

A Festsetzung durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. GR 220 höchstzulässige Grundfläche
- Baugrenzen
- ← Firstrichtung
- SD Satteldach
- Dü Dachüberstand an Giebel und Traufe
- WH höchstzulässige Wandhöhe von Oberkante anliegender Erschließungstrasse bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit Aussenkante Aussenwand
- z.B. 15° höchstzulässige Dachneigung
- ▲ Einzel-/Doppelhäuser zulässig
- öffentliche Verkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche, öffentlich zu widmender Eigentümerweg
- öffentlich zu widmender Fußweg
- Fläche für Stellplätze, Carports, Nebenanlagen und überdachten Zugängen
St = Stellplatz, CP = Carport, Ga = Garage
- von Eingriffen freizuhaltende Uferzone, Breite 15 m, ausgenommen sind Pflegemaßnahmen

Grünflächen, Flächen für den Gemeinbedarf

- öffentliche Grünflächen
- Strassenbegleitgrün
- Fläche die nicht eingezäunt werden darf
- zu pflanzende Bäume
- zu pflanzender Obstbaum
- Bäume Bestand, zu erhalten
- Uferbegleitgehölzsaum, zu erhalten
- Bäume Bestand zu beseitigen

nachrichtliche Übernahme

Grenze des Überschwemmungsgebietes bei einem hundertjährigen Hochwasser; Hochwasserstand ca. 465,80 m ü NN

Hinweise

- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- neue Grundstücksgrenzen
- vorhandene Hauptgebäude
- vorhandene Nebengebäude
- abzubrechende Gebäude
- Wasserfläche

B Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die max. zulässigen Grundflächen (GR), die zulässige Wandhöhe, (Schnittpunkt Aussenwandkante mit Oberkante Dach) bezogen auf die nächstgelegene Erschließungsstraße, werden für die einzelnen Bauräume durch Planeintrag festgesetzt.

2.2 Pro Bauraum sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

2.3 Die in der Planzeichnung zulässige Grundfläche bezieht sich nur auf die Hauptgebäude. Überschreitungen der max. zulässigen GR durch die Grundflächen der in § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind zulässig, bis zu einer GRZ von 0,36.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Pergolen, Terrassen, Balkone und Wintergärten dürfen die Baugrenzen um 1,5 m überschreiten, sofern die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der BayBO eingehalten werden

3.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO für Gartenhäuschen und Geräteschuppen sind auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zulässig, wenn sie die Grundfläche von 6 m² nicht überschreiten.

4. Garagen, Carports und Stellplätze

4.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bzw. Garagen ist nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

4.2 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

4.3 Die Carport-, Eingangs- bzw. Nebengebäude der Bauräume WA 1, und 2 sind als Leichtbau in Holz oder Stahl zu errichten. Die Dächer sind als Flachdach auszubilden und zu begrünen. Beim Zusammenbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ist auf einheitliche Gestaltung bezüglich Dachform, Dachüberstand, Dachneigung sowie der verwendeten Materialien zu achten. Der Nachbarbauende muss sich jeweils an den Bestand des Nachbarn profilgleich anpassen.

4.4 Stellplatzflächen und Garagenvorplätze sind mit wasserundurchlässigen Oberflächen auszuführen. Da alle Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern sind, müssen alle privaten Einfahrtsbereiche, Stellplätze, Vorplätze etc. bei Gefälle zur öff. Strasse hin mit entsprechenden Rinnen (angeschlossen an die private Versickerungsanlage) ausgestattet werden.

4.5 Terrassenfrontwände sind in Leichtbauweise bis zu einer Länge von max. 3,0 m und bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Die Oberkante des Erdgeschoss Fertigfußbodens am Eingang darf nicht mehr als 30 cm über der Höhe der Erschließungsstraße im Bereich des Hauseingangs sein.

5.2 Für die einzelnen Bauräume sind die jeweils zulässigen Dachneigungen und Dachüberstände in der Planzeichnung festgelegt.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Für die Bauräume WA 1 und 2 ist als Dachdeckung ein Metalldach zulässig.

5.3 Beim Zusammenbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze des Doppelhauses ist auf einheitliche Gestaltung bezüglich der Dachform, des Dachüberstandes, der Dachneigung sowie der Materialien der Dächer wie der Aussenwände zu achten. Der Nachbarbauende muss sich jeweils an den Bestand des Nachbarn profilgleich anpassen.

