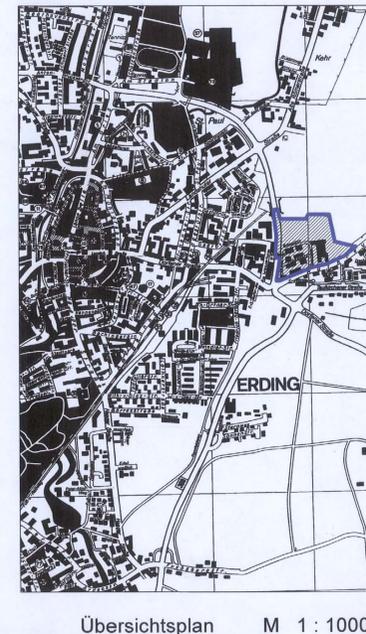
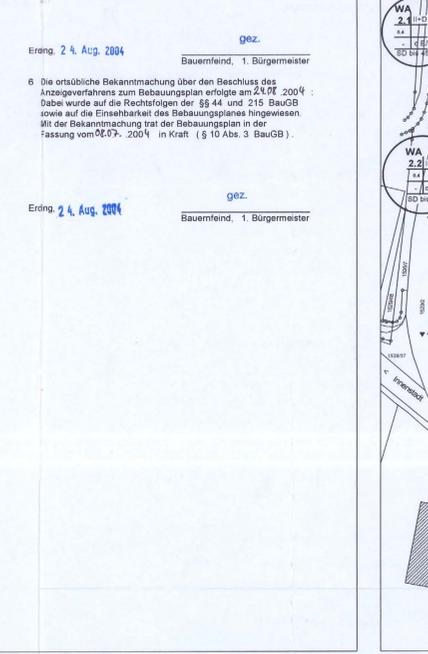
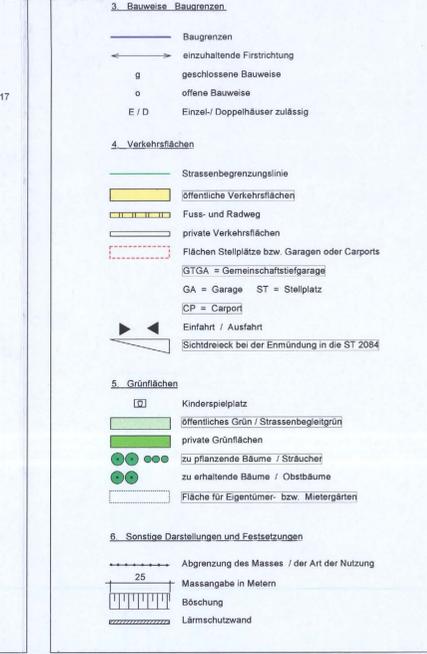
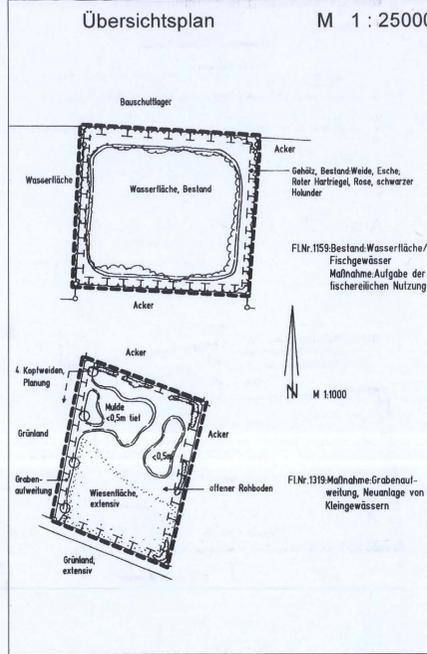
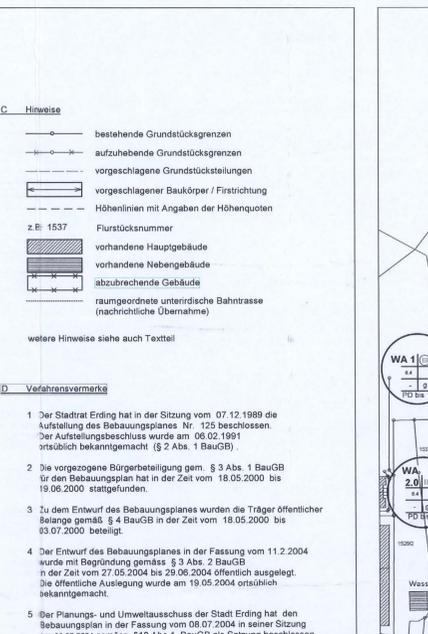
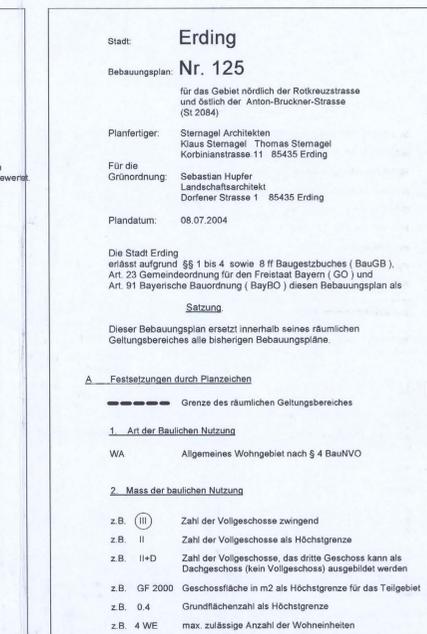
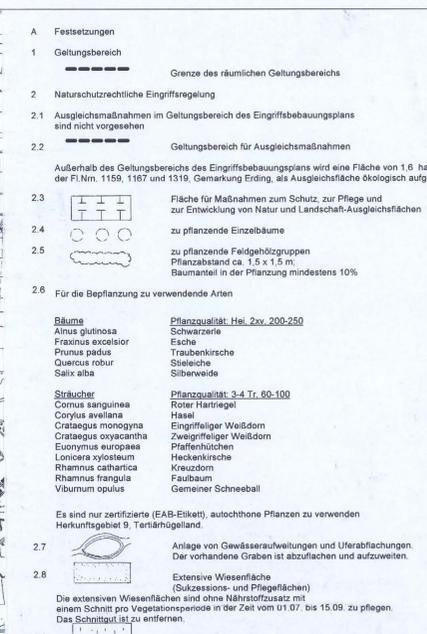


<p>B. Festsetzungen durch Text</p> <p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>1.1 Das mit WA 1, WA 2.0, WA 2.1, WA 2.2, WA 3, WA 4 und WA 5 bezeichnete Bauland ist nach § 4 BauNVO als Bauland für allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Ausnahmen gemäss § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.</p> <p>2. Mass der baulichen Nutzung</p> <p>2.1 Die max. zulässigen Grundflächen (GR) und Geschossflächen (GF) sowie die Zahl der Vollgeschosse werden für die einzelnen Baureihe durch Planintrag festgesetzt. In den Dachgeschossen realisierbare Flächen einschliesslich der zugehörigen Treppenkäme und der Umfassungswände werden bei der Berechnung der Geschossfläche nicht angerechnet.</p> <p>2.2 Die max. Gesamthöhe eines Vollgeschosses wird mit 3,00 m festgesetzt.</p> <p>2.3 Die in der Planzeichnung zulässige Grundfläche bezieht sich nur auf die Hauptgebäude. Überschreitungen der max. zulässigen GR um mehr als 50% durch die Grundflächen der in § 19, Absatz 4, Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind zulässig, soweit dies im Einzelfall durch die Erfüllung der Stellplatzpflicht notwendig ist. Offenliegende Flächen für Stellplätze und Zufahrten mit Oberflächennutzungen sind zulässig, soweit dies im Einzelfall durch die Erfüllung der Stellplatzpflicht notwendig ist. Offene Flächen für Stellplätze und Zufahrten mit Oberflächennutzungen sind zulässig, soweit dies im Einzelfall durch die Erfüllung der Stellplatzpflicht notwendig ist. Offene Flächen für Stellplätze und Zufahrten mit Oberflächennutzungen sind zulässig, soweit dies im Einzelfall durch die Erfüllung der Stellplatzpflicht notwendig ist.</p> <p>2.4 In den Baureihen WA 2.0 und WA 2.1 sind je Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten zulässig, mit folgenden Ausnahmen in WA 2.1: Finkenstrasse Südseite Ostende am Wändelhammer: 7 Wohneinheiten, Rotkreuzstrasse Nordseite beide Gebäude jeweils 4 Wohneinheiten. Für die Grundstücke des Baureihen WA 2.2 sind 4 Wohneinheiten zulässig, auf den Grundstücken 15294 und 15294/9 jeweils 2 Wohneinheiten.</p> <p>3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</p> <p>3.1 Untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Pergolen usw. dürfen die Baugrenzen um 1,50 m überschreiten sofern die Abstandsflächen gemäss Art. 6 BayBO eingehalten werden.</p>	<p>4. Nebenanlagen</p> <p>4.