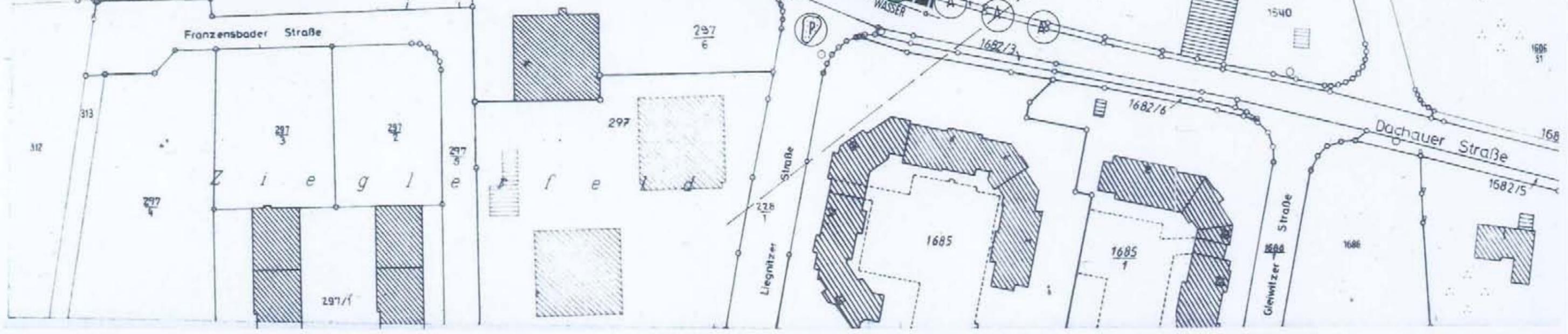
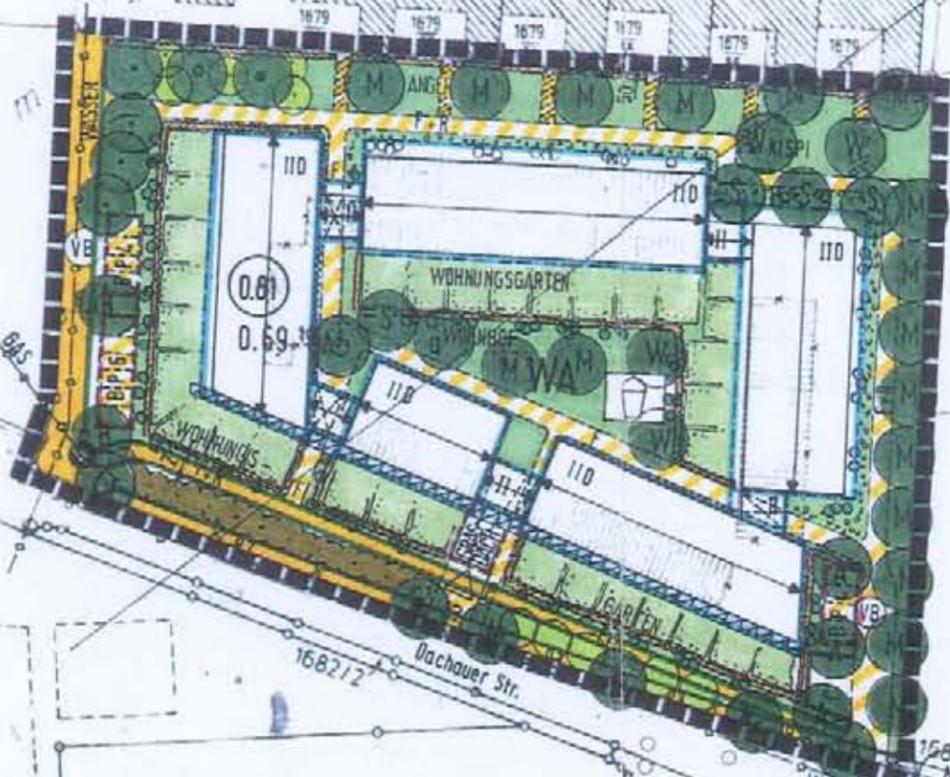
