

Stadt: ERDING  
 Bebauungsplan: Nr. 84  
 für das Gebiet am Kindergarten in Langengeisling

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN  
 Körperschaft des öffentlichen Rechts  
 Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München 2  
 Az.: 610-41/2-47 Bearb.: Gra/Schar

Plandatum: Juni 1986 (§ 2a Abs. 2 BBAUG)  
 20.03.1987 (§ 4 Abs. 1 BauGB)  
 19.01.1990 (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
 06.02.1991 (§ 3 Abs. 3 BauGB)  
 23.07.1991 (§ 10 BauGB)

**201**

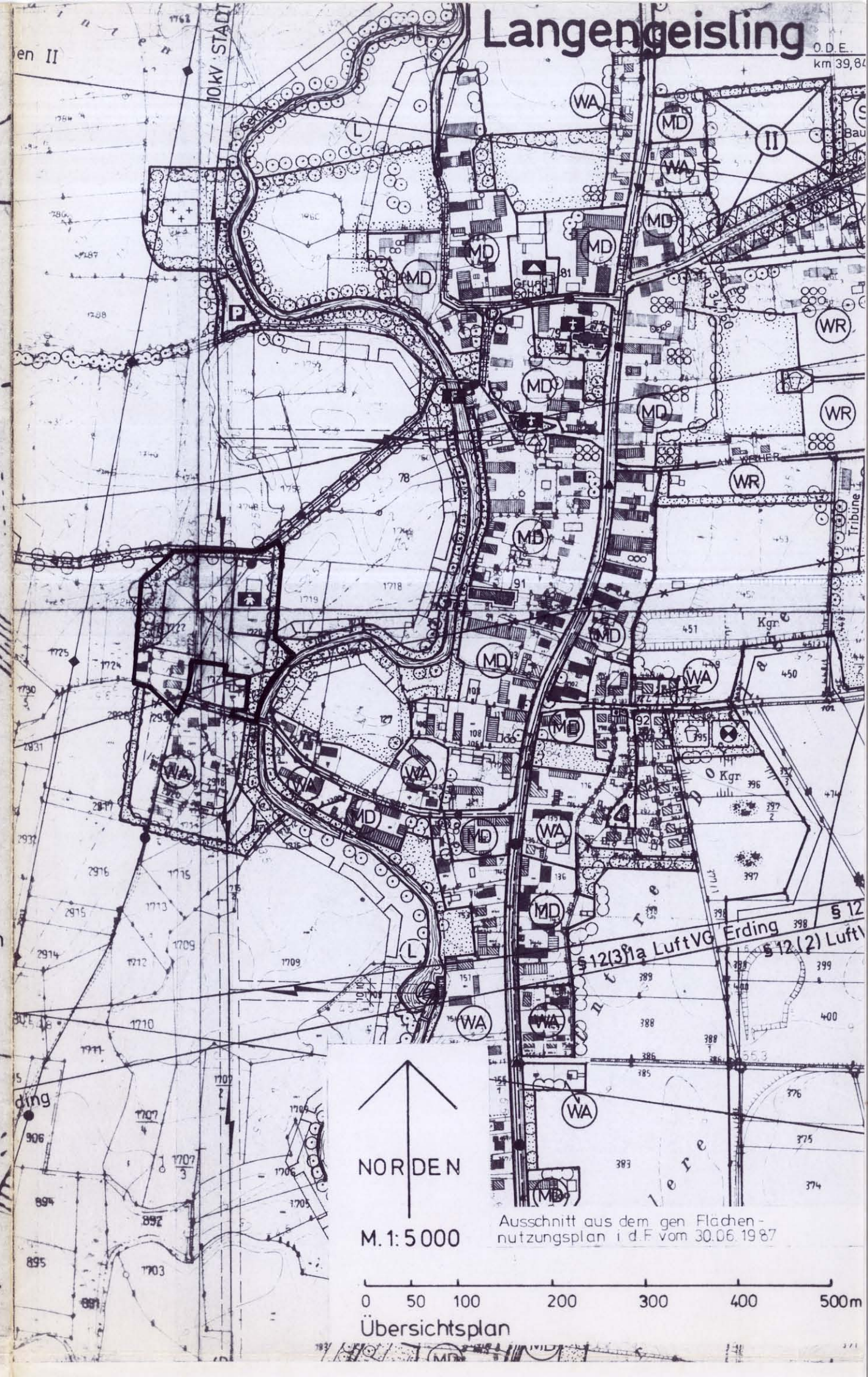
Bebauungsplan Nr. 84  
 Fassung vom 23.07.1991  
 Rechtsverbindlich seit 15.10.1992

