

8.8 Dachaufbauten

Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung über 35° zulässig. Außer bei I + D , wenn die Gaube an ein zur Außenwand bündiges Fenster Je Wohnhausdachhälfte sind entweder mehrere kleine Gauben mit max. 1,40 m

Breite o der eine große Gaube bis 2,2 m zulässig. Die Firsthöhe der Gaube muß mind. 1,50 m unter der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen. Bei mehreren kleinen Gauben dürfen dabei je 3,5 Meter Hauslänge eine Dach-

gaube angeordnet werden. Die Gauben können als Satteldach- oder Segmentogengauben ausgeführt werden. Kleine Gauben sind nur als allseits verblecht zulässig. Je Haus ist nur eine

Doppelhaushälfte auf 4 Gauben begrenzt. Der Abstand der Gauben untereinander soll mind. 1,3 m, vom Ortgang mind. 2,5 m betragen.

Gaubenform möglich. Die Gaubenanzahl ist dabei je Einzelhaus auf 5 bzw. je

Dachflächenfenster sind bis zu einer Breite von max. 0,9 m zulässig und müssen zueinander sowie zu Gauben einen Abstand von mind. 1,30 m haben.

Firstoberlichte sind bis zu einer Einzellänge von max 2,8 m möglich.

Verglaste Dachflächen sind insgesamt (inkl. Firstoberlichter und Dachfl.f.) nur bis zu 10 % der Dachfläche des Hauptgebäudes zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Sonnenkollektoren und Energiedächer sind zulässig. Die Form und Anbringung ist im Einvernehmen mit dem Kreisbauamt festzulegen.

Abschleppungen des Daches sind unzulässig.

8.9 Materialien, Oberflächen, Einzelelemente

8.9.1 Außenwände

Kalk- bzw. Kalkzementputz mit weißem bzw. hellem Farbton gehaltenen Anstrich oder hell lasierte Holzverschalung; wird nur eine Wand verschalt, ist die Schalung vom Sockel (ca. 25 cm) bis zum Dach zu führen; Schalungen erst ab OG sind möglich, wenn diese an allen Seiten ausgeführt wird. Jedes Gebäude bzw. Gebäudeteil ist einheitlich mit dem gewählten Material zu gestalten.

Bei Putzfassaden dürfen Sockel nicht farblich abgesetzt werden und weder vor, noch zurück springen. Auffallende, unruhige Putzstrukturen sind nicht zulässig.

u. dgl. sind in einfacher, handwerklich sinnvoller Form auszuführen. übertriebene Schmuckformen sind dabei zu vermeiden.

8.9.4 Unzulässige Materialien

Nicht zugelassene Material en sind: rohes Ziegelmauerwerk, Glasbausteine, Riemchen- oder Steinverkleidungen, Verkleidungen bestehend aus Faserzementplatten, Kunststoffen, Metallen, Keramik, und Waschbeton, sowie Fenster. Haustüren und Garagentore mit farblich unbehandelter Metalloberfläche.

8.10 Garagen/ Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind in der vorgeschlagenen Form anzuordnen. Anstatt der Garagen können auf der festgesetzten Fläche auch flachgedeckte überdeckte oder offene Stellplätze mit extensiver Dachbegrünung vorgesehen werden. Kellergaragen sind unzulässig.

An der Grenze zusammengebaute Garagen sind hinsichtlich der Höhe, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich zu gestalten. Zum öffentlichen Verkehrsraum muß der Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden. Bei mehr als 7,0 m Abstand darf die Zufahrtsbreite max. 3,0 m betragen. Die Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzverordnung der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung vorzusehen.

8.11 Nebenanlagen

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 auf der Gartenseite ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von max. 5.0 qm und einer Grundfläche von max. 2,2 m in Holz zulässig. Die Konstruktionen sind dabei wirksam einzugrünen.

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.