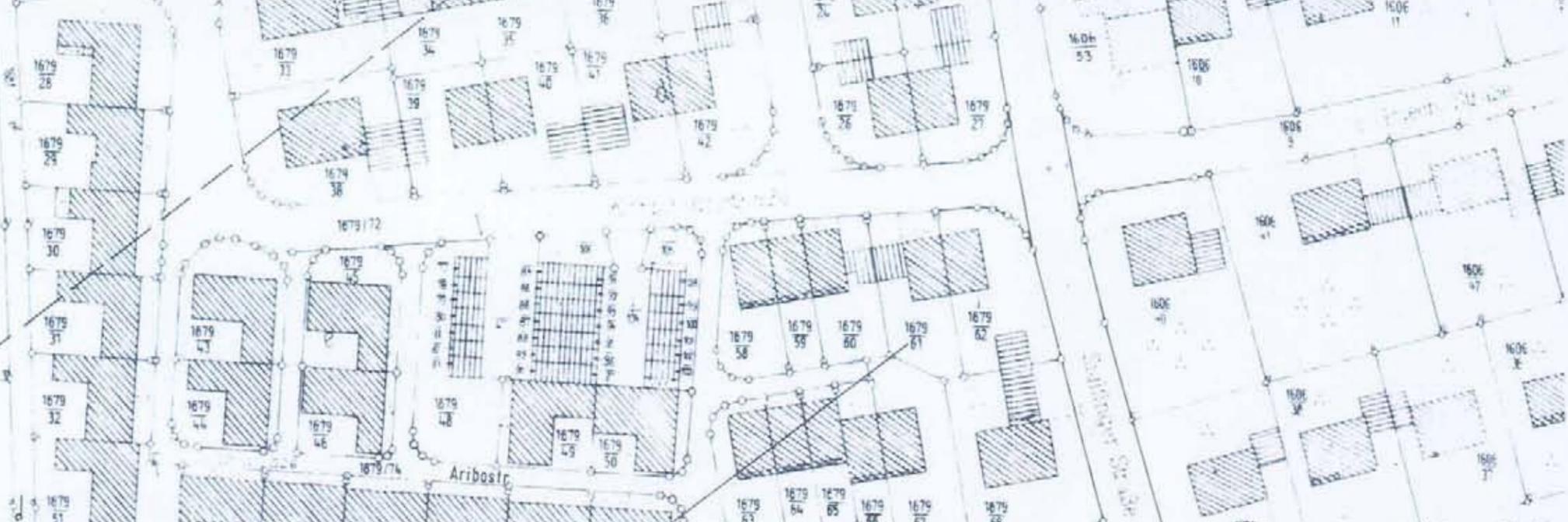
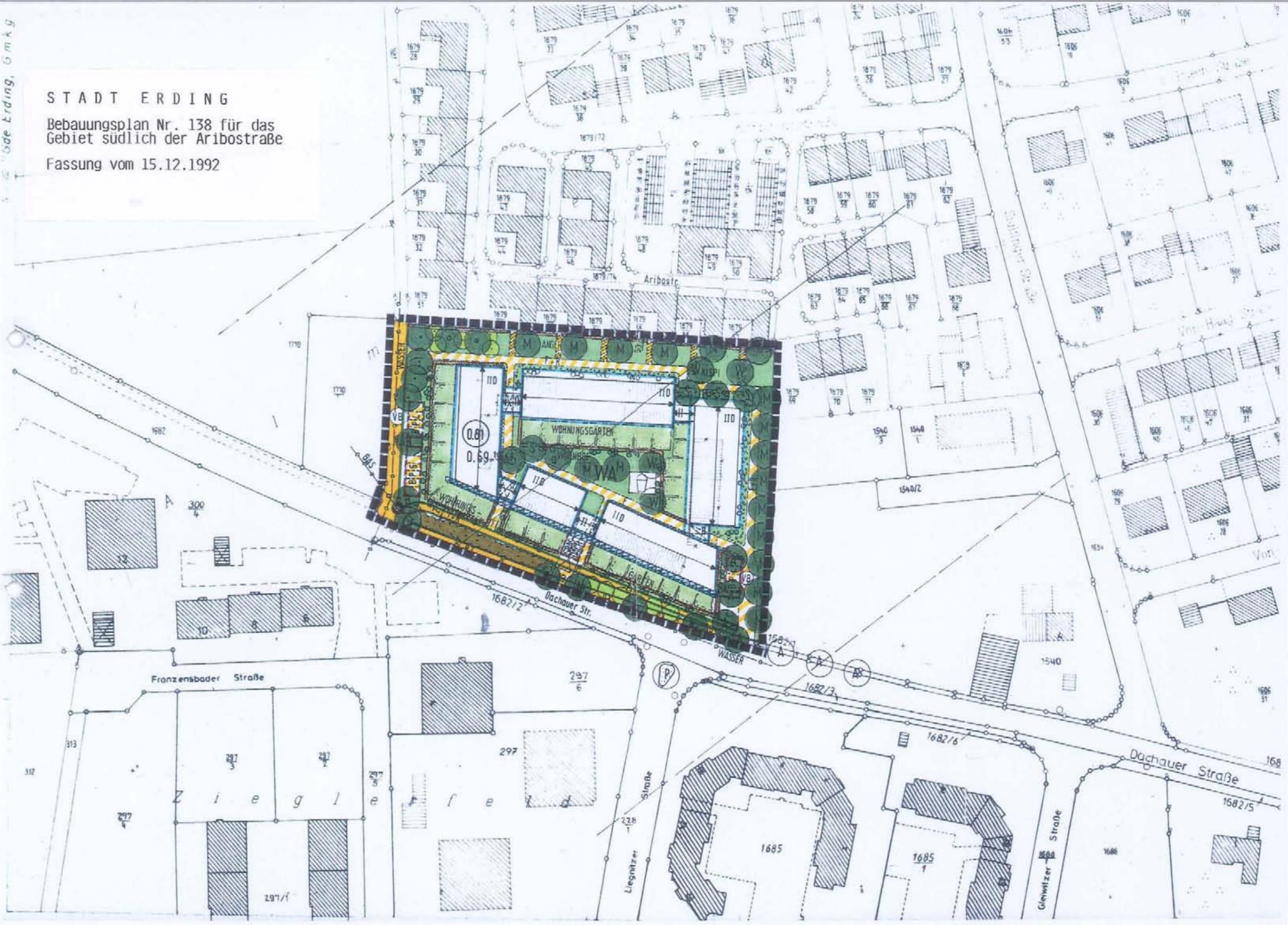


