BEBAUUNGSPLAN NR. 112
FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER FEHLBACH-STRASSE IN LANGENGEISLING

Die STADT ERDING

erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch - BauGB Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

Satzung

Von der Planung betroffene Grundstücke:

Gemarkung Langengeisling Fl.Nrn.:

127, 127/2, 127/5, 127/4, 127/3, 127/6, 1717 T, 123 T,

Z: 202

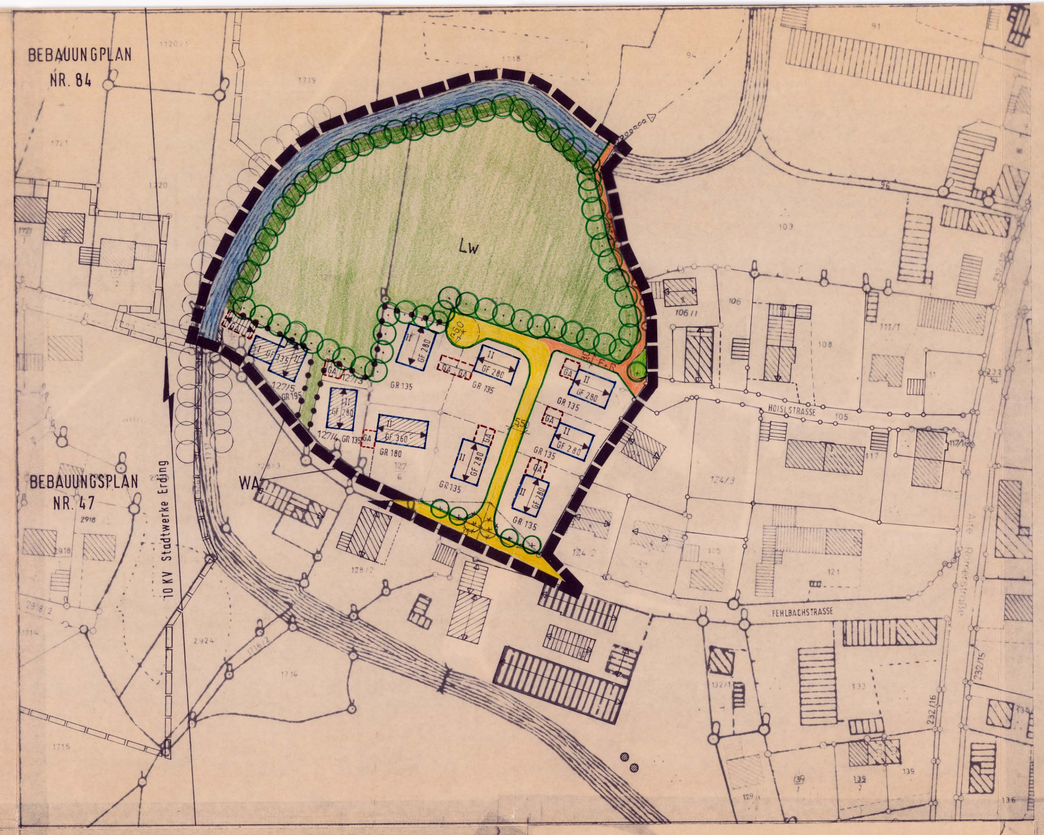
Bebauungsplan Nr. 112
Fassung vom 15.12.1992
Rechtsverbindlich seit 12.05.1993

Planfertiger:
Stadtbauamt Erding

Entwurf:

.....	.....	.....
Wagner, Dipl.Ing.(FH)	Weger Stadtbaumeister	K.-H. Bauernfeind 1. Bürgermeister

Gefertigt am: 20.07.1990
Geändert am: 02.10.1991
04.06.1992
15.12.1992



C Hinweise

	Bestehende Grundstücksgrenze
	Aufzuhebende Grundstücksgrenze
	Neue Grundstücksgrenze
127/6 zum Beispiel	Flurnummer
	Vorhandene Haupt- und Nebengebäude

Erschließungsvoraussetzungen von wasserwirtschaftlicher Seite:

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

2. Das Abwasser ist im Mischsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.
   Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
   Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

3. Von Entwässerungsgräben und Bächen ist ein Mindestabstand zu baulichen Anlagen, Straßen, Wegen und Begrenzungen von 5 m, gemessen von der Böschungsoberkante, einzuhalten.

4. Gegen die evtl. anstehenden hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern.

   Archäologische Bodenfunde die bei Bauarbeiten zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.

Im Planungsgebiet bzw. in dessen Nachbarschaft sind Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe zulässig bzw. bereits vorhanden. Daher ist mit landwirtschaftlichen Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkungen ausgehend von den Betrieben sowie den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen.
Bei Bepflanzung der Baugrundstücke ist auf die gesetzlich geforderten Grenzabstände gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen zu achten.

A Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bauland ist nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.2 Die in der Planzeichnung mit Lw gekennzeichnete Fläche ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB als Fläche für Landwirtschaft festgesetzt. Auf dieser Fläche ist die landwirtschaftliche Nutzung auf die Weide- und Grünlandnutzung beschränkt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Fläche der Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als den Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßflächen mitzurechnen.

3. Nebenanlagen

3.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Einfriedungen, baulichen Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern sowie Gartengeräthäusern mit einer max. Grundfläche von 9,0 m² nur ausnahmsweise zulässig.

4. Bauweise, unbebaute Flächen

4.1 Im gesamten Baugebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
Es sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

4.2 Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als es Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO vorschreiben, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt.