8.12 Im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde und der Stadt sind Ausnahmen zulässig, sofern eine gute Gestaltung zu erwarten ist und nachbarliche Interessen nicht beeintrachtigt werden.

## Sonstige Festsetzungen

9.1 Müllbehälter

Mülltonnen und sonstige Abfallbehälter und dafür notwendige Boxen sind in die Gebäude miteinzubeziehen oder durch dichte Begrünung unauffällig in das Bau-

sind unzulässig; außer als Hinweistafeln üblicher Größe in der Nähe der Haustüre, wie z.B. für freie Berufe.

9.4 Stromleitungen und sonstige Kabel sind unterirdisch zu führen.

9.5 Hausanschlußsäulen

für Strom und Fermeldeeinrichtungen sind entweder in Fassaden oder entlang der Grundstücksgrenze integriert. Freistehende Hausanschlußsäulen sind nicht zulässig. Oberirdische Verteilerkästen u. ä. sind wirksam einzugrünen.

9.6 Sichtdreiecke

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. Verkehrsanlagen,

10.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße von der Waldstraße wird als ein 6,5 m breiter verkehrsberuhigter Bereiche mit gemischter Nutzung für Fahr- und Fußgängerverkehr festgesetzt. Diese sind mit Mastixbelag und Granitpflaster zu gestalten.

Die Übergänge zu den bestehenden Erschließungsstraßen sind durch einen quer verlaufenden, 150 cm breiten Granitpflasterstreifen, herzustellen. Die Einfassungen der Verkehrsflächen erfolgt mit Granitgroßsteinzeilen.

10.2 Öffentliche Grünflächen

Die Flächen zwischen Verkehrs- und Privatflächen sind extensiv zu begrünen. Sie sind durch Poller oder andere geeignete Maßnahmen gegen unzulässige Benutzung zu sichern.

10.3 Private Verkehrsflächen

Die Garagenvorplätze und Wege sind mit Klein- oder Großsteinpflaster in Granit oder Beton mit Sand- oder Rasenfuge, oder als wasser gebundene Decke zu befestigen. Bituminöse Beläge oder Verbundpflaster sind nicht zulässig.

Die Stellplätze für PKW sind mit Großsteinpflaster in Granit oder Beton als Rasenfugen oder mit Rasengittersteinen auszuführen. Nach mehr als 2 nebeneinander angeordneten Stellplätzen ist ein begrünter, mit einem Laubbaum bepflanzter, 1 m breiter Trennstreifen anzuordnen.

Die Flächen sind bei allen Befestigungen auf das unbedingt notwendigste Maß zu

Bäume sind durch Planzeichen festgesetzt. Die Pflanzfrist beträgt 2 Jahre ab

11.3 Die nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind auf Kosten der Eigentümer nachzupflanzen.

11.4 Die im Plan eingezeichneten zu pflanzenden Bäume sind wie folgt festgesetzt:

11.4.1 Für alle öffentlichen und privaten Grünflächen nur folgende Arten:

Acer Pseudo-Platanus Birke Betula Verrucosa Dalec. Blumenesche Fraxinus Ornus Eberesche Sorbus Aucuparia Esche Fraxinus Excelsion Feldulme Ulmus Carpinifolia Grauerle Alnus Incana Hainbuche Carpinus Betulus Platane Platanus x Acerifoli Rotahorn Acer Rubrum Roterle Alnus Glutinos Silberahorn Acer Saccharium Silberweide Salix Alba Spitzahorn Acer Platanoides sowie sämtliche einheimische großwüchsige Obstbaumsorten.