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO für Gartenhäuschen und Geräteschuppen sind zulässig, wenn sie zu Strassenflächen einen Abstand von 2,0 m einhalten und die Grundfläche von 6 m² nicht überschreiten. In WA 1 und WA 4 sind diese Nebenanlagen nach Grösse und Umfang in den ausgewiesenen Bereichen entsprechend der Planarstellung zulässig.</p> <p>4.2 Freie Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind nicht zulässig. Die Abfallbehälter sind innerhalb von baulichen Anlagen (Wohngebäude oder Garagen) etc. oder dicht eingegrünt in abgeschlossenen Boxen unterzubringen.</p> <p>5. Bauliche Gestaltung</p> <p>5.1 Die Oberkante des Erdgeschosses am Eingang darf nicht mehr als 0,30 m über der angegebenen Bezugshöhe bzw. der natürlichen Geländeoberkante liegen. Als Bezugshöhe wird dazu bei von Norden (hangobere Seite) erschlossenen Gebäuden die Strassenhöhe herangezogen, bei Erschliessung von Süden die natürliche Geländeoberkante an der Eingangsseite. Diese Festsetzung gilt nicht für WA 3.</p> <p>5.2 Für die Gebäude in den Baureihen WA 1 und WA 2.0 sind Dächer mit einer Neigung von maximal 15° zulässig. Die Putzflächen aller Hauptbaukörper steigen einheitlich nach Süden an.</p> <p>Im Gebiet WA 2.0 müssen die Dachgeschosse-Fassaden der 3-geschossigen Baukörper auf der Südseite mindestens 1,50 m zurückspringen. Dachterrassen, aber auch flachgeneigte Vordächer sind dadurch möglich.</p> <p>In den Baureihen WA 2.1 und WA 2.2 sind Satteldächer mit einer Neigung von 15° bis maximal 45° zugelassen. Die Dachüberstände der Satteldächer dürfen 30 cm nicht überschreiten.</p> <p>Für den Baureim WA 3 werden Flachdächer bzw. Putzdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° festgesetzt. Die Putzflächen der Hauptbaukörper steigen einheitlich nach Süden an.</p> <p>Für die Baureihe WA 4 und WA 5 werden begrünte Flachdächer oder wahlweise Putzdächer mit einer Neigung von 5° bis 15° festgesetzt.</p> <p>Für erdgeschossige Anbauten und Nebengebäude wie z. B. Garagen oder Wintergärten gilt allgemein eine maximale Dachneigung von 15°. Glasdächer sind möglich. Kunststoffe wie Well- und Doppelsteplatten sind nicht zugelassen.</p>	<p>Für Flachdächer oder Dächer mit einer Neigung bis 15° werden als Oberflächen ausschliesslich Gründächer oder Blechdächer ohne glänzende Oberflächen, die keine Blendwirkung für den nahegelegenen Militärflughafen darstellen, festgesetzt. In WA 2.1 + WA 2.2 sind als Dachdeckung bei Dachneigungen über 15° und bis 45° nur rote Dachsteine oder Dachziegel zulässig.</p> <p>Geschlossene Gebäudекetten wie Doppelhäuser oder Reihenhäuser mit angebauten Garagen sollen durch Farb- und Materialwechsel zwischen Haus und Nebengebäude gegliedert sein (z. B. Wechsel zwischen verputztem Mauerwerk und natürlicher Holzbohle).