

Stadt Erding

Lkr. Erding

Bebauungsplan Nr. 163
für das Gebiet zwischen Dorfner Straße,
Landshuter Straße und Dr.-Henkel-Straße

Bebauungsplan Nr. 163
Fassung vom 05.02.05
Rechtsverbindlich seit 06.12.05

Planfertiger: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Geschäftsstelle – Uhandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-127 Bearb.: Gra/Ri/Wun

Plandatum: 21.09.1998
01.09.1999
15.02.2001
11.10.2001
03.07.2003
04.03.2004
15.09.2005

Die Stadt Erding erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.



A Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung
 - Das mit MI bezeichnete Bauland wird gemäß § 6 BauNutzungsverordnung (BauNVO) als Mischgebiet festgesetzt.
Im gesamten Mischgebiet sind Anlagen und Betriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 7 und 8 und Abs. 3 BauNVO unzulässig.
 - Das mit WA bezeichnete Bauland wird nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Die in der Planzeichnung eingetragene max. zulässige Grundfläche bezieht sich nur auf die Hauptgebäude. Diese darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen - Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen, Tiefgaragen - wie folgt überschritten werden:
WA bis GRZ 0,50
MI bis GRZ 0,80
 - Die Fläche von Wintergärten und Glasveranden ist ab einer Tiefe von 1,50 m ist auf die Geschossfläche anzurechnen.
Flächen von Garagen und Tiefgaragenrampen innerhalb der Bauräume bleiben bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche unberücksichtigt.
- Überbaubare Grundstücksfläche, Grundstücksgröße

Die Zulässigkeit, Gebäude innerhalb eines Bauraums zu errichten, entbindet nicht von der Verpflichtung, die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten. Ausgenommen davon sind bereits bestehende Unterschreitungen, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereiche sowie grundsätzlich Garagen und Nebengebäude als Grenzbebauung.
- Nebenanlagen
 - Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.
 - Sichtschutzwände zwischen Wohnbereichen, auch auf der Grundstücksgrenze, sind bis zu einer Länge von 3,50 m und einer Höhe von 2,30 m zulässig. Diese sind in Holz oder verputztem Mauerwerk auszuführen.
 - In dem mit Tr bezeichneten Bauraum auf Fl.Nr. 587 ist nur ein filigranes und transparentes Treppenhaus zulässig.

5 Bauliche Gestaltung

- Höhenentwicklung der Gebäude

Die Wandhöhe an der Traufseite wird wie folgt festgesetzt:

I Vollgeschoss	max. 3,50 m
II (I+D)	max. 4,50 m
III Vollgeschosse	max. 6,50 m
IV Vollgeschosse	max. 9,00 m
III (III+D)	max. 10,20 m

III (III+PD) max. 8,50 m (nur bei Errichtung Pultdach zulässig)
IV (III+PD) max. 11,30 m (nur bei Errichtung Pultdach zulässig)

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Wand mit Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Abweichungen von diesen Festsetzungen bei bestehenden Gebäuden sind zulässig (Bestandsschutz).
- Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterial sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und Holzverkleidungen zulässig. Loggien, Wintergärten und Vordächer sind in Stahl-, Holz- und Glaskonstruktion zulässig.
- Dachgestaltung

Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer - Satteldach, versetztes Pultdach, Walmdach - zulässig. Ausnahmsweise können Pult- und Flachdach zugelassen werden.
Beim Zusammenbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ist auf eine einheitliche Gestaltung bezüglich Dachform, Dachneigung und Baumaterialien zu achten.
Die Summe der Breitenmaße der Dachöffnungen - Gaube, Dachflächenfenster, Zwerchgiebel - darf 1/3 der Wandlänge pro Baukörper nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

6 Garagen und Stellplätze

- Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
- Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig, soweit dies nach der unter Punkt A 2.1 festgesetzten GRZ möglich ist. Alle weiteren erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen. Bei der Realisierung der Gemeinschaftstiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nr. 579 und 581 ist auf die Erhaltung des Baumbestands entlang der Landshuter Straße besonders zu achten.

