Bebauungsplan:

für das Gebiet zwischen Münchner Straße, Riverastraße, Aufkirchner Weg, Cantler Straße und Almfeldstraße

Planfertiger:

PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM Körperschaft des öffentlichen Rechts

Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 80336 München 610-41/2-98 Bearb.: Gra/Schar

3 Abs. 1 BauGB § 4 Abs. 1 BauGB 12.10.1993 § 3 Abs. 2 BauGB 12.04.1994 § 10 BauGB

Erding + erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch -BauBG-, Art. 91 Bayerische Bauordnung - BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen Bebauungspläne.

A) FESTSETZUNGEN durch Text

- 1. Art der baulichen Nutzung
- a) Das mit WA 1-3 bezeichnete Bauland ist nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- b) Das mit Mi bezeichnete Bauland ist nach § 6 BauNVO als <u>Mischgebiet</u> festgesetzt. Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6,7,8 und Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- a) Grundfläche, Geschoßfläche 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 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ist bei der Ermittlung der Geschoßflächen mitzurechnen.
- c) Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Grundfläche bezieht sich nur auf die Hauptgebäude. Diese darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wie folgt überschritten

GRZ max. 0,40 GRZ max. 0,40 WA 2 nördl. Teil GRZ max. 0,70 1479 T GRZ max. 0,50 GRZ max. 0,70

Weitere Überschreitungen von geringfügigem Ausmaß können in städtebaulich begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

3. Nebenanlagen

a) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Einfriedungen, Pergolen, baulichen Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern sowie Gartengeräteschuppen unzulässig. Pro Grundstück ist in den Gebieten WA 1 und WA 3 auf der Gartenseite ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von max. 5,0 gm und einer Traufhöhe von max. 2,2 m in Holz zu-

- b) Wintergärten, Glasveranden und Balkone sind als untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs. 3 BayBO zulässig. Ab einer Tiefe von 1,5 m wird die Fläche von Wintergärten und Glasveranden auf die Geschoßfläche angerechnet.
- 4. Überbaubare Grundstücksfläche
- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden grundstücksweise bzw. bereichsweise durch Eintragung von Baugrenzen festgesetzt. Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Stadt Erding überschreitungen bis zu 1,5 m als Ausnahme zulassen.
- b) Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO ergeben, sind diese zulässig. Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung und Belüftung müssen gewährleistet sein.
- 5. Bauliche Gestaltung
- a) Höhenentwicklung der Gebäude

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoß-Fußbodens darf an der Eingangsseite nicht mehr als 0,5 m über der natürlichen oder über der von der Baugenehmigungsbehörde festgelegten Geländeoberkante liegen.

Die Wandhöhe an der Traufseite wird wie folgt fest-

max. 6,5 m II Vollgeschosse III (II+D) Vollgeschosse max. 7,0 m III Vollgeschosse max. 9,0 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Wand mit Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

b) Fassadenmaterial

c) Dachgestaltung

Dachneigung:

folgen.

Maß zugelassen werden.

30-43°

ren Dachneigung zulässig.

WA 1,3 25-33°

WA 2 35-43°

dächer zulässig.

Als Fassadenmaterial für die Außenwände sind nur verputzte, hell gestrichene Mauerflächen und / oder Holzverschalungen zulässig. Loggien, Erker, Wintergärten und Vordächer sind in Stahl-, Holz- und Glaskonstruktion zulässig.

Auffällige und unruhige Putzstrukturen, Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoffen oder faserzementgebundenen Stoffen sind nicht zulässig. Sichtbeton ist für untergeordnete Bauteile und für Stützmauern zulässig.

Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer -

Satteldach, versetztes Pultdach - zulässig. Walm-

dächer und Flachdächer in Verbindung mit geneigten

Für erdgeschossige Anbauten und freistehende Gara-

gen sind auch andere Dachformen mit einer geringe-

Beim Zusammenbauen an der gemeinsamen Grundstücks-

grenze ist auf eine einheitliche Gestaltung bezüg-

achten. Anschlüsse an Nachbargebäude müssen entwe-

der in gleicher Traufhöhe, gleicher Dachneigung und

-deckung oder mit einem Versatz von mind. 0,5 m er-

lich Dachform, Dachneigung und Baumaterialien zu

Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachsteine und

ordnete Gebäudeteile und erdgeschossige Gebäude

Ziegel in Rot- bis Rotbrauntönen zulässig. Unterge-

können auch mit Blecheindeckung in Kupfer oder Ti-

tanzink ausgeführt werden. Für Anbauten sind Glas-

Auf Dachflächen dürfen nur Dachgauben oder liegende

Dachfenster Anwendung finden. Dachgauben sind nur

bei Gebäuden mit Dachneigung über 35° bis zu einer

Breite von 1,5 m zulässig. Dachflächenfenster sind

bis zu einer max. Breite von 0,75 m und einer max.

einer max. Breite von 3,5 m und mit einem Abstand

Die Summe der Breitenmaße der Dachöffnungen -

untereinander von mind. 2 mal der Breite errichtet

Gaube, Dachflächenfenster, Zwerchgiebel - darf 1/3

der Trauflänge pro Baukörper nicht überschreiten.

Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind von den

vorgenannten Festsetzungen nicht betroffen; sie

sind mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

Höhe von 1,2 m zulässig. Zwerchgiebel dürfen bis zu

Dächern können ausnahmsweise und in untergeordnetem

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 ermit-
- b) Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Bauräume, auf den dafür ausgewiesenen Flächen sowie unterirdisch zulässig. Ausnahmen können in städtebaulich begründeten Einzelfällen zugelassen
- c) An der gemeinsamen Grundstücksgrenze liegende Garagen müssen in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und -deckung zusammengebaut werden. Soweit nicht anders festgesetzt müssen Garagen zur Straßenbegrenzungslinie einen Stauraum von 5,0 m einhalten.
- d) Tiefgaragenrampen, die nicht im Hauptgebäude liegen, sind einzuhausen. Die Decken der nicht überbauten Tiefgaragen sind um mind. 0,6 m unter Geländeniveau abzusenken, mit einer entsprechend starken Oberbodenschicht zu bedecken und zu begrünen. Pflanzungsmöglichkeiten für Bäume sind zu schaffen.

7. Einfriedungen

- a) Die Grundstücke der Geschoßwohnungsbauten dürfen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden. In dem mit WA 3 bezeichneten Gebiet sind die Eingangsseiten der Gebäude entlang der Stichstraße von Einfriedungen freizuhalten.
- b) Als Einfriedungen sind nur Holzstaketenzäune, Hekken oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,2 m zulässig.
- c) Zaunsockel sind unzulässig. Mauern von geringer Länge im Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung werden ausnahmsweise zugelassen.
- d) Zwischen den Erdgeschoßwohnungen sowie auf der gemeinsamen Grenze von Doppelhäusern oder Hausgruppen sind auf der Gartenseite Sichtblenden in Holz in einer Höhe von max. 2,0 m und mit einer Tiefe von max. 3,5 m ab Außenwand Gebäude zulässig.
- 8. Grünordnung und Freiflächengestaltung
- a) Das Gelände sowie der vorhandene Baum- und Strauchbestand sind möglichst weitgehend zu erhalten. Abgrabungen sind unzulässig. Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.

In den Gebieten WA 1 und WA 3 ist für die Grundstücke 1479, 1479/1 und 1481 die Beseitigung von Gehölzen mit der Stadt Erding und der Baugenehmigungsbehörde beim Bauantrag abzustimmen. Zudem sind für diese Grundstücke genaue Bestandseinmessungen, Bewertungen und ein Freiflächengestaltungsplan erforderlich.

b) Für die zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten zu verwenden:

Artenliste Bäume

Acer pseudoplatanus - Bergahorn Acer platanoides - Spitzahorn - Winterlinde Tilia cordata - Vogelkirsche Prunus avium Carpinus betulus - Hainbuche - Mehlbeere Sorbus intermedia - Purpurkastanie Aesculus carnea Obstgehölze HST, lokaltypische Sorten

HST, 3x v., m.B., mind. STU 18-20 cm

Artenliste Hecken, Gebüschgruppen

- Hartriegel
- Haselnuß
- Weißdorn
- Liguster
- Schneeball
- Kornelkirsche
Hainbuche
- Feldahorn
- Schlehe
- Holunder
- Purpurweide

- 2x v., Büsche 80-125 cm Höhe, mind. 1 Pfl./qm
- c) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Rasen. Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Für Baum- und Strauchpflanzungen auf öffentlichen Flächen und auf privaten Grundstücksflächen, die unmittelbar an öffentliche Bereiche angrenzen, sind nur heimische und standortgerechte Gehölze entsprechend der Artenlisten zu verwenden.

Neupflanzungen sind bezüglich der Artenwahl auf die bestehenden Gehölze abzustimmen. Zur Begrünung der Straßen ist jeweils eine Baumart je Straße auszuwählen.

Die Bekanntmachung des BStMLU vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist in Nachbarschaft der Spielplätze zu beachten (LUMBI Nr. 7/8 vom 27.08.1976).

stücksfläche ein Baum kommt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume und sonstige vorhandene Bäume können hierbei angerechnet werden.

Bei den in der Planzeichnung festgesetzten zu chen Anordnung zulässig.