</p> <p>Über Hauseingängen sind Vordächer in der Größe von mindestens 1,5 m² vorzusehen. Wintergartenentwürfen sind in Massivbauweise erstellt werden. Überdachungen von Terrassen sollen eine Größe von mind. 4,5 m² haben. Alle hier genannten Bau- und Gestaltungselemente müssen in den Eingangsplänen dargestellt werden.</p> <p>Auf den Dachflächen dürfen nur Dachgauben, Dachflächenfenster und Solaranlagen und Photovoltaikanlagen eingebaut werden. Dachschritte sind nicht zulässig. Dachgauben dürfen eine maximale Breite von 1,50 m haben und sind nur bei Dachneigungen ab 35° zulässig. Die Gesamtbreite von Dachgauben oder Zwerchgiebeln darf je Hausseite höchstens 1/3 der Wandlänge betragen.</p> <p>5.3. Solaranlagen und Photovoltaikanlagen (PV) Kollektoren und PV-Anlagen sind flächenbündig in die Fassade oder das Dach einzubauen und haben sich harmonisch in die Gesamtgestaltung des Hauses zu integrieren. Solaranlagen und PV-Anlagen sollen immer als Band über die gesamte Dachbreite entlang des Firstes oder an der Traufe angeordnet werden. Gestricelte Anordnungen frei mitten in der Dachfläche sind zu vermeiden! Solaranlagen und PV-Anlagen sind bei Putzdächern in einer nach Süden geneigten versetzten Putzdachfläche oder als Terrassen- und Balkonüberdachung zugelassen.</p> <p>5.4 Bei allen Gebäuden ab 4 Wohneinheiten ist mit der Stadt Erding ein Flankensicht abzustimmen.</p>	<p>5.5 Beim Zusammenbau an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, z. B. bei Reihenhäusern, Doppelhäusern oder gemeinsamen Grenzgaragen, ist auf einheitliche Gestaltung bezüglich Dachform, Dachüberstand und Dachneigung sowie der verwendeten Materialien zu achten. Der Nachbarbau muss sich jeweils an den Bestand des Nachbarn profilgleich anpassen.</p> <p>5.6 Wegen der Nähe des Flughafen Erding wird die maximale Bauhöhe von 492,35 m über NN festgesetzt.</p> <p>6. Garagen, Carports und Stellplätze</p> <p>6.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bzw. Garagen oder Carports ist nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Erding in der jeweils neuesten Fassung zu ermitteln.</p> <p>6.2 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen sind innerhalb der festgesetzten Längsparken in privaten Grundstücken entlang öffentlicher Strassen ist unzulässig, falls nicht im Plan anders dargestellt. Tiefgaragen sind in den Gebieten WA 2.0, WA 2.1 und WA 2.2 sowie WA 4 nicht zugelassen. Sofern Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben, soweit es nicht explizit anders in der Zeichnung dargestellt ist. Soweit nichts anderes festgesetzt ist, müssen Garagen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5,00 m von der Strassenbegrenzungslinie entfernt sein.