

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS DEN FESTSETZUNGEN A, B, C, D und E

Bebauungsplan  
Nr. 134  
Zwischen Parkstraße  
S-Bahn und  
Münchener Straße

M 1:1000



URA P. (amtlich) 2.101  
Bebauungsplan Nr. 134  
Festsetzung vom 15.12.1992  
Rechtsverbindlich seit 12.05.1993

GEFERTIGT AM 05.1991  
GEÄNDERT AM 3.5.1991  
21.5.1991  
512.91/135.92/15.12.92

**topos**  
F. BECKER-NICKELS  
LEOPOLDSTRASSE 62  
TEL. 089/34 15 15  
GRÜNPLANUNG

STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR  
H. E. STEURNAGEL  
8000 MÜNCHEN 40  
FAX 33 22 45

Altenerding

B 00 - 1 2 2 3 A

Stadt E r d i n g

**Bebauungsplan Nr. 134**

**"zwischen Parkstr., S-Bahn und  
Münchener Str."**

**i. d. F. vom 15.12.92**

<b>Stadt Erding</b>			
23. JUNI 1993			
SG	UOI	R	E

Die Stadt E r d i n g  
erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches ( BauGB ), Art. 23 der Gemeindeordnung für  
den Freistaat Bayern ( Gemeindeordnung - GO - ), Art. 91 der Bayer. Bauordnung ( BayBO ), der  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke ( Baunutzungsverordnung - BauNVO - ) i.d.F.  
der Bek. vom 23.01.1990 ( BGBl I S. 132 ) und der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der  
Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes ( Planzeichenverordnung 1981 - PlanzVO 81 - )  
vom 30.07.1981 ( BGBl S. 833 ) diesen Bebauungsplan als

**S a t z u n g**

- Inhalt
- A. Plandarstellung
  - B. Festsetzungen
  - C. Hinweise
  - D. Verfahrensvermerke
  - E. Begründung

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Planverfasser

l o p o s  
Architektur und Stadtplanung  
Dipl.Ing. F.Becker-Nickels Architekt DAI  
Dipl.Ing. H.E.Steuernagel Architekt BDA  
Leopoldstr. 62 8000 München 40  
Tel. 089/ 341515  
Fax 089/ 33 22 45

Stadt  
E r d i n g  
Rathaus  
8050 Erding  
Tel. 08122/408-0

Grünordnerische Beratung

Dipl.Ing. J.Voss Landschaftsarchitekt  
Sophie-Stehle-Str. 3 8000 München 19  
Tel. 089/ 17 50 69

B00 - 1223A

B) Festsetzungen:

1. Die nebenstehende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

## 2. Geltungsbereich / Abgrenzung

- 2.1  Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
- 2.2  Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- 2.3  Abgrenzung zwischen den Wohnquartieren
- 2.4 WA 1 Nummer des Wohnquartieres innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ( WA ), z.B. WA 1
- 2.5  Wasserschutzgebiet

### 3. Art der baulichen Nutzung

#### 3.1

#### **Allgemeines Wohngebiet ( WA )**

##### 3.1.1

Das Bauland ist nach § 9 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 Ziff. 3 und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ( WA1-WA 3 ) festgesetzt.

##### 3.1.2

In den zwei Baukörpern im Süden des WA 2 entlang der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße sind im EG nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden , Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig ( § 6 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 ). Außerdem sind Büro- und Praxisräume zulässig.

##### 3.1.3

Im nordwestlichen Baukörper des Quartieres WA 4 sind in den oberen Geschossen Büros und Praxen zulässig.

##### 3.1.4

In den übrigen Allgemeinen Wohngebieten sind nur Läden bis maximal 100 m<sup>2</sup> Geschoßfläche zulässig.

#### 3.2

#### **Nebenanlagen**

##### 3.2.1

Als Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb des Bauraumes sind zulässig:  
Teppichklopfstangen, Wäschetrockenstangen, Pergolen.

##### 3.2.2

Für Fahrräder, Kinderwagen, Müllbehälter, sowie Gartenhäuschen der EG-Wohnungen, sind für die Quartiere WA 1 + WA 2 auch außerhalb der Baugrenzen erdgeschossige Anbauten zulässig ( zur Grundfläche siehe 4.1.2 ), die gestalterisch an die Hauptgebäude angelehnt werden müssen ( siehe Festsetzungen Pkt. 10 ).

##### 3.2.3

Nebenanlage i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO, z.B. Trafostation .  
Für diese, mit Planzeichen festgesetzten Nebenanlagen, gelten dieselben gestalterischen Anforderungen wie für die sonstigen Gebäude.

## 4. Maß der baulichen Nutzung

### **4.1 Grundfläche**

4.1.1 330/.. Maximale Grundfläche der baulichen Anlagen für den jeweiligen Baukörper, z.B. 330 innerhalb des Bauquartieres in Quadratmetern ( entsprechend § 19 BauNVO )

4.1.2 Die Grundfläche der Anbauten im Geschoßwohnungsbau ( Festsetzung 3.2.3) darf 1,5% der festgesetzten Grundfläche nicht überschreiten.

4.1.3 Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach 3.2 sind einschließlich der mit Planzeichen 4.1.1 festgesetzten Grundfläche bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 , bezogen auf das gesamte Nettobauland des Bebauungsplanumgriffes, zulässig.

