

Stadt: **ERDING**
 Bebauungsplan: **Nr. 55.11**
 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55
 für das Gebiet an der Moosinger Straße

Planfertiger: **PLANUNGSVERBAND AUßERER WIRTSCHAFTSRUM MÜNCHEN**
 Körperschaft des öffentlichen Rechts
 Geschäftsstelle - Umlandstraße 5, 8000 München 2
 Az.: 610-41/2-17 Bearb.: Gra/Schar

Entwurf: **Kreisplanungsstelle beim Landratsamt Erding** vom 31.05.1968

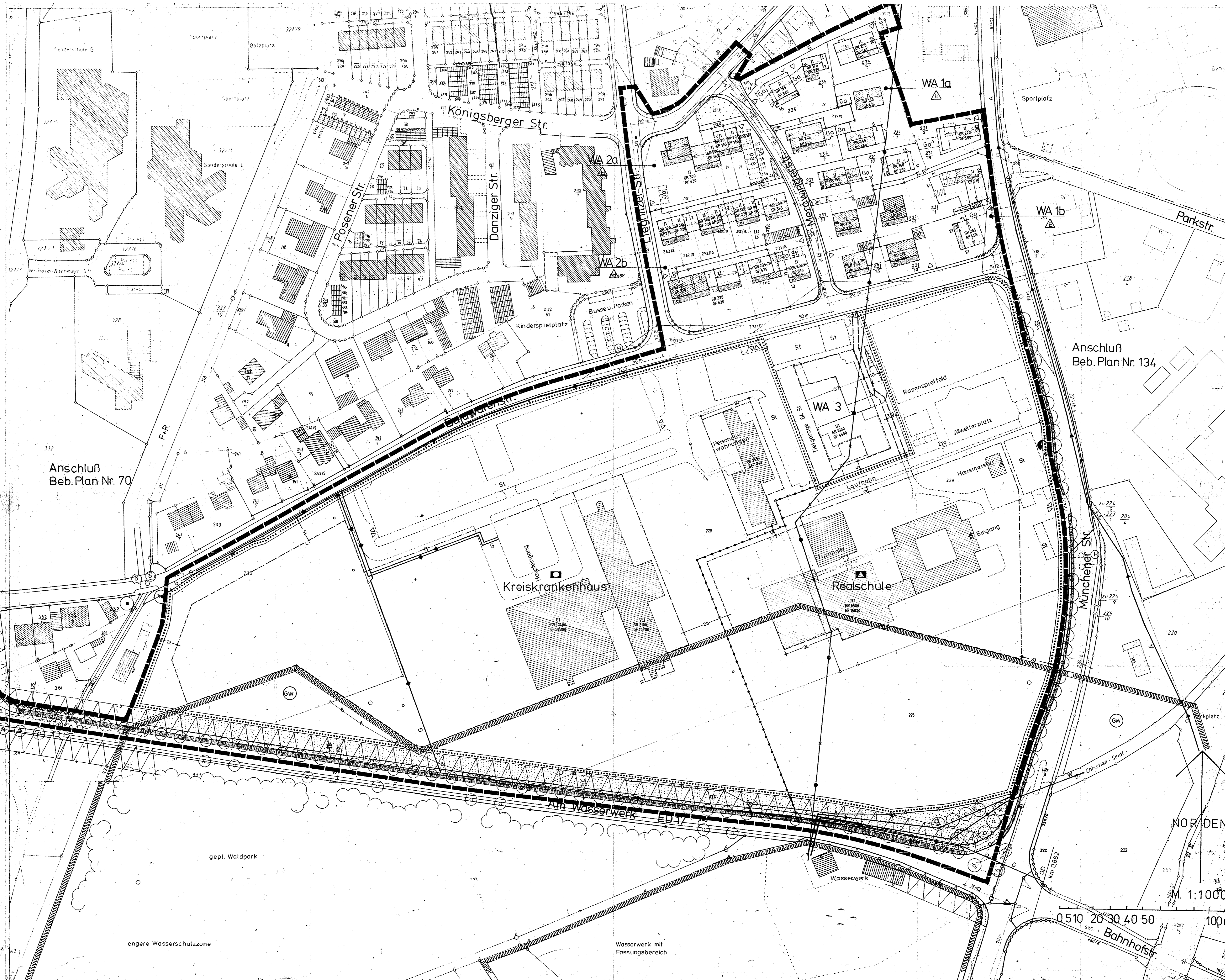
Plandatum: 11.11.1988 (§ 3 Abs. 2 BauGB)
 13.10.1989 (§ 3 Abs. 3 BauGB)
 12.07.1990 (§ 3 Abs. 3 BauGB)
 12.06.1991 (§ 3 Abs. 3 BauGB)
 07.04.1992 (§ 10 BauGB)

