



1. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Geltungsbereich / Abgrenzung

1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.2.1 Allgemeines Wohngebiet, z.B. WA 1

1.2.2 Flächen für Gemeindefür soziale Zwecke dienende Einrichtungen, hier Kindertagesstätte

1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.3.1 GR 300 zulässige Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 300 m²

1.3.2 WH 7,30 zulässige Wandhöhe als Höchstmaß, z.B. WH 7,30

1.3.3 FH 11,25 zulässige Freifläche als Höchstmaß, z.B. FH 11,25

1.4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

1.4.1 Baugruppe

1.4.2 Baugruppe

1.4.3 offene Bauweise

1.4.4 abweichende Bauweise, siehe Festsetzungen durch Text, Ziff. 3.4.2 - 3.4.13

1.4.5 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.4.6 nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig

1.4.7 Aufwände mit abweichender Tiefe der Abstandsflächen und Maßnahme der Tiefe bei der Abstandsfläche in Meter, z.B. H=3,0 (m)

1.5 VERKEHRSFÄCHEN

1.5.1 Straßengebührenzone

1.5.2 öffentliche Verkehrsfläche

1.5.3 öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich

1.5.4 Fußweg

1.5.5 Fuß- und Radweg

1.5.6 Ein- bzw. Ausfahrtbereich

1.5.7 Fläche für Stellplätze (öffentliche Verkehrsfläche)

1.5.8 Fläche für Straßenbegleitgrün

1.6 GRÜNFLÄCHEN

1.6.1 öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Grünzug

1.6.2 öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Landschaftswall

1.6.3 öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz

1.6.4 öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Sportplatz, Ner-Boldplatz

1.7 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNG

1.7.1 Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Fernwärme

1.8 FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

1.8.1 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

1.9 GRÜNDORNRUNG

1.9.1 neu zu pflanzender Baum

1.9.2 neu zu pflanzender Baum, bei Realisierung der Tiefgaragen und bei Wegfall der oberirdischen Stellplätze entlang der verkehrsberuhigten Bereiche, Art gemäß Pflanzliste Punkt 3.8.4.3

1.9.3 neu zu pflanzende Gehölzpflanzung, Art gemäß Pflanzliste / Hinweis Pkt. 4.7

1.9.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Art gemäß Pflanzliste / Hinweis Pkt. 4.7

1.10 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.10.1 Fläche für Nebenanlagen

1.10.2 Fläche für überdeckte Stellplätze (Carports) und Stellplätze

1.10.3 Fläche für Tiefgaragen

1.10.4 Vorgarten- und Erschließungszonen mit Einfriederungsverbot gegenüber öffentlichen Flächen

1.10.5 Zufahrt TGA

1.10.6 Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

1.10.7 Landschafts-/Wandvorschriften, Mindesthöhe Landschaftswall H = 3,0 m, Gesamthöhe Landschaftswall-/Wandvorschrift H + 5,0 m, jeweils gemessen ab DK Verkehrsfläche Signalstraße

1.10.8 verbindliche Fest- und Hausbauabgrenzung

3. FESTSETZUNG DURCH TEXT

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

3.1.1.1 Ausnahmen in Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

3.1.1.2 Als Nichtzulassung Anzahl der Wohnungen je Wohnbaueinheit werden für Einzel- und Doppelhäuser 2 Wohnungen und für eine Hausanlage (Reihenhaus) einer Hausgruppe 1 Wohnung festgesetzt.

3.1.2 Fläche für Gemeindefür soziale Zwecke dienende Einrichtungen, Kindertagesstätte (K)

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Die zulässige Grundfläche GR - ist die Fläche je Baugrundstück, die gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Anrechenbar sind die Flächen von Haupt- und Nebenanlagen. Zur Ermittlung der Grundfläche sind jeweils die größten Maße des Grundstücks anzurechnen, einschließlich der Terrassen, ebenso in der Lufttraum einhergehende wesentliche Teile der baulichen Anlagen, wie z.B. Erker, Balkone.

3.2.2 Ausnahmen von der durch Planzeichen festgesetzte Grundfläche GR um 10 % durch Terrassen überschreiten werden. Die zulässige Grundfläche GR darf durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO anrechenbar Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze in ihrer Zufahren, Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (TGA) insgesamt bis zu einer Grundfläche von höchstens 0,80 überschreiten werden.

3.3 Wandhöhe

3.3.1 Die überdeckte Erdgeschosshöhe des Hauptgebäudes darf maximal 30 m über der fertigen Höhe der Verkehrsfläche an festgelegten Bezugspunkt 1 siehe Hinweis Nr. 2.5.1 liegen.

