





Stadt Erding
 Bebauungsplan Nr. 154
 für das Gebiet der Freisinger Siedlung für die Grundstücke

Fl. Nr. 692, 694, 694/1, 696, 699, 703, 705, 707/2, 707/10, 707, 707/13, 3, 4, 800/1-4, 801, 801/1-2, 802, 802/1, 803, 803/1-3, 804, 804/1-15, 805, 805/1-7, 806, 806/2-7, 79-124, 128-138, 142, 143, 146-152, 154-160, 162, 164, 166-186, 193, 197, 815, 815/2-23, 25-45, 47, 816, 816/2-3, 817, 818, 818/2-4, 819, 820, 820/2-3, 821, 821/1, 822, 831/1, 934/3, 7, 8, 9.

Die Stadt Erding erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 98 der Bayerischen Verfassung (BayVerf.), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 7.10.1999 als Satzung. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früher festgesetzten Bau- und Baunennpläne.

- A Festsetzungen durch Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4, BauNVO
 - z.B. 280 Höchstzulässige Geschosshöhe in m
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - II Zahl der Vollgeschosse zwingend
 - g Geschlossene Bauweise
 - o Offene Bauweise
 - b Besondere Bauweise / verkettete Bebauung
 - z.B. 2 WE Zahl der Wohneinheit als Höchstgrenze
 - H nur Hausgruppen zulässig
 - Ö Öffentliche Verkehrsfläche
 - Ö Öffentliche Grünfläche
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Baugrenze
 - Vorgeschriebene Firstrichtung
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Einfaßbereich
 - Garagenzufahrt
 - Fläche für Garagen und Gemeinschaftsgaragen
 - Fläche für Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen
 - Fläche für Stellplätze
 - Tiefgaragenzufahrt
 - GFL Mit Geh-Fahr-Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit
 - Ö Öffentlicher Spielplatz (nach DIN 18034) Altersgruppe/Mindestgröße in m²
 - Ö Privater Spielplatz (nach DIN 18034) Altersgruppe/Mindestgröße in m²
 - Maßzahl in Metern
 - Bäume zu erhalten
 - Bäume neu zu pflanzen
 - Sichtdreiecke
 - Ö Öffentlicher Fußweg
 - F + R Öffentlicher Fuß- und Radweg
 - Bestehende Trafostation