5. Äußere Gestaltung

5.1 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, gemessen von der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländehöhe, darf an der Eingangsseite 0,30 m nicht überschreiten.

5.2 Die höchstzulässige Wandhöhe, gemessen von der Schnittlinie zwischen der Außenwand und Dachoberkante, zur natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberkante, darf max. 6,0 m betragen.
Kniestöcke oberhalb des ersten Obergeschosses sind nur in einer konstruktiv bedingten Höhe von 0,20 m zulässig.

5.3 Für Außenwände sind verputzte, hellgestrichene Mauern und senktrecht Holzverschalung vorzusehen. Für untergeordnete Bauteile ist die Verwendung von Sichtbeton möglich. Auffallend unruhige Putzstrukturen (z. B. Zierputze) sind unzulässig.

5.4 Werbeanlgen, außer Hinweistafeln auf freie Berufe am Haus, sind unzulässig.

5.5 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 ° - 35 ° Dachneigung zulässig. Als Dachdeckung sind ziegelrote bis rotbraune Dachpfannen zu verwenden. Verblechungen sind der Farbe dem Hauptdach anzupassen. Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von 35° bis zu einer Breite von 1,20 m zulässig. Je Dachseite sind max. 2 Gauben oder 2 Dachliegefenster mit max. 0,8 m² Fläche zulässig.

6. Garagen, Stellplätze

6.1 Garagen sind nur innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der Bauräume zulässig.

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

6.3 Garagen sind bezüglich Dachform, Dachneigung und verwendeten Materialien an das Hauptgebäude anzupassen.
Für an der Grenze zusammengebaute Garagen ist eine einheitliche Gestaltung hinsichtlich Höhe, Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien einzuhalten.

7. Einfriedung

7.1 Als Einfriedung entlang der Straßenverkehrsfläche sind sokkellose Zäune mit senkrechten Holzlatten bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. An seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind Einfriedungen als sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten oder hinterpflanzten Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig (Pflanzliste siehe B.9.2).

8. Sichtdreiecke

8.1 Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Bepflanzungen und Lagerungen über 1,0 m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m Höhe.

9. Grünordnung

9.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.
Es sind mindestens so viele Bäume anzupflanzen, daß auf je 200 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu stehen kommt. Die im Plan eingetragenen zu pflanzenden Bäume werden auf die Zahl nicht angerechnet.
Größe: Stammumfang 18/20

Arten:	Stieleiche	Quercus robur
	Winterlinde	Tilia cordata
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Esche	Fraxinus exelsior
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Eberesche	Sorbus aucaparia
	Spitzahorn	Acer plantanoides
	Ulme	Ulmus glabra

9.2 Zusätzlich zu den anzupflanzenden Bäumen sind die in Festsetzung B.9.1 genannten Flächen mit Sträuchern zu bepflanzen.

Arten:	Hartriegel	Cornus sanquinea
	Weißdorn	Crataegas monoguyna
	Hasel	Corylus avellana
	Schlehe	Prunus spinosa
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
	Liguster	Ligustrum vulgare
	Pfaffenhütchen	Evonymus eurapaeus
	Faulbaum	Rhamanus frangula
	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Diese Arten sind auch für die in Festsetzung B 5 b genannten Hinterpflanzungen zu verwenden.

9.3 Die Verkehrsflächen innerhalb der privaten Grundstücke sind so zu gestalten, daß eine Oberflächenwasserversickerung möglich ist.

10. Auswirkungen des Flughafens Erding

10.1 "Fluglärm: Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes müssen Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämmaß von mindestens 45 dB(A) aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 entsprechen."

10.2 Bauhöhenbeschränkung: Das Baugebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches gem. § 12 (3) 1 a LuftVG - Erding. Auf die damit verbundene Bauhöhenbeschränkung wird hingewiesen.

B Festsetzungen durch Planzeichen

	Grenze des Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
	Wasserfläche
	Baugrenze
II zum Beispiel	Anzahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
GR 180 zum Beispiel	Grundfläche je Bauraum
GF 280 zum Beispiel	Geschoßfläche je Bauraum
	einzuhaltende Firstrichtung
GA	Flächen für Garagen
	Öffentliche Verkehrsflächen
F+R	Fuß- und Radweg
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenbegleitgrün
	Sichtbereich
	private Grünfläche mit Bindung für die Erhaltung des flußbegleitenden Grüns
	zu erhaltende Bäume
	zu beseitigende Bäume
5,5	Maßangaben in Meter
	zu pflanzende Bäume

V e r f a h r e n s v e r m e r k e:

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 17.01.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 23.08.1990 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.07.1990 hat in der Zeit vom 06.09.1990 bis 02.10.1990 stattgefunden.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.06.1992 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.1992 bis 26.11.1992 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 15.10.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

4. Der Stadtrat der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 15.12.1992 in seiner Sitzung am 17.12.1992 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 15.12.1992 wurde mit Schreiben der Stadt Erding vom 24.02.1993 an das Landratsamt Erding eingeleitet. Das Landratsamt Erding hat mit Schreiben vom 16.04.1993, Az.: 42/610-4/2 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

Erding, 11.05.1993

gez.
.....
Bauernfeind, 1. Bürgermeister

6. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 12.05.1993; 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 15.12.1992 in Kraft (§ 12 BauGB).

Die Übereinstimmung der Planfertigung mit dem Original wird bestätigt.
Stadt Erding, 11.05.1993
Bauamt
i.A.
Traut