3.3.2 Als Wandhöhe gilt bei Sattel- und Pultdächern die Höhe der Außenwand von der überdeckten Erdgeschossfläche bis zum Schmelzpunkt der Wand an der Dachkante, gemessen an der Traufkante, oder bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand (siehe 3.1.1).

3.3.3 Als Füllhöhe gilt bei Sattel- und Pultdächern die Maß zwischen der festgesetzten überdeckten Erdgeschossfläche bis zur obersten Bepflanzung des Baues.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

3.4.1 überbaubare Grundstücksflächen sind durch die in Plan eingezeichneten Baugruppen und Baufindern festgesetzt. Baugruppen und Baufindern dürfen in geringem Maße bis maximal 15 m Tiefe und insgesamt bis zu einem Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand überschreiten werden.

3.4.2 in WA 1 wird abweichende Bauweise - a - festgesetzt. Es darf bis zu 2,0 m an die nördliche Grenze / den verkehrsberuhigten Bereich herangebaut werden.

3.4.3 in WA 2 wird abweichende Bauweise - a - festgesetzt. Die Tiefe der Abstandsflächen vor den geneigten Außenwänden beträgt 3,0 m.

3.4.4 in WA 4 wird abweichende Bauweise - a - festgesetzt. Die Tiefe der Abstandsflächen vor den geneigten Außenwänden beträgt 3,0 m.

3.4.5 in WA 3, WA 10 und WA 11 wird abweichende Bauweise - a - festgesetzt. Es darf bis auf 2,25 m an die nördliche Grenze / den verkehrsberuhigten Bereich herangebaut werden.

3.4.6 in WA 6a wird abweichende Bauweise - a - festgesetzt. Es darf bis auf 2,50 m an die nördliche Grenze / den verkehrsberuhigten Bereich und bis auf 2,25 m an die östliche Grenze des WA 6a an den Fußweg gegenüber WA 7 herangebaut werden.

3.4.7 in WA 6b wird abweichende Bauweise - a - festgesetzt. Es darf bis auf 4,0 m an die nördliche Grenze herangebaut werden.

3.4.8 in WA 7a und WA 7b wird abweichende Bauweise - a - festgesetzt. In WA 7a darf bis auf 2,50 m an die nördliche Grenze / den verkehrsberuhigten Bereich und bis auf 2,25 m an die westliche Grenze des WA 7a an den Fußweg gegenüber WA 8a herangebaut werden. In WA 7b darf bis auf 4,0 m an die nördliche Grenze herangebaut werden.

3.4.9 in WA 8a wird abweichende Bauweise - a - festgesetzt. Es darf bis auf 2,25 m an die nördliche Grenze / den verkehrsberuhigten Bereich und bis auf 2,25 m an die östliche Grenze des WA 8a / an den Fußweg gegenüber WA 8b herangebaut werden.

3.4.10 in WA 8b wird abweichende Bauweise - a - festgesetzt. In südlichen Bereich des WA 8b darf bis auf 2,25 m an die nördliche Grenze / den verkehrsberuhigten Bereich und bis auf 2,25 m an die westliche Grenze des WA 8b / an den Fußweg gegenüber WA 8a herangebaut werden. In nördlichen Bereich des WA 8b darf bis auf 3,50 m an die nördliche Grenze herangebaut werden.

3.4.11 in WA 9 wird abweichende Bauweise - a - festgesetzt. Es darf bis auf 2,25 m an die nördliche Grenze herangebaut werden.

3.4.12 in WA 12 wird abweichende Bauweise - a - festgesetzt. Es darf bis auf 1,0 m an die westliche Grenze herangebaut werden.

3.4.13 in der Fläche für Gemeindefür soziale Zwecke dienende Einrichtungen (K) sind Gebäudehöhen über 50m sind zulässig.

3.5 Abstandsflächen

3.5.1 Für die Abstandsflächen wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angewendet, soweit nicht mit abweichender Tiefe der Abstandsflächen andere Abstandsflächen vorgegeben sind.

3.6 Bau- und Fassadengestaltung

3.6.1 Fenstentse oder ungedeckte Wandflächen von mehr als 50 m² Fläche von Haupt- und Nebengebäuden sind mit Hilfe von Selbstklimmern oder Gerüstkettenanlagen dauerhaft zu begrünen.

3.6.2 Trennwände zwischen Terrassen sind bis einer Tiefe von 3,0 m und einer Höhe von 2,50 m zulässig.

3.7 Dachaufbau

3.7.1 Gerüstgerüst oder auf Dauer glasziele Dachbedeckungsmaterialien sind nicht zulässig.

3.7.2 Es sind nur Sattel-, Pult- oder Flachdächer zulässig. Der Anteil der Flachdächer darf nur max. 30 % der Grundfläche betragen.

