

Stadt Erding

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 für das Gebiet „Wilhelm-von-Diez-Straße“

Rechtsgrundlagen

Die Stadt Erding erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung die folgende Änderung des Bebauungsplans als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 86.

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil I Planzeichnung

Teil II Textliche Festsetzungen

Teil III Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Teil IV Verfahrensvermerke

Teil V Begründung

jeweils in der Fassung vom 22.09.2009

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil I).

Baunutzungsverordnung

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

I Planzeichnung

Planzeichen nach der PlanZV 90

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB, § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21 BauNVO)

GR zulässige Grundfläche in Quadratmetern je Baugrundstück
FH Firsthöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
WH Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
☼ Höhenbezugspunkt

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

— Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

► Ein- / Ausfahrt

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

● Erhaltung: Bäume

● Anpflanzung: Bäume

6. Bauliche Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

↔ Vorgeschriebene Firstrichtung

SD / WD Satteldach / Walmdach

FD Flachdach

7. Sonstige Planzeichen

⬢ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

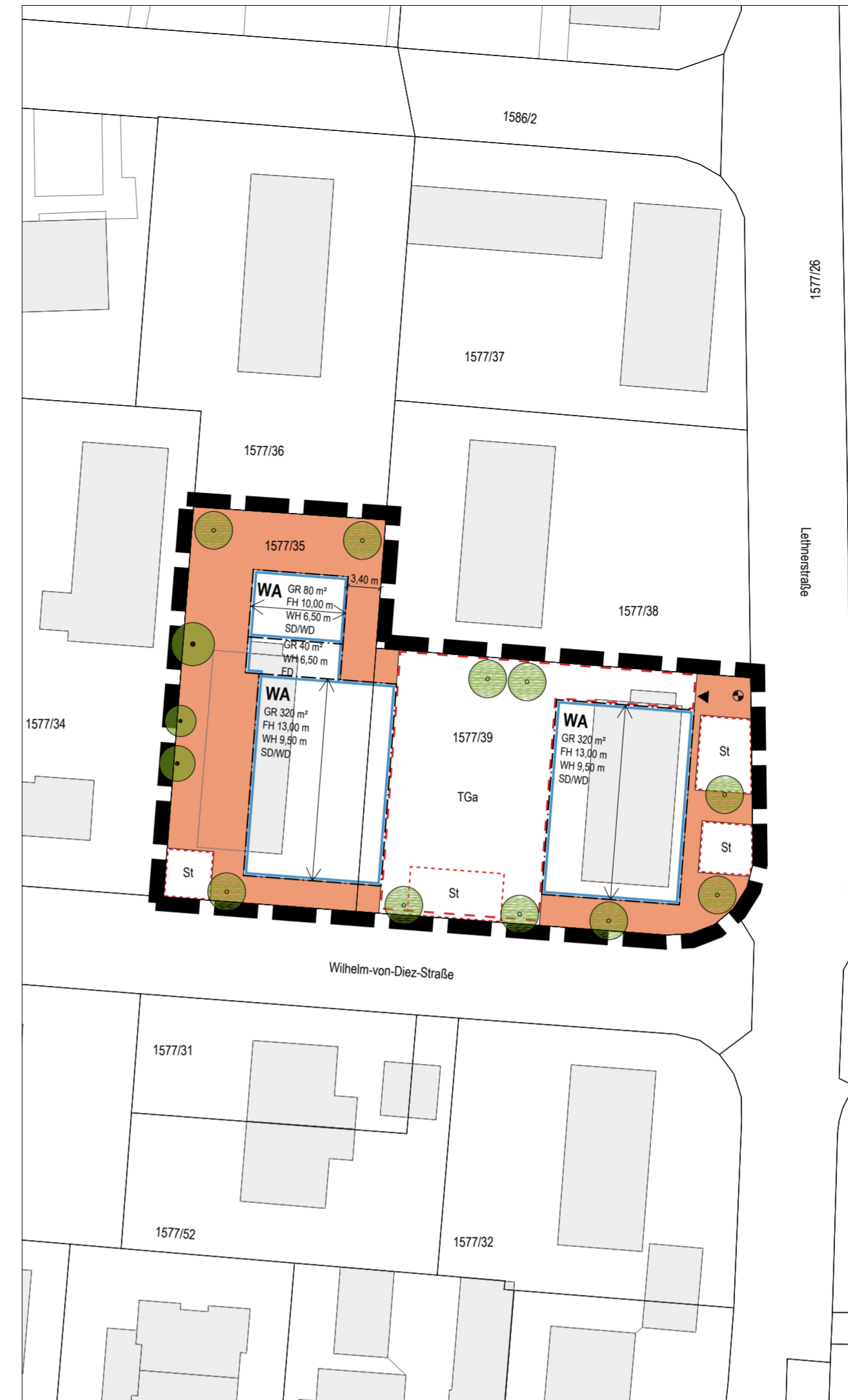
St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