Die Stadt Erding erläßt aufgrund §§ 1, 2 und 9 Bundesbaugesetz -BBauG-, § 3 Abs. 2 und 3, § 8 und 10 ff. Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 91 Bayerische Verfassung -BayVerf- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 55 i.d.F. vom 31.05.1968 sowie alle diesbezüglichen Änderungen.

Z: 2072
 Bebauungsplan Nr. 55.11
 Fassung vom 07.04.1992
 Rechtsverbindlich seit 15.07.1993



- D) HINWEISE
- bestehende Grundstücksgrenze
 - - - Vorschlag für Teilung der Grundstücke
 - aufzubehaltende Grundstücksgrenze
 - z.B. 232/1 Flurstücksnummern
 - vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
 - Gebäudeschema, Vorschlag
 - private Erschließungswege
 - vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen
 - Wasser/Gas/Abwasser
 - vorhandene Trafostation
 - Leitung außer Betrieb

Bei der an der Miesbacher Straße neu zu errichtenden Wohnbebauung im Gebiet WA 1 sind schutzbedürftige Räume, wie Schlaf- und Kinderzimmer, auf der Westseite der Gebäude anzuordnen.

Im Planungsgebiet ist mit landwirtschaftlichen Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen, ausgehend von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, zu rechnen.

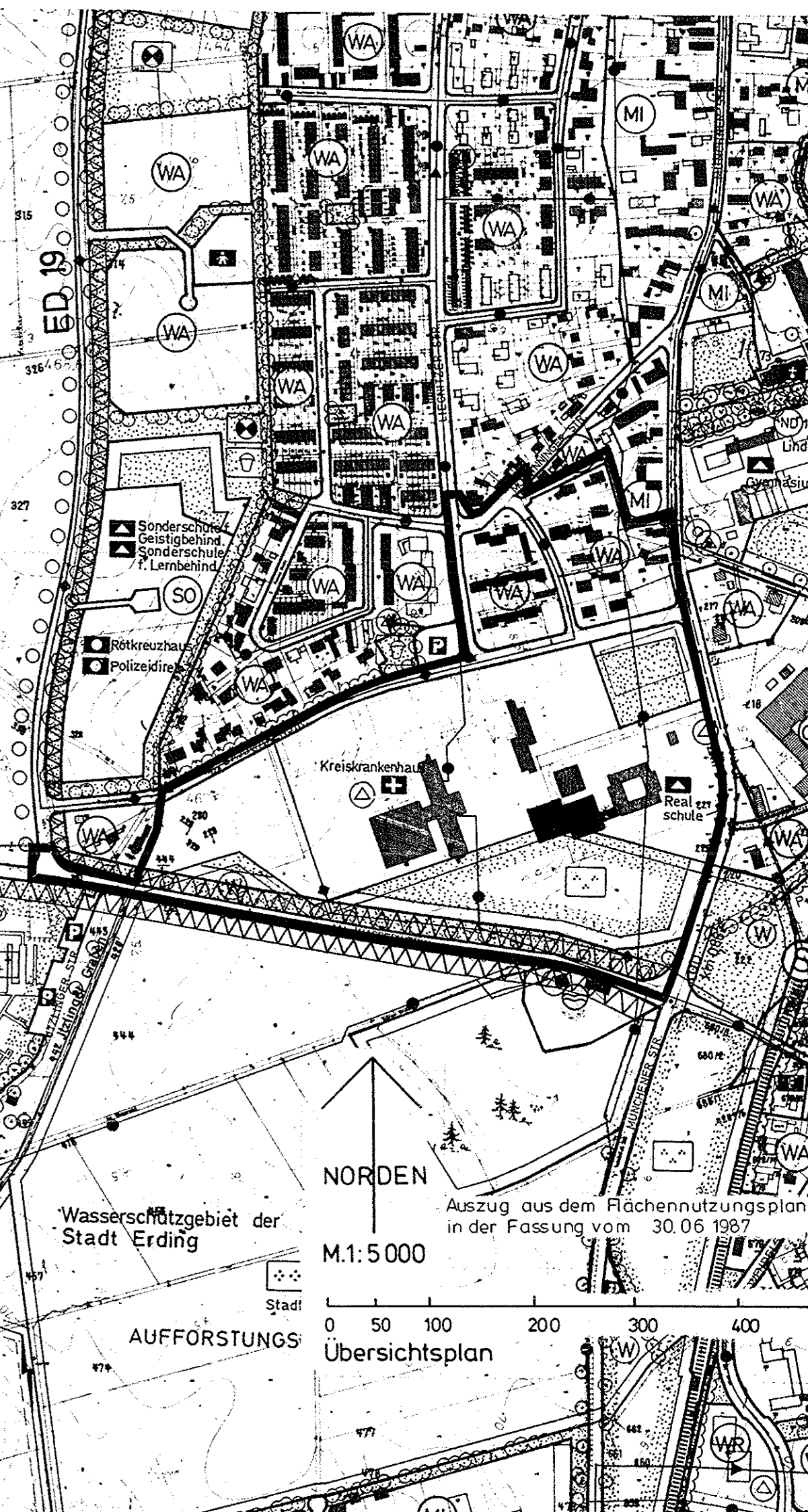
Bei dem mit WA 3 bezeichneten Gebiet ist nach Möglichkeit mind. 1 schutzbedürftiger Raum je Wohnung zur Lüftung zur überabgegebenen Seite anzuordnen.