### **4.2 Geschoßfläche**

4.2.1 .. /990 Maximale Geschoßfläche, z.B 990 m<sup>2</sup> bezogen auf die Außenmaße der Gebäude in allen Vollgeschossen ( entsprechend § 20 BauNVO ).

4.2.2 Bei der Ermittlung der Geschoßflächen sind die Dachgeschoße als Vollgeschöße zu berücksichtigen.  
Die pyramidenförmigen Dachaufbauten der quadratischen Baukörper im nördlichen Bereich des WA 1 und im westlichen Bereich des WA 2, sind mit je ca 60 m<sup>2</sup> Geschoßfläche in der Gesamtbruttogeschoßfläche enthalten.

4.2.3 Anbauten, wie unter 3.2.3 beschrieben, zählen nicht zur Geschoßfläche.

### **4.3 Anzahl der zulässigen Wohnungen**

4.3.1 Die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten ergibt sich in Bezug auf den Stellplatzschlüssel und die maximale Grundfläche der quartiersbezogenen Tiefgaragenebene.

### **4.4 Zahl der Vollgeschosse / Wand- und Kniestockhöhe**

#### **4.4.1 Zahl der Vollgeschosse**

IID zulässig sind drei Vollgeschosse, das oberste Vollgeschöß ist als ausgebauter Dachgeschoß zu errichten, z.B. IID

#### **4.4.2 Wandhöhe ( § 18 Abs. 1 BauNVO )**

Wandhöhe von O.K. Erdgeschoßfußboden bis O.K. Dachkonstruktion an den Traufseiten Außenwand höchstens

bei I Vollgeschöß	3,25 m
bei II Vollgeschossen	6,00 m
bei III Vollgeschossen	8,75 m
bei IV Vollgeschossen	11,50 m

4.4.3

#### **Kniestockhöhe**

Die Kniestockhöhe von O.K. Rohdecke bis O.K. Sparren, gemessen an der Gebäudeaußenwand, darf bei allen Gebäuden maximal 0,50 m betragen.

4.5

#### **Höhenlage von Gebäuden**

4.5.1

Die Oberkante Erdgeschoßfußboden darf maximal 0,30 m über der nächstbenachbarten privaten bzw. öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

## 5. Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Abstandsflächen

5.1  Baugrenze ( § 23 Abs. 3 BauNVO )

5.2  Baulinie ( § 23 Abs. 2 BauNVO )

5.3 Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO darf durch Balkone, Loggien und Vordächer maximal 1,50 m betragen.  
Die Summe aller Vorbauten darf 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten.

### 5.4 **Bauweise**

5.4.1 Für das Quartier WA 1 wird geschlossene Bauweise festgesetzt ( § 22 Abs. 3 BauNVO ).  
Ausgenommen ist der Baukörper im südlichen Bereich, für den offene Bauweise festgesetzt wird ( § 22 Abs. 2 BauNVO ).

5.4.2 Für das Quartier WA 2 wird geschlossene Bauweise festgesetzt ( § 22 Abs. 3 BauNVO ), mit Ausnahme der drei Einzelbaukörper am südlichen Rand von WA 2, für die eine offene Bauweise festgesetzt wird ( § 22 Abs. 2 BauNVO ).

5.4.3 Für das Quartier WA 3 wird offene Bauweise festgesetzt ( § 22 Abs. 2 BauNVO ).

5.4.4 Für das Quartier WA 4 wird offene Bauweise festgesetzt ( § 22 Abs. 2 BauNVO ).

5.4.5 In dem Bauquartier WA 3 sind nur Einzelhäuser zulässig ( § 22 Abs. 2 BauNVO ).

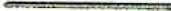
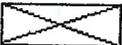
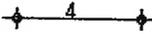
5.4.6 In den übrigen Bauquartieren ( WA 1, 2 und WA 4 ) ist nur Geschoßwohnungsbau zulässig, soweit nicht unter Punkt 3 gewerbliche Nutzung festgesetzt ist.

### 5.5 **Abstandsflächen**

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als es Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO vorschreiben, werden diese aus städtebaulichen Gründen ausdrücklich für zulässig erklärt.

## 6. Verkehrsflächen

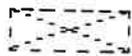
### 6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

- 6.1.1  Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung von privaten und öffentlichen Flächen
- 6.1.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 6.1.3  öffentliche Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich; Befestigung mit versickerungsfähigem Material ( z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen )
- 6.1.4  Fuß- und/oder Radweg
- 6.1.5 Für die Fußwege entlang der Münchener Str. und an der Ostseite des Bauquartiers WA 2 ist eine Befestigung mit versickerungsfähigem Material vorzusehen ( z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen ).
- 6.1.6 Die Fuß- und Radwege an den Fahrstraßen sind durch einen unterschiedlichen Belag mit versickerungsfähigen Materialien ( z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen ) gestalterisch abzusetzen.
- 6.1.7  Durchfahrten und Durchgänge von Gebäuden  
lichte Höhe bei Durchfahrten im verkehrsberuhigten Bereich mindestens 4,5 m, bei Durchgängen von Fuß- und Radwegen mindestens 2,25 m
- 6.1.8 Zufahrten und Hauseingänge von öffentlichen Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigem Material ( z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen ) zu befestigen und mit demselben Material auf anschließendem Privatgrund zu versehen.
- 6.1.9 Das Steigungsverhältnis der Fuß- und Radwege darf 6% nicht überschreiten.
- 6.1.10  Vermaßung der öffentlichen Verkehrsfläche in m, z.B. 4

### 6.2 Private Verkehrsflächen

- 6.2.1  Fußweg mit Gehrecht für die Öffentlichkeit
- 6.2.2 Dostwest gerichteten Wege, die parallel zu den Eingangsseiten verlaufen, sind mit versickerungsfähigem Material zu versehen ( z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen ).
- 6.2.3 Die nordsüd gerichteten Wege sind mit einer wassergebundenen Decke zu versehen.
- 6.2.4 Soweit Treppen und Rampen erforderlich sind, müssen diese mit versickerungsfähigem Material (z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen) befestigt werden.