Stadt Erding, G.m.k.g.

STADT ERDING

Bebauungsplan Nr. 138 für das Gebiet südlich der Aribosstraße
Fassung vom 15.12.1992



Stadt E r d i n g

Bebauungsplan Nr. 138

" AribostraÙe "

i. d. F. vom 15.12.92

Stadt Erding			
23. JUNI 1993			
SG	401	R	E

Die Stadt E r d i n g
erläÙt aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO -), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) und der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzVO 81 -) vom 30.07.1981 (BGBl S. 833) diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

Inhalt	A. Plandarstellung
	B. Festsetzungen
	C. Hinweise
	D. Verfahrensvermerke
	E. Begründung

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Planverfasser

t o p o s
Architektur und Stadtplanung
Dipl.Ing. F.Becker-Nickels Architekt DAI
Dipl.Ing. H.E.Stuernagel Architekt BDA
Leopoldstr. 62 8000 München 40
Tel. 089/ 341515
Fax 089/ 33 22 45

Stadt

E r d i n g
Rathaus
8050 Erding
Tel. 08122/408-0

Grünordnerische Beratung

Dipl.Ing. J.Voss Landschaftsarchitekt
Sophie-Stehle-Str. 3 8000 München 19
Tel. 089/ 17 50 69

B) Festsetzungen:

1. Die nebenstehende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Abgrenzung

2.1 ■■■■■■■ Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

2.2 WA Allgemeines Wohngebiet (WA)

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

3.1.1 Das Bauland ist nach § 9 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 Ziff. 3 und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA1) festgesetzt.

3.2 Nebenanlagen

3.2.1 Als Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb des Bauraumes sind zulässig:
Teppichklopfstangen, Wäschetrockenstangen, Pergolen.

3.2.2 Für Fahrräder, Kinderwagen, Müllbehälter, sowie Gartenhäuschen der EG- Wohnungen, sind auch außerhalb der Baugrenzen erdgeschossige Anbauten zulässig (zur Grundfläche siehe 4.1.2), die gestalterisch an die Hauptgebäude angelehnt werden müssen (siehe Festsetzungen Pkt. 9).

4.6 Höhenlage von Gebäuden

4.6.1

Die Oberkante Erdgeschoßfußboden darf maximal 0,60 m über der nächstbenachbarten privaten bzw. öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Abstandsflächen

5.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

5.2 Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO darf durch Balkone, Loggien und Vordächer maximal 1,50 m betragen.
Die Summe aller Vorbauten darf 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten.

5.4 Bauweise

5.4.1 Es wird geschlossene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 3 BauNVO).

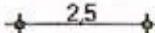
5.4.2 Es ist nur Geschößwohnungsbau zulässig.

5.5 Abstandsflächen

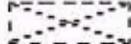
Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als es Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO vorschreiben, werden diese aus städtebaulichen Gründen ausdrücklich für zulässig erklärt.

6. Verkehrsflächen

6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

- 6.1.1  Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung von privaten und öffentlichen Flächen
- 6.1.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 6.1.3  öffentliche Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich; Befestigung mit versickerungsfähigem Material (z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen)
- 6.1.4  Fuß- und/oder Radweg, Breite 2,5 m
- 6.1.5 Für den Fuß- und Radweg entlang der Dachauer Str. ist eine Befestigung mit versickerungsfähigem Material vorzusehen (z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen).
- 6.1.6 Zufahrten und Hauseingänge von öffentlichen Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen) zu befestigen und mit demselben Material auf anschließendem Privatgrund zu versehen.
- 6.1.7 Das Steigungsverhältnis der Fuß- und Radwege darf 6% nicht überschreiten.
- 6.1.8  Vermaßung der öffentlichen Verkehrsfläche in m, z.B. 2,5

6.2 Private Verkehrsflächen

- 6.2.1  Fußweg mit Gehrecht für die Öffentlichkeit
- 6.2.2 die Wege sind mit versickerungsfähigem Material zu versehen (z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen)
- 6.2.3 Soweit Treppen und Rampen erforderlich sind, müssen diese mit versickerungsfähigem Material (z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen) befestigt werden.
- 6.2.4  private Durchgänge in Gebäuden, öffentlich gewidmet, lichte Höhe mindestens 2,50 m
- 6.2.5  Grunddienstbarkeit als Gehrecht zugunsten der Anlieger

7. Stellplätze

7.1 Öffentliche Stellplätze

7.1.1  Parkplätze für KFZ, mit Angabe der zwingend zu realisierenden Mindestanzahl, z.B. 6

7.1.2 Die Parkplätze (P) im öffentlichen Straßenraum sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, fugenweites Pflaster, wassergebundene Decke, Kiesel etc.) zu befestigen.

