

Stadt Erding
10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79
für das Gebiet westlich der Kreisberufsschule im Bereich Ottostraße
im Verfahren gemäß § 13a BauGB

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 Bebauungsplan Nr. 79, dessen 2. Änderung sowie die rechtsverbindliche 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79.

- 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 15.05.2012.

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 Grundfläche in Quadratmetern als Höchstmaß
GF Geschosfläche in Quadratmetern als Höchstmaß
WH Wandhöhe in Metern über Straßenoberkante als Höchstmaß

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

Baugrenze
 nur Doppelhäuser zulässig

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

Öffentliche Verkehrsfläche
 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
 Straßenbegrenzungslinie
 Zu-/Ausfahrt Stellplätze, Garagen

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

Anpflanzen: Bäume
 Erhaltung: Bäume

- 6. Bauliche Gestaltung**
 (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

Satteldach
 Vorgeschriebene Firstrichtung
 32°-40° Zulässige Neigung Satteldach (gemessen zur Waagrechten)

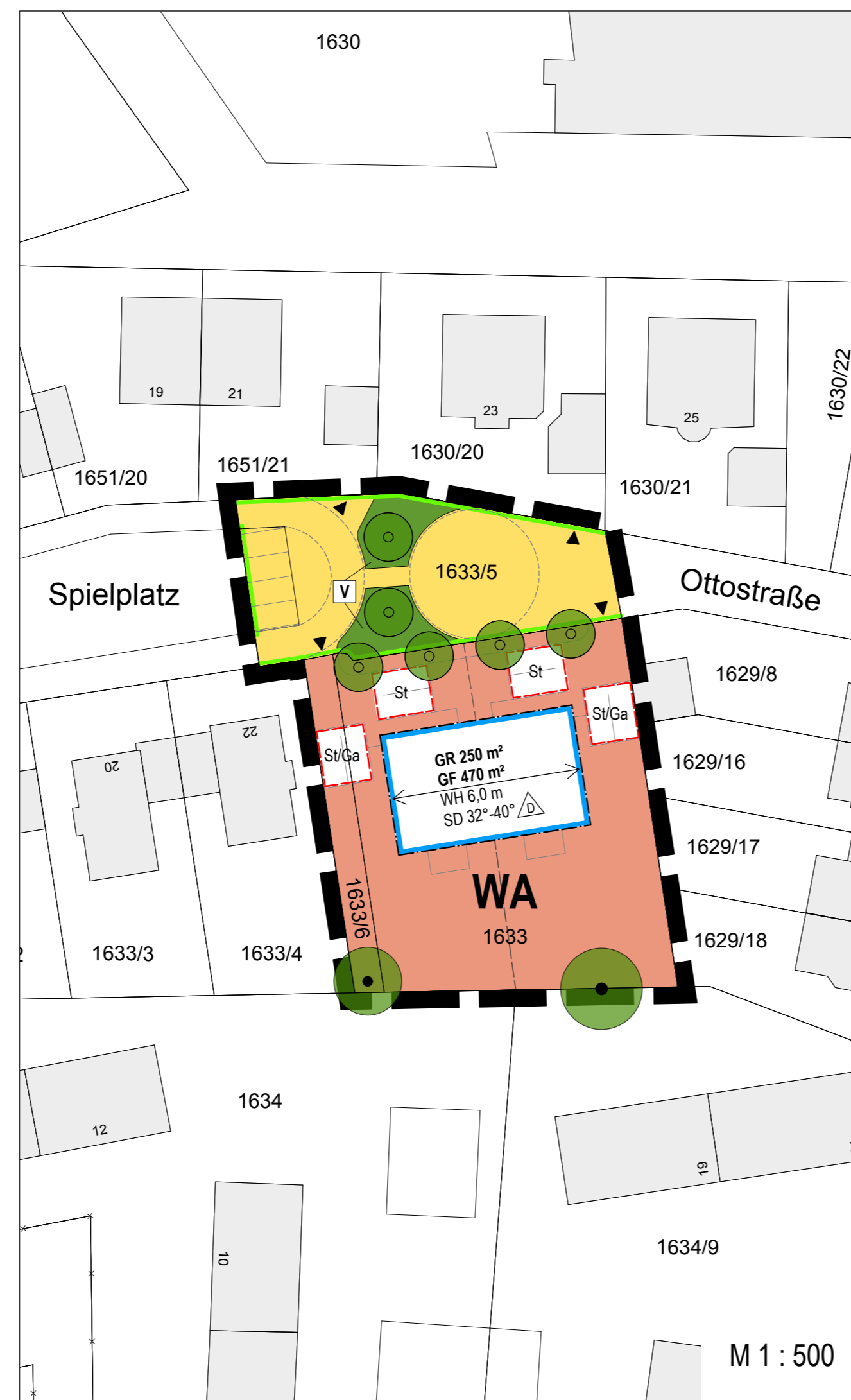
- 7. Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St Zweckbestimmung: Stellplätze
St/Ga Zweckbestimmung: Stellplätze oder Garage

