



BRUTTOBAULAND: 1.38 ha
 NETTOBAULAND: 7.832 qm
 EINF-HÄUSER 7.832 qm
 GESCH.-HAUS 1.919 qm
 GESCH.-HAUS 9.741 qm
 GESCH.-HAUS 4.333 qm
 GFZ 0,35
 GESCH.-HAUS 1.545 qm
 GFZ 0,8
 GESAMT
 GFZ 0,6

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des Geltungsbereiches
- Baulinie
- Baugrenze
- Hauptbaukörper und Garagen
- Anbauzone
- II + D Zahl der Vollgeschosse mit ausbaubarem Dachgeschoß
- Firststrichtung
- Öffentliche Straßen, Rad- und Fußwege
- Verkehrsberuhigter Bereich - Wohnstraße, Wohnweg
- GA Garagen
- TG Tiefgarage mit Zufahrt
- STP PKW-Stellplätze
- Öffentlicher Spielplatz
- Maßangabe in Metern
- Sichtdreieck, Maße in Metern
- zu erhaltende Bäume
- zu pflanzender Baum
- Öffentliches Grün, Straßenbegleitgrün
- Schallschutzzaun
- Straßenbegrenzungslinie

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung
 Das Baugebiet wird im Bereich der Flurnummer 1232 als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Flurstücke 98 und Teilfläche 19/2 werden als Dorfgebiet (MD) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

- Maß der baulichen Nutzung
 Geschößfläche der Wohnhausbebauung auf Flurnummer 1232 und nördliches Teilstück 98 4 333 m². Geschößflächen der einzelnen Häuser: Nr. 1 mit 6 210 m², Nr. 7 u. 8 227 m², Nr. 9 223 m², Nr. 10 mit 13 210 m², Nr. 14 227 m², Nr. 15 237 m², Nr. 16 mit 19 215 m², Nr. 20 232 m².
 Im WA ist die Zahl der Wohneinheiten je Grundstück auf zwei begrenzt (Hauptwohnung mit Einlieger).
 Geschößfläche der Wohngebietsbebauung auf südlichem Teilstück 98 1 545 m².
- Wohngeschäftshaus
 Das Wohngeschäftshaus (Haus Nr. 21) hat ein umlaufendes Satteldach mit einer Firsthöhe von 3,40 m über WH 7,8 m. Die Dachneigung beträgt 37°. Die Dachdeckung besteht aus Pfannen in der Farbe naturrot. Ein Dachüberstand ist unzulässig.
 Auf der West-, Süd- und Ostseite ist die Errichtung eines fassadenbindigen Giebels in der Verlängerung des Satteldaches zulässig.
 Pro Dachaußenfläche sind bis zu 5 Gauben mit einer maximalen Breite von 1,4 m zulässig. Werden Giebel angeordnet, so reduziert sich die Höchstzahl der Gauben auf 3.
 Auf den Dachaußenflächen sind Dachflächenfenster und Dachabschnitte unzulässig.
 Ein Überschreiten der Baulinie für Erker oder Treppenhaut ist bis zu einer Tiefe von 0,5 m möglich.
 Die Höhe ± 0,0 des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß liegt maximal 15 cm über Gelände.
- Hauptbaukörper Wohnbebauung
 Die Tiefe der Baukörper ist so zu wählen, daß sich innerhalb einzelner Hauszellen keine Versätze ergeben. Geringfügige Abweichungen von den angegebenen Tiefenmaßen sind nur einheitlich innerhalb der Hauszellen zulässig.
 Hauptbaukörper sind mit einem symmetrischen Satteldach zu versehen. Die Dachneigung beträgt 37°. Geringfügige Abweichungen von der vorgeschriebenen Neigung sind zulässig, wenn diese innerhalb einer Hauszelle gleichartig erfolgen.
 Als Dachdeckung sind nur Pfannen in der Farbe naturrot zulässig. Dachflächen von benachbarten Häusern müssen bündig ineinander übergehen und mit gleichem Material gedeckt sein oder durch über Dach geführte Schottenwände voneinander getrennt werden. Dachüberstände sind an der Traufe bis 50 cm und am Ortgang bis 15 cm möglich.
 Als Traufhöhe wird 6,0 m über Gelände festgesetzt. Geringfügige Abweichungen hiervon sind nur einheitlich innerhalb einer Hauszelle möglich.
 Die Höhe ± 0,0 des fertigen Fußbodens in den Erdgeschoßen liegt für alle Häuser 15 cm über Gelände.