7.2 Private Stellplätze

7.2.1 Bei der Realisierung des Baugebietes ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze der zu diesem Zeitpunkt gültigen Stellplatzsatzung zu entnehmen.

7.2.2  Besucherparkplätze für KFZ, mit Angabe der zwingend zu realisierenden Mindestanzahl, z.B. 6, öffentlich zugänglich zuhalten.

7.2.3 Die Besucherparkplätze (BP) sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, fugenweites Pflaster, wassergebundene Decke, Kiesel etc.) zu befestigen.

7.3 Außer den im Bebauungsplan dargestellten und festgesetzten privaten und öffentlichen Stellplätzen sind keine weiteren oberirdischen Stellplätze zulässig.

8. Tiefgaragen

8.1 Stellplätze in den Tiefgaragen

- 8.1.1 Es darf in den Tiefgaragen (TG) nur eine Ebene mit Stellplätzen errichtet werden.
Doppelparker bzw. Doppelstockstellplätze sind unzulässig.

8.2 Zu- und Ausfahrten

- 8.2.1  TG Zu- und Ausfahrt Tiefgarage
Zufahrten sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen) zu befestigen, soweit sie nicht überbaut sind.
- 8.2.2 Der Abstand von Garagentoren zu öffentlichen Fahrverkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich) muß mindestens 5,0 m betragen.

8.3 Tiefgaragenrampen

- 8.3.1  Tiefgaragenrampe
- 8.3.2 Die Tiefgaragenrampen sind lärmschützend zu überbauen.
Seitenwände der Auffahrt sind mit schallabsorbierendem Material zu versehen.
- 8.3.3 Soweit die Garagenrampe nicht mit weiteren Geschoßen überbaut ist, ist die Rampenüberdachung als Grasdach auszubilden.
- 8.3.4 Es sind nur die festgesetzten Tiefgaragenrampen zulässig.
Bei einer eventuellen Grundstücksteilung muß auch das abgeteilte Grundstück über die festgesetzte Rampe in der Tiefgarage erreichbar sein.

8.4 Treppenhäuser

- 8.4.1 Die Treppenhäuser der Geschößwohnungsbauten sind zwingend fußläufig mit der TG-Ebene zu verbinden.
- 8.4.2 Die Ausgänge der Tiefgaragen innerhalb von Grün- und Freiflächen sind in leichter Stahl-Glas-Konstruktion zu überdachen.

8.5 Tiefgaragendecken

- 8.5.1 Die Tiefgaragendecken sind so auszubilden, daß eine spätere Bepflanzung auch über die festgesetzten Großbäume hinaus möglich ist. Die Mindestüberdeckung muß 80 cm betragen.

8.6 Entlüftung

- 8.6.1 Zur ausreichenden Entlüftung der Tiefgaragen ist eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage vorzusehen.
- 8.6.2 Die von der Entlüftungsanlage erfaßte Abluft ist innenliegend über Dach der geplanten Wohngebäude in Firsthöhe senkrecht nach oben ins Freie zu führen.

9. Gestaltung der Hauptgebäude Wohnen (WA)

9.1 Fassadengestaltung

- 9.1.1 Die Fassaden sind einfach als " Lochfassaden " mit gegenüber den Öffnungen (Fenster, Loggien, Eingängen) überwiegendem Anteil an unauffällig verputzten Flächen, ohne plastische Gliederung über 50 cm Tiefe, zu gestalten.
- 9.1.2 Andere Materialien, wie z.B. Waschbeton, Asbestzement- oder Kunststoffplatten sind unzulässig.
- 9.1.3 Stark auffallende Putzmuster und Zierputz sind unzulässig.
- 9.1.4 Ungegliederte Fassadenflächen der Hauptgebäude (z.B. fensterlose Stirnfassaden) sind durch Spaliere bzw. Rankgerüste mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- 9.1.5 Die Sockelzonen beim Geschößwohnungsbau sind mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen, soweit dort keine Wohnungsgärten vorhanden sind.

9.2 Farbgestaltung

- 9.2.1 Alle Fassaden sind in zurückhaltender, heller Farbgebung zu gestalten. Hölzer sollen hell gestrichen bzw. imprägniert werden.
- 9.2.2 Nicht zulässig sind grelle oder metallisch glänzend wirkende Materialien, mit Ausnahme von Titanzink.