5.4 Freie Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind nicht zulässig. Die Abfallbehälter sind innerhalb baulicher Anlagen (Carports) oder dicht eingegrünt im Zusammenhang mit der Einfriedung in abgeschlossenen Boxen unterzubringen.

5.5 Einfriedungen

Als Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und zu privaten Straßenverkehrsflächen sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen. Einfriedungen zwischen den Carportanlagen sind gestalterisch in die bauliche Anlage zu integrieren.

Verputzte und gestrichene Mauern, Sichtmauerwerk oder Sichtbeton in einer Höhe bis 1,20 m über Oberkante Gelände sind als Einfriedung des Grundstücks nicht zulässig.

An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Innerhalb des Überschwemmungsbereiches der Sempt sind keine Einfriedungen zulässig.

6. Grünordnung und Freiflächengestaltung

6.1 Baugrundstücke Abgrabungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen zur Belichtung der Untergeschosse sind nicht zulässig.

Innerhalb des Überschwemmungsbereiches sind keine Geländeveränderungen zulässig. Die Baugrundstücke sind soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, und Terrassenfläche oder als Stellplätze angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen

Sträuchern, Stauden oder als Rasen zu begrünen. Je 250 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Vorhandene zu erhaltende oder im Plan festgesetzte Bäume können hierbei angerechnet werden. Von der im Plan angegebenen Lage festgesetzter Bäume kann bis zu 2 Meter abgewichen werden. Die nach diesen Festsetzungen gepflanzten Gehölze sowie die bestehenden Bäume sind bei Ausfall zu ersetzen.

Die als Bestand festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Abgehende Bäume sind auf dem jeweiligen Grundstück gleichwertig zu ersetzen. Zu jedem Bauantrag ist ein gesonderter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Pflanzliste

Arten öffentliches Grün
Aesculus hippocastanum- Roßkastanie
Juglans regia- Walnus
Pflanzqualität: Hochstamm 3-4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20

Arten privates Grün- Auswahl (Bäume II bis III Ordnung)
Acer campestre- Feld- Ahorn (für Strassenraum empfohlen)
Acer platanoides in Sorten- Spitz- Ahorn (für Strassenraum empfohlen)

Alnus glutinosa- Schwarz- Erle
(nur im Überschwemmungsgebiet)
Carpinus betulus- Hainbuche
Juglans regia- Walnus
Prunus avium- Vogel- Kirsche
Pyrus communis- Wildbirne

Sorbus aria- Mehlbeere (für Strassenraum empfohlen)
Obstbäume
Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 bzw. 18 - 20

6.2 öffentliches Grün

Die öffentliche Grünfläche ist mit einer Baumgruppe, Arten siehe Pflanzliste, zu bepflanzen und als Wiesenfläche anzulegen, zu unterhalten und mit einer Sitzgelegenheit auszustatten.

6.3 Straßenbegleitgrün
Das Straßenbegleitgrün ist als Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten.

6.4 Wasserwirtschaft
Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos nach dem Systembereich C. Nicht verschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke ist auf den Grundstücken zu versickern. Der Einbau von Zisternen und Regenwasserspeichern zur Verwendung des Niederschlagswassers ist zulässig.

6.5 Eigentümerweg

Die Oberflächenentwässerung des Eigentümerwegs ist nach den anerkannten Regeln der Technik so auszuführen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden kann.

7. Immissionsschutz

An der Nordfassade der Gebäude dürfen keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume) angeordnet werden.

8. Hinweise

Erschließungsvoraussetzungen
Sämtliche Bauvorhaben sind vor ihrer Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

Bodenfunde

Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen. Eine wissenschaftliche Ausgrabung ist nach einer entsprechenden denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis durchzuführen.

Hochwasserschutz

Die Gebäude sind mit einem angemessenen Sicherheitszuschlag (Hochwasserstand ca. 465,80 m ü NN zuzüglich empfohlenem Sicherheitszuschlag von 0,5 m) gegen das Eindringen von Hochwasser zu schützen.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in der Sitzung am 22.10.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 183 II beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.10.2009 wurde mit Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2010 bis 12.03.2010 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 02.02.2010 ortsüblich bekanntgemacht.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.04.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.06.2010 bis 12.07.2010 noch einmal öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 17.06.2010 ortsüblich bekanntgemacht.
4. Der Ferienausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.08.10 in seiner Sitzung am 24.08.10 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erding

Max Gotz
Erster Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Erlass des Bebauungsplanes erfolgte am 18.11.2010, 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 24.08.10 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Erding

