



Bebauungsplan Nr. 106/I für die Gebiete "beiderseits der Straße Am Mühlenbach" für die Grundstücke sowie die Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 251II, 257, 258, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 286/9, 286/10, 293, 295II, 296/2II und 301II.

Die Stadt Erding erläßt gemäß §§ 1 Abs. 3, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung.

A. Festsetzung durch Planzeichen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. **WB** Besonderes Wohngebiet gem. § 4a, Abs. 1 und 2 BauNVO; Nutzungen nach § 4a, Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Außerdem wird gem. § 4a, Abs. 4 Punkt 1 BauNVO festgesetzt, daß oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnen zulässig ist.
3. Zulässige Geschöfllächenzahl innerhalb der festgesetzten Bauräume
4. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
5. offene Bauweise
6. geschlossene Bauweise
7. Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen
8. Baulinie
9. Baugrenze
10. abzubrechende Gebäude
11. vorgeschriebene Firststrichung
12. vorgeschriebene Steigungsrichtung bei Pultdächern
13. Mauern mind. 2 m, max. 2,50 m hoch
14. Flächen für Garagen
15. Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
16. Einfahrt
17. Straßenbegrenzungslinie
18. öffentliche Verkehrsfläche
19. Parkfläche auf öffentlicher Verkehrsfläche
20. öffentliche Grünfläche
21. private Grünfläche
22. zu erhaltende Bäume
23. zu pflanzende Bäume

B. Festsetzungen durch Text

- 1.0 Art der baulichen Nutzung  
Die Art der baulichen Nutzung wird durch Planzeichen festgesetzt.
- 2.0 Maß der Nutzung  
2.1 Die zulässige Geschöfllächenzahl innerhalb des Bauräume wird grundstückweise festgesetzt.  
2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird durch Planzeichen grundstückweise bzw. gebäudeweise festgesetzt.
- 3.0 Bauliche Gestaltung  
3.1 In die Denkmalliste eingetragene, durch Planzeichen gekennzeichnete Gebäude sind zu erhalten.  
3.2 Werden Gebäude geändert oder erneuert, so sind die bisherige Traufhöhe, Dachform und Dachneigung beizubehalten, soweit nicht durch Planzeichen anders festgesetzt.  
3.3 Bauliche Anlagen (Neu- bzw. Um- und Anbauten) sind so zu gestalten, daß sie sich in das historische Stadt- und Landschaftsbild einfügen.  
3.4 Als Dachdeckungsmaterial sind in der Regel Ziegel oder Dachsteine im Naturton zu verwenden.  
3.5 Die Anordnung von Dachanschnitten und zusammenhängenden liegenden Dachgauben ist unzulässig.  
3.6 Schaufenster sind nur im Erdgeschoß und nicht als Rückschneifen zulässig. Achsen und Teilungen müssen der Konstruktion des Gebäudes und der Proportion der Fassade entsprechen.  
3.7 Fensterlose Fassaden, Garagen- und sonstige Wände sollten mit Rankgewächsen begrünt werden. Bei der Bepflanzung der Gärten sind nur einheimische Baum- und Straucharten zu verwenden.
- 4.0 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze  
4.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Bau NVO sind nicht zulässig.  
4.2 Allseits verglaste Wintergärten, Glasveranden und Balkone sind als untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs. 3 Bay. BO zulässig. Die Fläche von Wintergärten und Glasveranden ab einer Tiefe von 1,50 m wird auf die Geschöflläche angerechnet.  
4.3 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist gemäß den Stellplatzrichtlinien der Stadt Erding nachzuweisen. Der Vorplatz vor Garagen kann als Besucherstellplatz angerechnet werden. Garagen und Stellplätze sind nur auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zulässig.  
An der gemeinsamen Grundstücksgrenze liegende Garagen müssen in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden.  
Die Befestigung der Stellplätze und der Garagenvorfahrten ist in wasserdurchlässiger Bauart auszuführen.
- 5.0 Einfriedungen  
5.1 Als Einfriedungen sind nur Holzstaketenzäune, Hecken oder hinterpflanzende Maschendrahtzäune zulässig, sofern keine gesonderten Festsetzungen durch Planzeichen A 11 getroffen sind.
- 6.0 Landschaft und Grünordnung  
6.1 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form weitgehend zu erhalten. Erdaufhäufungen und Abgrabungen sind unzulässig. Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern. Unterkellern des Gartens und der Terrasse außerhalb des Bauräume sind nicht zulässig.  
6.2 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. Außerdem sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum bodenständiger Art kommt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume und sonstige vorhandene Bäume können hierbei angerechnet werden.  
6.3 Die Bepflanzung ist durch den jeweiligen Grundstückbesitzer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Vorwändige Nachpflanzungen sind artengleich zu ersetzen.
- 7.0 Sonstige Festsetzungen  
7.1 Sämtliche Versorgungsleitungen einschließlich Antennenanschluß sind zu verkabeln. Sofern erforderlich, wird eine Antennenanlage zugelassen.

