



STADT ERDING
 LANDKREIS ERDING

PLANTEIL

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 172 fuer das Gebiet
 oestlich des Bahnhofes Erding
 (Volkshochschule)**

M 1 : 1000

FERTIGUNGSDATEN:
 VORENTWURF AM 14.02.2002 ENTWURF AM 17.10.2002
 geo. AM 25.02.2002 GEÄNDERT Ä1 AM

PLANFERTIGER
 ARCHITEKT - DPL.- ING. FH
 TH. SCHWARZENBOECK
 HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6
 8 4 4 19 SCHW IN D E G G
 TEL : 08082 / 94206 - FAX: 94207
 e-mail : th-schwarzenboeck @ gmx.de

Akt- 410

STADT ERDING
LANDKREIS ERDING

Bebauungsplan Nr. 172
Fassung vom 17. 10. 02
Rechtsverbindlich seit 14. 09. 04

TEXTTEIL

BEBAUUNGSPLAN Nr. 172 für das Gebiet östlich des Bahnhofes Erding (Volkshochschule)

M 1 : 1000

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Stadt Erding erlässt aufgrund der §§ 1 - 4 sowie § 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung als

Satzung.

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 14.02.2002 mit dem Original wird beglaubigt
geä. am 25.02.2002 Stadt Erding, 1.3. Sep. 2004..... Entwurf am 17.10.2002
Geändert Ä1 am