</p> <p>6.3 Stellplätze und Garagen vorplätze sind mit wasserundurchlässigen Oberflächen zu versehen. Da alle Regenwasser auf der jeweiligen Grundstücksfläche zu versickern sind, müssen alle privaten Einfahrtsbereiche, Stellplätze, Vorplätze etc. bei Gefälle zur öffentlichen Strasse hin mit entsprechenden Rinnen (angeschlossen an den privaten Sickerschacht) ausgestattet werden.</p> <p>7. Einfriedigungen</p> <p>7.1 Als Einfriedigung entlang der Strassenräume sind nur Zäune mit senkrechter Holzlatzung bis max. 1,20 m Höhe zulässig. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Zäune mit gleicher Höhe aus Maschendraht mit Hinterpflanzung zulässig. Verputzte und gestrichene Mauern, Sichtmauerwerk, Sichtbeton bis zu einer Höhe von 1,20 m über Oberkante öffentliche Verkehrsfläche sind in Eingangs- und Einfahrtsbereichen zulässig, nicht jedoch als komplette Einfriedigung des Grundstückes. Ebenso sind Einfriedigungen aus Blech oder Kunststoff unzulässig.</p> <p>7.2 Einfriedigungen jeglicher Art sind in den Gebieten WA 3 und WA 5 unzulässig.</p>	<p>8. Grünordnung und Freiflächengestaltung</p> <p>8.1 Die ungebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind, soweit sie nicht als Beh- oder Fahrflächen bzw. als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt werden, mit Rasen, Stauden, Sträuchern oder Bäumen zu begrünen.</p> <p>8.2 Es sind so viele Bäume anzupflanzen, dass auf je angefangene 275 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Baum heimischer Art zu stehen kommt. Die in der Planzeichnung festgesetzten und zu pflanzenden Bäume werden darauf angedeutet.</p> <p>8.3 Für die auf Grund der o. g. Festsetzung zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende heimische Arten in Anlehnung an die natürliche Vegetation zu verwenden:</p> <p>Bäume: neben allen gängigen Obstarten Esche, Linde, Feldahorn, Walnuss, Stieleiche, Hainbuche und Silberweide. Pflanzgrasse: mindestens Stammbusch aus extra wahltem Stand, 3 - 4 mal verpflanzt, Höhe 300 - 400 cm, Stammumfang 18 - 20 cm.</p> <p>Sträucher: neben allen beliebigen Sträuchern auch Holtriegel, Pfaffenhütchen, Hainleins, Weissdorn, Hackenkräuter, Schneeball, Holunder und Weide. Pflanzgrösse: 2 mal verpflanzte Handelsware.</p> <p>8.4 Eins von der Planzeichnung abweichende Lage der zu pflanzenden Bäume ist unter Einhaltung der Pflanzungsabstände zulässig.</p> <p>8.5 Die nach diesen Festsetzungen gepflanzten Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Evtl. ausgefallene Bäume oder Sträucher sind zu ersetzen.