- B Festsetzungen durch Text**
- Art der Nutzung
 Die Art der baulichen Nutzung wird durch Planzeichen festgesetzt. Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden an den jetzt bereits vorhandenen Standorten ausdrücklich zugelassen. Dabei sind diese auf die Erdgeschosszone der Gebäude zu beschränken. Die übrigen Bereiche des Bebauungsplanes sind von diesen Nutzungen weitgehend freizuhalten.
 - Maß der Nutzung
 2.1 Für alle Grundstücke wird die höchstzulässige Geschosshöhe innerhalb der Baugrenzen durch Planzeichen festgesetzt. Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist durch die BauNVO festgesetzt.
 2.2 Der Ausbau der Dachgeschosse für Aufenthaltsräume ist zulässig. Die Fläche der Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als den Vollgeschossen wird bei der Ermittlung der Geschosshöhen nicht mitgerechnet. In den Baugebieten WA 10, 11, 14 und 15 dürfen nur Häuser mit Erdgeschöß und ausgebautem Dachgeschöß als Vollgeschöß mit Kniestock errichtet werden.
 - Soweit innerhalb der Bauräume keine Kommunale Bebauung zustande kommt, sind unabhängig von der Bauteile lediglich die Mindestabstandsflächen von 3 m an den seitlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten.
 - Entsprechend BauNVO § 17 Abs. 1 wird die dort festgesetzte **GRZ von 0,4** für allgemeine Wohngebiete festgesetzt.
 - Für sämtliche Grundstücke (Baugrundstück zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes) werden die maximal zulässigen Wohnflächen festgesetzt.
 - Bauweise
 3.1 Im Bebauungsplangebiet wird offene, geschlossene und besondere Bauweise festgesetzt. In den Gebieten mit offener Bauweise ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen auch die Errichtung von Doppelhäusern durch Grenzbebauung mit profilliegender Bebauung möglich. In den Gebieten mit besonderer Bauweise dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden, dabei ist bis zur Längenausnutzung der festgesetzten Bauräume entweder eine Überschreitung der 50 m Grenze möglich, oder es müssen die Gebäude über Nebengebäude miteinander verkettet werden (WA 12). In den Gebieten mit geschlossener Bauweise ist eine Verkettung der Gebäude durch Nebengebäude, sofern keine geschlossene Bebauung durch die Wohngebäude erfolgen soll, wie in Baugebiet WA 14 und WA 1, zwingend.
 - Bauliche Gestaltung
 4.1 Als zulässige Dachform sind Satteldächer zulässig. Bei Nebengebäuden sind außerdem Pultdächer zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Dachneigungen von 30° bis 45° zulässig. Die Anordnung von Kniestöcken ist, mit Ausnahme konstruktiv bedingter, von maximal 30 cm, unzulässig.
 4.2 Der Dachüberstand an der Traufe darf maximal 60 cm betragen, am Ortsgang max. 30 cm.
 4.3 Die Anordnung von Dachanschnitten ist unzulässig.
 4.4 Aneinandergebauete Gebäude und Garagen sind in ihrer Dachform, Dachdeckung und Dachneigung sowie in der Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.
 4.5 Die Oberkante Erdgeschößfußböden darf bei allen Gebäuden max. 30 cm über der fertigen Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, die dem Eingangsbereich vorgelagert ist, liegen.
 4.6 Werbeanlagen dürfen nur an der Wand angebracht werden. Aufgeständerte und am Dach befestigte Werbeanlagen sind ebenso unzulässig wie Lauflichter und elektronische Laufbänder mit Blink- und Sprungeffekten.
 - Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
 5.1 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind mit Ausnahme von öffentlichen Fernsprechanlagen, öffentlichen Briefkästen, Polizei- und Feuermeldanlagen, Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Müllbehältern, Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichböden sowie für Kinderspiel- und Sportgeräte außerhalb der Bauräume nicht zulässig. Gerätehäuser sind auch außerhalb der Bauräume bis maximal 10 m² Grundfläche zulässig.
 5.2 Bewegliche Abfallbehälter sind in Haupt- oder Nebengebäude oder in die Einfriedung zu integrieren.
 5.3 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze, Carports und Garagen ist nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln und auf dem jeweiligen Privatgrundstück zu errichten. Tiefgaragen sind als Gemeinschaftstiefgaragen, mit Erdoberdeckung von mindestens 60 cm inkl. Firsrichtung, anzulegen. Die festgesetzte GRZ (GR) (inklusive der 50%igen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) kann durch bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, insoweit überschritten werden, als diese baulichen Anlagen mit mindestens 1,0 m Erdoberdeckung versehen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
 5.4 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Bauräume und in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Befestigung ebenerdiger Stellplätze ist, soweit sie nicht unterbaut sind, in wasserundurchlässiger Art z.B. Rasenpflaster auszuführen.