9.3 Fenster und Türen

- 9.3.1 Fenster und Türen sind aus Holz zu erstellen und in ihren Proportionen und Größen unter Beachtung der Festsetzung 9.2.1 aufeinander abzustimmen.
- 9.3.2 Fensterrahmen können farbig behandelt werden.
- 9.3.3 Fensterflächen sind zu unterteilen.
Ausgenommen sind Fensterflächen, die insgesamt nur eine Glasfläche bis 0,5 m² aufweisen.

9.4 Dächer

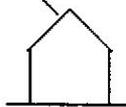
- 9.4.1  Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.
Nebenfirstrichtungen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.
- 9.4.2 Für die Verbindungsbauten und die Tiefgaragenrampe sind Flachdächer vorzusehen.

9.5 Dachform

9.5.1

Für die Hauptwohngebäude sind nur Satteldächer mit gegenüberliegend gleichgeneigten Dachflächen zulässig.

gleiche Neigung der gegenüberliegenden Dachflächen



9.5.2

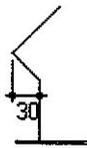
Die zulässige Dachneigung bei Wohngebäuden liegt zwischen 38° und 44° .

9.6 Dachüberstände

9.6.1

Ein Dachüberstand ist nicht zugelassen.

Ein bis 30 cm vorgezogener Dachüberstand ist nach folgender Schemaskizze zulässig:



9.6.2

Dachüberstände an Giebelseiten sind nur in Verbindung mit Balkonen (Balkonüberdachung) zulässig, wenn dabei Balkon und Dachüberstand konstruktiv miteinander verbunden sind.

9.6.3

Ein größerer Dachüberstand an einer Traufseite ist nur in Verbindung mit einer Säulenkonstruktion zulässig.

9.7 Dachaufbauten

9.7.1

Dachgauben mit Satteldächern sind mit maximal 1,50 m Breite zulässig. Die Firsthöhe muß mindestens 1,50 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 1,50 m betragen. Zur Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten. Es darf pro Baukörper nur eine einheitliche Gaubenform ausgeführt werden.

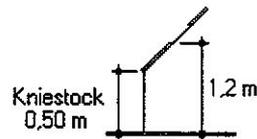
9.7.2

Zwerchgiebel, die sich aus der Gebäudeaußenwand entwickeln, sind mit einer maximalen Breite von 3,50 m zulässig. Die Firste müssen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen. Der Abstand der Zwerchgiebel zur Giebelwand, bzw. untereinander, muß mindestens 3,00 m betragen. Innerhalb einer Hausgruppe sind die Zwerchgiebel einheitlich zu gestalten.

9.8 Dacheinschnitte

9.8.1 Bei Einzel- und Doppelhäusern sind keine Dacheinschnitte zulässig.

9.8.2 Beim Geschößwohnungsbau sind Dacheinschnitte nach folgenden Schemazeichnungen zulässig:



die maximale Breite darf 2,5 m betragen;
der Abstand untereinander, bzw. zur Giebelwand, muß mindestens 5,0 m betragen

9.9 Materialien für Dacheindeckung und Dachflächenfenster

9.9.1 Für die Wohngebäude sind Ziegel in Rottönen oder gestalterisch vergleichbare Materialien, wie z.B. rot durchgefärbte Betondachsteine, zulässig.
Verblechungen sind der Farbe des Hauptdaches anzugleichen.

9.9.2 Verglaste Dachflächen sind beim Geschößwohnungsbau zulässig, soweit sie 10% einer Dachfläche nicht überschreiten.

9.9.3 Liegende Dachflächenfenster sind bis maximal 0,50 m² Fensterfläche zulässig.
Pro 6 lfdm Dachfläche ist nur 1 derartiges Fenster zulässig.

9.9.4 Ein Einbau von Sonnenkollektoren ist mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

9.10 Balkone

9.10.1 Die Gesamtlänge der Balkone einer Hauswand darf 1/3 der Wandlänge nicht überschreiten.

9.10.2 Maximale Breite eines Balkons 3,0 m, maximale Tiefe 1,8 m.

9.10.3 Es dürfen maximal 2 Balkone aneinandergelagert werden.
Aneinandergelagerte Balkone sind durch eine Abschirmung aus Holz oder Stahl zu trennen und einheitlich zu gestalten.

9.10.4 Balkone an einem zusammenhängenden Baublock sind einheitlich zu gestalten.

9.10.5 Die Balkone sind als eigenständige Konstruktion aus Holz oder Stahl vor den Fassaden der Hauptgebäude zu errichten.

9.10.6 Die Brüstungen der Balkone in Holzkonstruktion sind in schlichter vertikaler Lattung zu errichten.

9.10.7 Bei Stahl- und Glaskonstruktionen der Balkone sind für die Brüstungen senkrechte Metallstäbe, Lochgitter oder Drahtbleche zulässig.