6.2.5



private Durchgänge von Gebäuden, öffentlich gewidmet,  
lichte Höhe mindestens 2,25 m

6.2.6

Der Nord-Süd-Weg zwischen WA 1 und WA 2, sowie der Dr. Seidl  
Weg sind so auszubilden, daß ein behindertengerechtes  
Durchqueren mit maximal 6% Neigungsänderung möglich ist.

## 7. Stellplätze

### 7.1 Öffentliche Stellplätze

7.1.1  Parkplätze für KFZ, mit Angabe der zwingend zu realisierenden Mindestanzahl, z.B. 6

7.1.2 Die Parkplätze (P) im öffentlichen Straßenraum sind mit versickerungsfähigem Material ( z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, fugenweites Pflaster, wassergebundene Decke, Kiesel etc. ) zu befestigen.

7.1.3 Außer den im Bebauungsplan dargestellten und festgesetzten privaten und öffentlichen Stellplätzen sind keine weiteren oberirdischen Stellplätze zulässig.

7.1.4 Die Stellplätze an der Münchner Straße können auf den Nachweis der erforderlichen Stellplätze nach dem Stellplatzschlüssel angerechnet werden.

### 7.2 Private Stellplätze

7.2.1 Bei der Realisierung des Baugebietes ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze der zu diesem Zeitpunkt gültigen Stellplatzsatzung zu entnehmen.

7.2.2  Stellplätze für KFZ, mit Angabe der zwingend zu realisierenden Mindestanzahl, z.B. 6

7.2.3 Die Stellplätze ( ST ) sind mit versickerungsfähigem Material ( z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, fugenweites Pflaster, wassergebundene Decke, Kiesel etc. ) zu befestigen.

## 8. Garagen

- Ga Die Garagen sind in der Fassadengestaltung, der Dachneigung und Dachform, sowie in der Verwendung ihrer Materialien den Hauptgebäuden anzugleichen.

## 9. Tiefgaragen

### 9.1 **Stellplätze in den Tiefgaragen**

- 9.1.1 Bei der Realisierung des Baugebietes ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze der zu diesem Zeitpunkt gültigen Stellplatzsatzung zu entnehmen.

Als Stellplatznachweis dient das Beiblatt "Vorschlag für die Anordnung der Tiefgaragen"

- 9.1.2 Es können Tiefgaragen (TG) mit zwei Ebenen errichtet werden. Doppelparker bzw. Doppelstockstellplätze sind unzulässig.

### 9.2 **Zu- und Ausfahrten**

- 9.2.1 ◁ TG Zu- und Ausfahrt Tiefgarage

Zufahrten sind mit versickerungsfähigem Material ( z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen ) zu befestigen, soweit sie nicht überbaut sind.

- 9.2.2 Der Abstand von Garagentoren zu öffentlichen Fahrverkehrsflächen ( verkehrsberuhigter Bereich ) muß mindestens 5,0 m betragen.

### 9.3 **Tiefgaragenrampen**

- 9.3.1  Tiefgaragenrampe

Die Tiefgaragenrampen sind lärmschützend zu überbauen. Seitenwände der Auffahrt sind mit schallabsorbierendem Material zu versehen.

- 9.3.2 Es sind nur die festgesetzten Tiefgaragenrampen zulässig. Bei einer eventuellen Grundstücksteilung muß auch das abgeteilte Grundstück über die festgesetzte Rampe in der Tiefgarage erreichbar sein.

9.4

#### **Treppenhäuser**

9.4.1

Die Treppenhäuser der Geschosswohnungsbauten bzw. der Gewerbebauten sind zwingend fußläufig mit der TG-Ebene zu verbinden.

9.4.2

Die Ausgänge der Tiefgaragen innerhalb von Grün- und Freiflächen sind in leichter Stahl-Glas-Konstruktion zu überdachen.

9.5

#### **Tiefgaragendecken**

9.5.1

Die Tiefgaragendecken sind so auszubilden, daß eine spätere Bepflanzung auch über die festgesetzten Großbäume hinaus möglich ist. Die Mindestüberdeckung muß 80 cm betragen.

9.6

#### **Entlüftung**

9.6.1

Zur ausreichenden Entlüftung der Tiefgaragen ist eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage vorzusehen.

9.6.2

Die von der Entlüftungsanlage erfaßte Abluft ist innenliegend über Dach der geplanten Wohngebäude in Firsthöhe senkrecht nach oben ins Freie zu führen.

