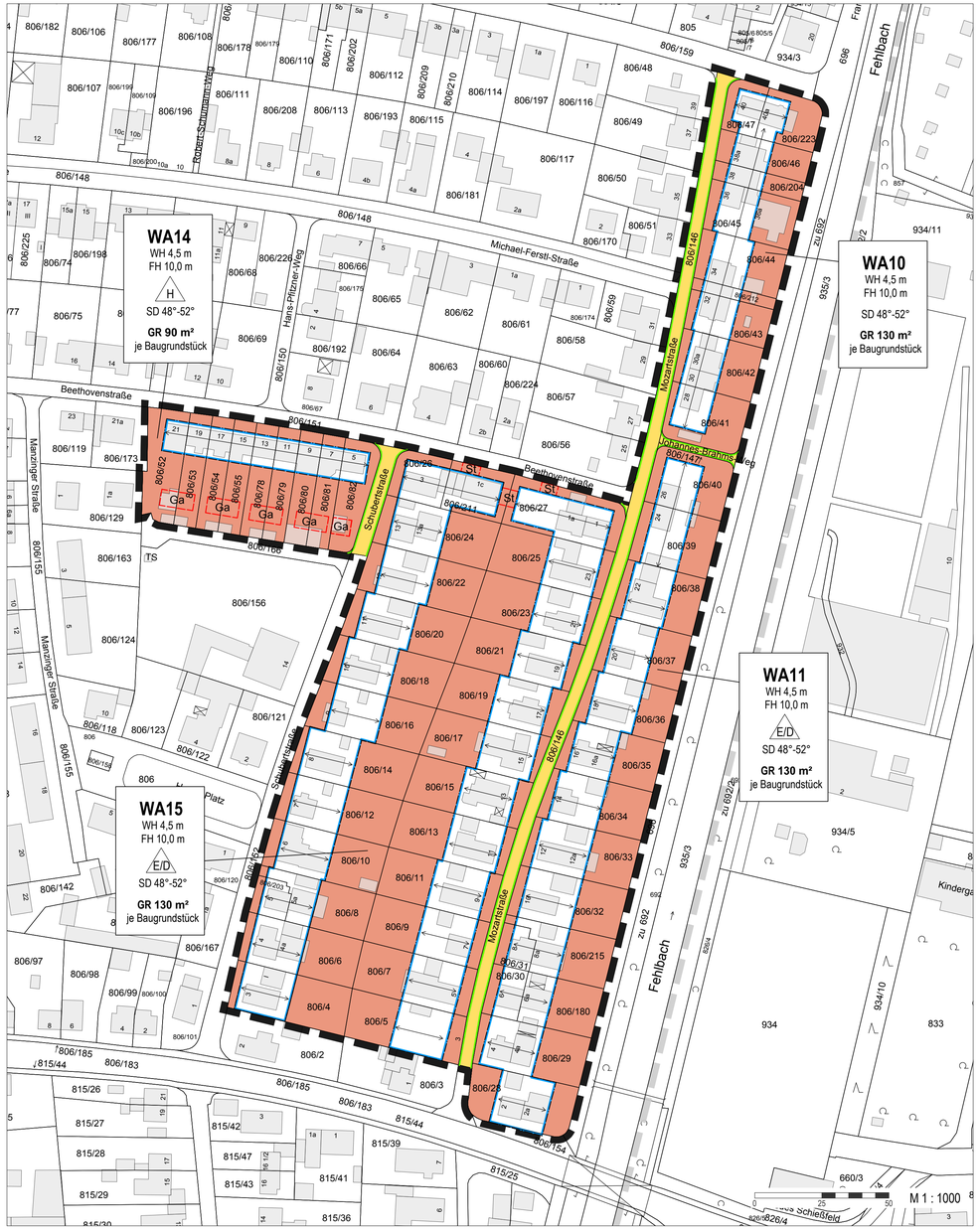


Stadt Erding
Bebauungsplan Nr. 154.13 I
für das Gebiet der „Freisinger Siedlung“

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 den folgenden Bebauungsplan als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 154, 154.2 und 154.4. Ausgenommen davon sind nicht festgesetzte Planzeichen, nicht geänderte textliche Festsetzungen und Hinweise. Diese gelten unverändert weiter.

Bestandteile
Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil I Planzeichnung
Teil II Textliche Festsetzungen
Teil III Textliche Hinweise
Teil IV Verfahrensvermerke
Teil V Begründung

jeweils in der Fassung vom 04.11.2014.

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 — Maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern je Baugrundstück
WH — Wandhöhe in Metern über Oberkante Bezugspunkt (Straßenoberkante)
FH — Firsthöhe in Metern über Oberkante Bezugspunkt (Straßenoberkante)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
H — nur Hausgruppen zulässig
E/D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

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

SD — Satteldach
Vorgeschriebene Firstrichtung
48°-52° — Zulässige Dachneigung

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St — Zweckbestimmung: Stellplätze
Ga — Zweckbestimmung: Garage
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

Grenze des Geltungsbereichs Bebauungsplan Nr. 154
bestehende Gebäude
Flurstücke

II Textliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan Nr. 154.0 entfallen die textlichen Festsetzungen B2.1, B2.2, B2.4, B2.5, B4.1, B4.6, B5.3, B7.1, B7.3 und B7.5. Die Festsetzung B2.3 erhält die Nummer II2.5.

