



I. Festsetzungen durch Planzeichen

| | |
|--------------|---|
| | Grenze des Geltungsbereichs |
| | Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Ausgleichsflächen siehe Pkt. 6 |
| | Baugrenze |
| | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports, Gehrechte |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, zB von Baugebieten |
| | Ein- und Ausfahrtsbereich |
| | Verbindliche Firstrichtung mit Dachform z.B. Satteldach |
| II | höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse |
| GR 162 | höchstzulässige Grundfläche in m² |
| SD | Dachform Satteldach |
| FD | Dachform Flachdach |
| DN | Dachneigung |
| o | offene Bauweise |
| ED | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| E | nur Einzelhäuser zulässig |
| H | nur Hausgruppe zulässig |
| WH max. 5,90 | Wandhöhe, max. zB 5,90 m |
| 25° - 35° | Dachneigung z.B. 25° bis 35° Grad |
| A, B, C | Baum, zu pflanzen; Qualität und Artenliste gem. Festsetzung durch Text |
| o | Baum Bestand, zu erhalten |
| | Flächen zum Anpflanzen einer lockeren Strauchunterpflanzung; Qualität und Artenliste gem. Festsetzung durch Text |
| | Straßenbegrenzungslinie |
| | öffentliche Verkehrsfläche |
| | öffentliche Stellplätze |
| | private Grünfläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern |
| | Strassenbegleitgrün |
| | öffentlicher Fuß- und Radweg |
| | Sichtdreieck |
| | Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109; keine Fenster von Schlafräumen oder Kinderzimmern zulässig |
| | Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 |
| | Flurstücksnummer 217 |
| | Bezugshöhe Strassenniveau |

II. Hinweise durch Planzeichen

| | |
|--|---|
| | bestehende Grundstücksgrenzen |
| | vorgeschlagene Grundstücksgrenzen |
| | Eingriffsfläche (neue Bebauung); relevante Fläche zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs |
| | abzubrechende Gebäude |
| | bestehendes Wohngebäude |
| | bestehendes Nebengebäude |

III. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In den Parzellen 5 - 12 sind zudem Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2+3 BauNVO zulässig. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 und 2 BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse: durch Planeintrag festgesetzt.

2.2 Wandhöhen
Als Wandhöhe gilt das Maß von dem nächstgelegenen Straßenniveau zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen. Die Oberkante EG - Fertigfußboden darf max. 0,30 m über der Oberkante des nächstgelegenen Straßenniveaus liegen.

2.3 Grundfläche
Die in der Planzeichnung eingetragene zulässige Grundfläche (GR) betrifft nur die Hauptgebäude. Die festgesetzte Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten bis max. 2/3 überschritten werden.

Die festgesetzte Grundfläche darf bei allen Gebäuden ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO durch Balkone, Loggien etc. um max. 10% überschritten werden.

3. Gestaltung

3.1 Dachformen:
siehe Planeintrag: Doppelhaushälften/ Hausbaugruppe Die Haushälften bzw. Hausgruppen sind jeweils profiligleich herzustellen.

3.2 Dachneigung: siehe Planeintrag

3.3 Dachaufbauten:
Dacheinschnitte, Dachgauben, Zwerchgiebel unzulässig

3.4 Dachüberstand generell max. 30 cm

3.5 Dachdeckungsmaterial:
- rote Ziegel oder rote Dachpfannen

4. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

4.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Erding in der jeweilig aktuellen Fassung zu ermitteln.

4.2 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

4.3 Garagen sind einheitlich in Holz- und/oder Stahlbauweise zu errichten.

4.4 Stellplatzflächen und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu versehen. Da alle Regenwässer auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern sind, müssen alle privaten Einfahrtsbereiche, Stellplätze, Vorplätze etc. bei Gefälle zur öffentlichen Straße hin mit entsprechenden Rinnen (angeschlossen an den privaten Sickerschacht) ausgestattet werden.

4.5 Beim Zusammenbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ist auf einheitliche Gestaltung bezüglich Dachform, Dachüberstand, Dachneigung sowie der verwendeten Materialien zu achten. Der Nachbarbau muss sich jeweils an den Bestand des Nachbarn profiligleich anpassen.

4.6 Betrifft alle Garagen:
Satteldach = 10° bis 18°
Dachaufbau = Ziegel / Dachpfanne
Wandhöhe = max. 3,00m

4.7 Freistehende Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind unzulässig. Die Einhausungen der Abfallbehälter sind mit den baulichen Anlagen zu verbinden.