Die Stadt Erding erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 2a Abs. 1 bis 5 Bundesgesetz -BBAUG-, § 1, § 2 Abs. 2 ff., § 3 Abs. 2 und 3, § 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch -BauGB-, 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 teilweise den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 47 i.d.F. vom April 1966.

**201**



**A) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1. Art der baulichen Nutzung**

- a) Das mit WA 1 und WA 2 bezeichnete Bauland ist gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
- b) Das mit gekennzeichnete Bauland ist als Fläche für den **Gemeinbedarf - Kindergarten** - festgesetzt.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- a) Der Ausbau der Dachgeschosse für Aufenthaltsräume ist zulässig, soweit die Vollgeschossgrenze i.S. des Art. 2 Abs. 4 BayBO nicht überschritten wird. Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppennäme und einschließlich ihrer Umfassungswände sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO zur Geschosfläche mitzurechnen.
- b) Die in der Planzeichnung eingetragene zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der im Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Ausgenommen davon sind die Parzellen 15 und 16, bei denen eine Überschreitung bis zu 100 % zugelassen ist.

**3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

- a) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- b) Untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Loggien, Pergolen dürfen die Baugrenze um höchstens 1,5 m überschreiten, sofern die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO eingehalten werden.

**4. Nebenanlagen**

- a) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.
- b) Freistehende Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind nicht zulässig. Sie sind mit den baulichen Anlagen (Garage, Mauer, Wohngebäude) zu verbinden.

**5. Bauliche Gestaltung**

- a) **Höhenentwicklung der Gebäude**  
 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens darf nicht mehr als 0,3 m über der natürlichen oder über der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberkante liegen.  
 Die Wandhöhe wird an der Traufseite mit max. 4,2 m festgesetzt. Die Wandhöhe gilt als Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

**b) Fassaden- und Dachgestaltung**

Als Fassadenmaterial für die Außenwände sind nur verputzte, hellgestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalungen zulässig. Loggien, Erker, Wintergärten und Vordächer sind in Stahl-, Holz- und Glastruktur allgemein zulässig.  
 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig; ausgenommen hiervon ist das Gebäude des Kindergartens.  
 Dachneigung 32° bis 40°.  
 Für Erdgeschossige Anbauten und freistehende Garagen sind auch andere Dachformen mit einer geringeren Dachneigung zulässig.  
 Beim Zusammenbau an der gemeinsamen Grundstücksgrenze - Doppelhaus, Garage - ist auf eine einheitliche Gestaltung bezüglich Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien zu achten.  
 Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachsteine und Ziegel in Rot- bis Rotbrauntönen zulässig. Erdgeschossige Anbauten und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit Glasdach und/oder Blechdach ausgeführt werden.

Auf Dachflächen dürfen nur Dachgauben und/oder liegende Dachfenster Anwendung finden. Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit Dachneigung über 35° zulässig. Die Breite der Dachgauben darf 1,5 m nicht überschreiten. Die liegenden Dachfenster sind bis zu einer Fläche von max. 0,8 m² allgemein zulässig.  
 Die Summe der Breitenmaße der Dachöffnungen (Gaupe, Dachflächenfenster) darf 1/3 der Traufbreite pro Hausseite nicht überschreiten.

Einrichtungen zur Nutzung der Solarenergie an Dach oder Fassade sind zulässig, Form und Anbringung sind in Einvernehmen mit dem Kreisbauamt festzulegen.