</p> <p>8.6 Die Anpflanzung von giftigen Gewächsen auf und neben Kinderspielflächen ist verboten.</p> <p>8.7 Die als Bestand festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Bei Beschädigungen muss gleichwertiger Ersatz gepflanzt werden.</p>	<p>9. Schallschutz</p> <p>9.1 Entlang der Westseite des Geltungsbereiches ist ab dem nördlichen Ende des vorhandenen Schallschutzwalls auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens des Büros Müller BBM vom 12.04.2002 eine Schallschutzwand (auf der Westseite abwärts abgestuft) mit einer Höhe von 3 m über Gelände, westlich des Radweges bis zur Einmündung der Erschliessungsstrasse, zu errichten. Die Schallschutzwand ist gemäss den "Zusätzlichen Technischen Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Strassen" (TV-Lw 88), Ausgabe 1988, zu errichten. Eine naturnahe Erscheinung dieser Wand ist durch Einbringung und Materialien wie Holz oder Glas sicherzustellen. Achtung! Im Bereich der Einmündung muss die Lärmschutzwand aus Glas konstruiert werden. Ein sicheres Queren von Fussgänger und Radfahrer und die Sichtverhältnisse für einmündenden / abiegenden Verkehr an der ST 2084 machen dies notwendig!</p> <p>9.2 Zur Verbesserung des Schallschutzes für die angrenzenden Plangebiete WA 2.0 / WA 2.1 / WA 2.2 wird im Zusammenhang mit der Schallschutzwand entlang der ST 2084 für das WA 1 eine Zuegenstrasse Riegelbebauung festgesetzt.</p> <p>Durch entsprechende Grundrissgestaltung ist sicherzustellen, dass sich keine Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern der Häuser im WA 1 auf der Nord- und Westseite befinden. Wo dies nicht möglich ist, sind Schallschutzfenster und fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen (z.B. Schalldämmlüfter) zu realisieren.</p> <p>Für die Fenster von Aufenthaltsräumen sind in folgenden Bereichen Schallschutzfenster und fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen notwendig: - Im Gebiet WA 2.0, WA 2.1 und WA 2.2 die westlichen Häuser an der Nord-, Süd- und Westfassade abgesehen vom Erdgeschoss - Im Gebiet WA 2.2 die südlichen Häuser (Rotkreuzstrasse) an der Südfassade, beim südwestlichen Haus an der West-, Süd- und Ostfassade</p> <p>Beim Neubau bzw. Ausbau der Häuser in WA 1, der westlichen Häuser in WA 2.0, WA 2.1 und WA 2.2, der südlichen Häuser in WA 2.2 (Rotkreuzstrasse) ist ein ausreichendes Schalldämmmass der Gebäudeausenshülle in Abhängigkeit von den ermittelten Belastungsspektren an den jeweiligen Fassaden vorzusehen. Die erforderlichen Schalldämmmass der Aussenwände, der Fenster und des Dachaufbaus sollen von einem Bauakustiker objektbezogen, unter Berücksichtigung der Grundrisse, der Fensterflächen und der Raumnutzung nach DIN 4109 I v. m. der VDI 2719 bestimmt werden.