

Stadt Erding
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 176
für das Gebiet westlich der ED 19 und nördlich der Straße "Am Wasserwerk"
für den Bereich östlich der Karl-Maria-Doll-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) sowie Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung den folgenden Bebauungsplan als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 176 vom 20.07.2006 und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 176 vom 03.02.2011.

Bestandteile
 Der Bebauungsplan besteht aus:

- I Planzeichnung
- II Textliche Festsetzungen
- III Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- IV Verfahrensvermerke
- V Begründung

jeweils in der Fassung vom 24.07.2012.

Geltungsbereich
 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

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
WH Wandhöhe in Metern über Straßenoberkante als Höchstmaß
FH Firsthöhe in Metern über Straßenoberkante als Höchstmaß

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

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

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

- Öffentliche Verkehrsfläche: Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Stellplätze
- Eigentümerweg
- Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrtbereich

5. Grünflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

7. Bauliche Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

PD Pultdach
FD / T Flachdach / Terrasse

8. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
- St** Zweckbestimmung: Stellplätze
- TGa** Zweckbestimmung: Tiefgarage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

- Bestehende Gebäude
- Flurstücke

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) und den Festsetzungen zur Firsthöhe (FH) und zur Wandhöhe (WH) als Höchstmaß. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in die Planzeichnung.

2.2. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Straßenoberkante gemessen in der Mitte der Fahrbahn des dem Baugrundstück vorgelagerten Straßenabschnitts. Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen Straßenoberkante und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigten Dächern) oder zwischen Straßenoberkante und oberem Abschluss der Wand (bei Flachkonstruktionen). Beim Pultdach gilt die niedrigere Höhe (Traufe) als Wandhöhe. Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen Straßenoberkante und der Höhenlage der Firstlinie. Die Firstlinie ist die oberste, horizontal liegende Dachkante eines geneigten Daches.

2.3. Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 0,3 m über der Straßenoberkante gemessen in der Mitte der Fahrbahn des dem Baugrundstück vorgelagerten Straßenabschnitts liegen.

2.4. 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.

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

Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO darf durch untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Erker und Wintergärten maximal 1,5 m betragen, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO, Art. 81 BayBO)

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

4.2. Oberirdische Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen oder auf den im Plan gekennzeichneten Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Garagen und Carports sind im Geltungsbereich ausgeschlossen.

4.3. Die Errichtung weiterer notwendiger Stellplätze ist in Tiefgaragen innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (TGa) oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Sie sind vollständig unterirdisch anzulegen und, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer mindestens 40 cm starken Erd- und Humusschicht zu bedecken.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO, Art. 81 BayBO)

5.1. Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet bis zu einer maximalen Grundfläche je Nebenanlage von 10 m² und einer Höhe von maximal 2,2 m zulässig.

5.2. Nebenanlagen müssen einen Abstand zu Verkehrsflächen von mindestens 1,0 m einhalten. Der Zwischenraum zwischen Nebenanlagen und Verkehrsfläche ist mit Sträuchern, Büschen oder Rankgewächsen dicht zu bepflanzen.

6. Bauliche Gestaltung, Werbeanlagen und Plätze für Abfallbehälter (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

6.1. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, vorgenommen werden. Der Anschluss an das Nachbargrundstück hat ohne Absätze, Stützmauern oder steile Böschungen zu erfolgen.

6.2. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 7° und höchstens 10° (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.

6.3. Der Dachüberstand darf auf allen geeigneten Dachflächen an Traufe und Ortgang maximal 0,2 m betragen. Der First am Pultdach kann maximal 1,5 m ausragen.

6.4. Der Hauptbaukörper ist jeweils in weißer Fassadenfarbe zu errichten. Terrassengeschosse müssen farblich oder mit anderen Oberflächen von den anderen abgesetzt werden. Bei der Farbwahl ist die Palette der "Erdinger Farben" der Stadt Erding maßgebend und einzusetzen. (<http://www.erding.de/architektur/stadtentwicklung/erdingerfarben.html>).

6.5. Die Außenwände der Terrassengeschosse sind von denen der Hauptbaukörper auf der Nordseite um 0,25 m nach Süden einzurücken.

6.6. Auf den Dachflächen sind entspiegelte Solaranlagen zugelassen, die flächenbündig in das Dach oder in die Dachdeckung integriert sind.

6.7. Dachaufbauten und Einschnitte sind unzulässig.

6.8. An Fassaden und auf Dächern nicht zugelassen sind:
 - spiegelnde Materialien mit Ausnahme von Glas,
 - Putze mit groben Strukturen (z. B. Bollenputze),
 - glänzende Metallflächen und
 - grelle Farbgebung.