Die textlichen Festsetzungen (a. und b.) des Bebauungsplans Nr. 154.2 entfallen vollumfänglich.

Für den Geltungsbereich werden die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt:

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO und Art. 81 BayBO)

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

2.2 Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf die fertiggestellte Fahrbahnoberkante in der Mitte des dem Baugrundstück vorgelagerten und nächstgelegenen Straßenabschnitts.

Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen Bezugspunkt (Straßenoberkante) und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen Bezugspunkt (Straßenoberkante) und der Höhenlage der Firstlinie. Die Firstlinie ist die oberste, horizontal liegende Dachkante eines geneigten Daches.

2.3 Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR) bezieht sich auf das Baugrundstück. Diese darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden.

3. Mindestmaße der Baugrundstücke und Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 6 BauGB)

3.1 In den Allgemeinenen Wohngebieten WA10, WA11, WA14 und WA15 darf die Größe der Baugrundstücke 250 m² nicht unterschreiten.

3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA14 ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zugelassen.

3.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA10, WA 11 und WA 15 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zugelassen.

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

4.1 Als zulässige Dachform sind Satteldächer zulässig. Bei Nebengebäuden sind außerdem Pultdächer zulässig.

Dächer sind mit einer Dachneigung von 48° - 52° (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.

Für die Dachraumbelichtung sind Dachgauben mit maximaler Breite von 1,5 m und liegende Dachfenster mit max. 1,75 m² Glasfläche zulässig. Die Summe der Breitenmaße der Dachaufbauten darf 1/3 der traufseitigen Wandlänge pro Hausseite nicht überschreiten.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auf den Dächern sind zulässig, wenn sie flächenbündig in das Dach oder die Dachdeckung integriert sind.

4.6 Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung und an der Hauswand angebracht werden. 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.

4.7 Als Einfriedungen sind nur Holzstaketenzäune, Hecken oder dicht hinterpflanzte Maschendrahtzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

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

Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen und, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer mindestens 80 cm starken Erd- und Humusschicht zu bedecken.

7. Landschaft und Grünordnungsplanung

7.1 Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,25 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, vorgenommen werden. Höhendifferenzen im Gelände sind als begrünte Böschungen im Böschungsmaß 1:3 auszuführen. Stützwände sind untersagt.

7.3 Vorhandener Baumbestand mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr in 100 cm Höhe über dem Erdboden, darf durch Neubaumaßnahmen in Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich nicht beeinträchtigt werden. Mit jedem Bauantrag ist ein Baumbestandsplan, der Art und Größe der Bäume beinhaltet, vorzulegen.

7.5 Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Bäume und Sträucher, die einen Stammumfang von 80 cm und mehr in 100 cm Höhe über dem Erdboden haben, sind artengleich zu ersetzen. Hierzu zählen auch mehrstämmige Gehölze, wenn die Summe der Stammumfänge in 1 m Höhe über dem Erdboden 80 cm und mehr beträgt und wenn mindestens ein Stamm einen Umfang von 40 cm oder mehr erreicht. Ausgefallene Bäume bei als "zu erhalten" festgesetzten Bäumen sind durch Baumarten der Festsetzungen 7.4.1 zu ersetzen.

III Textliche Hinweise

Bestandsschutz

Vorhandene Haupt-und Nebengebäude sowie Garagen und deren Zufahrten genießen, soweit sie baurechtlich genehmigt sind, Bestandschutz bis zur Neubebauung des Grundstückes bzw. bis zu wesentlichen baulichen Veränderungen der bestehenden Gebäude.

IV Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 31.10.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154.13 I beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 154.13 I in der Fassung vom 29.07.2014 wurde mit Begründung gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.09.2014 bis 13.10.2014 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 02.09.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

3. Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 04.11.2014 in seiner Sitzung am 04.11.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

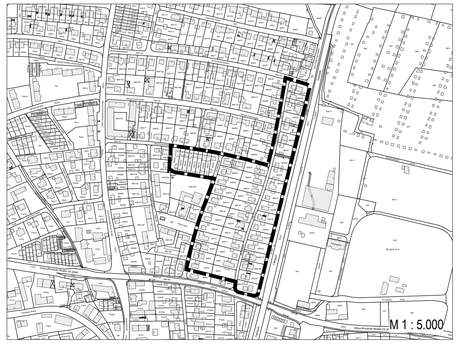
Erding, Max Gotz
Oberbürgermeister

4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Erlass des Bebauungsplanes erfolgte am 26.03.2015; 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 04.11.2014 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Erding, Max Gotz
Oberbürgermeister

Stadt Erding

Bebauungsplan Nr. 154.13 I
für das Gebiet der
"Freisinger Siedlung"



M 1 : 1.000 04.11.2014