3.7.3 Solaranlagen bzw. Sonnenkollektoren auf der Dachfläche sind in gleicher Neigung wie das Hauptdach anzubringen.

3.7.4 Auf den Dachflächen sind nur Bauelemente und unterirdische Vor- und Entsorgungseinrichtungen zulässig und zulässig. Bauelemente sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung über 35° zulässig. Die Summe der Bräuhelfer der Dachflächen (Giebel, Dachziegel) darf 1/3 der Traufhöhe pro Hausseite nicht überschreiten.

3.7.5 Die Sattels- und Pultdächer sind in naturalem oder gleichartigen Bereichsbaugestaltung zu decken. Flachdächer können als Dachterrassen ausgebaut werden. Ansonsten sind Flachdächer zu entwaschen zu begrünen. Es ist eine durchführbare Niederschlagsentwässerung in 90 m vorzusehen.

3.7.6 Ansonsten sind Gebäude mit z.B. Doppel- oder Regenwasser, sind profit- und höhenrichtig auszuführen und einheitlich in Dachfarbe, Dachdeckung und Baum Materialien zu gestalten.

3.8 Grünordnung

3.8.1 Allgemeines

3.8.1.1 Die Bepflanzungen der privaten und öffentlichen Flächen sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen und Text auszuführen, artenspezifisch zu pflanzen und zu erhalten.

3.8.1.2 Alle Pflanzungen haben den festgesetzten Göttenanforderungen zu entsprechen. Ausgafällene Bäume und Sträucher sind entsprechend den Göttenanforderungen nachzupflanzen.

3.8.1.3 Die durch Planzeichen festgesetzten Baumplanzungen können in ihren Standort um ± 150 m in jede Richtung variieren, wenn hierfür planerische Notwendigkeit besteht.

3.8.2 Öffentliche Grünflächen

3.8.2.1 Die durch Planzeichen festgesetzte öffentliche Grünfläche einschließlich des Landschaftswalles ist zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen und artenspezifisch zu pflegen. Eine Auswahl möglicher Bäume und Sträucher ist der Pflanzliste unter Hinweis Pkt. 4.7 zu entnehmen.

3.8.2.2 Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerecht, vorwiegend heimische Arten zu verwenden. Mindestens pro 250 m² öffentlicher Grünflächen, mit Ausnahme des Boldplatzes, ist je ein Baum der Wuchsklassen 2 oder 3 zu pflanzen, nachfolgende Pflanzqualität ist zu verwenden: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3kv., ev., mdb., STU 10/20.

3.8.2.4 Für die durch Planzeichen festgesetzte Gehölzpflanzung auf dem Landschaftswall ist nachfolgende Pflanzqualität zu verwenden: Mindestpflanzqualität: Heister, 3kv., mdb., 150-200 verjüngter Strauch, 3Tf., Höhe 60-70

3.8.2.5 In den öffentlichen Grünflächen sind die Kindertagesstätte vorzusehen. Die Größe des westlich der Kindertagesstätte gelegenen Spielplatzes ist mit mind. 300 m² vorzusehen. Die beiden anderen Spielplätze sind je einer Größe von jeweils mind. 100 m² vorzusehen.

3.8.3 Private Grundstücksflächen

3.8.3.1 in den privaten Grundstücksflächen sind alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten, Zugänge oder Terrassen festgelegten Flächen zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen, im Wuchs zu fördern, artenspezifisch zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

3.8.3.2 Pro Privatgrundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Der Standort ist unter Einhaltung der Grenzabstände des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum BfB Art. 17, 43 und 50 Abs. 1 frei wählbar.

3.8.3.3 Die durch Planzeichen festgesetzten nachfolgende Pflanzqualität ist zu verwenden: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3kv., ev., mdb., STU 10/20/25. Art gemäß Pflanzliste Punkt 3.8.4.3

3.8.3.4 Für die Pflanzungen sind die Arten der Pflanzliste unter Hinweis Pkt. 4.7 zu entnehmen.

3.8.3.5 Für die Bäume in den privaten Grundstücksflächen, die bei Realisierung der Tiefgaragen und bei Wegfall der oberirdischen Stellplätze entlang der verkehrsberuhigten Bereiche zu pflanzen sind, ist nachfolgende Pflanzqualität zu verwenden: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3kv., ev., mdb., STU 20/25. Art gemäß Pflanzliste Punkt 3.8.4.3

3.8.3.6 Die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen (siehe Festsetzung durch Planzeichen Ziff. 1.9.1) sind mit Bäumen, Sträuchern und Aasarten in Abhängigkeit der technischen Bauausführung zu begrünen.

3.8.4 Straßenbegleitgrün

3.8.4.1 Entlang der Haupterschließungsstraße ist Straßenbegleitgrün auszuführen und mit Bäumen, Gehölzbestandteilen und Ansaat zu begrünen.