Pflanzgröße:

Hochstämme 3 - 4 x verpflanzt Stammumfang mind. 18/20 cm in 1 m Höhe. Baumhöhe 3,50 - 4.0 m

11.4.2 Für Wohnstraßen und Wohnplätze jeweils einheitlich für eine Baumgruppe nur folgende Arten:

Blumenesche Fraxinus Ornus Eberesche Sorbus Aucuparia Tilia x Euchlora Roßkastanie Aesculus Hippocastanum Rotblüh, Kastanie Aesculus x Carnea Briotii Spitzahorn Acer Platanoides

Die Bäume müssen wegen der Durchfahrtshöhe der Versorgungsfahrzeuge bereits in einer Größe gepflanzt werden, die mind.2,5 m Lichte ab untersten Astansatz

11.4.3 Für alle öffentl. Grünflächen und Schutzstreifen auf Privatgrund zulässige Arten: Falscher Jasmin Philadelphus Feuerdorn Pyracantha Coccinea

Flieder Goldglockchen Forsythia Hainbuche Carpinus Betulus Hartriegel Cornus Hasel Heckenkirsche Prunus Laurocerasus Ranunkelstrauch Kerria Schlehe Prunus Spinosa

FESTSETZUNG DURCH TEXT

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird im Bereich der Fl.Nr. 5021, 5021/4 bis 5021/7 und FI.Nr.5020/1, 5020/2, als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen nach § 4 BauNVO, Abs. 3 sind ausgeschlossen.

6.2 Anzahl der zulässigen Wohnungen Je Grundstück sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen, bei Doppelhäusern nur 1 Wohnung zulässig. Die Nutzung einer Wohneinheit für andere Zwecke nach 13 BauNVO ist zulässig (Räume für freiberuflich Tätige).

Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche 170 / ..

Maximale Grundfläche der baulichen Anlagen für den jeweiligen Baukörper, ohne eine zusätzlkiche Anrechnung der Grundfläche für Stellplätze und Garagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO.

z.B. 170 innerhalb des Baukörpers in Quadratmetern

Die Grundflächen der Anbauten (Wintergarten, Glaserker, usw.), sind in die festgesetzte Grundfläche mit eingerechnet.

Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (für Fahrräder, Müllbehälter sowie Gartenhäuschen) sind pauschal pro Parzelle mit 5 Quadratmeter mit einge-

Geschoßfläche ... / 350 (entsprechend § 20 BauNVO)

Maximale Geschoßfläche der baulichen Anlagen für den jeweiligen Baukörper, z.B. 350 innerhalb des Baukörpers in Quadratmetern. Bei der Berechnung sind die Garagen, die im Wohnhaus liegen, im Sinne des § 21 a BauNVO nicht zu der Geschoßfläche hinzugerechnet worden.

Dachgeschosse, die nicht zum Vollgeschoß werden, sind mit der 0,5-fachen Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses in die Geschoßfläche mit einge-

Die Grundfläche der Anbauten (Wintergarten, Glaserker, usw.) sind in die Geschoßfläche mit eingerechnet und dürfen zusammen 10 % der Gebäudegrundrißflächen nicht überschreiten.

Doppelhäuser: D 2 Vollgeschosse zwingend, und zusätzlich1 ausgebautes Dachgeschoß möglich (kein Vollgeschoß).

7.2 Einzelhäuser: Æ ! Vollgeschosse zwingend, und zusätzlich ausgebautes Dachgeschoß möglich (kein Vollgeschoß).

1 ausgebautes Dachgeschoß, welches zum Vollgeschoß wird.

Einzelhäuser: E I+D Vollgeschoß und zusätzlich

Spierstrauch Spiraea Weigelie Weigela alle Wildrosenarten Pflanzgröße: mind. 2 x verpflanzt.

Mindestgröße: 80/100, 3 Stück pro lfdm

11.5 Für die Heckenpflanzungen die an öffentliche Wege oder Straßen angrenzen, sind nur folgende Arten zulässig:

> Taxus Baccata Feldahorn Acer Campestre Hainbuche Carpinus Betulus Immergrüne Liguster Ligustrum Vulgare Atrov Rotbuche Fagus Silvatica

11.6 Im Nahbereich des Kinderspielplatzes ist die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.79 (LUMBI.Nr. 7/8 vom 27.08.76) über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen zu beachten.