Die Bepflanzung entlang der Kreisstraße ED 17 hat nur im Einvernehmen mit dem Straßenbaubestbieter zu erfolgen.

Für diesen Bebauungsplan ist die Bauzonenverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 anzuwenden.

Verwendete Planunterlagen:
 Amtliche Katasterblätter M 1:1000
 NO.VIII.11.11; NO.VIII.11.12; NO.VIII.11.13;
 NO.VIII.11.16; NO.VIII.11.17; NO.VIII.11.18
 durch den Planfertiger nach genehmigten Baueingabepänen ergänzt.
 Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

PLANFERTIGER: **26. Juli 1993** STADT ERDING: **14. Juli 1993**
 München, den Erding, den
 gez. **W. Müller** (Planungsleiter) gez. **W. Müller** (Bürgermeister)
 (Wirtschaftsraum München)



- A) FESTSETZUNGEN durch Text
1. Art der baulichen Nutzung
 - a) Das mit WA 1 - WA 3 gekennzeichnete Bauland ist gemäß § 4 Raumzonenverordnung (RaumVO) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
 - b) Das mit gekennzeichnete Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den **Gemeinbedarf - Kreiskrankenhaus; Realschule -** festgesetzt.
 2. Maß der baulichen Nutzung
 - a) Grundfläche, Geschossfläche und Zahl der Vollgeschosse werden für die einzelnen Gebiete durch Planeintrag festgesetzt.
 - b) 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 Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände sind gem. § 20 Abs. 3 BauVO zur Geschossfläche mitzurechnen.
 - c) In den mit WA 1a - WA 2b gekennzeichneten Gebieten darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Ausgenommen davon sind die Grundstücke Fl.Nr. 231/2 und 115, 231/1, 231/12, 231/13, bei denen eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,50 zugelassen wird. In den mit WA 3 gekennzeichneten Gebieten ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,75 zulässig.
 - d) Bei der Fläche für den **Gemeinbedarf** darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,25, bei den Kreiskrankenhaus bis zu einer GRZ von 0,55 überschritten werden.
 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - a) In Planungsgebiet wird offene und/oder geschlossene Bauweise entsprechend Planeintrag festgesetzt:
 WA 1a, 1b: offene Bauweise, Einzelhäuser
 WA 2a: offene Bauweise, Hausgruppe
 WA 2b: geschlossene Bauweise, Hausgruppen über 50 m Länge
 WA 3: geschlossene Bauweise
 Fläche für den **Gemeinbedarf**: offene oder geschlossene Bauweise
 - b) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden barockweise für die einzelnen Gebiete oder grundstückweise durch Eintragung von Baupanzen festgesetzt.
 - c) Innerhalb der ausgewiesenen Anbauzone dürfen nur erdgeschossige Anbauten errichtet werden, die Breite der Anbauten darf 2/3 der jeweiligen Anbauzone des Gebietes nicht überschreiten. Es sind nur leichte Anbauten in Form von Wintergärten, Holzbalkonen, Pergolen, Holzschuppen und Vordächern zulässig.