</p> <p>9.2 Schallschutzmassnahmen sind entsprechend dem vorliegenden Gutachten des Büros Müller BBM vom 12.04.2002 (Bericht Nr. 53/1562) durchzuführen (Anhang B). Dieses Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>	<p>C. HINWEISE</p> <p>1. Archäologische Bodenfunde</p> <p>1.1 Archäologische Bodenfunde sind melderpflichtig. Im Norden des Planungsgebietes lassen Funde auf eine Siedlung aus der Steinzeit schliessen.</p> <p>1.2 Der Antragsteller hat vor Baubeginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLD) im Bereich der geplanten Baufäche durchzuführen.</p> <p>1.3 Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller ggf. eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Massnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLD.</p> <p>1.4 Der Antragsteller hat die Kosten der Sondierung und der Ausgrabungen zu tragen.</p> <p>1.5 Mit den Erdarbeiten für die geplante Massnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.</p> <p>1.6 Die unter Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Beschließ jederzeit zu widerrufen.</p> <p>2. Auf mögliche Emissionen von angrenzenden Fliegerhorst wird ausdrücklich hingewiesen.</p> <p>3. Erschliessungsvoraussetzungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind: Sämtliche Bauvorhaben sind vor ihrer Fertigstellung auf die zentrale Wasser-versorgungsanlage anzuschliessen.</p> <p>Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt gemäss der Satzung des Abwasser-zweckverbandes Erding-Moos nach dem Systembereich C. Alle Regenwässer von Haus- und Nebengebäuden sowie befestigten und versiegelten Teilflächen müssen auf dem Grundstück versickert werden. Soweit anfallende Oberflächenwasser (siehe Gutachten des Ingenieurbüros Mayer) nicht an Ort und Stelle versickert werden können, sind diese dem nahe gelegenen Schloßbach oder dem Regenrückhaltebecken an der Dorfener-/Taufkirchnerstrasse zuzuführen.</p> <p>Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Mass zu beschränken.</p> <p>4. Mit jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsinstitut einzureichen, aus dem die Einhaltung der entsprechenden Festsetzungen ersichtlich ist.</p> <p>5. Bei allen Pflanzungen sind die im Bayer. Ausführungsgesetz zum BGB geregelten Grenzabstände zu beachten.</p>
---	--	--	--	---	---	---



Bebauungsplan 125
Rotkreuzstrasse Nord
Stadt Erding

410/1 Dezember 2004
Bebauungsplan Nr. 125
Fassung vom 08.07.04
Rechtsverbindlich seit 24.08.04

Planung
Die Übermittlung der Planung ist dem Original und beglaubigt mit dem Original.
Klaus Sternagel
Thomas Sternagel

Korbarnstrasse 11 85435 Erding
Tel. 08122 3842 Fax 08122 2919
Erding, den 08.07.2004