HINWEISE

Im Planungsgebiet bzw. in dessen Nachbarschaft sind Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe zulässig bzw. bereits vorhanden. Daher ist mit landwirtschaftlichen Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkungen ausgehend von den Betrieben sowie den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen.

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung und Bezug an die zentrale Vasserversorgung angeschlossen werden.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Der an der Westgrenze des Bebauungsplangebietes festgesetzte Graben zur Ableitung der Hangwassers ist in naturbelassener Form mit Aufweitungen über das dargestellte Profil hinaus auszubilden.

Von Bächen und Gräben ist ein Mindestabstand zu baulichen Anlagen, Straßen, Wegen und Begrenzungen von 5 m, gemessen von der Böschungsoberkante

Gegen die hohen Grundwsasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern

Archäologische Bodenfunde, die bei den Bauarbeiten zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.

Bauweise, überbaubare Flächen, gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO

8.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

8.2 Baukörper und Grundrißproportion

Die Gebäude sind als klarer, möglichst langgestreckter, rechteckiger Baukörper ohne Vor- und Rücksprünge und ohne Einschnitte auszubilden Seitenverhältnis:

freistehende Hauseinheit mind. Doppelhaushälfte mind.

8.3 Haustiefe

Bei zusammengebauten Hauseinheiten ist eine einheitliche Haustiefe zwingend vorgeschrieben. Bei gleichzeitiger Planung ist eine Abstimmung notwendig Später geplante Hauseinheiten sind in ihrer Haustiefe den bereits eingereichten bzw. genehmigten Plänen der Nachbargebäude anzugleichen.

8.4 Höhenfestlegung, Gebäudehöhe

Das Erdgeschoßfertigniveau (+0,00 FFB) wird für alle Häuser einheitlich auf 15 cm über dem natürlichen Gelände, oder auf die von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten fertigen Geländeoberkante festgesetzt. Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt

Wandhöhe ( = Schnittpunkt Fassadenaußenfläche mit fertiger Dachoberfläche )

bei Doppel- und Einzelhäusern mit " II " einheitlich auf max.: 5,85 m über fertigem Gelande bei Einzelhäusern mit "I+D' einheitlich auf max.: 5,40 m über fertigem Gelande

8.5 Überbaubare Flächen, Anbauten, Nebengebäude

8.5.1 Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 u. 3 BauNVO ist durch leichte Anbauten bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche möglich.

Wintergärten

mit einer maximalen Breite / Tiefe = 6.50 / 3.00 m Höhe an Giebelseiten max. bis Traufhöhe Höhe an Traufseiten max. bis 0.5 m unter Traufh

Glaserker (max. Länge / Tiefe = 2,40 / 0,75 m)

Terrassen Balkon, Loggia

bis zu einer Größe von maximal: Länge / Tiefe = 3,00 / 1,40 m. Diese ist mit einer vorgelagerten Balkonkonstruktion nur dann zulässig, wenn diese nicht weiter als

## Verfahrensvermerke;

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 28.09.1993 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 beschlossen. Der Änderungsbeschluß wurde am 02.12.1993 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.11.1993 hat in der Zeit vom 03.12.1993 bis 05.01.1994 stattgefunden.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.03.1994 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs, 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.1994 bis 03.06.1994 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 21.04.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

4. Der Stadtrat der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.06.1994 in seiner Sitzung am 28.06.i994 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