10. Gestaltung der Hauptgebäude Wohnen ( WA 1- WA 4 )  
( einschließlich eventueller Büros und Praxen ) und mit Ausnahme der zwei südl. Einzelbauten  
im WA 2

**10.1 Baukörpergrundriss**

- 10.1.1 Die Baukörper sind auf den Grundrissen der Baulinien und Baugrenzen in einfacher und klarer Form aufzubauen.
- 10.1.2 Horizontale und vertikale Vor- und Rücksprünge sind über die im Bebauungsplan dargestellten Vor- und Rücksprünge und Anbaumöglichkeiten hinaus nicht zulässig.
- Putzglieder, Lisenen und sonstige plastische Gestaltungen sind bis 50 cm Tiefezulässig.
- 10.1.3 Zusammenhängende Gebäudeteile sind unter Berücksichtigung der folgenden Festsetzungen einheitlich zu gestalten.

**10.2 Fassadengestaltung**

- 10.2.1 Die Fassaden sind einfach als " Lochfassaden " mit gegenüber den Öffnungen ( Fenster, Loggien, Eingängen ) überwiegendem Anteil an unauffällig verputzten Flächen, ohne plastische Gliederung über 50 cm Tiefe, zu gestalten.
- 10.2.2 Für die Reihen- und Doppelhäuser sind Holzverkleidungen mit senkrechter Lattung zulässig, soweit 1/4 der Fassadenfläche nicht überschritten wird.
- 10.2.3 Andere Materialien, wie z.B. Waschbeton, Asbestzement- oder Kunststoffplatten sind unzulässig.
- 10.2.4 Stark auffallende Putzmuster und Zierputz sind unzulässig.
- 10.2.5 Ungegliederte Fassadenflächen der Hauptgebäude ( z.B. fensterlose Stirnfassaden ) sind durch Spaliere bzw. Rankgerüste mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- 10.2.6 Die Sockelzonen beim Geschößwohnungsbau sind mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen, soweit dort keine Wohnungsgärten vorhanden sind.

**10.3 Farbgestaltung**

- 10.3.1 Alle Fassaden sind in zurückhaltender, heller Farbgebung zu gestalten. Hölzer sollen hell gestrichen bzw. imprägniert werden.
- 10.3.2 Nicht zulässig sind grelle oder metallisch glänzend wirkende Materialien, mit Ausnahme von Titanzink.

**10.4 Fenster und Türen**

- 10.4.1 Fenster und Türen sind aus einheimischem Holz zu erstellen und in ihren Proportionen und Größen unter Beachtung der Festsetzung 10.2.1 aufeinander abzustimmen.

10.4.2 Fensterrahmen können farbig behandelt werden.

10.4.3 Fensterflächen sind zu unterteilen.

Ausgenommen sind Fensterflächen, die insgesamt nur eine Glasfläche bis 0,5 m<sup>2</sup> aufweisen.

## 10.5 Dächer

10.5.1  Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Nebenfirstrichtungen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.

## 10.6 Dachform

10.6.1 Für die Hauptwohngebäude sind nur Satteldächer mit gegenüberliegend gleichgeneigten Dachflächen zulässig.

10.6.2 Für die Baukörper im WA 4, sowie die vier quadratischen Baukörper im westlichen Bereich des Bauquartiers WA 2, sind flchgeneigte Zeltdächer mit pyramidenförmigen Aufbauten festgesetzt.

10.6.3 Die zulässige Dachneigung bei Wohngebäuden liegt zwischen 38° und 44°.

## 10.7 Dachüberstände

10.7.1 Ein Dachüberstand ist nicht zugelassen.

Ein bis 30 cm vorgezogener Dachüberstand ist nach folgender Schemaskizze zulässig:



10.7.2 Dachüberstände an Giebelseiten sind nur in Verbindung mit Balkonen ( Balkonüberdachung ) zulässig, wenn dabei Balkon und Dachüberstand konstruktiv miteinander verbunden sind.

10.7.3 Ein größerer Dachüberstand an einer Traufseite ist nur in Verbindung mit einer Säulenkonstruktion zulässig.

## 10.8 Dachaufbauten

10.8.1 Dachgauben mit Satteldächern sind mit maximal 1,50 m Breite zulässig. Die Firsthöhe muß mindestens 1,50 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 1,50 m betragen. Zur Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten. Es darf pro Baukörper nur eine einheitliche Gaubenform ausgeführt werden.

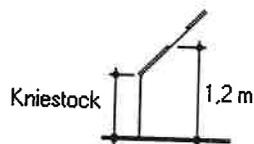
10.8.2 Zwerchgiebel, die sich aus der Gebäudeaußenwand entwickeln, sind mit einer maximalen Breite von 3,50 m zulässig. Die Firste müssen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen. Der Abstand der Zwerchgiebel zur Giebelwand, bzw. untereinander, muß mindestens 3,00 m betragen.  
Innerhalb einer Hausgruppe sind die Zwerchgiebel einheitlich zu gestalten.

10.8.3 Für die unter 10.6.2 beschriebenen Baukörper sind pyramidenförmige Dachaufbauten zwingend zu errichten, deren Seitenlänge 1/3 der Baukörperlänge nicht überschreiten darf.

## 10.9 Dacheinschnitte

10.9.1 Bei Einzel- und Doppelhäusern sind keine Dacheinschnitte zulässig.

10.9.2 Dacheinschnitte sind ausnahmsweise in gestalterisch angemessener Weise möglich.  
Beim Geschößwohnungsbau sind Dacheinschnitte nach folgenden Schemazeichnungen zulässig:



die maximale Breite darf 2,5 m betragen;  
der Abstand untereinander, bzw. zur Giebelwand, muß mindestens 5,0 m betragen

## 10.10 Materialien für Dacheindeckung und Dachflächenfenster

10.10.1 Für die Wohngebäude sind Ziegel in Rottönen oder gestalterisch vergleichbare Materialien, wie z.B. rot durchgefärbte Betondachsteine, zulässig.  
Verblechungen sind der Farbe des Hauptdaches anzugleichen.