5. Grünordnung, Freiflächen

5.1 Stellplätze privater Bereich:
- z.B. Rasengitterstein oder Granit
private Verkehrsfläche:
- z.B. Rasenfugenpflaster Beton oder Granit

5.2 Die unbebauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, oder für Kfz-Stellplätze benötigt werden, als Grünflächen anzulegen und mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

5.3 Es sind so viele Bäume zu pflanzen, dass auf je 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum steht. Die in der Planzeichnung festgesetzten, zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume können darauf angerechnet werden.
Des weiteren ist mit jedem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

5.4 Für die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind jeweils einheitlich eine Baumart aus den nachfolgenden Listen in standortgerechter Auswahl zu entnehmen.

Baumart A:
Prunus avium Vogel-Kirsche
oder
hochstämmiger Obstbaum in einer einheitlichen Art und Sorte

Baumart B:
hochstämmige Streuobstsorte in einer einheitlichen Art und Sorte

Baumart C:
Tilia Linde

5.5 Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

6. Ausgleichsflächen

Die im Plan festgesetzten freistehenden Bäume und lockeren Strauchunterpflanzungen sind aus einer Mischung der folgenden Artenliste zu pflanzen:

Artenliste der zu pflanzenden Bäume:

| | |
|--------------------|-------------------|
| Fraxinus excelsior | gewöhnliche Esche |
| Alnus rubra | Roterle |
| Salix alba | Silberweide |

Artenliste der zu pflanzenden Sträucher:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Ligustrum | Liguster |
| Lonicera | Heckenkirschen |
| Salix cinerea | Asch-Weide |
| Salix purpurea | Purpur-Weide |
| Viburnum opulus | Wasser-Schneeball |

6.1 Als Einfriedungen sind nur sockellose Holzzäune mit senkrechten Latten oder sockellose hinterpflanzte Maschendrahtzäune in einer max. Höhe von 1,2 m über OK Straße zulässig.

7. Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an allen mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov 1989) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude, technische Vorkehrungen zum Schutz vor Aussenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind entsprechend den verwendeten Planzeichen die Lärmpegelbereiche III und IV gem. Tabelle 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

Von den anzusiedelnden Gewerbebetrieben ist nachzuweisen, dass gegenüber betriebsfremden, schutzbedürftigen Nutzungen gem. DIN 4109 im Planungsgebiet oder im angrenzenden WA die Immissionsrichtwerte der T A Lärm von tagsüber 55 und nachts 40 dB(A) unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden.

8. Sichtdreieck
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

9. Hinweise

9.1 Wasserwirtschaft
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN1986 ff) erstellt werden.
Das Bauvorhaben ist gegen Schicht- bzw. Grundwasser abzusichern.

9.2.1 Archäologie
Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

9.2.2 Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

9.2.3 Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Vorgaben zu archäologischen Ausgrabungen in Bayern (Stand: Dezember 2005) und dem Leistungsverzeichnis des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.

9.2.4 Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.

9.2.5 Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen werden.

9.2.6 Die untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern und zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

9.3 Immissionsschutz
Zur Konkretisierung der Festsetzung gem. Pkt. Nr. 7 liegt das Gutachten von STEGER & PIENING GmbH vom 11.06.07 diesem B-Plan als Anlage zugrunde.

IV. Verfahrensvermerk

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in der Sitzung vom 28.09.04 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.10.07 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.09.04 hat in der Zeit vom 12.10.07 bis 13.11.07 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.09.04 hat in der Zeit vom 12.10.07 bis 13.11.07 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.07.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2009 bis 12.11.2009 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 01.10.2009 an den Amtstafeln der Stadt Erding bekanntgegeben.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.12.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.05.2010 bis 28.06.2010 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 18.05.2010 an die Amtstafeln der Stadt Erding bekanntgegeben.

6. Die Stadt Erding hat mit Beschluss des Ferienausschusses vom 24.08.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.08.2010 als Satzung beschlossen.

Erding, Max Gotz
Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 16.11.2010 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.08.2010 in Kraft.

Erding, Max Gotz
Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 186 FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET AN DER ALTEN RÖMERSTR. UND NÖRDLICH DES BLUMENWEGES IN LANGENGEISLING

Die Stadt Erding erlässt aufgrund

§ 2 Abs. 1, §§ 9 + 10 (BauGB)
Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)
Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Übersichtsplan M 1 / 5000

| | | | | | | | |
|------------|---|---|---|---|---|---|---|
| Index | C | D | E | F | G | H | I |
| 15.05.2009 | | | | | | | |
| 05.06.2009 | | | | | | | |
| 21.07.2009 | | | | | | | |
| 24.08.2009 | | | | | | | |
| 03.12.2009 | | | | | | | |
| 23.03.2010 | | | | | | | |
| 24.08.2010 | | | | | | | |

Planung: Architekturbüro Rötter
Fliederstraße 12 85435 Erding 08122 9999 310

Änderungsdatum
gezeichnet

Projektnummer: LIE 06 LG BP
Plannummer: I

Stand: 24.08.2010
L.Ph. 04
M 1500