- Tiefgaragenzufahrten sind nur innerhalb der gekennzeichneten Stellplatzflächen und den Bauräumen zulässig und zwar im Bereich der gekennzeichneten Grundstückszufahrten.
- Tiefgaragenrampen sind unter Beachtung eines entsprechenden Stauraumes sowie als möglich an der Erschließungsstraße anzubringen. In Form eines abgeschlossenen Bauwerkes auszuführen. Wände und Decken sind schwingelnd zu verkleiden (Schallschleppmaß mindestens 0,6 bei 500 Hz). So zu gestalten, daß störende Lichtmissionen bei der gegenüberliegenden Bebauung weitgehendst vermieden werden.
- Immissionsschutz
 6.1 Zum Schutz vor dem von der Anton-Bruckner-Straße einfallenden Verkehrslärm sind bei der Errichtung und Änderung der Gebäude in diesem Bereich folgende Lärmschutzvorkehrungen zu treffen:
 1. Aufenthaltsräume (Art 45 BayBO) sind durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster, Dachdämmung) so gegen Außenlärm zu schützen, daß einschließlich etwaiger Belüftungseinrichtungen oder Belüftung von Schlaf- oder Kinderzimmern über Wintergärten am Tag ein Innenschallpegel von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB (A) nicht überschritten wird. Bei Läden, Gaststätten und dergl. ist tags ein Innenschallpegel von 45 dB (A) einzuhalten (VDI 2719).
 2. Wird vor notwendigen Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB (A) überschritten, ist für eine ausreichende Belüftung der Räume über vorgelagerte Wintergärten oder schalldämmte Belüftungseinrichtungen Sorge zu tragen. Auf Ziffer D 2.1 wird verwiesen.
 6.2 Die Einhaltung der Anforderungen unter der Ziffer 6.1 ist beim Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung des Landratsamtes möglich.
 6.3 Werden auf den lärmabgeschalteten Seiten der Gebäude in der 1. Hauszeile beidseitig der Anton-Bruckner-Straße Balkone oder Loggien angeordnet, sind die Deckflächen derselben schallschlepporientiert zu verkleiden (Schallschleppmaß mind. 0,6 bei 500 Hz).
 6.4 Vornehmlich bei Neubauten sind die Schlaf- und Kinderzimmer, südlich der Anton-Bruckner-Straße als Wohnzimmer, möglichst den lärmabgewandten Seiten der Gebäude zuzurechnen. In diesem Fall sind die Vorkehrungen unter Ziffer B 6.1.2 ebenfalls zu treffen.
- Landschaft und Grünordnungsplanung
 Der Grünordnungsplan ist als verbindlicher Bestandteil in den Bebauungsplan eingebettet.
 7.1 Das Gelände soll in seiner bestehenden und nahezu ebenen Form erhalten bleiben. Aufschüttungen und Abgrabungen jeder Art sind unzulässig.
 7.2 Grünflächen
 7.2.1 Die un bebauten Flächen der Grundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Pflanzung von Geh- bzw. Fahrflächen dienen und sofern diese Forderung nicht durch den Bestand erfüllt wird.
 7.2.2 Für die Pflanzung des Kinderspielplatzes ist die Bekanntmachung des Bundesministers für Jugend und Familie und Gesundheit vom 10.3.1975 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen zu beachten.
 7.3 Vorhandener Baumbestand darf durch Neumaßnahmen in Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich nicht beeinträchtigt werden. Mit jedem Bauantrag ist ein Baumbestandsplan, der Art und Größe der Bäume beinhaltet, vorzulegen.
 7.4 Für Art und Größe der neu zu pflanzenden Bäume und Gehölze im öffentlichen Bereich gelten folgende Festsetzungen:
 7.4.1 Die Pflanzgröße der neu zu pflanzenden Bäume wird mit mindestens 20 - 25 cm STU festgesetzt.
 Folgende Baumarten sind zulässig:
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Gleditsia triacanthos - Glotische
 - Quercus robur - Steichele
 - Robinia pseudoacacia - Robinie
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Tilia platyphyllos - Sommerlinde
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Tilia x vulgaris "Pallida" - Kaiserlinde
 - Heimeische Obstbäume
 7.4.2 In den privaten Gartenbereichen soll nach Möglichkeit Pflanzgut aus heimischen Beständen verwendet werden.
 7.4.3 Die Pflanzgröße der neu zu pflanzenden Sträucher und Solitärer sollen 2 x v. bis 3 x v. m B. und o. B. 80 - 250 cm je Art betragen. Alle heimischen und bodenständigen Sträucher sind zur Randengrünung zulässig.
 7.5 Erhaltung und Pflege der Pflanzen
 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefällene Bäume sind arbeitsfähig zu ersetzen. Ausgefällene Bäume bei als "zu erhalten" festgesetzten Bäumen sind durch Baumarten der Festsetzungen B.4.1 zu ersetzen.
 7.6 Wege, Einfahrten und befestigte Flächen auf Privatgrundstücken müssen wasserdrainfähige Beläge haben oder (und) in die seitlichen Grünflächen entwässern.
- Sonstige Festsetzungen
 8.1 Sämtliche Versorgungsleitungen einschließlich Antennenanschlüssen sind zu verketten. Sofern erforderlich, wird eine Antennenanlage zugelassen.
 8.2 Bodendenkmale sind meldepflichtig. Vor jeder Baugenehmigung oder Freistellung ist das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, zu informieren.
 8.3 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen außer Zaunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzelemente, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Häfen u.ä. mit dem Grundstück fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenen dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Baulen oder Stellplätze errichten und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumplantagen in diesem Bereich sind, bei einem Astansatz ab 2,50 m Höhe über der Fahrbahnebene, zulässig, der genaue Standort ist aber mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