- Einfriedungen

7.1 Einfriedungen an Verkehrsstraßen sind nur entlang der Dr.-Henkel-Straße zulässig. Ausnahmsweise können Einfriedungen auch entlang der Landshuter- bzw. Dorfner Straße zugelassen werden, soweit dies aus funktionalen Gründen erforderlich ist.

7.2 An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als Holzzäune oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune in einer Höhe von max. 1,00 m und Hecken von max. 1,50 m zulässig.
- Grünordnung und Freiflächengestaltung

8.1 Das Gelände sowie der Baum- und Strauchbestand sind in ihrer natürlichen Form möglichst weitgehend zu erhalten. Bei Ausführungen von Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten.

8.2 Für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende heimische Arten zu verwenden:
Bäume: großkronige Laubbäume für Straßenraum und zur Raumgliederung wie Ahorn, Winterlinde, Buche, Rosskastanie und Ulme; 3 mal verpflanzt mit Mindestumfang 18/20 cm.
kleinkronige, mittelhohe Bäume an Fußwegen, in Hausgärten und auf Tiefgaragen wie Hainbuche, Vogelkirsche, Feldahorn, Eberesche, Mehlbeere sowie alle Obstbäume als Hochstamm; 3 mal verpflanzt mit Mindestumfang 14/16 cm.
Sträucher: für Hecken und Randeingrünung, wie Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Wildrosen, Liguster, Schneeball; für Schnitthecken Hainbuche, Kornelkirsche, Weissdorn, Liguster; 2 mal verpflanzt in der Pflanzgröße 80 - 125 cm.

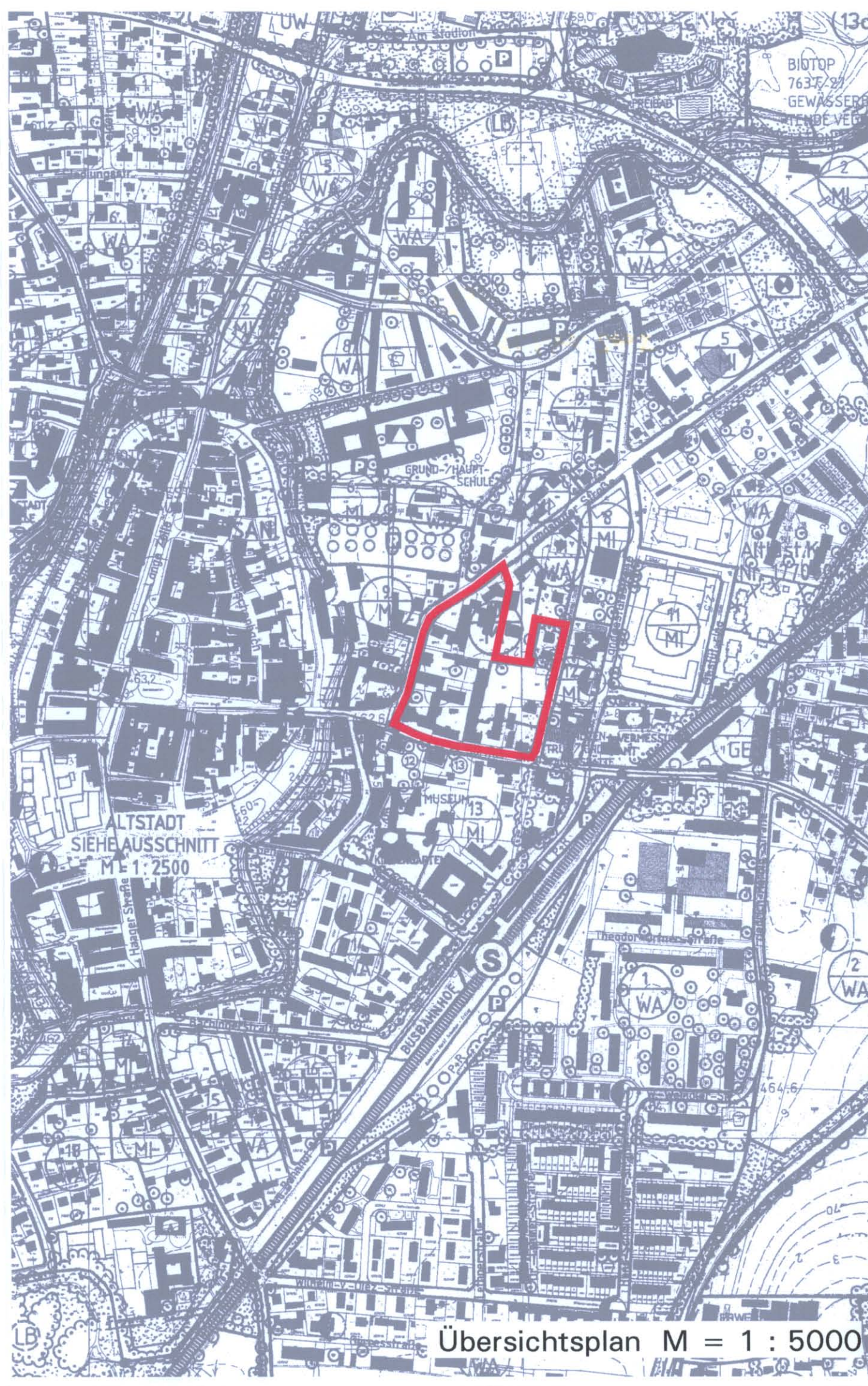
8.3 Pro 300 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 kleinkroniger, mittelhoher Baum zu pflanzen. Bereits vorhandene Bäume sind dabei anrechenbar.

