

## Stadt Erding

### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131 für das Gebiet „Münchener Straße / Fehlbach / Dr.-Ulrich-Weg“

#### 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. 131 „Münchener Straße“ und Nr. 42 „Am Herzoggraben“.

#### 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 13.10.2009

#### 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

**MI** Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

###### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

**GR** zulässige Grundfläche in Quadratmetern  
**TH** Traufwandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß  
**H** Höhenbezugspunkt (463,34 m ü. NN)

###### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

**g** geschlossene Bauweise  
**B** Baulinie  
**Bg** Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**Ö** öffentliche Straßenverkehrsfläche  
**P** private Straßenverkehrsfläche, Zweckbestimmung: Anliegerwohnweg  
**S** Straßenbegrenzungslinie  
**Z** festgesetzte Zufahrt

#### 5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**Ö** öffentliche Grünfläche

#### 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die

##### Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

**W** Wasserfläche

#### 7. 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)

**E** Erhaltung: Bäume  
**A** Anpflanzung: Bäume

**U** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

#### 8. Bauliche Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

**F** vorgeschriebene Firstrichtung  
**SD** Satteldach  
**PD** Pultdach

#### 9. Sonstige Planzeichen

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

**U** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**NA** Zweckbestimmung: Nebenanlage

**St** Zweckbestimmung: Stellplätze

**TGa** Zweckbestimmung: Tiefgarage

**M** Mauer: max. Höhe 2,00 m

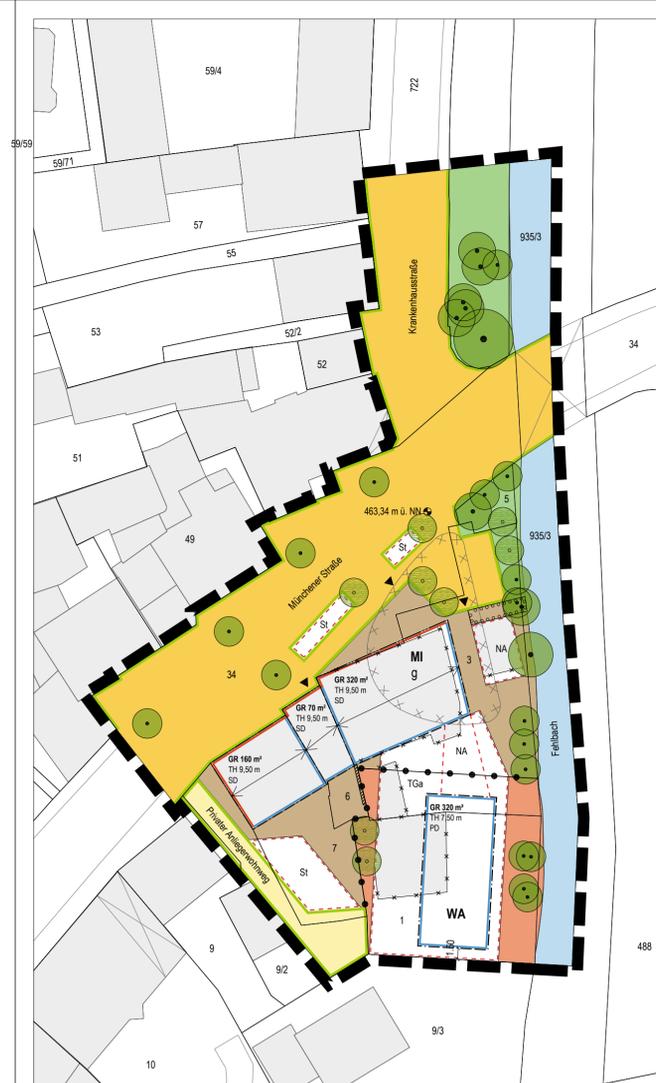
#### Kennzeichnung

**U** Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

#### Hinweise

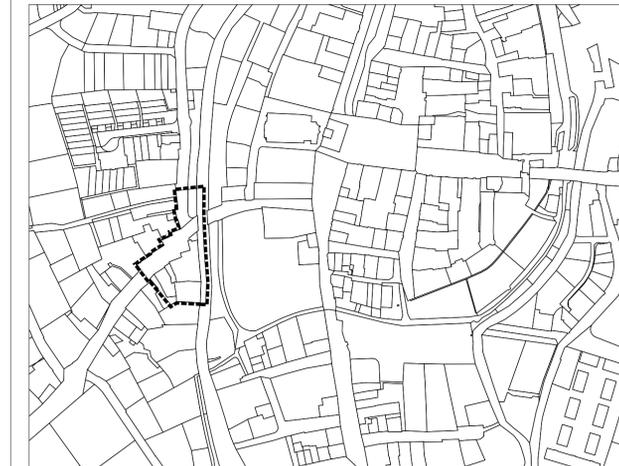
**B** bestehende Gebäude  
**Z** zu beseitigende bauliche Anlagen oder Bauteile

**5** Flurstücke



## Stadt Erding

### 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 131 "Münchener Straße/ Fehlbach/ Dr.-Ulrich-Weg"



M 1 : 500

13.10.2009

## II Textliche Festsetzungen

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

1.1 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.

1.2 Die in den Mischgebieten nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 und Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten

sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