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

Hinweise

bestehende Gebäude
 Flurstücke
 Fahrbahnradien
 Gestaltungsvorschlag Freianlagen
 Geplante Grundstücksgrenze



II Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 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. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude (Doppelhaushälfte) höchstens zwei Wohneinheiten zugelassen.

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

3.1. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus maximal zulässiger Grundfläche (GR) und Geschosfläche (GF) sowie den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) als Höchstmaß. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung.

3.2. 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.

3.3. Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden.

- 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone, Pergolen dürfen die Baugrenze um bis zu 1,5 m überschreiten, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.

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

- 5.1. Die vorgeschriebene Dachform, Dachneigung und Firstrichtung der Hauptgebäude ist in der Planzeichnung festgesetzt.
- 5.2. Aneinandergebauten Gebäude sind in ihrer Höhe, Dachform, Dachdeckung und Dachneigung sowie in der Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.
- 5.3. Für Garagen und Nebengebäude sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10°- 30° (gemessen zur Waagrechten) zulässig.
- 5.4. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auf den Dächern sind zulässig, wenn sie bandartig, parallel und in Abstand zur Dachkante angebracht sind und ihre Neigung der Dachneigung entspricht.

- 5.5. Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Summe der Breiten der Dachbauten darf insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des Gebäudes betragen.
 - 5.6. 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. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, Art. 81 BayBO)**
- 6.1. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die Stellplätze sind nach den Regelungen der Satzung zu gestalten.
 - 6.2. Stellplätze und Garagen sind im Allgemeinen Wohngebiet nur auf den hierfür festgesetzten Flächen (St, Ga) oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 7.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden öffentliche Verkehrsflächen entsprechend des Planeintrages festgesetzt.
 - 7.2. Innerhalb der Verkehrsflächen wird nicht unterschieden zwischen z. B. Fahrbahn, Stellplatzflächen Rad- oder Fußwegen. Die eingetragenen Aufteilungen sind keine Festsetzungen.

- 8. Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**

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

- 9. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25 a/b BauGB, Art. 81 BayBO)**

- 9.1. Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen, soweit sie nicht als Geh- bzw. Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge dienen. Es sind standortgerechte heimische Pflanzenarten zu verwenden.
- 9.2. Stellplätze, Wege, Einfahrten und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind wasserdurchlässig (z. B. mit wassergebundener Decke, Schotter, Rasengittersteinen oder Pflaster mit Rasenfuge) herzustellen.
- 9.3. Die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern und bei Abgang durch heimische standorttypische Arten zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen im Umfeld sind die notwendigen Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 ("Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen") zu treffen.
- 9.4. Für die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind Laubbaumarten in standortgerechter Auswahl in der Qualität: Mindeststammumfang 20/25 cm gemessen in 1,00 m Höhe zu verwenden. Bei der Anordnung der als „neu anzupflanzen“ festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.
- 9.5. Je 300 m² Grundstücksfläche des Baugebiets ist ein Baum in standortgerechter Auswahl in der Qualität: Mindeststammumfang 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.
- 9.6. Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder 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. Archäologische Bodenfunde sind der zuständigen Fachbehörde unverzüglich zu melden.

- 2. Ver- und Entsorgung**

- 2.1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 2.2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

2.3. 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.

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

- 3. Grünordnung**

- 3.1. Bei der Lage der in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume sind Abweichungen vom tatsächlichen Standort möglich, da die Darstellung des Baumbestandes auf Luftbild und Ortsbegehungen basiert und nicht auf einem Höhen- und Aufmaßplan.
- 3.2. 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.

IV Verfahrensvermerke

- 1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 31.05.2011 die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.02.2012 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. Die Stadt Erding hat am 15.05.2012 den Bebauungsplan in der Fassung vom 15.05.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 4. 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 15.05.2012 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Erding, Max Gotz
 Erster Bürgermeister

Erding, Max Gotz
 Erster Bürgermeister

Stadt Erding

10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79
für das Gebiet westlich der Kreisberufsschule
im Bereich Ottostraße