TGa Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Hinweise

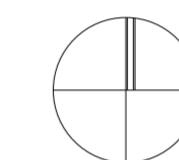
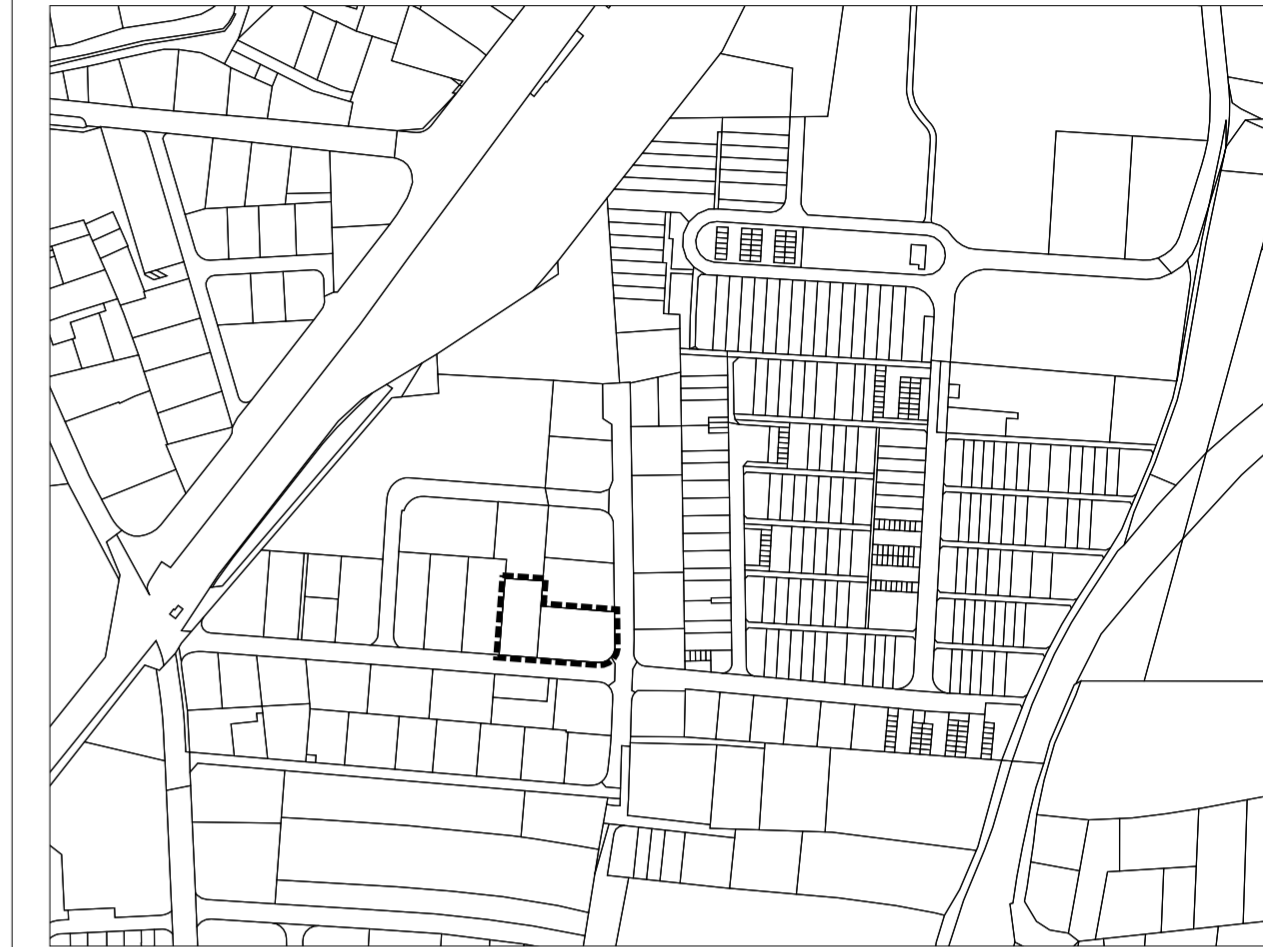
▧ bestehende Gebäude

▭ Flurstücke



Stadt Erding

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 86 "Wilhelm-von-Diez-Straße"



M 1 : 500

22.09.2009

II Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundfläche (GR) sowie den Festsetzungen zur Firsthöhe (FH) und zur Wandhöhe (WH). Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung.

2.2 Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt.