8.4 Mauern und fensterlose Gebäudeflächen mit einer Breite von mehr als 10 m und einer Höhe von mehr als 7 m sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

8.5 Großflächige Pkw-Stellplätze sind durch Laubbäume und Sträucher zu untergliedern. Für jeweils 5 Stellplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen.
Die Decken von Tiefgaragen sind mit mindestens 60 cm Mutterboden zu bedecken und zu begrünen. Pflanzungsmöglichkeiten für Bäume sind zu schaffen.

8.6 Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der für den betrieblichen Ablauf erforderlichen Breite befestigt werden. Stellplatzflächen sind mit wasser-durchlässigen Belägen herzustellen, soweit nicht betriebliche Gründe dagegen sprechen.

- | | |
|-------------|--|
| GF 700 | max. zulässige Geschossfläche pro Bauraum in Quadratmetern (z.B. 700 qm) |
| GF 370(PD) | max. zulässige Geschossfläche für das Pultdachgeschoss (z.B. 370 qm) |
| 4 | Baugrenze |
| — — — — — | Baulinie |
| ← — — — — → | einzuhaltende Hauptfirstrichtung |
| TR | Situierung Dachterrasse bei Pultdachgeschoss |
| A | Abweichung der Abstandsflächenregelung zulässig |
| 5 | öffentliche Straßenverkehrsfläche |
| ⊙ | als Eigentümerweg zu widmen |
| — — — — — | Straßenbegrenzungslinie |
| ⊞ | Gemeinschaftsgrünfläche |
| ⊞ | Spielplatz |
| ● | zu erhaltender Baum |
| ● | zu pflanzender Baum |
| 7 | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen |
| Nb | Nebengebäude |
| St | Stellplatz |
| Ga | Garage |
| ▶ | Rampe lärmschützend überbaut |
| TGa, GTGa | Tiefgarage, Gemeinschaftstiefgarage |
| ▶ | vorgeschriebene Zufahrt |
| 8 | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hinsichtlich Art der Nutzung |
| 8 | hinsichtlich Maß der Nutzung |
| 9 | Maßangabe in Metern, z. B. 27 |



- Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
 - Eine von der Planzeichnung abweichende Lage und Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist unter Einhaltung der Planungsabsicht zulässig.
 - Immissionsschutz

9.1 Sämtliche Fenster schutzbedürftiger Räume müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen. Ausgenommen sind Häuser im Abstand von mehr als 60 m zur Landshuter- und zur Dorfner Straße.