**6. Garagen und Stellplätze**

- a) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen ist nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
- b) Garagen sind auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig, soweit sie innerhalb der überbaubaren Flächen liegen oder mit dem Hauptgebäude zusammengebaut werden.  
 Sofern Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.  
 Soweit nicht anders festgesetzt, müssen Garagen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
- c) Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

**7. Einfriedungen**

- a) Als Einfriedungen sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune in einer max. Höhe von 1,2 m über Oberkante Straßennote zulässig. Sockel sind bis zu einer Höhe von 10 cm über Geländeoberkante zulässig. Mauern von geringer Länge im Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung können ausnahmsweise zugelassen werden. Für Einfriedungen entlang der Sempst muß ein Mindestabstand von 5,0 m, gemessen von der Böschungsoberkante, eingehalten werden.

- b) Auf den Grundstücken mit Doppelhäusern ist auf der Gartenseite an der gemeinsamen Grundstücksgrenze die Errichtung von Sichtblenden als Holzkonstruktion zulässig; h = max. 2,2 m / t = max. 3,5 m gemessen ab Außenwand des Gebäudes.

**8. Bepflanzung**

- a) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Heide, Sträuchern und Röhren zu begrünen, soweit sie nicht als Fahr- und Fahrfächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind.
- b) Es sind mind. so viele Bäume anzupflanzen, daß auf je 250 m² Grundstücksfläche mind. ein Baum der heimischen Art kommt. Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind darauf anzurechnen.
- c) Für Baum- und Strauchpflanzungen auf öffentlichen Flächen und auf privaten Grundstücksflächen, die unmittelbar an öffentliche Bereiche angrenzen bzw. den Übergang zur freien Landschaft darstellen (Ortsrandeingrünung), sind bodenständige Gehölze (lt. Reiheliste B.4) zu verwenden. Rückwärtige, private Hausgärten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- d) Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende bodenständige Arten in Anlehnung an die natürliche Vegetation zu verwenden:  
 Bäume: Esche, Erle, Traubeneiche, Linde, Stieleiche, Hainbuche, Silberweide, Fichte sowie Obst- und Nußbäume.  
 Pflanzgröße: mind. Stammhöhe aus extra weitem Stand, 3-4 mal verpflanzt; Höhe 300-400 cm, Stammumfang 20-25 cm;  
 Sträucher: Hartriegel, Pfaffenhütchen, Haselnuß, Weißdorn, Heckenkirsche, Schneeball, Holunder, Weiden sowie beerentragende Nutzsträucher.  
 Pflanzgröße: 2 mal verschulte Handelsware.
- e) Im Mahbereich des Spielplatzes ist die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (LUM) Nr. 7/8 vom 27.08.1987 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen zu beachten.
- f) Jedem Bauantrag ist ein Freilächengestaltungsplan mit Bepflanzungsschema beizugeben, über den in bauaufsichtlichen Verfahren mitentschieden wird.
- g) Die Pflanzarbeiten im Straßenraum sind nach Fertigstellung der Verkehrsflächen vorzunehmen. Für Pflanzmaßnahmen in privaten Grundstücken steht nach der Baubehörde ein Zeitraum von 2 Jahren zur Verfügung.
- h) Eine von der Planzeichnung abweichende Lage der zu pflanzenden Bäume ist unter Einhaltung der Planungsabsicht nach Maßgabe eines Ausbauplans zulässig.

**9. Sichtfelder**

Innerhalb der Sichtfelder ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von Gegenständen über 0,8 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrtrichtung, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,5 m Höhe.

**10. Lärmschutz**

Teile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein bewertetes Gesamtschallschirmmaß von mind. 45 dB aufweisen. Fenster müssen mind. den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 entsprechen.

