsetzungsplan nachzuweisen und bis spätestens einem Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

Bei allen Pflanzungen sind die im Bayer. Ausführungsgesetz zum BGB geregelten Grenzabstände zu beachten.

Im Planungsgebiet ist mit landwirtschaftlichen Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkungen, die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehen, zu rechnen.

Verwendete Planunterlagen: Amtliches Katasterblatt M 1:1000 / 1987 NO 9-11.12
durch den Planfertiger nach Baueingabeplänen ergänzt.

PLANFERTIGER: STADT ERDING:
München 19.07.95 Erding

(Planungsverband Außerer Wirtschaftsraum München) (K.H. Bauernfeind 1. Bürgermeister)



- A) FESTSETZUNGEN durch Text
1. Art der baulichen Nutzung
- a) Das mit WA 1-2 bezeichnete Bauland ist gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- b) Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB dürfen Wohngebäude (pro Bauparzelle) nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
2. Maß der baulichen Nutzung
- a) Grundfläche, Geschosßfläche und Zahl der Vollgeschosse werden für die einzelnen Bauräume durch Planeintrag festgesetzt.
- b) Der Ausbau der Dachgeschosse für Aufenthaltsräume ist zulässig. Die Fläche der Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als den Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ist bei der Ermittlung der Geschosßflächen mitzurechnen.
- c) Die in der Planzeichnung eingetragene zulässige Grundfläche bezieht sich nur auf die Hauptgebäude. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der im Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu GRZ 0,45 überschritten werden.
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
- a) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- b) Die Kreisverwaltungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Stadt Überschreitungen der Baugrenze bis zu 1,5 m als Ausnahme zulassen.
4. Nebenanlagen
- a) Pro Grundstück sind außerhalb der Baugrenzen ein Geräteschuppen (GR max. 5,0 qm, Th max. 2,2 m) sowie eine Pergola (GR max. 10,0 qm) zulässig.
- b) Sammelbehälter zur Abfallbeseitigung und Wertstoffsammlung sind im Hauptgebäude vorzusehen bzw. in die sonstigen baulichen Anlagen zu integrieren.
5. Bauliche Gestaltung
- a) Höhenentwicklung der Gebäude
- Die Oberkante des Erdgeschosß-Fußbodens darf nicht mehr als 0,3 m über der natürlichen oder über der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberkante liegen.

- Die Wandhöhe an der Traufseite wird wie folgt festgesetzt:
- II (I + D) Vollgeschosse max. 4,5 m
II Vollgeschosse max. 6,0 m
- Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Wand mit Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.
- b) Baukörper
- Die Gebäude sind als einfache, langgestreckte Baukörper ohne Einschnitte auszubilden. Anbauten an der Giebelseite dürfen die gesamte Haustiefe einnehmen, an der Traufseite max. 2/3 der Fassadenlänge.
- Beim Zusammenbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze (Doppelhaus) ist auf eine einheitliche Gestaltung (Haustiefe, Dachneigung, Fassaden- und Dachmaterial) zu achten. Bei gleichzeitiger Planung ist eine Abstimmung erforderlich, später geplante Hauseinheiten sind dem Nachbargebäude anzugleichen.
- c) Fassadengestaltung
- Als Fassadenmaterial für die Außenwände sind nur verputzte, hellgestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalungen zulässig. Loggien, Erker, Wintergärten und Vordächer sind in Stahl-, Holz- und Glaskonstruktion allgemein zulässig.
- Auffällige und unruhige Putzstrukturen, Fassadenverkleidungen aus Metall oder Kunststoffen sind nicht zulässig. Sichtbeton ist für untergeordnete Bauteile und für Stützmauern zulässig.
- Das Hervorheben von Kniestöcken durch Verkleidung ist unzulässig. Fenster ab einer Breite von 1,0 m sind zu unterteilen.
- d) Dachgestaltung
- Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 32° bis 40° zulässig; ausgenommen hiervon sind bereits vorhandene Gebäude.
- Für erdgeschossige Anbauten und freistehende Garagen sind auch andere Dachformen mit einer geringeren Dachneigung zulässig.
- Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachsteine und Ziegel in Rot- bis Rotbrauntönen zulässig. Erdgeschossige Anbauten und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit Glasdach und/oder Blechdach ausgeführt werden.
- Auf Dachflächen dürfen nur Dachgauben und/oder liegende Dachfenster Anwendung finden. Dachanschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit Dachneigung über 35° zulässig. Die Breite der Dachgauben darf 1,5 m nicht überschreiten. Die liegenden Dachfenster sind bis zu einer Fläche von max. 0,8 qm allgemein zulässig.