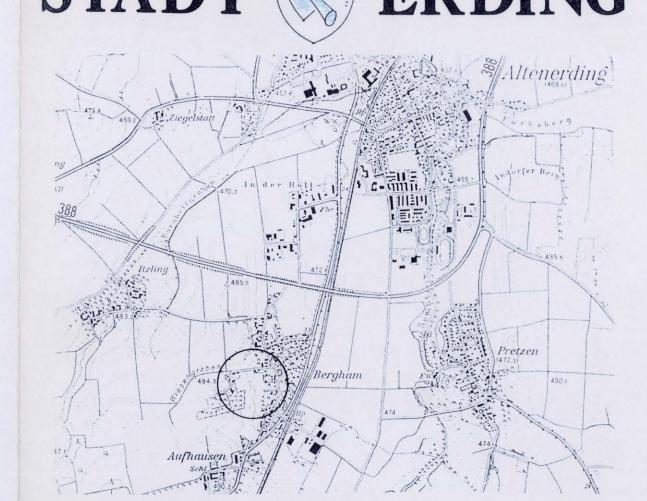
5. Das Genehmigungsverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.06.1994 wurde mit Schreiben der Stadt Erding vom 11.08.1994 an das Landratsamt Erding eingeleitet. Das Landratsamt Erding hat mit Schreiben vom 09.09.1994 , Az.: 42/610-4/2 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

Erding, 21.09.1994

Bauernfeind 1. Bürgermeister

6. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 22.09.1994; 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 14.06.1994 in Kraft (§ 12 BauGB).

ERDING



0,30 m über die Außenwand auskragt.

Stützenkonstruktion zugelassen bei:

Pergolen und Vordächer

8.6 Abstandsflächen

8.7 Dächer

8.7.1 Dachformen

nur an Giebelseite

Hautgebäude nur symmetrisches Satteldach

über senkrechte Stützen abgeleitet werden.

(an Giebelseite) Traufhöhe maximal 2,10 m.

nur im OG; nicht im DG

bis zu einer Größe von maximal: Länge / Tiefe = 3,00 / 1,70 ist als freistehende

und kleinere transparente Windfangkonstruktionen sind im Bereich von Eingängen

Die Summe aller vorstehenden Bauteile darf entlang der Traufe dabei zwei Drittel

der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten. Giebelseitige Anbauten dürfen,

Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als es Art. 6 Abs. 3 und 4 der BayBO

vorschreiben, werden diese aus städtebaulichen Gründen ausdrücklich für zulässig

Dachneigung 18 - 25 °

Dachneigung 30 - 37

wenn sie nur erdgeschossig sind, auch über die ganze Haustiefe ausgeführt

8.5.4 Überdachte Anbauten sind mit einem zum Hauptbaukörper ansteigenden Pultdach

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen

Dachüberstände: an der Traufe max. 70 cm, am Ortgang max. 50 cm.

Dachüberstände: an der Traufe max. 50 cm, am Ortgang max. 30 cm.

am Ortgang max. 0,15 m

(außer Garagen) Dachneigung nicht steiler als Wohngebäude!

Kein Dachüberstand.

Größere Auskragungen bis max. 1,30 m sind nur dann möglich, wenn die Lasten

Satteldach, Neigung: 25 bis 35°

Pultdach, Neigung: 10 bis 17°

Pultdach, Neigung: 15 bis 37 °

Dachüberstände wie Garage (freistehend).

Dachüberstand an der Traufe max . 0.30 m.

Dachneigung nicht steiler als Wohngebäude!

bis zu einer Breite von 2,5 m und einer Tiefe von 1,4 m zulässig.

8.5.2 Je Hauseinheit sind insgesamt bis zu zwei Anbauten möglich, die aber nicht gemeinsam an einer Fassade sitzen dürfen.

8.5.3 Die Tiefe der Anbauten darf im EG max. 3,0 m und im OG max. 1,5 m betragen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 97. IN BERGHAM IM BEREICH SÜDLICH DER WALDSTRASSE 1. ÄNDERUNG 2: 202

MASSTAB = 1:1000FASSUNG VOM: 14.06.1994

PLANUNG:

RICHARD FALTERER ARCHITEKT HAAGER STR. 32 A 85435 ERDING

TO8122/3703