- Anbauten Wohnbebauung
 Innerhalb der Anbauzone sind an den Traufseiten nur leichte Anbauten in Form von Wintergärten, Holzbalkonen, Pergolen, Holzschuppen, Vordächern zulässig.
 Die Tiefe der Anbauten beträgt im EG maximal 3 m, im OG maximal 1,5 m. Die Breite darf 2/3 der jeweiligen Anbauseite des Hauses nicht überschreiten.
 Anbauten sind mit einem zum Hauptbaukörper hin ansteigenden Pultdach ohne Überstand und mind. 16° Neigung auszuführen. Ausgenommen davon sind Pergolen und die Garagen der Häuser Nr. 8 u. 9. Ein Versatz der Anbauten im EG und OG ist nicht zulässig.
 Bei Grenzbebauung ist die Haustrennwand im Bereich des Anbaues vorzuziehen.
 Giebelseitige Anbauten und Garagen sind nur erdgeschoßig zulässig. Sind Anbauten Garagen, dürfen diese massiv ausgeführt werden.
 Ausnahmen von diesen Festsetzungen können gewährt werden, wenn die Planung eine überdurchschnittliche Gestaltung erwarten läßt und wenn nachbarliche Interessen nicht erheblich beeinträchtigt werden.
- Gauben, Dachfenster, Dacheinschnitte Wohnbebauung
 Bei den Häusern Nr. 1 - 14 sind pro Hauptdachfläche eine Gaube mit einer maximalen Breite von 2,0 m oder zwei Gauben mit einer maximalen Breite von jeweils 1,4 m zulässig. Bei den Häusern Nr. 15 - 20 ist pro Hauptdachfläche eine Gaube mit einer maximalen Breite von 2,0 m zulässig. Sie sind ohne Dachüberstand auszuführen und sollen verbleicht sein.
 Dachflächenfenster sind zulässig.
 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Nebengebäude
 Nebengebäude wie Gewächshäuser, Geräteschuppen, Pergolen, Kinderspielhäuser o. ä. sind pro Grundstück bis zu einer Gesamtfläche von 9,0 m² zulässig. Dächer sind dabei ohne Überstand und mit einer Mindestneigung von 16° und einer Traufhöhe von maximal 2,2 m auszuführen. Nebengebäude dürfen nicht massiv gebaut werden.
- Aneinandergebaute Häuser gleicher Höhe sind durch über Dach zu führende Schotten voneinander zu trennen. Auf die Schotte kann verzichtet werden, wenn gewährleistet ist, daß die Dächer ohne Unterbrechung bündig ineinander übergehen.
- Fassaden
 Fassaden können in Putz mit weißem oder farbigem Anstrich oder mit einer Holzverkleidung ausgeführt werden. Sie müssen in jedem Fall im Bereich der Hauptbaukörper bündig zum Nachbarhaus anschließen.
 Jede Fassade eines Hauptbaukörpers muß einheitlich mit dem gewählten Material gestaltet werden.
 Farbige abgesetzte Sockel bei Putzfassaden sind unzulässig.

- Einzelelemente
 Fenster, Haustüren und Garagentore mit Metalloberflächen sind unzulässig. Dies gilt nicht für das Wohngeschäftshaus auf Flurnummer 98.
 Balkone, Vordächer usw. sind in einfacher handwerklich sinnvoller Form zu gestalten. Aufdringliche Schmuckformen sind zu vermeiden.
 Es sind einheimische Holzarten zu verwenden.
- Dachrinnen
 Es sind ausschließlich halbrunde Dachrinnen zu verwenden.
- Garagen
 Zusammengebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten.
- Müll
 Mülltonnen sind in die Gebäude bzw. in die Einfriedungen zu integrieren oder in Boxen unterzubringen, die einzugrün sind.
- Einfriedungen, Sichtschutzblenden
 Einfriedungen sind als senkrechte Lattenzäune bis 1,2 m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune bis 1,2 m Höhe sind zulässig, wenn sie beidseitig eingepflanzt werden. Sockel sind unzulässig.
 Sichtblenden in Holz oder verputztem Mauerwerk innerhalb der Anbauzone sind im Erdgeschoß zulässig und analog zu den Anbauten zu gestalten.
- Antennen
 Alle Gebäude sind an eine Gemeinschaftsantenne anzuschließen.
- Energie
 Es dürfen nur umweltfreundliche Energien wie Strom, Gas, Sonnenenergie verwendet werden. Ergänzende Systeme sind davon ausgenommen.
- Werbeanlagen
 Werbeanlagen sind im WA-Gebiet, außer als Hinweistafeln für freie Berufe in der Nähe der Haustür, unzulässig.
- Abgrabungen
 Abgrabungen sind unzulässig.

