



- A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN**
- 1. Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1 0,3 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
 - 1.2 0,5 Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
 - 1.3 II Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- 2. Bauweise und Baugrenzen**
- 2.1 ——— Baulinie
 - 2.2 ——— Baugrenze
 - 2.3 <—→ vorgeschlagene Firstrichtung, immer parallel zur längeren Gebäudeseite
 - 2.4 ○ offene Bauweise
- 3. Verkehrsflächen**
- 3.1 ——— Öffentliche Straßen
 - 3.2 Sichtdreieck von baulichen Anlagen jeder Art, Anpflanzungen und Ablagerungen über 0,80 m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand freizuhalten; geplante oder bestehende Bäume innerhalb des Sichtfeldes müssen eine Stammhöhe von mind. 2,50 m aufweisen, Maßangaben der Schenkellängen des Sichtdreiecks in Metern.
 - 3.3 private Stellplätze

- 4. Grünordnung**
- 4.1 zu erhaltende Bäume im Straßenraum
 - 4.2 zu pflanzende einheimische Laubbäume
- 5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
- 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 5.2 Maßangaben in Meter
 - 5.3 bestehende Grundstücksgrenzen
 - 5.4 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - 5.5 Gebäude bestehend
 - 5.6 Vorschlag für die zu errichtenden Gebäude
 - 5.7 Garageneinfahrten
- B. FESTSETZUNG DURCH TEXT**
- 6. Art der baulichen Nutzung
 - 6.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 3 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
 - 6.2 Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen sind unzulässig.
 - 7. Maß der baulichen Nutzung
 - 7.1 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze und zusätzlich ein ausgebautes Dachgeschoß
 - 7.2 Grundflächenzahl GRZ max. 0,35
Geschoßflächenzahl GFZ max. 0,5
- Der Dachgeschoßausbau ist auf die Geschoßfläche anzurechnen.

- 8. Bauweise, überbaubare Flächen
- 8.1 Abstandsflächen
Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen geringere Abstandsflächen ergeben als es Art. 6 Abs. 4 u. 5 BayBO zulassen, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt.
- 8.2 Nebenanlagen
Der Bau von Pergolen und der Bau von Gartengerätehäuschen außerhalb von Baugrenzen und Baulinien ist bis zu einer max. Fläche von 20 m² für Pergolen und 3 m² für Gerätehäuschen nur im rückwärtigen Gartenbereich zulässig. Die Höhe der Gerätehäuschen darf max. 2,2 m und der Pergolen max. 2,5 m betragen. Die Konstruktionen sind in geeigneter Weise wirksam einzugrünen.
- 8.3 Überbaubare Flächen
Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 u. 3 BauNVO darf durch Balkone, Loggien und dgl. maximal 1,5 m betragen. Die Summe aller vorstehenden Bauteile darf dabei ein Drittel der Fassadenbreite nicht überschreiten.
- 9. Gestaltung der baulichen Anlagen
- 9.1 Proportion der Baukörper
Die möglichst langgestreckten Baukörper sollen ruhig und geschlossen wirken. Die Anbauten und Nebengebäude müssen dem Hauptgebäude gestalterisch angeglichen werden.
- 9.2 Gebäudehöhe
Kniestöcke sind über einem Vollgeschoß bis zu einer Höhe von 1,20 m und über zwei Vollgeschossen bis 0,4 m zulässig. Gemessen wird dabei von OK Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachoberfläche.
Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Gelände freigelegt werden.
- 9.3 Materialien
Außenwände können in Putz bzw. verschlämmt mit weißem bzw. in hellem Farbton gehaltenen Anstrich oder mit hell lasierter oder gestrichener Holzverschalung ausgeführt werden. Grelle und verunstaltend wirkende Farbtöne sind zu vermeiden.
Jedes Gebäude bzw. Gebäudeteil ist einheitlich mit dem gewählten Material zu gestalten.
Bei Putzfassaden dürfen Sockel nicht farblich abgesetzt werden.
Auffallende, unruhige Putzstrukturen sind nicht zulässig.