### 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) und der Festsetzung der Traufwandhöhe (TH) als Höchstmaß.

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 (463,34 m üNN).

Die Traufwandhöhe (TH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Beim Pultdach gilt die niedrigere Höhe als Traufwandhöhe.

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

3.1 Die nördliche, entlang der Münchener Straße festgesetzte Baulinie darf innerhalb des Baugebiets um ein Treppenhaus von maximal 4,75 m Breite und maximal 2,20 m Tiefe überschritten werden.

3.2 Die Baugrenzen dürfen innerhalb des Baugebiets durch Balkone, Erker und Wintergärten um bis zu 1,50 m überschritten werden.

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

4.1 Bauliche Anlagen (Neu- bzw. Um- und Neubauten) sind so zu gestalten, dass sie sich in das historische Stadt- und Landschaftsbild einfügen.

4.2 Die zulässige Dachform der Hauptgebäude ist in der Planzeichnung festgesetzt.

4.3 Satteldächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.

Pultdächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 8 Grad und höchstens 12 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.

4.4 Für die Dachdeckung sind naturrote Dachziegel oder naturrote Dachsteine zu verwenden.

4.5 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10 Grad sind zu begrünen.

4.6 Die Anordnung von Dacheinschnitten und zusammenhängenden liegenden Dachgauben ist zur Münchener Straße hin unzulässig. Die Summe aller möglichen Dacheinschnitte darf ein Drittel der Wandlänge nicht überschreiten.

4.7 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 35 Grad zulässig. Die Summe der Breiten der Dachgauben darf ein Drittel der Wandlänge nicht überschreiten.

4.8 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss und nicht als Eckschaufenster zulässig. Achsen und Teilungen müssen der Konstruktion des Gebäudes und der Proportion der Fassade entsprechen.

4.9 Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung und an der Wand angebracht werden. Sie dürfen eine Größe von 2,5 qm nicht überschreiten. Aufgeständerte und am Dach befestigte Werbeanlagen sind ebenso unzulässig wie Werbeanlagen, die oberhalb des Brüstungsbereiches des ersten Obergeschosses angebracht werden. Lauflichter und elektronische Laufbänder mit Blink- und Sprungeffekten sind ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann eine freistehende Werbeanlage je Gebäude mit einer Höhe von maximal 1,2 m und maximal 0,80 m Breite zugelassen werden.

4.10 Versorgungsleitungen einschließlich Antennenanschluss sind nicht sichtbar, z. B. verkabelt oder unterirdisch, zu verlegen.