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und der Höhenlage der Firmlinie. Die Firmlinie ist die äußere Schnittkante der überwiegenden Dachschenkel.

Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder zwischen Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand.

2.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen, wenn sie unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden und die Geländeoberfläche dauerhaft flächendeckend begrünt wird.

2.4 In dem an das Grundstück Fl.-Nr. 1577/38 angrenzenden Bereich der geplanten Bebauung auf Fl.-Nr. 1577/35 können die Abstandsflächen bis zur Grenze des Baugebietes auf 3,4 m verkürzt werden. In den übrigen Bereichen sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO darf durch Balkone, Erker und Wintergärten maximal 1,50 m betragen.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4, 22 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

4.1 Die Anzahl der Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die Stellplätze sind gemäß den Regelungen der Satzung zu gestalten.

4.2 Stellplätze (St) und Tiefgaragen (TGa) sind nur auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

4.3 Oberirdische Garagen und Carports sind nicht zulässig.

5. Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

5.1 Die zulässige Firstrichtung von Sattel- oder Walmdächern ist in der Planzeichnung festgesetzt.

5.2 Sattel- oder Walmdächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad und höchstens 35 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.

5.3 Als Dachdeckung sind ziegelrote bis rotbraune Dachpfannen zu verwenden. Verblechungen sind der Farbe des Hauptdaches anzupassen.

5.4 Der Dachüberstand darf bei Ortsgang und Traufe max. 0,50 m betragen.

5.5 Dachgauben sind unzulässig.

5.6 Bei rückgesetzten Fassaden darf das Dach des Rücksprungs nur als Terrasse, Flachdach oder als flach geneigtes Dach bis zu einer Dachneigung von höchstens 10 Grad ausgebildet werden.

5.7 Für Außenwände sind verputzte, hell gestrichene Mauern und senkrechte Holzverschalungen vorzusehen. Für untergeordnete Bauteile ist die Verwendung von Sichtbeton möglich. Auffallend unruhige Putzstrukturen (z.B. Zierputze) sind unzulässig.

5.8 Außenwände zurückgesetzter Geschosse müssen farblich deutlich von den anderen abgesetzt werden. Hierfür dürfen graue, gelbe und rote Erdtöne verwendet werden.

5.9 Werbeanlagen, außer Hinweistafeln auf freie Berufe am Haus, sind unzulässig.

6. Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

Die Grundstücke dürfen nicht eingefriedet werden. Abtrennungen durch Hecken mit maximal 1,0 m Wuchshöhe sind zulässig.

7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1, Nrn. 15, 20 und 25 a/b BauGB)

7.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.

7.2 Stellplätze, Wege, Einfahrten und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind wasserdurchlässig (z. B. mit wassergebundener Decke, Schotter, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge) herzustellen.

7.3 Die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen im Umfeld sind die notwendigen Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 zu treffen.

7.4 Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm gemessen in 1,00 m Höhe zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume ist vorhandener Baumbestand einzurechnen. Die im Plan eingetragenen zu pflanzenden Bäume werden auf die Zahl nicht angerechnet.

7.5 Bei der Anordnung der durch Planzeichen als „neu anzupflanzen“ festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.

7.6 Für Neupflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume:
Stieleiche Quercus robur
Winterlinde Tilia cordata
Hainbuche Carpinus betulus
Esche Fraxinus excelsior
Vogelkirsche Prunus avium
Eberesche Sorbus aucuparia
Spitzahorn Acer platanoides
Ulme Ulmus glabra

Sträucher und Hecken:
Hartriegel Cornus sanguinea
Weißdorn Crataegus monoquyna
Hasel Corylus avellana
Schlehe Prunus spinosa
Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball Viburnum lantana
Liguster Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen Evonymus europaeus
Faulbaum Rhamnus frangula
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus

7.7 Als Bestandteil des Bauantrages ist im Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

III Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalpflege

Bodendenkmale sind meldepflichtig. Vor jeder Baugenehmigung oder Freistellung ist das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, zu informieren.

2. Ver- und Entsorgung

2.1 Sämtliche Bauvorhaben werden vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

2.2 Sämtliche Bauvorhaben werden an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos angeschlossen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) zu erstellen.

2.3 Die Bauvorhaben sind gegen die hohen Grundwasserstände zu sichern.

IV Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 27.01.2009 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.01.2009 wurde mit Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2009 bis 07.09.2009 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 28.07.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

3. Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 22.09.2009 in seiner Sitzung am 22.09.2009 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erding,

Max Gotz
Erster Bürgermeister

4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Erlass des Bebauungsplanes erfolgte am 28.01.2010 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 22.09.2009 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Erding,

Max Gotz
Erster Bürgermeister