9.2 Bei Umbau oder Neubau von Gebäuden entlang der Dorfner- und der Landshuter Straße sind sämtliche Fenster von Kinder- und Schlafräumen auf die jeweils straßenabgelegene Seite zu orientieren. Ist dies aus architektonischen Gründen nicht möglich, so muss zusätzlich zu den Schallschutzfenstern in diesen Räumen eine Zwangsentlüftung eingebaut werden.
 - Sonstige Festsetzungen

Werbeanlagen sind nur an Fassaden, unter Vordächern oder Arkaden zulässig. Sie dürfen eine Größe von max. 1,50 qm nicht überschreiten. Das Ankleben von großflächigen Plakaten an Schaufenstern ist unzulässig.
- B Festsetzungen durch Planzeichen**
- WA Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - MI allgemeines Wohngebiet
 - III Mischgebiet
 - III höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (z.B. drei Vollgeschosse)
 - II (I+D) höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (z.B. zwei, davon ein Vollgeschoss im Dachgeschoss aufgrund der Wandhöhe)
 - III (III+PD) höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (z.B. drei, davon ein Pultdachgeschoss mit 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses)
 - GR 235 max. zulässige Grundfläche pro Bauraum in Quadratmetern (z.B. 235 qm)

- ### C Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnung
- 579 bestehende Flurstücksnummer (z.B. 579)
 - — — — — bestehende Grundstücksgrenze
 - x — x — aufzuhebende Grundstücksgrenze
 - vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
 - abzubrechendes Gebäude
 - Gebäudevorschlag
 - privater Erschließungsbereich
 - Wohnungsgärten
 - Baumbestand (Ermittlung aus Luftbild)
 - aufzuhebende Kabeltrasse der Überlandwerke Erding
 - geplante Kabeltrasse
 - Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Militärflughafens Erding. Die nach § 12(3) 1a LuftVG festgelegten Bauhöhenbeschränkungen sind zu beachten.
 - Im Planungsgebiet ist mit archäologischen Bodenfindungen zu rechnen. Archäologische Bodenfindung sind meldepflichtig.
 - Erschließungsvoraussetzungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht:
 - Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein.
 - 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 139 zu erfolgen.

- ### Verfahrensvermerke
- Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 29.07.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.09.1999 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 - Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.09.1999 hat in der Zeit vom 23.09.1999 bis 25.10.1999 stattgefunden.
 - Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.09.1999 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.09.1999 bis 08.11.1999 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.02.2001 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2001 bis 04.09.2001 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 26.07.2001 ortsüblich bekanntgemacht.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.10.2001 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.07.2003 bis 22.04.2003 erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 13.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.07.2003 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2003 bis 09.02.2004 noch einmal erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 23.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.03.2004 wurde mit Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 24.06.2005 bis 25.07.2005 erneut zu den geänderten Festsetzungen öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 16.06.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
 - Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 15.09.2005 in seiner Sitzung am 15.09.2005 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Erding, den 06. Dez. 2005
gez.
(K.-H. Bauernfeind, Erster Bürgermeister)
- Die ortsübliche Bekanntmachung über den Erlaß des Bebauungsplanes Nr. 163 erfolgte am 06.12.2005, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 163 in der Fassung vom 15.09.2005 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Erding, den 06. Dez. 2005
gez.
(K.-H. Bauernfeind, Erster Bürgermeister)