### 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Im Geltungsbereich werden öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt.

5.2 Im Bebauungsplan werden Verkehrsflächen für die endgültige Erschließung des Plangebiets festgesetzt. Innerhalb der Verkehrsflächen wird nicht zwischen Straßenflächen, Rad- und Fußwegen, Parkflächen sowie Flächen für Verkehrsgrün unterschieden.

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

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

6.2 Oberirdische Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen (St) zulässig.

Ausnahmsweise können oberirdische Garagen zugelassen werden, wenn sie in ein Hauptgebäude integriert sind.

Weitere notwendige Stellplätze sind nur in Tiefgaragen innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (TGA) oder in unterirdischen Garagengeschossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen und, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer mindestens 40 cm starken Erd- und Humusschicht zu bedecken. Ausnahmsweise kann zum Bachufer des Fehlbach ein Überschreiten der Oberkante der Tiefgarage gegenüber der sich anschließenden Geländeoberfläche um bis zu 1,30 m zugelassen werden. Dieses Wandteil ist dann einzuzünnen.

6.3 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den Baugrundstücken Fl.-Nrn. 1 und 3 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (NA) zulässig.

### 7. Einfriedungen und Vorgärten (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

7.1 Als Einfriedungen sind nur sockellose Holzaketenzäune, Hecken oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig, ausgenommen die mit Planzeichen festgesetzte Mauer.

7.2 Vorgärten zur Münchener Straße dürfen nicht eingefriedet werden.

7.3 Die nicht eingefriedeten Vor- bzw. Gartenbereiche sind gärtnerisch zu gestalten. Lage, Material und Verlegungsart für notwendige befestigte Flächen sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit der Gestaltung der Straßen und Wege abzustimmen.

### 8. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1, Nrn. 15, 20 und 25 a/b BauGB)

8.1 Unterkellerungen des Gartens und der Terrasse außerhalb des Bauraumes sind nicht zulässig.

8.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Von der zu begrünenden Fläche sind mindestens 10% mit Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind nur einheimische und standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.

8.3 Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume ist vorhandener Baumbestand einzurechnen.

8.4 Fensterlose Fassaden, Garagen- und sonstige Wände sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

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

8.6 Für die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind Arten in standortgerechter Auswahl zu verwenden. Bei der Anordnung der als „neu anzupflanzen“ festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.

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

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

#### 1. Denkmalpflege

Archäologische Bodenfunde sind der zuständigen Fachbehörde unverzüglich zu melden.

#### 2. Wasserwirtschaft

2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.

2.2 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

2.3 Auf privaten Flächen anfallendes Oberflächenwasser muss dort versickert oder über einen eigenständigen Anschluss abgeleitet werden und darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.

2.4 Die Bauvorhaben sind gegen das hohe Grundwasser zu sichern.

2.5 Der Fehlbach nimmt ab dem Stadtwehr in Erding die Hochwasserabflüsse der Sempt auf. Bei einem hundertjährigen Hochwasser ist im Bereich des Baugrundstücks bei Gewässer-km 8,000 mit einem Wasserspiegel im Fehlbach von ca. 460,40 m ü. NN zu rechnen. Für die Sicherung der geplanten Gebäude vor Hochwasser und damit einhergehenden hohen Grundwasserständen ist ein angemessener Sicherheitszuschlag von mindestens 0,50 m hinzuzurechnen.

#### 3. Grünordnung

Die Bepflanzung, besonders der erhaltenswerte Baum- und Strauchbestand ist durch den jeweiligen Grundstücksbesitzer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Notwendige Nachpflanzungen sind artgleich zu ersetzen.

## IV Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 26.03.2009 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.03.2009 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 12.08.2009 bis 14.09.2009 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 04.08.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

3. Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 13.10.2009 in seiner Sitzung am 13.10.2009 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erding,

Max Gotz  
Erster Bürgermeister

Erding,

Max Gotz  
Erster Bürgermeister