- d) Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Flächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind, als Art. 6 und 7 BayBO verlangen, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt.
 Vorstehende Regelungen gelten nur, soweit in Bebauungsplan enthaltene bestehende Grundstücksgrenzen nicht geändert oder bei der Grundstücksaufteilung die im Plan vorgeschlagenen neuen Grenzen eingehalten werden.
4. Nebenanlagen
 - a) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauVO werden als Ausnahme zugelassen.
 - b) Freistehende Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind nicht zulässig. Sie sind mit den baulichen Anlagen (Garage, Mauer, Hohlgebäude) 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 im Allgemeinen Wohngebiet wird wie folgt festgesetzt:
 I max. 3,3 m
 II max. 6,3 m
 III max. 9,3 m
 Als Wandhöhe, bezogen auf die Traufseite, gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberkante bis zum Scheitelpunkt der Wand mit der Dachhaube oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
 - b) Fassaden- und Dachgestaltung
 Werden Gebäude neu errichtet, umgebaut oder erweitert, so ist bezüglich Gestaltung und Materialwahl auf die Nachbarbebauung Bezug zu nehmen.
 Für die Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und 2 sind nur langgestreckte Satteldächer mit einer Dachneigung von 20°-25° zulässig; ausgenommen die an der Miesbacher Straße angrenzenden Grundstücke; hier beträgt die zulässige Dachneigung 32°-40°.
 Für erdgeschossige Anbauten und Garagen sind Satteldächer, Pultdächer (auch mit geringeren Dachneigungen) und Flachdächer zulässig.
 Im Gebiet der **Gemeinbedarfseinrichtungen** sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind geneigte und flache Dächer zulässig.
 Auf Dachflächen dürfen nur liegende Dachfenster Anwendung finden; ausgenommen die an der Miesbacher Straße angrenzenden Grundstücke; hier sind auch Dachgauben bei einer Dachneigung über 35° zulässig; Dachneigung sind unzulässig.
 Liegende Dachfenster sind bis zu einer Fläche von max. 0,8 qm zulässig; Dachgauben bis zu einer Breite von max. 1,5 m.

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. Soweit nicht anders festgesetzt, müssen Garagen mit ihrer Einfahrtseite mindestens 5,0 m von der Straßengrenzungslinie entfernt sein.
 - c) Die nicht unter Gebäuden liegenden Decken von Tiefgaragen sind, soweit nicht anders als Geh- und Aufenthaltsflächen ausgebildet, mit mindestens 0,6 m Mauer zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Tiefgaragenräume sind zu überdecken.
 - d) Großflächige Pkw-Stellplätze sind durch Laubbäume und Sträucher zu untergliedern; für jeweils 5 Stellplätze soll mind. 1 Baum gepflanzt werden; Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind weitgehend mit wasserdurchlässigen Oberflächen, z.B. Rasenstein, Pflasterflächen, wassergebundene Decken herzustellen.
7. Einfriedigungen
 - a) Als Einfriedigungen sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten oder dicht eingesprünzte Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,2 m, gemessen von der Geländeoberkante bzw. von der Oberkante Straßennote, zulässig; bei der **Gemeinbedarf** ist eine max. Höhe von 1,5 m.
 - b) Sockel sind unzulässig, Mauern von geringer Länge im Zusammenhang mit der Einfahrtstellung werden als Ausnahme zugelassen.
 - c) In dem WA 2b bezeichneten Gebiet sind die Eingangsseiten der Hausgruppen von Einfriedigungen freizuhalten.
8. Bepflanzung, Freiflächengestaltung
 - a) Das Gelände sowie der Baum- und Strauchbestand sind in ihrer natürlichen Form weitgehend zu erhalten. Bei erforderlicher Erdveränderung ist der Mutterboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.
 - b) Die un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Blumen zu begrünen. Von der zu begrünenden Fläche sind mind. 10 % mit Sträuchern zu bepflanzen. Außerdem sind mind. so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je 250 m² Grundstücksfläche mind. ein Baum der heimischen Arten kommt.