- Vorgärten
 Vorgärten an der Wohnstraße im Bereich der Reihen- und Kettenhäuser Nr. 10 mit 20 dürfen nicht eingezäunt werden. Dies betrifft auch die vom Wohnweg erschlossenen Reihenhäuser Nr. 4, 5, 6.
 Bituminöse Beläge sind in diesem Bereich unzulässig. Pflasterungen sind auf ein Minimum zu beschränken und in Granit oder naturgrauen Betonplatten auszuführen.
- Wohnstraße
 Die Wohnstraße ist mit Mastixbelag und Granitpflaster zu gestalten.
- Wege im Baugebiet
 Fuß- und Radwege sind soweit sie nicht der Haupterschließung der Häuser dienen mit einer wassergebundenen Decke auszuführen und an den Rändern einzugrün.
- Schallschutzmaßnahmen
 Häuser Nr. 1 mit 7: Wohn- und Schlafräume sind nach Westen zu orientieren und auf dieser Seite zu belüften. Haben sie auf anderen Seiten Fenster oder Fensterbänke, so wird dafür Schallschutzklasse III nach VDI-Richtlinie 2719 empfohlen.
 Häuser Nr. 17 mit 20: Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern der Schallschutzklasse III auszustatten. Für Kinder- und Schlafzimmer sind Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit erforderlich. Die Anforderung für Schallschutzfenster kann entfallen, wenn durch Wintergärten, verglaste Loggien oder gleichwertiges ausreichender Schallschutz bei gleichzeitiger Belüftung gewährleistet ist.
 Gebäude Nr. 21: Wohn- und Schlafräume sind nach Westen zu orientieren. In begründeten Ausnahmefällen ist auch eine andere Orientierung zulässig. Wohnräume sind dabei in Schallschutzklasse III, Kinder- und Schlafräume in Schallschutzklasse III mit integrierter Lüftungseinheit auszuführen.
- Schallschutzzäune sind in Holz mit einem Flächengewicht von 10 kg/m² und einer Mindesthöhe von 2,5 m beidseitig umpflanzt auszuführen.
- Wendekreis
 Am Ende der Wohnstraße ist ein Wendekreis mit einem Durchmesser von 16,0 m vorzuziehen.
- Grünordnung
 Die im Plan eingezeichneten erhaltenswerten Bäume müssen bestehen bleiben. Sie sind bei den Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich vor Beschädigungen zu sichern.
- Lage und Anzahl der auf öffentlichen und privaten Grünflächen zu pflanzenden Bäume sind durch Planzeichen festgesetzt. Die Pflanzfrist beträgt 2 Jahre ab Bezug.
 Die im Plan eingezeichneten zu pflanzenden Bäume sind wie folgt festgesetzt:
 A. Für alle öffentlichen und privaten Grünflächen nur folgende Arten:

Acer Pseudo-Platanus	Bergahorn
Acer Rubrum	Rotahorn
Acer Saccharum	Silberahorn
Fraxinus Excelsior	Esche
Tilia Cordata	Steinlinde
Ulmus Carpinifolia	Feldulme
Carpinus Betulus	Hainbuche
Alnus Incana	Grauerle
Alnus Glutinosa	Roterle
Betula	Birke
Salix Alba	Silberweide
Sorbus Aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Platanus Acerifolia	Platane
Punis Sylvestris	Gemeine Kiefer
Fraxinus Ornus	Blumenesche
Betula Verrucosa Dalec.	Birke

 sowie sämtliche einheimischen großwüchsigen Obstbaumarten.
 Pflanzgröße: Hochstämme 3 - 4 x verpflanzt
 Stammumfang mind. 18/20 cm in 1 m Höhe,
 Baumhöhe 3,50 - 4,0 m
 B. Für Wohnstraßen und Wohnplätze jeweils einheitlich für eine Baumgruppe nur folgende Arten:

Fraxinus Ornus	Blumenesche
Acer Platanoides	Spitzahorn
Aesculus Carnea Briotii	Rotblühende Kastanie
Aesculus Hippocastanum	Roskastanie
Tilia Fuchloria	Linde
Sorbus Aucuparia	Eberesche

 Die Bäume müssen wegen der Durchfahrtsbreite der Versorgungsfahrzeuge bereits in einer Größe gepflanzt werden, die mind. 2,5 m Lichte ab untersten Astansatz freiläßt.
- Auf allen öffentlichen Grünflächen, sind mind. 20 % der unbebauten Fläche mit Strauchpflanzungen zu begrünen.
 Zulässige Arten:

Carpinus Betulus	Hainbuche
Corylus	Hassel
Syringa	Flieder
Weigelia	Weigelia
Spirea	Spiertstrauch
Cornus	Hartriegel
Prunus Spinosa	Schlehe