9.10.8 Als Innensichtschutz an Balkonbrüstungen sind nur Segeltücher in hellen Farbtönen zulässig.

9.11 Loggien

9.11.1 Loggien sind bis zu einer Breite von maximal 3,0 m zulässig.

9.11.2 Der Abstand zur nächsten Loggia muß in der Fassadenfläche mindestens 1,0 m betragen.

9.11.3 Die Brüstungen sind wie die verputzten Fassaden auszuführen.

9.11.4 Loggien dürfen nicht mit Balkonen verbunden werden.

9.12 Verbindungsbauten

9.12.1 Die zweigeschossigen Verbindungsbauten sind mit Flachdächern zu versehen und können als Terrassen für die auf gleicher Ebene liegenden Wohnungen benutzt werden.

9.13 Werbeanlagen und Schaufenster

9.13.1 Leuchtreklamen sind unzulässig.

9.13.2 Werbeanlagen sind nur als Beschriftung direkt auf dem Fassadenputz zulässig.

9.13.3 Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie dürfen maximal 2 m breit sein und nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Erdgeschoßfassadenfläche betragen.

9.13.4 Das Ankleben von großflächigen Werbeplakaten, die insgesamt größer als 10% der Fensterfläche sind, ist nicht zulässig.

10. Gestaltung von Nebengebäuden, An- und Verbindungsbauten, Wintergärten

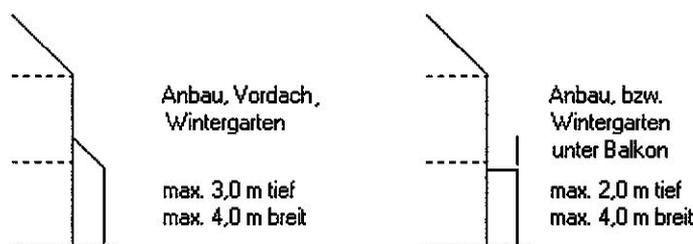
10.1 Nebengebäude

- 10.1.1 Die Nebengebäude nach 3.2.3 sind als eingeschossige Anbauten an die Hauptgebäude zu errichten und als Anbauten an Wohngebäude mit Holz in senkrechter Lattung zu verschalen.

10.2 Gartenseitige Anbauten und Wintergärten

- 10.2.1 Innerhalb einer Hausgruppe ist für Anbauten und Wintergärten eine einheitliche Gestaltung zu wählen.
- 10.2.2 Gartenseitig sind im Erdgeschoß der Einzel- und Reihenhäuser außerhalb der Baugrenzen untergeordnete Anbauten wie z.B. Erker, Wintergärten und Freisitzüberdachungen möglich, soweit sie in Holz-, Holz-Glas-, oder Stahl-Glas- Konstruktionen ausgeführt sind und nach Abmessung und Form den folgenden Schemazeichnungen entsprechen.

Dachdeckung und Dachneigung der gartenseitigen Anbauten sind denen der Hauptgebäude anzugleichen.



Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

- 10.2.3 Wintergärten sind außerdem beim Geschosswohnungsbau über die gesamte Gebäudehöhe und maximal 1/4 der Fassadenlänge zulässig.
- 10.2.4 Die Wintergärten im Geschosswohnungsbau sind in Holz- oder Stahl-Glas-Konstruktionen zu errichten.

10.3 Hauszugänge und Windfänge

- 10.3.1 An den Eingangsseiten der Hauptgebäude sind in Verbindung mit den Hauptgebäuden im Bereich der Hauszugänge Vordächer bzw. offene oder geschlossene Windfänge mit Pultdächern zwischen 20° und 45° bis zu einer maximalen Breite von 3,0 m und einer Tiefe von maximal 2,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie in Holz, Holz-Glas, Stahl-Glas oder geputztem Mauerwerk ausgeführt sind.

10.3.2

Soweit bei den Hauseingängen des Geschößwohnungsbaus
Außentreppen notwendig werden, können diese in leichter Stahl-
Glas- oder Metallkonstruktionüberdacht werden.

11 Gestaltung von Geräte- und Abstellhäuschen, Pergolen, Sichtschutzwände

11.1 Geräte- und Abstellhäuschen

Für die Erdgeschoßwohnungsgärten des Geschoßwohnungsbaus sind Geräte- und Abstellhäuschen bis maximal 4,0 m² Gesamtgrundfläche zulässig.

Sie müssen als kleine Anbauten an das Hauptgebäude in senkrechter Holzlattung mit Pultdach mit Zinkblechdeckung errichtet werden.

11.3 Pergolen

Zwischen den Sichtschutzwänden sind Pergolen als Holzkonstruktion zulässig, die bis maximal 6m² mit Glas oder Acryl überdacht werden können.

11.4 Sichtschutzwände

Zwischen den Terrassen der EG-Wohnungen und der Doppelhäuser können gartenseitig bis zu 2m hohe und maximal 3m tiefe Sichtschutzwände als Holzkonstruktion angebracht werden.