- 7.2 Die Errichtung von oberirdischen Kraftstoffbehältern sowie das Aufstellen von Wohnwagen im Freien ist nicht zulässig.
- 7.3 Soweit sich durch die Ausnutzung der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO ergeben, sind diese zulässig. Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung und Belüftung müssen gewährleistet sein. Die Flächen für notwendige Nebenanlagen, insbesondere für Kinderspielflächen, Garagen und Stellplätze dürfen nicht eingeschränkt werden.

- 8.0 Wasserwirtschaftsamt Freising
- 8.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 8.2 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.

- C. Hinweise durch Planzeichen
1. Bestehende Grundstücksgrenze
  2. Aufzubauende Grundstücksgrenze
  3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  4. Flurnummer
  5. Verkehrsberuhigter Bereich gem. § 42 Abs. 4a StVO
  6. Öffentlicher Fuß- und Radweg mit befestigter Becke

- D. Hinweise
- Baudenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG. Sie sind bei der Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen.

- E. Nachrichtliche Übernahme
- Umgebung des Ensemblebereiches nach Denkmalliste (1973, ergänzt 1977):
- Ensemble Erding: Am Herrzgraben, Mühlenbach, Landshuter Straße 13, 20, 21, 22a, Münchener Straße 1 - 11, 23, 25, Krankenhausstraße 20, 21, 22  
eingetragenes Baudenkmal.

- F. Verfahrensvermerke
1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 29.10.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106/I beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 7.9.1988 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
  2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.3.1989 hat in der Zeit vom 5.9.1989 bis 2.10.1989 stattgefunden.
  3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.7.1993 wurde mit Begründung gemäß § Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.3.1994 bis 18.4.1994 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 10.3.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
  4. Der Stadtrat der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 3.5.1994 in seiner Sitzung am 28.9.1995 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
  6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 3.5.1994 wurde mit Schreiben der Stadt Erding vom 9.11.1995 über das Landratsamt Erding an die Regierung von Oberbayern eingeleitet. Die Regierung von Oberbayern hat mit Schreiben vom 18.1.1996, Az.: 221-4622-ED-6-9/95, keine Verletzung der Rechtsvorschrift geltend gemacht (§ 11 BauGB, § 2 Abs. 5 Nr. 3 ZustV Bau).

Erding, den 28. 2. 1996

gez. Bauernfeind  
(1. Bürgermeister)



# Stadt Erding

## Bebauungsplan Nr 106 / I

### „Gebiet beiderseits des Mühlgrabens“

2. 202

Bebauungsplan Nr. 106/I  
Fassung vom 03.05.1994  
Rechtsverbindlich seit 29.02.1996

16. Juni 1993  
geändert: 12. Juli 1993  
geändert: 3. Mai 1994

Planfertiger Bebauungsplan:  
Detlef Schreiber  
Dipl.-Ing.-Reg.-Baumeister, Architekt  
BDA/DWB  
Südliche Auffahrtallee 34  
8000 München 19