- e) Fensterlose Fassaden, Garagen- und sonstige Wände sind in geeigneter Lage mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.
- den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen und zu unterhalten. Bei Ausfall ist artengleich nachzupflan-
- q) Parkplätze im öffentlichen Grund und Stellplätze auf Privatgrund sind als Schotterrasenflächen oder Pflasterflächen mit Rasenfugen auszubilden. Die befestigten Flächen auf halböffentlichem und privatem Grund sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und nur mit wasserdurchlässigen Belägen in Sand- bzw. Splitbettung auszuführen.

9. Sonstige Festsetzungen

- a) Innerhalb der Sichtfelder ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von Gegenständen über 0,8 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,5 m
- b) Außenantennen zum Zwecke des Rundfunk- und Fernsehempfangs sind dann unzulässig, wenn ein Anschluß an eine öffentliche Antennenanlage gewährleistet ist; im übrigen sind Gemeinschaftsantennen vorzusehen.
- oder Arkaden zulässig. Sie dürfen eine Größe von max. 1,5 qm nicht überschreiten. Das Ankleben von großflächigen Plakaten an Schaufenstern ist unzu-
- sammlung sind in den Hauptgebäuden, Garagen oder Nebengebäuden vorzusehen.
- e) Bei Umbau oder Neubau der Gebäude entlang der Münchner Straße sind die Grundrisse so zu gestalten, daß Schlaf- und Kinderzimmer an der der Straße abgewandten Seite angeordnet sind.

d) Von der zu begrünenden Fläche sind mind. 10 % mit Sträuchern zu bepflanzen. Außerdem sind mind. soviele Bäume zu pflanzen, daß auf je 250 qm Grund-

pflanzenden Bäumen sind Abweichungen in der räumli-

f) Die Bepflanzung der Grundstücke ist entsprechend

- c) Werbeanlagen sind nur an Fassaden, unter Vordächern
- d) Sammelbehälter zur Abfallbeseitigung und Wertstoff-
 - 1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die 2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbe-

B) FESTSETZUNGEN durch Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

des Bebauungsplans WA allgemeines Wohngebiet, gegliedert in WA 1 - 3

Mischgebiet

3. z.B. GR 140 maximal zulässige Grundfläche pro Bauraum in qm (Bezug auf Hauptgebäude) z.B. GF 340 maximal zulässige Geschoßfläche pro Bauraum in qm

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. 3 z.B. III (II + D) z.B. 3 Vollgeschosse, das oberste Vollgeschoß ist als ausgebautes Dachgeschoß zu errichten

4. Baugrenze

einzuhaltende Hauptfirstrichtung

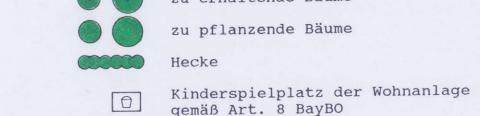
öffentliche Straßenverkehrsfläche von Einfriedungen freizuhalten

Straßenbegleitgrün, Baumgraben mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der jeweiligen Anlieger

mit Gehrecht zu belastende Fläche zugun-_____ sten der Allgemeinheit ______ ca. 1,5 m breiter Streifen für Rettungs-

und Versorgungsfahrzeuge befahrbar

_____ Straßenbegrenzungslinie zu erhaltende Bäume



Wohnungsgärten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,

Garagen und Stellplätze Ga / GGa Garagen / Gemeinschaftsgaragen Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt wer-

3. Gegen eventuelle hohe Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern.

St Stellplätze

Tiefgaragenrampe

Kurvenradius in Metern

gelegten Bauhöhenbegrenzungen sind zu beachten.

10. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

8. Sichtfeld

C) KENNZEICHNUNG

E) HINWEISE

Sicht:

D) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

9. z.B. +10+ Maßzahl in Metern

Zone Ca - des Militärflughafens Erding.

A / A __ A Einfahrt / Einfahrtbereich

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Lärmschutzbereichs -

Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Militär-

Im Planungsgebiet ist mit archäologischen Bodenfunden zu

rechnen. Gemäß Art. 7 DschG ist vor Beginn der Erdaushubar-

beiten das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung

Bodendenkmalpflege - rechtzeitig schriftlich zu informie-

ren. Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig.

--- bestehende Grundstücksgrenze

1482 Flurstücksnummer

privater Erschließungsweg

Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Vorschlag Gebäude

Erschließungsvoraussetzungen aus wasserwirtschaftlicher

zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

seitigungsanlage Erdinger Moos vor Bezug anzuschließen.