- 9.4 Einzelelemente
Fenster, Haustüren und Garagentore mit Metalloberfläche sind unzulässig. Glasflächen über 2 m² sind maßstäblich zu gliedern. Wintergärten als Stahl- und/oder Holzkonstruktionen sind zulässig. Vordächer, Balkone u.dgl. sind in einfacher, handwerklich sinnvoller Form auszuführen. Übertriebene Schmuckformen sind dabei zu vermeiden.
- 9.5 Unzulässige Materialien
Nicht zugelassen für Außenwände bzw. Dächer sind: rohes Ziegelmauerwerk, Riemchen- oder Steinverkleidungen, Verkleidungen bestehend aus Faserzementplatten, Kunststoffen, Metall, Keramik, Waschbeton, sowie Fenster, Türen und Verkleidungen aus Exotenhölzern.
- 9.6 Dächer
Dachformen
Hauptgebäude: nunsymmetrisches Satteldach, Neigung 37° - 45°
Nebengebäude: bei 2 Vollgeschosse nur sym. Satteldach, Neigung 37° - 45° oder bei 1 Vollgeschoß entweder Satteldach, Neigung 37° - 45° oder Pultdach, Neigung 23° - 32°
Carport: Flachdach, max. Höhe 2,75 m
Dacheindeckung bei geneigten Dächern: Ziegelrote bis rotbraune Dachpfannen oder Biberschwanzziegel; für kleinere Anbauten sind auch Dächer mit nicht glänzenden Blechen als handwerkliche Stehfalz- oder Leistendeckung erlaubt.
Dachüberstand: Traufe: max 0,50 m
Ortgang: max 0,30 m
- 9.7 Dachaufbauten
Gauben und Zwerchgiebel sind erst bei einer Neigung ab 37° zulässig. Auf jeder Dachhälfte sind entweder mehrere kleine Gauben von max. 1,40 m Breite oder eine große Gaube von 2,2 m Breite bzw. ein gemauertes Zwerchgiebel von 3,2 m Breite möglich. Bei mehreren kleinen Gauben dürfen je fünf Meter Hauslänge eine Dachgaube angeordnet werden. Der Abstand der Gauben untereinander soll mind. 1,5 m und vom Ortgang mind. 3,0 m betragen.
Kleine Gauben können als Schleppe-, Satteldach- oder Segmentbogengauben ausgeführt werden; dabei sind nur verblechte Ausführungen zulässig. Je Grundstück ist nur eine einheitliche Gaubenform möglich.
Bei großen Gauben od. Zwerchgiebel ist die Neigung der Dachfenster sind bis zu einer Glasfläche von 1 m² zulässig

- 9.8 Garagen/ Stellplätze
Die Dacheindeckung und Dachneigung von Garagen ist dem Hauptgebäude anzugleichen. An der Grenze zusammengebaute Garagen sind hinsichtlich der Höhe, Dachform und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.
Zur Straßenbegrenzungslinie muß der Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden.
Garagen und Stellplätze sollen in der vorgeschlagenen Form angeordnet werden. Garagen sind auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig, soweit sie innerhalb der überbaubaren Flächen liegen oder im Hauptbaukörper integriert sind. Kellergaragen sind unzulässig.
Anstelle von Stellplätzen ist ein gedeckter, seitlich offener Carport für max. 2 KW- Stellplätze zulässig.
- 9.9 Müllbehälter
Mülltonnen und sonstige Abfallbehälter und dafür notwendige Boxen sind in die Gebäude bzw. Einfriedungen mit einzubeziehen und/oder in geeigneter Form einzugrünen.
- 9.10 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind, außer als Hinweistafeln üblicher Größe für freie Berufe in der Nähe der Haustüre, unzulässig.
- 9.11 Einfriedungen
Einfriedungen müssen in Verbindung mit Bepflanzung einfach und unauffällig wirken. Kleine Vorgärten sollten nach Möglichkeit frei von Einfriedungen bleiben.
Mögliche Einfriedungen sind im Straßenbegrenzungsbereich senkrechte Lattenzäune bis 1,2 m Höhe bzw. an den seitlichen Grundstücksgrenzen einfache Maschendrahtzäune, jeweils ohne Sockel.
- 9.12 Schallschutz
Das Baugebiet liegt in der Lärmzone B des Erdinger Flughafens. Zum Schutz gegen Fluglärm sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans alle Außenflächen, Fenster und Außentüren von Aufenthaltsräumen so auszuführen, daß sie ein bewertetes Bauschalldämmmaß R_w von 45 db(A) nach § 3 Schallschutzverordnung vom 05.04.1974 aufweisen.
- 9.13 Sonstiges
Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Bepflanzungen und Lagerungen von mehr als 1,0 m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Hochstämmige, einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m Höhe sind davon ausgenommen.