12. Einfriedungen und Mauern

- 12.1 Für die Vorgärten sind keine Einfriedungen zulässig (offene Vorgärten).
- 12.2 Sockelmauern für Zäune sind nicht zulässig.
- 12.3 Weitere Einfriedungen und Absperrungen privater Gemeinschaftsgrünflächen sind unzulässig.
- 12.4  Mauer, im Bereich der Container für Glas und Papier

13. Versorgung und Entsorgung

13.1 Versorgung

- 13.1.1 Versorgungslleitungen und Entwässerungsanlagen sind im öffentlichen bzw. im öffentlich-rechtlich gesicherten Raum unterzubringen.
- 13.1.2 Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlußkästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der Grundstücke dienen, sind in die baulichen Anlagen (Mauer, Zäune, Nebengebäude) zu integrieren.
- 13.1.3 Die Abwässer werden im Trenn-/Mischsystem in die Ortskanalisation eingeleitet.

13.2 Entsorgung

- 13.2.1 Die Standorte für Abfallbehälter im Geschoßwohnungsbau sind in den Verbindungsbauten oder an den Stirnseiten der Gebäudevorsehen, soweit sie nicht im Keller untergebracht werden.
- 13.2.2 C Standort für Glas- und Papiercontainer

14. Grünordnung

14.1 Öffentliche Grünflächen

14.1.1  Straßenbegleitgrün

Niedrige Strauchpflanzung im Straßenbegleitgrün

Arten:	Prunus spinosa	-	Schlehe
	Rosa rugosa	-	Kartoffelrose
	Rosa rugosa Alba	-	weissbl. Kartoffelrose
	Ribes alpinum	-	Alpenjohannisbeere
	Ligustrum vulgare lodense	-	Zwergliguster
	Lonicera Xylosteum Claveys Dwarf	-	Zwerg - Heckenkirsche
	Symphoricarpos Chanaultii	-	Purpurbeere
	Spiraea arguta	-	Schneespiree
	Spiraea bumalda	-	rote Sommerspiree

14.1.2 Die Pflanzarbeiten im Straßenraum sind nach Fertigstellung der Verkehrsflächen vorzunehmen.

14.2 Private Gemeinschaftsgrünflächen und Kinderspielplätze

14.2.1  private Gemeinschaftsgrünfläche, allgemein zugänglich, nicht einzuzäunen

14.2.2 Der Anger ist als naturnahe Wiese anzulegen.

14.2.3 Der Wohnhof ist als Wiese anzulegen und entsprechend mit Pflanzen und Sträuchern zu versehen.

14.2.4 KISPI Kleinkinderspielplatz, Größe und Ausstattung nach DIN 18034

14.2.5  Kinderspielplatz

14.2.6 Im Nahbereich des Spielplatzes ist die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.6.1976 (LUMBI Nr. 7/8 vom 27.8.1987) über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen zu beachten.

14.2.7  Sträucher vor Wohnungsgärten: 3 xv. 125-150 ,1 Stück/1,5 m²

Arten:
Felsenbirne
Roter Hartriegel
Kornelkirsche
Bauernjasmin
Flieder
Alpen-Johannisbeere
Blut-Johannisbeere
Schneeball in Arten
Forsythien
Weigilien
Hasel
Strauchrosen

14.2.8  geschnittene, architektonische Hecke, Höhe ca. 1,5 m
Heckenpflanzen 3 xv.m. B. 125-150, 3 Pflanzen pro lfm

Arten:
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Kornelkirsche
Feld-Ahorn

14.2.9  vorhandene Traubenkirschenhecke, zu erhalten und während der Bauzeit zu schützen.

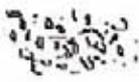
14.3 Wohnungsgärten

14.3.1 Die privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen, soweit sie nicht Zufahrten zu Garagen, Hauseingängen und Terrassen sind.

14.3.2  Wohnungsgärten, können so angelegt werden, daß sie von den Bewohnern der Erdgeschoßwohnungen zu benutzen sind.

Die Terrassen sind mit versickerungsfähigem Material zu versehen.

14.4 Vorgärten

14.4.1  offene Vorgärten (keine Einzäunung zulässig)
vorwiegend mit Kleinbäumen, Blütensträuchern und Wildstauden bepflanzt