3.8.4.2 Bei den festgesetzten Einzelbaumplanzungen ist der Boden bis in eine Tiefe von mindestens 100 cm zu lockern. Leihen im Umkreis von 100 m zum Baustandort sind mindestens 120 m³ in einer Schichthöhe von 10 cm zu liefern.

3.8.4.3 Für die durch Planzeichen festgesetzte Einzelbaumplanzungen sind nachfolgende Arten zulässig:

Acer campestre (Feld-Ahorn in Arten und Sorten)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Alnus glutinosa (Schwarz- Erle)
Betula pendula (Sand-Erle)
Cornus mas (Hainbuche)
Fraxus sylvatica (Rot- Buche)
Fagus sylvatica (Eiche)
Quercus robur (Eiche-Groß)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Salix purpurea (Pappel-Weide)
Sorbus aka (Mehlkorn)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

3.8.4.4 Einmaljährig sind folgende Arten und Sorten zu pflanzen:
Acer platanoides (Spitz-Ahorn in Arten und Sorten)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Mundspitzpflanzqualität: Hochstamm, 3kv., ev., mdb., STU 20/25

3.8.5 Freiflächegestaltung

Die Gestaltung der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist sowohl in Freiregelungsverfahren als auch im Baugenehmigungsverfahren in einem qualifizierten Freiflächegestaltungsgutachten nachzuweisen.

5. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in der Sitzung vom 26.03.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.02.2010 öffentlich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung in der Vorform des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.01.2010 hat in der Zeit vom 02.03.2010 bis 07.04.2010 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorform des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.01.2010 hat in der Zeit vom 02.03.2010 bis 07.04.2010 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.07.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2010 bis 25.01.2011 öffentlich ausgestellt.

5. Der Stadtrat hat mit Beschluss des Stadtrats vom 08.02.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.02.2011 als Satzung beschlossen.

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 24.02.2011 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 14 und 25 BauGB sowie auf die Einseitigkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung der 1. Bauaufstellung in der Fassung vom 08.02.2011 erfolgt.

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 24.02.2011 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 14 und 25 BauGB sowie auf die Einseitigkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung der 1. Bauaufstellung in der Fassung vom 08.02.2011 erfolgt.

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 24.02.2011 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 14 und 25 BauGB sowie auf die Einseitigkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung der 1. Bauaufstellung in der Fassung vom 08.02.2011 erfolgt.

Bestehende VereinsSportanlage außerhalb des Geltungsbereichs

Die geplanten Wohnbaueinheiten bestehende VereinsSportanlage nordlich und nordöstlich des Geltungsbereichs nordlich der Eichenhofstraße muss in einer übertragten Weise nicht.

Lediglich an Sonn- und Feiertagen innerhalb der Ruhezeiten nach § 8. BauNVO (Sportplatznutzung) ist dafür Sorge zu tragen, dass der Fußballplatz Nord nicht gleichzeitig zum Betrieb der Stockbahnanlage ein Fußballplatz durchgeführt wird. Ein Betrieb der Stockbahnanlage oder allein der Durchführung eine Fußballplatznutzung innerhalb dieser Zeiträume führt jedoch zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BauNVO (Sportplatznutzung) zu vermeiden. Alternativ können die auf dem Fußballplatz Nord sonstigen städtischen Fußballplätze auch als sog. "solares Ereignis" nach § 5 Abs. 5 BauNVO betrachtet werden.

In diesen Fall sind an bis zu 18 Kalendertagen eines Jahres höhere Geräuschschimmern zulässig und ein durchgängiger Betrieb sowohl der geplanten Baulandfläche als auch der Stockbahnanlage sonstige innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten gemäß 8. BauNVO möglich.

Erding

Max Götz
Erster Bürgermeister

Erding

Max Götz
Erster Bürgermeister

STADT ERDING

Landkreis Erding

Bebauungsplan Nr. 1711 für das Gebiet westlich der Sandgrubensiedlung mit integrierter Grünordnung

Plandatum: 08.02.2011

Die STADT ERDING erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch - BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO und Art. 23 Grundordnung für den Freistaat Bayern - GG diesen Bebauungsplan als SATZUNG.



Verfasser Bebauungsplan

TOPO S
Bayerisches Staatsamt Architekten GmbH
Rudolfstraße 10
85408 Moosburg
Tel.: 099 / 253011
Fax: 099 / 253015
E-Mail: topo-strobel@online.de

Verfasser Grünordnung

NARR RIST TIRK
NARR RIST TIRK
Hauptstraße 10
85414 Mering
Tel.: 099 189 90 90
Fax: 099 189 90 90
E-Mail: NARR@NARR-TIRK.de
www.NARR-TIRK.de

Maßstab 1:500

Norden