- 10. Grünordnung
- 10.1 Die Lage und Anzahl der bei jeder auf dem Grundstück vorzunehmenden Veränderung zusätzlich zu pflanzenden Bäume sind durch Planzeichen festgesetzt.
Die Pflanzfrist beträgt 2 Jahre ab Bezug des An-, Um-, oder Neubaus.
Die im Plan näher bezeichneten erhaltenswerten Bäume im Straßenraum müssen erhalten werden.
Sie sind bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen durch geeignete Schutzvorkehrungen im Stamm- und Wurzelbereich vor Beschädigungen zu sichern.
- 10.2 Bäume, die Bestandteil des durch die rückwärtigen Grundstücksflächen von Nord nach Süd verlaufenden Grünzugs sind, dürfen ab einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen ab 1,0 m über Gelände, nicht beseitigt werden.
Davon ausgenommen sind kranke Bäume und Obstgehölze, für die jedoch im Falle der Beseitigung geeignete Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind.
- 10.3 Die zu pflanzenden Bäume sind wie folgt festgesetzt:
Alle heimischen Laubbäume als Hochstämmige 3 - 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, Baumhöhe mind. 3,5 - 4,0 m
- 10.4 Für die Heckenpflanzungen entlang der Straßen bzw. für die Eingrünung der Stellplätze dürfen nur heimische Laubgehölze, Mindestgröße 80/100 verwendet werden.
- 10.5 Die vorgesehenen Stellplätze dürfen nur als unversiegelte Flächen in Form von Pflasterungen mit breiten Rasenfugen oder Rasengittersteinen ausgeführt werden.
- C. HINWEISE
- 1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 2. Alle Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
Unverschmutztes Niederschlagswasser (aus Dachflächen) soll versickert werden.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muß entsprechend den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 3. Die Bauvorhaben sind gegen Grundwasser zu sichern.
- 4. Gemäß § 14 Abs. 1 der Entwässerungssatzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos hat die Entsorgung im Systembereich "C", d.h. eingeschränktes Mischsystem, zu erfolgen.
- 5. Archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.

Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 29.09.1988 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 22.03.1990 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.01.1990 hat in der Zeit vom 05.04.1990 bis 30.04.1990 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.12.1990 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.1991 bis 24.04.1991 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 14.03.1991 ortsüblich bekanntgemacht.
4. Der Stadtrat der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 06.06.1991 in seiner Sitzung am 11.06.1991 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).
5. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 06.06.1991 wurde mit Schreiben der Stadt Erding vom 18.09.1991 an das Landratsamt Erding eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 06.07.1992, Az. 42/610-4/2 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

Erding, 22.07.1992 gez.

Bauernfeind, 1. Bürgermeister

Die Übereinstimmung der Planfertigung mit dem Original wird beglaubigt.
Stadt Erding, 22.07.1992
Bürgermeister Traut

STADT ERDING

Die Stadt Erding erläßt gemäß §§ 1 Abs. 3, 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als **Satzung**

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 8 FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER GIESSEREI-, BIRKEN-, EICHEN- UND ZIRBELSTRASSE (FERSTL'S ERBEN)

ERDING, DEN 03.01.1990, ERGÄNZT AM 05.12.1990
GEANDERT AM 06.06.1991 M 1:1000

Zi. Nr. 2042
Bebauungsplan Nr. 8
Fassung vom 06.06.1991
Rechtsverbindlich seit 23.07.1992

PLANFERTIGER: RICHARD FALTERER
ARCHITEKT
HAAGER STR. 32 A
8058 ERDING
TEL. 08122 / 3703