- c) In Bereich des Kinderspielplatzes ist die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (LÜBl Nr. 7/8 vom 27.08.1976) zu beachten.
 - d) Für jeden beseitigten Baum sind auf dem betreffenden Grundstück 2 neue Bäume mit einem Stammumfang von 20-22 cm zu pflanzen.
 - e) Für die Bäume entlang der Kreisstraße ED 17 werden Acer platanoides - Spitzahorn oder Tilia cordata - Winterlinde festgesetzt; Regelabstand 8-12 m.
 - f) Zu dem Bauntrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsangaben beizulegen. Über den Freiflächengestaltungsplan wird im bauaufsichtlichen Verfahren mitentschieden.
9. Sichtfelder
 Innerhalb der Sichtfelder ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von Gegenständen über 0,5 m Höhe, gemessen von der Straßenebene in Fahrtrichtung, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstammige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,5 m Höhe.
10. Die Einrichtungen für den **Gemeinbedarf** sowie das Gebiet WA 3 sind an die Anlage zur Versorgung mit Fernwärme anzuschließen.
- B) FESTSETZUNGEN durch Planzeichen
1. WA Grenze des räumlichen Geltungsbereichs allgemeines Wohngebiet; gegliedert in WA 1 - WA 3
 2. WA Fläche für den **Gemeinbedarf**
 3. z.B. Kreiskrankenhaus
 4. z.B. Realschule
 5. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 6. z.B. GR 1350 maximal zulässige Grundfläche je Baubaum bzw. je Parzelle
 7. z.B. GF 7000 maximal zulässige Geschossfläche je Baubaum bzw. je Parzelle
 8. z.B. nur Einzelhäuser zulässig
 9. z.B. nur Hausgruppen zulässig
 10. z.B. Baugrenze
 11. z.B. Anbauzone
 12. z.B. öffentliche Straßenverkehrsfläche
 13. z.B. Eigentümergebiet öffentlich gewidmet

6. Fuß- und Radweg
 7. Straßenbegrenzungslinie
 8. öffentliche Grundfläche
 9. private Grünfläche/Gemeinschaftsgrünfläche
 10. Baumgraben, Straßbegleitgrün
 11. zu pflanzende Alleebäume
 12. Übergang von Flächen für Stellplätze und Garagen
 13. Garage
 14. Gemeinschaftsgarage
 15. Abstellfläche für Mülltonnen
 16. Zufahrt
 17. Stellplatz
 18. Einfahrt Tiefgarage
 19. Sichtfeld
 20. Maßzahl in Metern, z.B. 5 m
 21. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 22. mit Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten
 23. Schallschutzwand h = 2,0 m ü. EK Gelände
- C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
- Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkungzone gemäß § 12 Abs. (3) i. d. LuftwV.
- Erschließungsvoraussetzungen von wasserwirtschaftlicher Seite:
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 abzugeben. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen; Grundstücksentwässerungsanlage nach DIN 1986 ff.
 3. Von Entwässerungsgräben und Bächen ist ein Mindestabstand zu baulichen Anlagen, Straßen, Heben und Begrenzungen von 5 m, gemessen von der Böschungsoberkante, einzuhalten.
 4. Anbauverbotszone
 5. Schutzgebiet für Grundwassergewinnung
 6. Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig.

- Verfahrensvermerke
1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 03.07.1996 die Rechtsunwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 55 infolge der fehlerhaften Bekanntmachung der Rechtsverbindlichkeit festgestellt. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren ab der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu wiederholen.
 2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 11.11.1988/13.10.1989/12.06.1991 hat in der Zeit vom 27.02.1989/25.05.1990/13.02.1992 bis 28.03.1989/25.06.1990/16.03.1992 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und 3 BauGB).
 3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 07.04.1992 wurde vom Stadtrat von Erding am 29.04.1992 gefaßt (§ 10 BauGB).
 4. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 07.04.1992 wurde mit Schreiben der Stadt Erding vom 21.03.1993, an das Landratsamt Erding eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 21.03.1993 Az.: 222/200/93 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).
- Erding, den 12.07.1992.....
 (Stiegel) **W. Müller** (Bürgermeister)
- Die Übermittlung der Planunterlagen mit dem Original wird beauftragt
 Stadt Erding, den 14.07.1993
 W. Müller (Bürgermeister)