14.4.2  Sträucher, siehe 14.2.7

14.4.3  Fassadenbegrünung
Rankgerüste bis zur Traufe und mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen

14.5 Thujenhecken sind nicht zulässig.

14.6 Für Pflanzmaßnahmen im privaten Grundstück steht nach der Bauabnahme ein Zeitraum von 2 Jahren zur Verfügung.

14.7 Baumpflanzungen

- 14.7.1  vorhandene Birke, zu erhalten und während der Bauzeit zu schützen.
Die vorhandene Birkenreihe im Westen des Baugebietes, ist insgesamt zu erhalten.
- 14.7.2  vorhandene Kirsche, zu erhalten und während der Bauzeit zu schützen
- 14.7.3  vorhandene Esche, zu erhalten und während der Bauzeit zu schützen
- 14.7.4  vorhandene Obstbäume, zu erhalten und während der Bauzeit zu schützen
- 14.7.5  Obstbäume, neu zu pflanzen
Hochstämme, StU mind. 12-14 cm
- 14.7.6  Bäume, neu zu pflanzen, mit Artenbindung, z.B. 
3x verpfl. StU 25-30 cm
- | | | | | |
|---|---|---------------------|---|-------------|
| A | = | Acer pseudoplatanus | - | Berg -Ahorn |
| B | = | Betula verrucosa | - | Sand- Birke |
| W | = | Juglans regia | - | Walnuss |
- 3x verpfl. StU 18-20 cm
- | | | | | |
|---|---|--|---|-----------------|
| a | = | Acer campestre | - | Feld-Ahorn |
| M | = | Mostbirne (oberösterreichische Mostbirne oder Schweizer Wasserbirne) | | |
| S | = | Sorbus aucuparia | - | Eberesche |
| P | = | Prunus padus | - | Trauben-Kirsche |
- 14.7.7 Die Standorte der zu pflanzenden Bäume und Sträucher können geringfügig verändert werden, wenn aus verkehrstechnischen oder aus Gründen der Spartenrassen eine Pflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist.
Die Anzahl und Art der Bepflanzung muß dabei im Grundsatz erhalten bleiben.
- 14.7.8 Die Bepflanzungen haben, soweit sie nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, Abstände zu Nachbargrundstücken nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch einzuhalten.
- 14.7.9 Der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Baumbestand sowie die nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind auf Kosten der Eigentümer nachzupflanzen.

15. Immissionschutz

15.1



Um einen ausreichenden Schallschutz entlang der Dachauer Str. zu erreichen, ist eine durchgehende zweite Fassadenhaut vor der südlichen Baulinie in Form einer Stahl-Glas-Wand in einer Tiefe von ca. 1,5 m zu errichten.

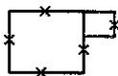
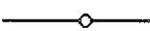
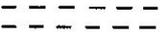
Auf eine ausreichende Belüftung ist zu achten.

15.2

Um einen zusätzlichen Schallschutz für die Westfassade zu erreichen, wird die Schallschutzwand im westlichen Teil über die süd-westliche Fassadenecke hinaus verlängert.

Auf eine ausreichende Belüftung ist zu achten.

C) Hinweise

1. 1679 Flurstücknummer, z.B. 1679
2.  bestehende Haupt- und Nebengebäude, zu beseitigen
3.  bestehende Grundstücksgrenze
4.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
5.  vorgeschlagene Baukörper mit Firstrichtung
6.  z.B. bestehende Hauptwasserleitung (Stadtwerke Erding)
7.  bestehende Gasdruckregel- und Meßanlage
Erdgasversorgung Erding GmbH)
8.  bestehende Richtfunkstrecke (OPD München, Telekom)
9. Es ist mit archäologischen Bodenbefunden zu rechnen. Gemäß Art. 7 DschG ist vor Beginn der Erdaushubarbeiten das Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Bodendenkmalpflege - rechtzeitig schriftlich zu informieren.
10. In der Nachbarschaft des Plangebietes sind Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe vorhanden. Es ist daher mit landwirtschaftlichen Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkungen, ausgehend von den Betrieben sowie den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, zu rechnen.
11. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein. Dem Wasserwirtschaftsamt ist ein Zeitplan zur Sanierung der Wasserversorgung vorzulegen.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Vom Abwasserzweckverband ist nachzuweisen, daß das Schmutz- und Regenwasser aus dem Baugebiet von der Kanalisation aufgenommen werden kann und der Erlaubnisumfang für die genehmigten Einleitungen nicht überschritten wird.

D) Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 29.11.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 14.02.1991 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.06.1991 hat in der Zeit vom 29.08.1991 bis 30.09.1991 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.06.1992 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.1992 bis 26.11.1992 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 15.10.1992 ortsüblich bekanntgemacht.
4. Der Stadtrat der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 15.12.1992 in seiner Sitzung am 17.12.1992 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Das Genehmigungsverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 15.12.1992 wurde mit Schreiben der Stadt Erding vom 10.03.1993 an das Landratsamt Erding eingeleitet. Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben des Landratsamtes Erding vom 27.05.1993, Az.: 42/610-4/2 genehmigt (§ 11 BauGB, § 1 Abs. 2 WoBauErlG i.V.m. § 2 ZustVBauGB).

Erding, 16.06.1993

Bauernfeind
1. Bürgermeister

6. Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgte am 17.06.1993; 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 15.12.1992 in Kraft (§ 6 Abs. 5 BauGB).

Die Übereinstimmung der Planfertigung
mit dem Original wird beglaubigt.
Stadt Erding, 16.06.1993



Bauamt
i.A. *Traut*

Traut