- Für die Heckenpflanzungen, die an öffentliche Wege oder Straßen angrenzen, sind nur folgende Arten zulässig:

Pyracantha Coccinea	Feuerdorn
Prunus Laurocerasus	Kirschlorbeer
Lonicera Xylosteum	Heckenkirsche
Forsythia	Goldglöckchen
Kerria	Ranunkelstrauch
Philadelphus	Falscher Jasmin

 Pflanzgröße: mind. 2 x verpflanzt.
- Alle Garagenwände und Gartenmauern sind zum öffentlichen Bereich hin mit geeigneten Kletterpflanzen wie z. B. Efeu, Wilder Wein, Clematis und Knöterich bzw. anderen Arten wirkungsvoll einzugrün.
- Kinderspielplatz
 Größe und Ausstattung richten sich nach DIN 18 034. Der Kinderspielplatz ist mit Strauchpflanzungen aus der unter 26.4 genannten Auswahl weitgehend zu umgrünen. Die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.6.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (LUBW, Nr. 7/8) ist zu beachten. Öffentliche Spielplätze sind mit in Hecken verborgenen Maschendrahtzäunen (kunststoffbeschichtet) zu umzäunen und an ihren Zugängen mit selbstschließenden Türen zu versehen.

C HINWEISE

- Bestehende Gebäude
- Flurnummer
- bestehende Grenzen
- Grundstücksnummer
- verrohrter Bach (darf nicht überbaut werden)
- Bodenfunde im Sinne der Denkmalpflege unterliegen der Meldepflicht.
- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes nach § 12 (3) 1 a + 1 b Luftverkehrsgesetz.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
- Das Abwasser ist im Mischsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage des Zweckverbandes Erdinger Moos vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstückentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- An der Sempt entlang ist ein 15 m breiter Streifen von allen Auffüllungen und Abflußhindernissen freizuhalten.
- Gegen die hohen Grundwasserstände und gegen das Oberflächenwasser ist jedes Bauvorhaben zu sichern.
- Das sonstige Baugebiet ist auf eine Höhe von 466,15 m über NN aufzufüllen.

- Die Stadt Erding erläßt gemäß §§ 1 Abs. 3, 9 und 10 Baugesetzbuch - BauGB - Art. 91 der Bayerischen Verfassung - BayVO - und Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als Satzung.
- Der Stadtrat Erding hat in der Sitzung vom 12.02.1987 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.09.1987, ortsüblich bekannt gemacht.
 Erding, den 28.11.1988
 (Vogt J. L.)
 (1. Bürgermeister)
 - Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 BauGB vom 28.09.1987 bis 19.10.1987, ortsüblich durch Aushängen an den Amtstafeln mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in Erding, Landsbuter Str. 1 öffentlich ausgelegt.
 Erding, den 28.11.1988
 (Vogt J. L.)
 (1. Bürgermeister)
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.03.1988 wurde mit Begründung in der Fassung vom 28.10.1987 gemäß § 3 BauGB in der Zeit vom 10.05.1988 bis 10.06.1988 aufgrund des Auslegungsschlusses des Stadtrats vom 21.01.1988 und der ortsüblichen Bekanntmachung vom 29.04.1988 öffentlich ausgelegt.
 Erding, den 28.11.1988
 (Vogt J. L.)
 (1. Bürgermeister)
 - Der Stadtrat Erding hat am 28.07.1988 den Bebauungsplan in der Fassung vom 15.03.1988 gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.
 Erding, den 28.11.1988
 (Vogt J. L.)
 (1. Bürgermeister)
 - Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 15.03.1988 wurde mit Schreiben der Stadt Erding vom 18.08.1988 an das Landratsamt Erding eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 19.10.1988 Az. 42/610-4/2 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).
 Erding, den 28.11.1988
 (Vogt J. L.)
 (1. Bürgermeister)
 - Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 14.11.1988; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 218 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 03.11.1988 in Kraft (§ 12 BauGB).
 Erding, den 28.11.1988
 (Vogt J. L.)
 (1. Bürgermeister)

2: 202
 Bebauungsplan Nr. 104
 Fassung vom 03.11.88
 Rechtsverbindlich seit 14.11.88

BEBAUUNGSPLAN NR: 104 DER STADT ERDING FÜR DAS GEBIET AN DER ARDEO- UND HAAGER STRASSE
 Gemarkung Altenerding, Flurnummern 1232, 98, Teilfläche 19/2
 Maßstab = 1/1000
 erstellt am 20.10.1987
 geändert am 15.03.1988 / 03.11.1988
 Planfertiger: Kressierer - Huber - Gropper
 Dipl.-Ing. Architekten
 Franz-Xaver-Strahl-Str. 1
 8058 Erding