- Bei den in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäumen sind Abweichungen in der räumlichen Anordnung möglich.
- c) Für Baum- und Strauchpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen, die unmittelbar an öffentliche Bereiche angrenzen bzw. den Übergang zur freien Landschaft darstellen (Ortsrandeigrünung), sind bodenständige Gehölze (lt. Gehölzliste 8.d) zu verwenden. Rückwärtige, private Hausgärten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- d) Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende bodenständige Arten in Anlehnung an die natürliche Vegetation zu verwenden:
- Bäume: Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Traubenkirsche, Stieleiche, Hainbuche, Erle, Birke und Obstgehölze
- Pflanzgröße: mind. Stammbusch aus extra weitem Stand, 3-4 mal verpflanzt; Höhe 300-400 cm, Stammumfang mind. 18-20 cm
- Sträucher: Hartriegel, Pfaffenhütchen, Haselnuß, Weißdorn, Heckenkirsche, Schneeball, Holunder, Weiden sowie beerentragende Nutzpflanzen
- Pflanzgröße: 2 mal verschulte Handelsware
- e) Fensterlose Fassaden, Garagen- und sonstige Wände sind in geeigneter Lage mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.
- f) Die Bepflanzung der Grundstücke ist entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen und zu unterhalten. Bei Ausfall ist artengleich nachzupflanzen.
- g) Die befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (Stellplätze, Fahrfächen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.
9. Sonstige Festsetzungen
- Für die Hauptgebäude zum Zwecke des Rundfunk- und Fernsehempfangs sind dann unzulässig, wenn ein Anschluß an eine öffentliche Antennenanlage gewährleistet ist; im übrigen sind Gemeinschaftsantennen vorzusehen.
- B) FESTSETZUNGEN durch Planzeichen
1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
2. WA allgemeines Wohngebiet, gegliedert in WA 1, 2

- C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
- Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkungszone nach § 12 (3) 2 a LuftVG.
- Abwasserkanal
- Im Planungsgebiet ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß Art. 7 DschG ist vor Beginn der Erdaushubarbeiten das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Bodendenkmalpflege - rechtzeitig schriftlich zu informieren. Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig.
- D) HINWEISE
- bestehende Grundstücksgrenze
aufzuhebende Grundstücksgrenze
Vorschlag für Teilung des Grundstücks
Flurstücksnummer
vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
Vorschlag Gebäude
Bezeichnung der einzelnen Parzellen
Gehölzbestand
- Erschließungsvoraussetzungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht:
1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Erdinger Moos vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
3. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
4. Gegen eventuelle hohe Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern.
5. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unverschlussten Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist, soweit möglich, zu versickern.

- Verfahrensvermerke
1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat Erding am 30.01.1990 gefaßt und am 08.03.1990 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 24.01.1994 hat in der Zeit vom 11.03.1994 bis 11.04.1994 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 24.01.1994 hat in der Zeit vom 11.03.1994 bis 25.04.1994 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 06.06.1994 hat in der Zeit vom 05.08.1994 bis 05.09.1994 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.10.1994 wurde vom Stadtrat Erding am 25.10.1994 gefaßt (§ 10 BauGB).
6. Das Genehmigungsverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.10.1994 wurde mit Schreiben der Stadt Erding vom 02.05.1995 an das Landratsamt Erding eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 07.06.1995, Az.: 42/610-4/2, den Bebauungsplan genehmigt (§ 11 BauGB, § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG).
- Erding, den 26.07.1995
- geb. (Bauernfeind, Erster Bürgermeister)
- (Siegel)

Die Übersetzung der Planfertigung mit dem Original wird bestätigt.
Stadt Erding, 26.07.1995
Bauamt
Traut