6.9. Alle Wände von Erkern, Eckvorbauten und sonstigen Vorbauten (z. B. Wintergärten) sind rechteckig bzw. parallel zum Hauptgebäude anzuordnen.

6.10. Außenantennen zum Zwecke des Rundfunk- und Fernsehempfangs sind dann unzulässig, wenn ein Anschluss an eine öffentliche Antennenanlage gewährleistet ist; im Übrigen sind Gemeinschaftsantennen vorzusehen.

6.11. Innerhalb des Geltungsbereichs sind oberirdische Fernmeldeleitungen unzulässig.

6.12. Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung im Erdgeschoss-Bereich an der Wand angebracht werden. Sie dürfen eine Größe von 0,8 m² nicht überschreiten.

6.13. Müll- und Wertstoffbehälter sind so aufzustellen, dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind (z. B. Integration ins Hauptgebäude, Ummauerung, Umpflanzung).

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

7.1. Als Einfriedungen sind nur sockellose Holzstaketenzäune, Hecken oder dicht hinterpflanzte Maschendrahtzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

7.2. Der Vorgarten bzw. Zugangsbereich der Baugrundstücke, welcher die Fläche zwischen nördlicher Gebäudefassade und Eigentümerweg darstellt, darf zur Wegefläche hin nicht eingefriedet werden.

7.3. Zur westlichen Grundstücksgrenze der Baugebiete und in Grünflächen sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken zugelassen.

8. Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)

8.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt.
 8.2. Ein- und Ausfahrten zu im Geltungsbereich gelegenen Tiefgaragen sind nur innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtbereichs zugelassen.

9. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 und Nr. 20 BauGB)

9.1. Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke muss auf diesen oberflächlich und möglichst breitflächig versickert werden (z.B. in Versickerungsmulden oder -gräben). Darüber ist ein Nachweis zu erbringen.

9.2. Ausnahmsweise können Rippeln oder Sickerschächte zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für nur oberflächige Versickerung nicht ausreichen. Die Pflicht zur Versickerung entfällt, soweit das Niederschlagswasser genutzt wird.

10. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 ab BauGB, Art. 81 BayBO)

10.1. Die durch Planzeichen auf Privatgrundstücken festgesetzten Bäume sind vom Eigentümer gemäß beigefügter Artenliste zu pflanzen und zu pflegen. Ausfälle sind von ihm zu ersetzen. Bei der räumlichen Anordnung sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.

10.2. Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Es sind standortgerechte heimische Pflanzenarten zu verwenden.

10.3. Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten. Festgesetzte Baumstandorte sind in die Gestaltung zu integrieren. Eine Überbauung dieser Flächen mit Ausnahme notwendiger Zu- und Ausgänge ist nicht zulässig.

10.4. Im Vorgarten bzw. Zugangsbereich (Fläche zwischen nördlicher Gebäudefassade und Eigentümerweg, vgl. Ziffer II 7.2.) darf der Anteil der versiegelten Flächen 50% nicht überschreiten. Der Anteil der Pflanzflächen darf 20% nicht unterschreiten.

10.5. Fassaden und Konstruktionen von Parkierungen-, Be- und Entlüftungsbauwerken sind für die Fassadenbegrünung geeignet zu konstruieren und mit dauerhaften, hochwüchsigen Kletterpflanzen entsprechend Artenliste zu begrünen.

10.6. Mauern und fensterlose Gebäudeflächen mit einer Breite von mehr als 8,0 m und einer Höhe von mehr als 7,0 m sind ebenfalls mit dauerhaften, hochwüchsigen Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen. Den Arten entsprechende Kletter- oder Rankhilfen sind vorzusehen, bzw. die Oberflächenabwicklung der Fassade ist auf Selbstklimmer abzustimmen.

10.7. Werden große Bäume auf die Decken von Tiefgaragen gepflanzt, ist auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,2 m Höhe vorzusehen und die Tiefgarage in diesem Bereich entsprechend abzusenken.

10.8. Stellplätze sind als Schotterrasenflächen, mit wassergebundener Wegedecke oder als Pflasterflächen mit Rasenfuge auszubilden. Zulässige Pflasterbeläge sind:
 - Natursteinpflaster, Großstein mit Rasenfuge in Sand- bzw. Splittbettung,
 - andere kleinformatische Pflaster mit Rasenfuge in Sand- bzw. Splittbettung.

10.9. Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, soweit funktionelle Gründe nicht entgegenstehen.