10.10.2 Verglaste Dachflächen sind beim Geschößwohnungsbau zulässig, soweit sie 10% einer Dachfläche nicht überschreiten.

10.10.3 Die unter 10.8.3 festgesetzten Dachaufbauten müssen mindestens zur Hälfte verglast werden.

10.10.4 Liegende Dachflächenfenster sind bis maximal 0,50 m<sup>2</sup> Fensterfläche zulässig.  
Pro 6 lfdm Dachfläche ist nur 1 derartiges Fenster zulässig.

10.10.5 Ein Einbau von Sonnenkollektoren ist mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

## 10.11 Balkone

10.11.1 Die Gesamtlänge der Balkone einer Hauswand darf 1/3 der Wandlänge nicht überschreiten.

10.11.2 Maximale Breite eines Balkons 3,0 m, maximale Tiefe 1,8 m.

- 10.11.3 Es dürfen maximal 2 Balkone aneinandergelagert werden. Aneinandergebaute Balkone sind durch eine Abschirmung aus Holz oder Stahl zu trennen und einheitlich zu gestalten.
- 10.11.4 Balkone an einem zusammenhängenden Baublock sind einheitlich zu gestalten.
- 10.11.5 Die Balkone sind als eigenständige Konstruktion aus Holz oder Stahl vor den Fassaden der Hauptgebäude zu errichten.
- 10.11.6 Die Brüstungen der Balkone in Holzkonstruktion sind in schlichter vertikaler Lattung zu errichten.
- 10.11.7 Bei Stahl- und Glaskonstruktionen der Balkone sind für die Brüstungen senkrechte Metallstäbe, Lochgitter oder Drahtbleche zulässig.
- 10.11.8 Als Innensichtschutz an Balkonbrüstungen sind nur Segeltücher in hellen Farbtönen zulässig.
- 10.12 Loggien**
- 10.12.1 Loggien sind bis zu einer Breite von maximal 3,0 m zulässig.
- 10.12.2 Der Abstand zur nächsten Loggia muß in der Fassadenfläche mindestens 1,0 m betragen.
- 10.12.3 Die Brüstungen sind wie die verputzten Fassaden auszuführen.
- 10.12.4 Loggien dürfen nicht mit Balkonen verbunden werden.
- 10.13 Verbindungsbauten**
- 10.13.1 Die dreigeschossigen Verbindungsbauten sind mit Flachdächern zu versehen und können als Terrassen für die auf gleicher Ebene liegenden Wohnungen benutzt werden.
- 10.14 Werbeanlagen und Schaufenster**
- 10.14.1 Leuchtreklamen sind unzulässig.
- 10.14.2 Werbeanlagen sind nur als Beschriftung direkt auf dem Fassadenputz zulässig.
- 10.14.3 Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie dürfen maximal 2 m breit sein und nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Erdgeschoßfassadenfläche betragen.
- 10.14.4 Das Ankleben von großflächigen Werbeplakaten, die insgesamt größer als 10% der Fensterfläche sind, ist nicht zulässig.

## 11. Gestaltung von Nebengebäuden, An- und Verbindungsbauten, Wintergärten

### 11.1 Nebengebäude

11.1.1 Die Nebengebäude nach 3.2.3 sind als eingeschossige Anbauten an die Hauptgebäude zu errichten und als Anbauten an Wohngebäude mit Holz in senkrechter Lattung zu verschalen.

11.1.2 Die dargestellte Neigung des Pultdaches zum First ist entsprechend der Pfeilrichtung einzuhalten.

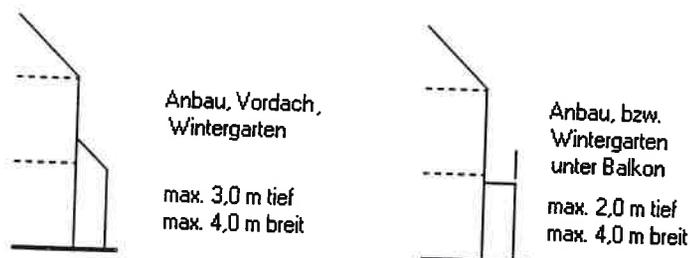
11.1.3 Die eingeschossigen Verbindungsbauten mit den darunter befindlichen Tiefgaragenrampen sind mit Pultdächern auszuführen und mit Glas- oder Zinkblechdeckung mit Stegfalz zu versehen. Dachgauben sind nicht zulässig.

11.1.4

### 11.2 Gartenseitige Anbauten und Wintergärten

11.2.1 Innerhalb einer Hausgruppe ist für Anbauten und Wintergärten eine einheitliche Gestaltung zu wählen.

11.2.2 Gartenseitig sind im Erdgeschoß der Einzel- und Reihenhäuser außerhalb der Baugrenzen untergeordnete Anbauten wie z.B. Erker, Wintergärten und Freisitzüberdachungen möglich, soweit sie in Holz-, Holz-Glas-, oder Stahl- Glas- Konstruktionen ausgeführt sind und nach Abmessung und Form den folgenden Schemazeichnungen entsprechen.  
Dachdeckung und Dachneigung der gartenseitigen Anbauten sind denen der Hauptgebäude anzugleichen.



Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

11.2.3 Wintergärten sind außerdem beim Geschößwohnungsbau über die gesamte Gebäudehöhe und maximal 1/4 der Fassadenlänge zulässig.

11.2.4 Die Wintergärten im Geschößwohnungsbau sind in Holz- oder Stahl-Glas-Konstruktionen zu errichten.

11.2.5 Glaserker

### 11.3

#### **Hauszugänge und Windfänge**

##### 11.3.1

An den Eingangsseiten der Hauptgebäude sind in Verbindung mit den Hauptgebäuden im Bereich der Hauszugänge Vordächer bzw. offene oder geschlossene Windfänge mit Pultdächern zwischen 20° und 45° bis zu einer maximalen Breite von 3,0 m und einer Tiefe von maximal 2,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie in Holz, Holz-Glas, Stahl-Glas oder geputztem Mauerwerk ausgeführt sind.

##### 11.3.2

Soweit bei den Hauseingängen des Geschoßwohnungsbaus Außentreppen notwendig werden, können diese in leichter Stahl-Glas- oder Metallkonstruktion überdacht werden.

## 12 Gestaltung von Geräte-, Abstell-,Gartenhäuschen,Pergolen, Sichtschutzwände

### 12.1 Geräte- und Abstellhäuschen

Für die Erdgeschoßwohnungsgärten des Geschoßwohnungsbaus sind Geräte- und Abstellhäuschen bis maximal 4,0 m<sup>2</sup> Gesamtgrundfläche zulässig.  
Sie müssen als kleine Anbauten an das Hauptgebäude in senkrechter Holzlattung mit Pultdach mit Zinkblechdeckung errichtet werden.

### 12.2 Gartenhäuschen

- 12.2.1  Im WA 3 ist ein Garten- oder Gewächshaus mit einer maximalen Gesamtgrundfläche von 25 m<sup>2</sup> an den mit Planzeichen festgesetzten Standort zulässig.  
Es ist mit einem Zeltdach und in Holz- oder Holz-Glas-Konstruktion zu errichten.  
Die maximale Traufhöhe beträgt 2,2 m.  
Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

### 12.3 Pergolen

- 12.3.1 Zwischen den Sichtschutzwänden sind Pergolen als Holzkonstruktion zulässig, die bis maximal 6m<sup>2</sup> mit Glas oder Acryl überdacht werden können.

- 12.3.2  Pergola

### 12.4 Sichtschutzwände

Zwischen den Terrassen der EG-Wohnungen und der Doppelhäuser können gartenseitig bis zu 2m hohe und maximal 3m tiefe Sichtschutzwände als Holzkonstruktion angebracht werden.

## 13. Gestaltung von Torbauten

### 13.1

#### Torbauten

#### 13.1.1



Die Verkehrsflächenüberbauungen mit Durchfahrten bei der verkehrsberuhigten Wohnstraße bzw. Durchgang bei den Läden sind zwingend in Holz oder Stahl als offene Überbauung mit vier Eckstützen zu errichten.

#### 13.1.2

Die Dachformen sind pyramidenförmig zu errichten und dürfen eine maximale Dachneigung von 20° nicht überschreiten.  
Material der Eindeckung: Zinkblech mit Stegfalz oder Glaseindeckung.

#### 13.1.3

Die Torbauten sind an den Eckstützen mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

## 14. Gestaltung der Läden

14.1

Die Baukörper für die Läden im WA 2 entlang der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße sind gestalterisch wie die Wohngebäude zu errichten.

## 15. Einfriedungen und Mauern

### 15.1 Einfriedungen

- 15.1.1 Für die Einzelgrundstücken sind nur 1,2m hohe Holzstaketenzäune mit senkrechter Lattung und mit entsprechend gestalteten Gartentüren zulässig.
- 15.1.2 Diese sind so anzuordnen, daß sie straßenseitig mit Kletterpflanzen, Efeu, Wildem Wein ( selbstklimmend ) bepflanzt sind.
- Hierfür sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen alle 2,0-3,0 m Pflanzlöcher vorzusehen, sofern nicht ein zurückgesetzter Zaun mit davorliegendem Grünstreifen realisiert wird.
- Für die Vorgärten sind keine Einfriedungen zulässig ( offene Vorgärten ).
- 15.1.3 Für die Wohnungsgärten sind 1,0 m hohe Maschendrahtzäune zulässig, die zwischen den Gärten beidseitig zu hinterpflanzen sind.
- 15.1.4 Sockelmauern für Zäune sind nicht zulässig.
- 15.1.5 Weitere Einfriedungen und Abspernungen privater Gemeinschaftsgrünflächen sind unzulässig.

### 15.2 Mauern

- 15.2.1  Die mit Planzeichen im WA 3 festgesetzte Lärmschutzmauer ist von den privaten Bauherren mit einer Höhe von 1,8 m zwingend zu errichten, mit Spalieren zu versehen und mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen beidseitig zu begrünen.

## 16. Versorgung und Entsorgung

### **16.1 Versorgung**

- 16.1.1 Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlußkästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der Grundstücke dienen, sind in die baulichen Anlagen ( Mauer, Zäune, Nebengebäude) zu integrieren.
- 16.1.2 Die Beheizung der Wohnungen und Häuser erfolgt ausschließlich über das Fernwärmenetz.