Max Gotz
Erster Bürgermeister

Die Stadt Erding erlässt gemäß §§ 1-4 und 10 Baugesetzbuch/ BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung/ BayBO und Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern/ GO diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

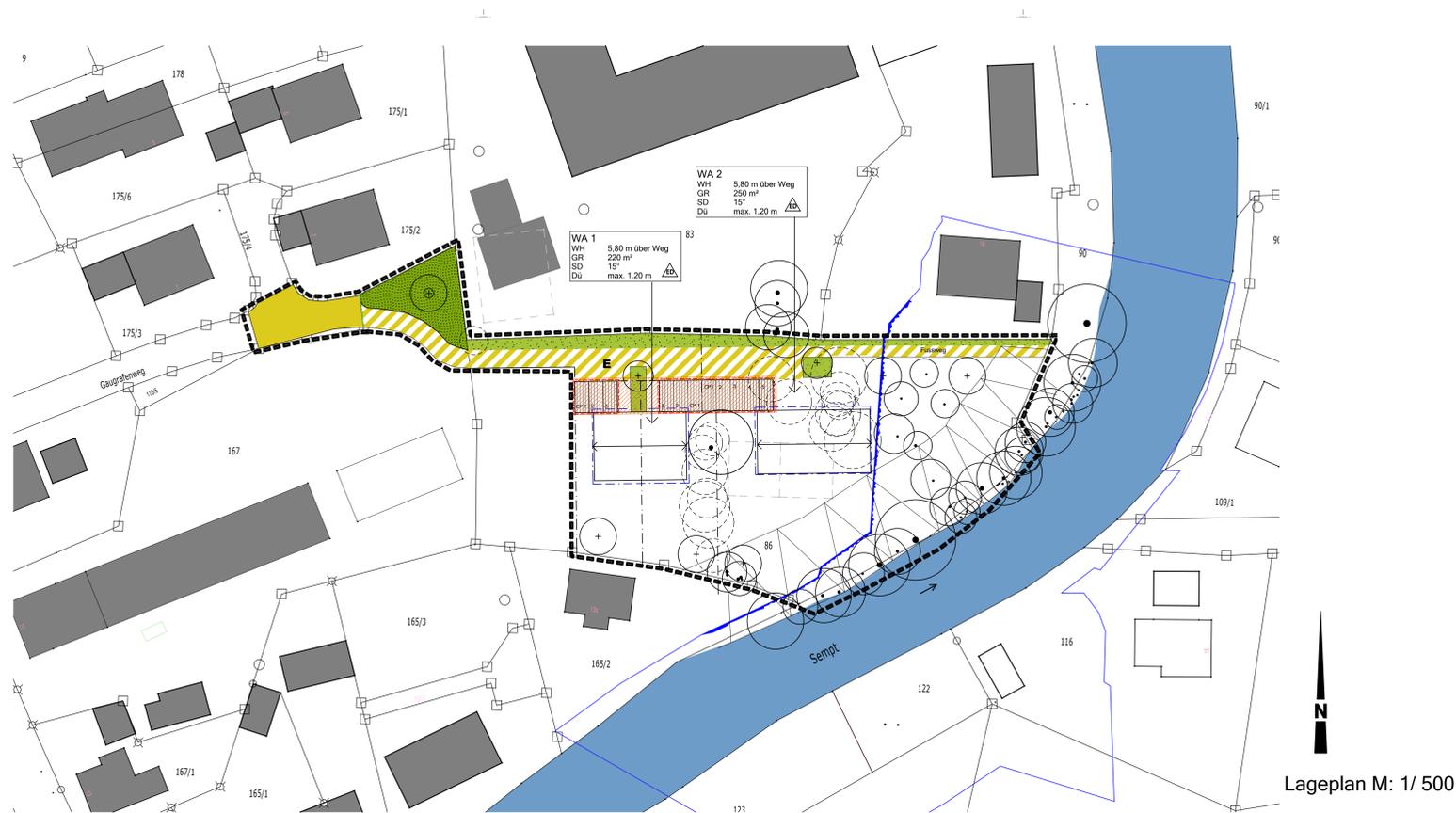
Bebauungsplanes Nr. 183 II für das Gebiet südlich des Gaugrafenweges und östlich der Landgerichtsstraße

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 183 II:

Planfertiger:
Architekt Christian Persch, Brunnsteinstrasse 56, 85435 Erding

Grünordnung:
Kattinger + Kattinger, Bahnhofstrasse 8, 85406 Zolling

Datum: 24.08.10



Lageplan M: 1/ 500