**B) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHNEN**

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 2. allgemeines Wohngebiet
- 3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z. B. maximal zulässige Geschosfläche z. B. 200 m²
- z. B. maximal zulässige Grundfläche z. B. 150 m²
- 4. nur Einzelhäuser zulässig  
 nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- einzuhaltende Hauptfirstrichtung
- Satteldach
- Flachdach
- 5. Fläche für den Gemeinbedarf
- Kindergarten

- 6. öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Eigentümerweg öffentlich gewidmet  
 Fuß- und Radweg  
 Parkstreifen  
 Straßenbegleitgrün, Pflanzfläche, Baumgraben  
 Straßenbegrenzungslinie
- 7. öffentliche Grünfläche  
 Kinderspielplatz; Größe und Ausstattung nach DIN 18034  
 private Grünfläche (Randpflanzung bzw. Pufferfläche Überbewuchs)  
 Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen der festgesetzten Art und Größe; die Pflanzung ist ein einem Pflanzraster von 1 x 1 Meter auszuführen. Die durch Planzeichen festgesetzten Gehölze sind darauf anzurechnen.  
 zu pflanzende Bäume
- 8. Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze  
 Garagen  
 Nebengebäude  
 Stellplätze  
 Zufahrt  
 Fläche, deren Einfriedung unzulässig ist
- 9. Sichtfeld
- 10. Maßzahl in Metern

**C) KENNZEICHNUNG**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Lärmschutzbereichs - Schutzzone 2 - des Militärflughafens Erding (festgesetzt durch VO vom 23.06.1983, BGG I S. 845).  
 Zum Schutz vor Fluglärm gem. IMS vom 13.10.1983, Az. II 85/9127/7.32 sind für Aufenthalts- und Büroräume die baulichen Anforderungen der überarbeiteten Nutzungskriterien "Schallschutz an Gebäuden" einzuhalten.

**D) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkungszone nach § 12 (3) 1 a LuftVG.  
 Freileitung 10 kV Stadtwerke Erding  
 Abwasserkanal

**Erschließungsvoraussetzungen von wasserwirtschaftlicher Sicht:**

- 1. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
  - 2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos vor Bezug anzuschließen. Das Abwasser ist im Mischsystem abzuleiten. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen; Grundstücksentwässerungsanlage nach DIN 1986 ff.
  - 3. Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern.
  - 4. Die Bodenverfestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig.

**E) HINWEISE**

- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Vorschlag für Teilung der Grundstücke
- Flurstücksnummer
- vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
- Gebäudeschema, Vorschlag
- Bezeichnung der einzelnen Parzellen, z.B. 3
- Gehölzbestand

Im Planungsgebiet ist zeitweise mit landwirtschaftlichen Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkungen, ausgehend von der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, zu rechnen.

Verwendete Planunterlagen: Amtliche Katasterblätter M 1:1000 NO.X.11.25 NO.X.12.21 NO.IX.11.5 NO.IX.12.1

PLANFERTIGER: 25. Juli 1992  
 München, den .....  
 STADT ERDING  
 Erding, den .....  
 (1. Bürgermeister)

**Verfahrensvermerke**

- 1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 03.12.1991 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.07.1986 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BBAUG).
- 2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBAUG zu dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom Juni 1986 hat in der Zeit vom 14.07.1986 bis 01.08.1986 stattgefunden.
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.01.1990 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.1990 bis 04.09.1990 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 26.07.1990 ortsüblich bekanntgemacht.
- 4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.02.1991 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 31.05.1991 bis 03.07.1991 erneut öffentlich ausgestellt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 23.05.1991 ortsüblich bekanntgemacht.
- 5. Der Stadtrat der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.07.1991 in seiner Sitzung am 23.07.1991 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- 6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 23.07.1991 wurde mit Schreiben der Stadt Erding vom 04.06.1992 an das Landratsamt Erding eingeleitet. Das Landratsamt Erding hat mit Schreiben vom 31.07.1992, Az.: 42/610-4/2 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

Erding, .....  
 (Bauerfreund, 1. Bürgermeister)

- 7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 15.10.1992; 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 23.07.1991 in Kraft (§ 12 BauGB).

Die Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Original wird bestätigt  
 Stadt Erding, den 15.10.1992  
 (Bauerfreund, 1. Bürgermeister)