### **16.2 Entsorgung**

- 16.2.1 Die Standorte für Abfallbehälter im Geschoswohnungsbau im Quartier WA 1 sind in den eingeschossigen Verbindungsbauten entlang der Münchener Str. vorzusehen.
- 16.2.2 Die Standorte für Abfallbehälter im Geschoswohnungsbau im Quartier WA 2 können in den vorhandenen Verbindungsbauten vorgesehen werden.  
Es dürfen aber auch die nach 3.2.3 festgesetzten Nebengebäude an die östliche Schmalseite der ostwest gerichteten Baukörper errichtet werden.
- Die Standorte für Abfallbehälter im Bauquartier WA 3 sind in den nach 3.2.3 festgesetzten Nebengebäuden vorzusehen.
- Die Standorte für die Abfallbehälter im Bauquartier WA 4 sind in dem vorhandenen Verbindungsbau oder in den nach 3.2.3 festgesetzten Nebengebäuden vorzusehen.
- 16.2.3 Nördlich des Lärmschutzwalles im Osten des Baugebietes ist eine ca 30 m<sup>2</sup> große Fläche für einen Recyclinghof der Kategorie 1 vorgesehen.

## 17.Grünordnung

### 17.1 öffentliche Grünflächen

17.1.1



Straßenbegleitgrün

Niedrige Strauchpflanzung im Straßenbegleitgrün

Arten:	Prunus spinosa	-	Schlehe
	Rosa rugosa	-	Kartoffelrose
	Rosa rugosa Alba	-	weissbl. Kartoffelrose
	Ribes alpinum	-	Alpenjohannisbeere
	Ligustrum vulgare lodense	-	Zwergliguster
	Lonicera Xylosteum Claveys Dwarf	-	Zwerg - Heckenkirsche
	Symphoricarpos Chanaultii	-	Purpurbeere
	Spiraea arguta	-	Schneespriere
	Spiraea bumalda	-	rote Sommerspriere

17.1.2

Die Pflanzarbeiten im Straßenraum sind nach Fertigstellung der Verkehrsflächen vorzunehmen.

17.1.3

Die Grünflächen sind als Wiese anzulegen und mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

17.1.4



landschaftliche Deckpflanzung  
Sträucher und Heister 2x verpfl. 100-150  
1 Gehölz pro 1,5 m<sup>2</sup> ( Pflanzabstand 1,2 m )

Corylus avellana	-	Hasel
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weiß-Dorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Syringa vulgare	-	Flieder

17.1.5



vorhandener Wildaufwuchs, zu erhalten

17.2

### Private Gemeinschaftsgrünflächen und Kinderspielplätze

17.2.1



private Gemeinschaftsgrünfläche, allgemein zugänglich, nicht einzuzäunen

17.2.2



Kinderspielplatz

17.2.3

Im Nahbereich des Spielplatzes ist die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.6.1976 (LUMBI Nr. 7/8 vom 27.8.1987) über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen zu beachten.

17.2.4



Brunnen, zwingend zu errichten

17.2.5



Wildrosenpflanzung

Sträucher 2x verpfl. 60-100, 1 Gehölz pro m<sup>2</sup>

Rosa rugosa und rugosa alba

Rosa rubiginosa	-	Kartoffel-Rose
Rosa glauca	-	Wein-Rose
Rosa hugonis	-	Rotblättrige Rose
Rosa rugotida	-	Gelblühende Strauch-Rose
	-	Niedrige Strand-Rose

17.2.6



Sträucher vor Haus- und Wohnungsgärten: 2 xv. 100-150 ,  
1 Stück/1,5 m<sup>2</sup>

zusätzlich zu den unter 17.1.5 genannten heimischen Arten sind  
folgende Blütenstraucharten vornehmlich zu pflanzen:

Amelanchier canadensis	-	Felsenbirne
Cornus in Arten	-	Hartriegel
Deutzia in Arten	-	Deutzie
Forsythia in Arten	-	Goldglöckchen
Philadelphus in Arten	-	Jasmin
Syringa in Arten	-	Flieder
Viburnum in Arten	-	Schneeball
Weigela in Arten	-	Glockenstrauch

17.2.7



geschnittene, architektonische Hecke, Höhe ca. 1,5 m  
Heckenpflanzen m. B. 125-150, 3 Pflanzen pro lfm

Arten:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche

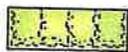
17.3

### Haus- und Wohnungsgärten

17.3.1

Die privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit  
einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen zu  
bepflanzen, soweit sie nicht Zufahrten zu Garagen, Hauseingängen  
und Terrassen sind.

17.3.2



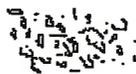
Die Wohnungsgärten sind zwingend zu errichten und so anzulegen,  
daß sie von den Bewohnern der Erdgeschoßwohnungen zu  
benutzen sind.

Die Terrassen sind mit versickerungsfähigem Material zu versehen.

17.4

### Vorgärten

17.4.1



offene Vorgärten ( keine Einzäunung zulässig )  
vorwiegend mit Kleinbäumen, Blütensträuchern und Wildstauden  
bepflanzt

17.5

Thujenhecken sind nicht zulässig.

17.6 Für Pflanzmaßnahmen im privaten Grundstück steht nach der Bauabnahme ein Zeitraum von 2 Jahren zur Verfügung.

**17.7 Baumpflanzungen**

17.7.1  Vorhandene Birkenallee, zu erhalten und während der Bauzeit zu schützen.  
Die vorhandene Birkenallee ist insgesamt zu erhalten.