10.10. Gefärbte Betonsteine und Betonverbundsteine als Bodenbeläge sind unzulässig.

10.11. Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

11. Artenliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)

Zu pflanzende Bäume
 Mindestqualitäten bei Einzelbaum- oder Gruppen - Pflanzungen:
 Solitärbäume, Hochstämmle oder (Solitär-) Stammbüsche, min. 3 x v., mit Drahtballierung / Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm.
 Zulässige Baumarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Holz-Birne
Sorbus aria	Mehlbere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Hecken
 Für freiwachsende Hecken zulässige Arten sind:
 Alle handelsüblichen, standortgerechten Gehölze, die eine Höhe von 2 m nicht wesentlich überschreiten mit Ausnahme von allen nicht heimischen Koniferen.
 Bei Schnitthecken ist eine Höhe von 1,20 m einzuhalten. Zulässige Arten sind:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

Fassadenbegrünung

Aristolochia macrophylla	Großblottrige Pfeifenwind
Clematis montana 'Rubens'	Anemonen-Waldrebe
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	Engelmanns-Wein
'Engelmannii' Parthenocissus tricuspidata	Japanischer Wilder Wein
'Veitchii' Polygonum auberti	Schling-Knöterich

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. Landwirtschaft
 Durch die landwirtschaftliche Nutzung der im Süden an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zeitweise zu Lärm- und Geruchsbelästigungen kommen. Diese Beeinträchtigungen sind - soweit sie aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung resultieren - im Rahmen gegenseitiger Rücksichtnahme zu dulden.

3. Ver- und Entsorgung
 3.1. Alle Gebäude im Geltungsbereich sind an die Einrichtungen zur Erzeugung von Fernwärme anzuschließen.
 3.2. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
 3.3. Sämtliche Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungslage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

3.4. Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos. Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern und darf nicht in die Kanäle des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos

eingeleitet werden. Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind vom Bauherrn zu erstellen. Die Bemessung der Anlagen hat nach dem Arbeitsblatt DWA A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu erfolgen.

3.5. Da alle Regenwässer auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern sind, müssen alle privaten Einfahrtbereiche, Stellplätze, Vorplätze, etc. bei Gefälle zur öffentlichen Straße hin mit entsprechenden Rinnen (angeschlossen an die privaten Entwässerungsanlagen) ausgestattet sein.

4. Grünordnung

4.1. Die Bepflanzung ist durch den jeweiligen Grundstücksbesitzer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Notwendige Nachpflanzungen sind durch heimische standorttypische Arten zu ersetzen.

4.2. Bei allen Pflanzungen sind die im Bayerischen Ausführungsgesetz zum BGB geregelten Grenzabstände zu beachten.

IV Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 28.06.2011 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 176 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.02.2012 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 28.03.2012 bis 04.05.2012 öffentlich ausgelegt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.06.2012 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 06.07.2012 bis 20.07.2012 erneut öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Erding hat mit Beschluss des Stadtrats den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.07.2012 in seiner Sitzung am 24.07.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

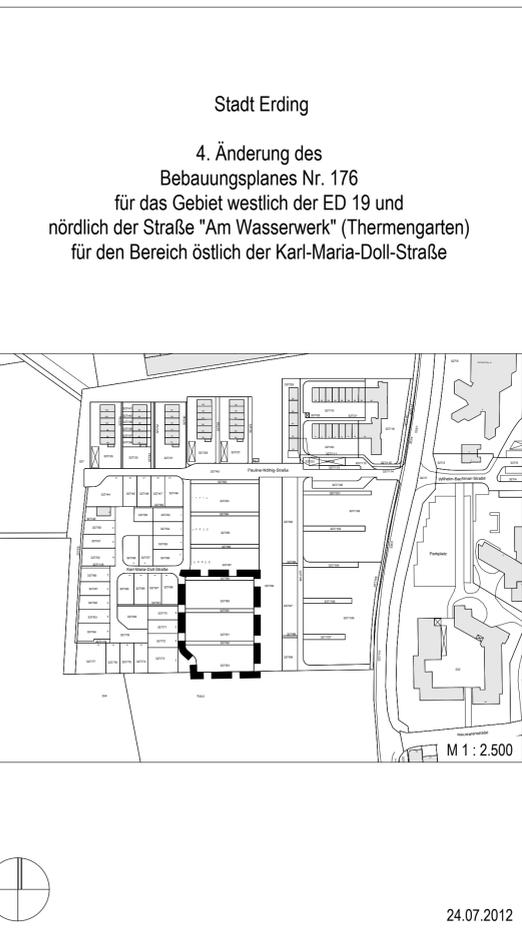
5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Erlass des Bebauungsplanes erfolgte am 08.08.2012; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.07.2012 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Erding, Max Gotz
Erster Bürgermeister

Erding, Max Gotz
Erster Bürgermeister



M 1 : 500



24.07.2012