- C Hinweise durch Planzeichen**
- Bestehende Grundstücksgrenze
 - Aufzuhende Grundstücksgrenze
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - z.B. 801/21 Flurnummer
 - Bestehende Gebäude
 - Abzubrechende Gebäude
- D Hinweise durch Text**
- Sämtliche vorhandene Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und deren Zufahrten genehmigen, soweit sie baurechtlich genehmigt sind. Bestandschutz bis zur Neubebauung des Grundstückes bzw. bis zu wesentlichen baulichen Veränderungen der bestehenden Gebäude.
 - Immissionsschutz
 2.1 Innerhalb des Plangebietes kann es aufgrund des von der Anton-Bruckner-Straße und Freisinger Straße/Melkstattstraße einfallenden Verkehrslärms zu Überschreitungen der für Besondere und Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte kommen (Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1).
 3.0 Ver- und Entsorgung
 3.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
 3.2 Sämtliche Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden.
 3.3 Vor Ansetzung abwasserintensiver Betriebe ist das Wasserwirtschaftsamt München zu hören.
 3.4 Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos im eingeschränkten Mischsystem (Systembereich "C"). Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfallt, zu versickern und darf nicht in die Kanäle des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos eingeleitet werden. Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind vom Bauherrn zu erstellen. Die Bemessung der Anlagen hat nach dem Anbestellblatt der Abwassertechnischen Vereinigung ATV A 138 zu erfolgen.

- E Verfahrensvermerke**
- Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 31.1.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.05.97 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 - Die vorgesehene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.01.97 hat in der Zeit vom 26.06. bis 28.07.97 stattgefunden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juni 1999 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.8.1999 bis 27.9.1999 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 23.08.99 ortsüblich bekanntgemacht.
 - Der Stadtrat der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 7.10.1999 in seiner Sitzung am 7.10.1999 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 - Das Landratsamt Erding teilte mit Schreiben vom 21.02.2000 mit, bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan nach § 2 Abs. 8 BauGB-Mitbestimmungsrecht. Für den eine Anzeige nicht erforderlich ist. Das Verfahren ist nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abzuschließen (§ 233 Abs. 1 i.V.m. § 243 Abs. 1 BauGB neu in der ab 01.01.1998 geltenden Fassung).
 - Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 09.03.00 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 4 und 215 BauGB sowie auf die Einreichung des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 07.10.99 in Kraft (§ 12 BauGB).

Erding, Baumenfied 1, Bürgermeister

Planverfasser:
 Detlef Schreiber, Dipl.-Ing. Architekt BDA/DWB
 Südliche Auffahrtsallee 34, 80639 München

Die Übermittlung der Planunterlagen mit dem Originalplan an die Stadt Erding ist durch den Planverfasser zu gewährleisten.
 Datum: 07.10.99
 Ort: München

Stadt Erding
 Bebauungsplan Nr.154
 "Freisinger Siedlung"

68410 (Z.Nr. 202)
 Bebauungsplan Nr. 154
 Fassung vom 07.10.99
 Rechtsverbindlich seit 09.03.2000

1. Fassung Mai 1997
 geändert: 16. September 1997

2. Fassung Juni 1999
 geändert: 7. Oktober 1999

Planverfasser:
 Detlef Schreiber, Dipling. Regierungsbaumeister, Architekt BDA/DWB
 Südliche Auffahrtsallee 34, 80639 München, Telefon 089/170317