17.7.2  Vorhandene Baumhaseln, zu erhalten und während der Bauzeit zu schützen.

17.7.3  Vorhandene Esche, zu erhalten und während der Bauzeit zu schützen.

17.7.4  Vorhandene Erlen, zu erhalten und während der Bauzeit zu schützen.

17.7.5  Vorhandene Fichten, Höhe 20 m, zu erhalten und während der Bauzeit zu schützen.

17.7.6  Obstbäume  
Hochstämme, StU mind. 12-14 cm

17.7.7  Großbäume, neu zu pflanzen  
3-4x verpfl. StU 25-30 cm

AE	=	Aesculus carnea	-	Blutkastanie
F	=	Fagus sylvatica	-	Buche
K	=	Tilia pallida	-	Kaiserlinde ( möglicherweise cordata )

17.7.8  Bäume, neu zu pflanzen  
3x verpfl. StU 20-25 cm

A	=	Acer platanoides	-	Spitzahorn
R	=	Acer platanoides Schwedleri	-	Blutahorn
a	=	Acer campestre	-	Feldahorn
B	=	Betula pendula	-	Sandbirke
E	=	Fraxinus excelsior	-	Esche
P	=	Populus nigra Italica	-	Pyramidenpappel
Q	=	Quercus robur	-	Stieleiche
V	=	Prunus avium Plena	-	Vogelkirsche
W	=	Juglans regia	-	Walnuss

17.7.9  Nicht mit Artenbindung versehene, neu zu pflanzende Bäume  
( Größe wie 17.7.8 )

Fraxinus excelsior	-	gem Esche
Alnus glutinosa	-	Roterle
Alnus incana	-	Grauerle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Tilia cordata	-	Winterlinde

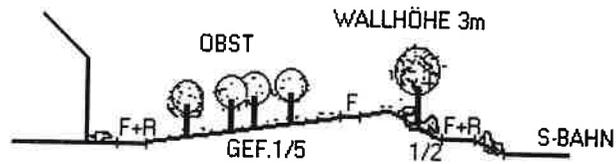
Quercus robur	-	Stieleiche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Ulmus laevis	-	Flatterulme
Pinus sylvestris	-	Kiefer
Picea abies	-	Fichte
Betula verrucosa	-	Sandbirke

- 17.7.10 Die Standorte der zu pflanzenden Bäume und Sträucher können geringfügig verändert werden, wenn aus verkehrstechnischen oder aus Gründen der Spartenrassen eine Pflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist.  
Die Anzahl und Art der Bepflanzung muß dabei im Grundsatz erhalten bleiben.
- 17.7.11 Die Bepflanzungen haben, soweit sie nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, Abstände zu Nachbargrundstücken nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch einzuhalten.
- 17.7.12 Der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Baumbestand sowie die nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind auf Kosten der Eigentümer nachzupflanzen.

## 18. Schall- und Emissionsschutz

18.1

Entlang der S-Bahnlinie ist ein 3 m hoher Lärmschutzwall nach folgender Schemaskizze zu erstellen:



M ca 1/500

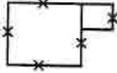
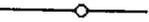
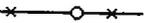
18.2

Die Baukörper am Ostrand des WA 2 sind in geschlossener und zusammenhängender Bauweise zu errichten.

18.3

Bei der östlichen Randbebauung im WA 2 sind Schlaf- und Ruheräume möglichst auf der lärmabgewandten Seite der vorhandenen S-Bahnlinie zu orientieren.

## C) Hinweise

1.  $\frac{204}{4}$  Flurstücknummer, z.B.  $\frac{204}{4}$
2.  bestehende Haupt- und Nebengebäude, zu beseitigen
3.  bestehende Grundstücksgrenze
4.  Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen
5.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
6.  Vorgeschlagene Baukörper mit Firstrichtung
7.  Bushaltestelle
8.  Flächen, die nach Materialentnahme durch die Fa. Bartolith mit Holzwolle-Zement und Betonteilen aufgefüllt wurden.
9. Bodendenkmäler unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht
10. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.  
  
Dem Wasserwirtschaftsamt ist unverzüglich ein Zeitplan zur Sanierung der Wasserversorgung vorzulegen.  
  
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.  
  
Vom Abwasserzweckverband ist nachzuweisen, daß das Schmutz- und Regenwasser aus dem Baugebiet von der Kanalisation aufgenommen werden kann und der Erlaubnisumfang für die genehmigten Einleitungen nicht überschritten wird.  
  
Der Nachweis muß vor Ausweisung des Baugebietes vorgelegt werden.  
  
Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern.  
  
Für die Baumaßnahmen, die in den Grundwasserbereich eingreifen ( z.B. Tiefgaragen ) ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.  
  
Die Bauträger sind darauf hinzuweisen.

11.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes Fl.Nr. 225 kann es zu Geruchsemissionen kommen.

## D) Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 18.12.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 14.02.1991 ortsüblich bekanntgemacht ( § 2 Abs. 1 BauGB ).
2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.06.1991 hat in der Zeit vom 26.09.1991 bis 28.10.1991 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.05.1992 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 01.03.1993 an das Landratsamt Erding eingeleitet. Das Landratsamt Erding hat mit Schreiben vom 27.04.1993, 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 beglaubigt.  
Stadt Erding, 11.05.1993



Bauamt  
i.A.

-----  
Traut