* o * o * aufzuhebende Grundstücksgrenze

____ Vorschlag für Teilung des Grundstücks

zu beseitigendes Gebäude

vorhandenes Haupt- und Nebengebäude

flughafens Erding. Die nach § 12 (3) 1a und 1b LuftVG fest-

Nebengebäude z.B. für Fahrräder, Müll-

4. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist, soweit möglich, zu versickern.

Für folgende Grundstücke besteht der Verdacht auf Altla-

Kfz-Werkstätte, ehem. Tankstelle 35,36 und 1480/3 Reinigung 37/3 Spedition 1479

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

Der in der Planzeichnung eingetragene zu erhaltende Gehölzbestand ist nicht exakt lagemäßig eingemessen. Zu jedem Bauantrag ist ein Baumbestandsplan vorzulegen.

Die Verwendung von Tropenhölzern für Fenster, Türen oder Verkleidungen ist nicht zulässig.

(Siegel)

Katasterblatt M 1:1000 des Bayer. Landesvermessungsamts von 1987

Verwendete Planunterlagen:

NO 8-11.3

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Eine Gewähr für Maßhaltigkeit besteht nicht.

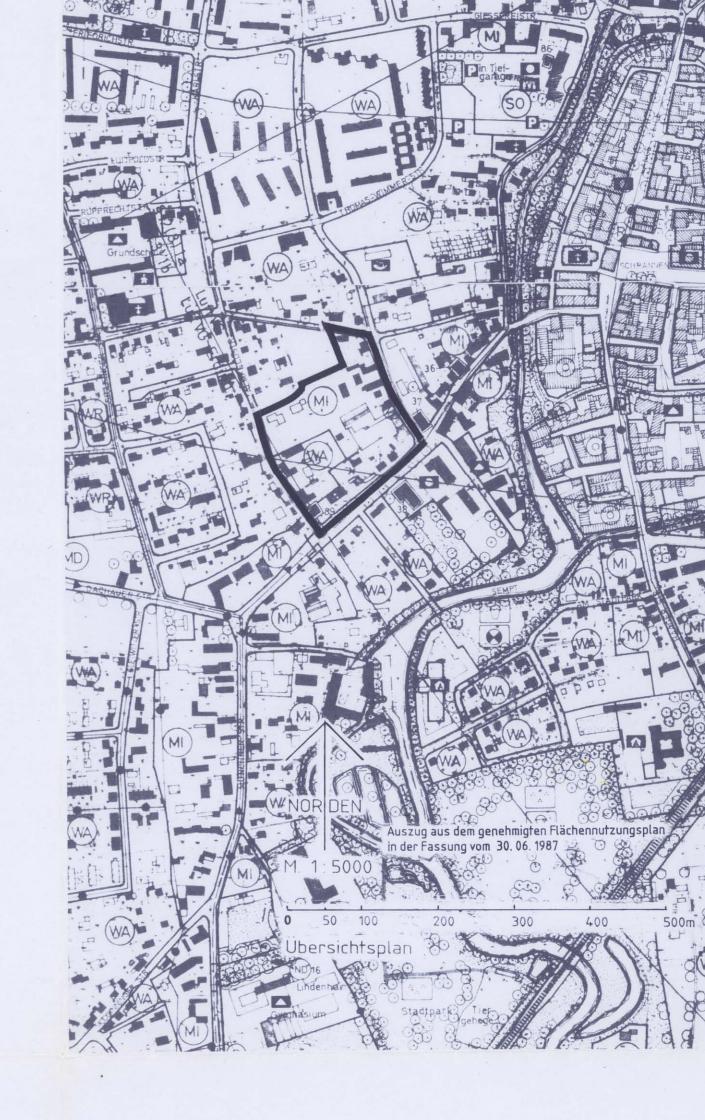
PLANFERTIGER:

(Planungswerband Außerer

Wirtschaftsraum München)

K.H. Bauernfeind 1. Bürgermeister)

STADT ERDING:

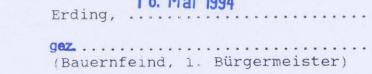


Verfahrensvermerke

- 1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat von Erding am 24.09.1991 gefaßt und am 24.10.1991 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 2. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom März 1993 hat in der Zeit vom 01.07.1993 bis 02.08.1993 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom März 1993 hat in der Zeit vom 25.06.1993 bis 16.08.1993 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- Fassung vom 12.10.1993 hat in der Zeit vom 04.03.1994 bis 05.04.1994 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der

- 5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.04.1994 wurde vom Stadrat von Erding am 21.04.1994 gefaßt (§ 10 BauGB).
- 6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.04.1994 nach § 11 Abs. 1, 2. Halbsatz BauGB war nicht erforderlich (§ 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG)



Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan erfolgte am .19.05.1994...; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.04.1994... in Kraft (§ 12 BauGB).