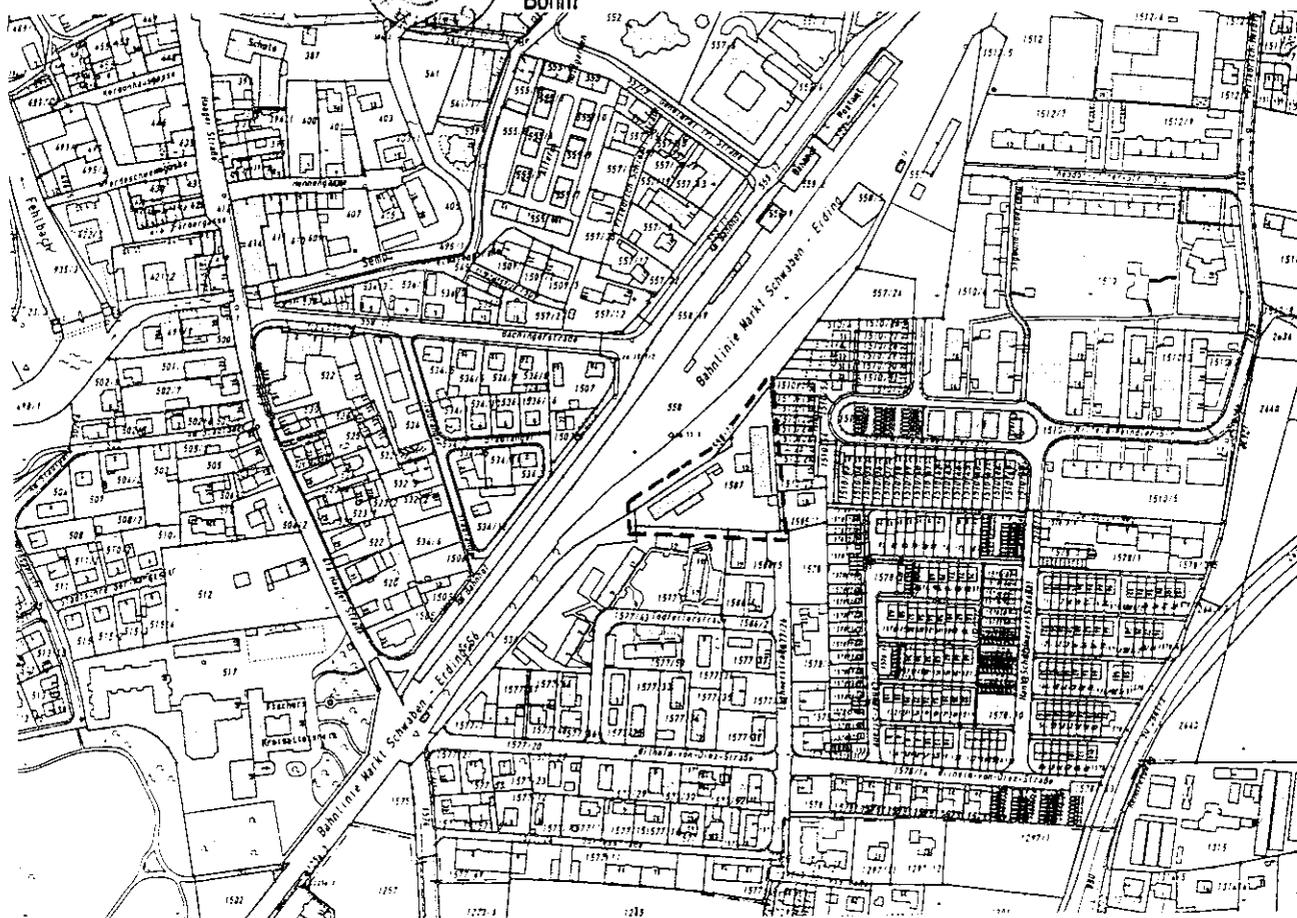
Die Übereinstimmung der Planfertigung

Bauamt
I.A.

ÜBERSICHTS - LAGEPLAN

Böhm

M 1 : 5000



PLANVERFASSER:

ARCHITEKT THOMAS SCHWARZENBÖCK
HERZOG-ALBRECHT-STR./6 84419 SCHWINDEGG
TELEFON 08082 / 94206 - FAX 08082 / 94207
e-mail: th-schwarzenboeck@gmx.de

Integrierte GRÜNORDNUNG:

LANDSCHAFTSARCHITEKT MAX BAUER
PFARRER-OSTERMAYR-STR. 3 85457 WÖRTH
TELEFON 08123 / 2363 - FAX 08123 / 4941
e-mail: max_bauer@t-online.de

A) FESTSETZUNGEN

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1  Art der Nutzung:
Fläche für den Gemeinbedarf nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB,
Zweckbestimmung: „VOLKSHOCHSCHULE“
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung:
GR 2.000 m² Grundfläche (§ 19 BauNVO) als zulässiges Höchstmaß,
Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis max. 50 v.H., jedoch
< GRZ 0,8, sind zulässig
GF 3.600 m² Geschossfläche (§ 20 BauNVO) als zulässiges Höchstmaß
Bei Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen, die
nicht in Vollgeschossen liegen, nicht mitzurechnen.
- 1.3 zul. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) und zul. Wandhöhe H
- | | | | |
|-----|-------------------------------------|------|---------|
| I | Verbindungs-Neubau u. Anbau-Bestand | max. | 4,40 m |
| II | besteh. Baukörper | max. | 5,50 m |
| III | Neubau, südost-seitig | max. | 7,75 m |
| IV | Neubau, nordwest-seitig | max. | 10,70 m |
- Die max. zulässige Wandhöhe wird gemessen von OK vorh. Gelände bis zum
Schnittpunkt OK-Dachfläche mit AK-Gebäudeaußenwand

2. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

- 2.1  Die überbaubaren Grundstücksflächen werden festgesetzt durch
Baugrenzen gemäss § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.3 Abstandsflächen:
Aus städtebaulichen Gründen wird gem. Art. 7 (1) BayBO für den Neubau an
der nordwestlichen Baugebietsgrenze (zu den Fl-Nr. 558 und 558/17) eine
verringerte Abstandsfläche von H/2 zugelassen.
An der östl. Baugebietsgrenze (Bestand zu den Fl-Nr. 1510/20 bis 1510/25
und 1585/1) darf die vorh. Abstandsfläche von im Mittel 3,50 m (ca. 3,35 bis
ca. 3,65 m) durch erford. Sanierungsmassnahmen (Dacheindeckung und ca.
0,10 m Wärmedämmverbundsystem auf der Außenwand) reduziert werden.
An den übrigen Gebäudeseiten gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO

3. entfällt

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.1  Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze,
Stellplätze sind nur innerhalb dieser festgesetzten Flächen zulässig.
Die PKW-Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen, z. B.
Pflaster mit Rasenfuge oder Schotterrassen auszubilden. Die
Gliederung der Stellplätze durch Baumgräben kann ersatzweise
durch befahrbare Baumscheibensysteme erfolgen.
Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Erding (Richtzahlen Ziff. 8.4)
v. 09.04.01 werden wegen unmittelbarer Nähe zu Bus- und S- Bahnhof für
die VHS-Nutzung auf dem Baugrundstück 57 Stellplätze festgesetzt.

5.-10. entfällt

11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1  Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Privatstrasse zur inneren Erschließung des Baugrundstückes (Bauwerk und Stellplätze) mit öffentlicher Widmung für den Fußgänger- u. Radfahrer-Verkehr von der S-Bahn in die Lethnerstrasse.
- 11.2  Ein- und Ausfahrtsbereich mit Abschrankung für den Fahrverkehr, jedoch offen für Fußgänger u. Radfahrer
- 11.3  Fuß- und Radweganbindung zur P+R- Anlage auf Fl-Nr. 558
- 11.4 Sämtliche Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Antenne, Telefon, Gas usw.) einschließlich der Hausanschlüsse sind im gesamten Baugebiet unterirdisch zu verlegen.

Ä

Ä

Ä

12. entfällt

13. Führung von Versorgungsanlagen u. Leitungen



Trafostation

14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

- 14.1 Die anfallenden Dachabwässer müssen auf den Baugrundstücken durch ausreichend dimensionierte Sickerschächte beseitigt werden.

15.-16. entfällt

17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- 17.1 Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes sind nur in geringem Umfang wie folgt zulässig:
Aufschüttungen bis max. 0,25 m und Abgrabungen bis max. 0,50 m.
Erford. Lichtgräben an den Baukörpern zur Belichtung des Tiefparterres bzw. zur Schaffung von Notausstiegen sind von dieser Regelung ausgenommen.

18.-24. entfällt

25. Bindungen für Bepflanzungen

- 25.1  Pflanzgebot gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 25 für Laub- u. Obstbäume lt. Artenliste
- 25.2 Die Bepflanzung ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.
- 25.3 Es ist darauf zu achten, dass der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt.
- 25.4 Fensterlose Fassaden ab einer Breite von 5m sind mit Klettergehölzen zu begrünen.
- 25.5 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten, bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Grünordnungsplanes art- und größengleich zu ersetzen.
- 25.6 Abweichungen gepflanzter Bäume von ihren im Bebauungsplan dargestellten Standorten aufgrund gestalterischer oder funktionaler Erfordernisse sind zulässig.
- 25.7 Die aufgeführten Arten sind in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:
Parkplatzbegrünung: H, 4xv, MB, STU 20-25cm
sonstige Laubbäume: H, 4xv, MB, STU 18-20cm

25.8 **Artenliste** Für die Begrünung sind folgende Arten zu verwenden:

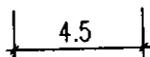
| | | |
|-----------------------------|--|--------------------|
| <u>Bäume:</u> | Acer campestre | Feld-Ahorn |
| | Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| | Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| | Carpinus betulus | Hainbuche |
| | Fraxinus excelsior | Gew.-Esche |
| | Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| | Quercus robur | Stiel-Eiche |
| | Robinia pseud. 'Umbraculifera' | Einblatt-Robinie |
| | Sorbus aucuparia | Vogel-Beere |
| | Tilia cordata | Winter-Linde |
| | Obstbaum-Hochstämme in lokaltypischen Sorten | |
| <u>Sträucher:</u> | Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| | Cornus mas | Kornelkirsche |
| | Corylus avellana | Hasel |
| | Crataegus monogyna | Eingr. Weißdorn |
| | Euonymus europaeus | Pfaffenkäppchen |
| | Ligustrum vulgare | Gew. Liguster |
| | Lonicera xylosteum | Gew. Heckenkirsche |
| | Prunus spinosa | Schlehe |
| | Rosa arvensis | Feld-Rose |
| | Rosa canina | Hunds-Rose |
| | Viburnum lantana | Woll. Schneeball |
| <u>Kletter gehölze:</u> | Clematis-Arten | Wald-Reben |
| | Hedera helix | Efeu |
| | Parthenocissus tricuspidata | Wilder Wein |

26. entfällt

27. Geltungsbereich

27.1 — — — — Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. Vermessung



Vermessung in Metern, z.B. 4,5 m

29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

29.1 Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Sockelhöhe der Baukörper wird gemessen von OK vorh. Gelände bis OK-Fertigfußboden im EG und wie folgt festgesetzt:

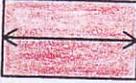
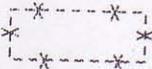
| | | | |
|--------|--------------------------------------|------|--------|
| I | Verbindungs-Neubau u. Anbau-Bestand | max. | 0,25 m |
| II | besteh. Baukörper (mit Hochparterre) | max. | 1,75 m |
| III+IV | Neubau (mit Hochparterre) | max. | 1,65 m |

29.2 Gestaltung des Daches

29.2.1 Dachform und Dachneigung:

| | | | | |
|------------|-------------------|---------------------|---------|--------|
| I, III +IV | Neubauten | mit Pultdach (PD) | Neigung | 6-10 ° |
| II | besteh. Baukörper | mit Satteldach (SD) | Neigung | 6-10 ° |

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

| | |
|---|----------------------------------|
|  | Bestehende Grundstücksgrenzen |
| 1587 | Flurstücknummer, z.B. 1587 |
|  | Vorhandene Wohngebäude |
|  | Vorhandene Nebengebäude |
|  | Vorgeschlagene Bebauung |
|  | Zu beseitigende bauliche Anlagen |

Erschließungs- voraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-Versorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

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 anfällt, 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 Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung ATV A 138 zu erfolgen.

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluss. Die Kabelverteilerschränke werden aus gestalterischen Gründen nicht auf den Strassenflächen, sondern auf dem Baugrundstück aufgestellt.

Meldepflicht:

Da das Baugebiet im Randbereich eines frühmittelalterlichen Gräberfeldes liegt können bereits beim Oberbodenabtrag in geringer Tiefe Grabstellen des frühen Mittelalters vorgefunden werden. Auf die gesetzliche Meldepflicht nach § 8 DSchG wird hingewiesen.

Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000

als digitaler Flurkartenauszug: *gra2273.dxf* v.08.02.02

Vermessungsamt Erding, Stand: Januar 2002

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 30.05.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 172 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.04.2002 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.02.2002 hat in der Zeit vom 02.05.2002 bis 06.06.2002 stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.02.2002 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 02.05.2002 bis 21.06.2002 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.06.2002 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.09.2002 bis 07.10.2002 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 27. Aug. 2002 ortsüblich bekanntgemacht.
5. Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 17.10.2002 in seiner Sitzung am 17.10.2002 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erding, 13. Sep. 2004

gez.

Bauernfeind
Erster Bürgermeister

6. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Erlaß des Bebauungsplanes erfolgte am 4. Sep. 2004 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 17.10.2002 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Erding, 13. Sep. 2004

Bauernfeind
Erster Bürgermeister