

BEBAUUNGSPLAN NR. 148 MIT EINGEARBEITETER GRÜNORDNUNG FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER HÖRLKOFENER STRASSE IN PRETZEN

PLANFERTIGER: Böhm + Glab + Sander Architekt + Stadtplanung Wörnitzstraße 13 81667 München Tel. 089/448 80 37

GRÜNPLANUNG: Valentin + Valentin Hauptstraße 42 82234 Welfing Tel. 0815329571

PLANDATUM: 14.07.1994 99-199-199

Die Stadt Erding erhält aufgrund §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff Bauplanungs-Gesetz, § 1 Abs. 1 BauGB Maßnahmgem. Art. 91 Bayerische Bauordnung - BayBO - und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan mit eingearbeiteter Grünordnung...

SATZUNG: Bebauungsplan Nr. 148 Fassung vom 14.07.1994 Richtveröffentlichung am 24.08.1995

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

ART DER NUTZUNG

1.1 Das mit WR 1 - WR 8 bezeichnete Bauland ist nach § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgesetzt.

MASS DER NUTZUNG

2.1 Für jede Teilfläche des Reinen Wohngebietes werden die maximal zulässige Grundflächenzahl (GFZ), die maximal zulässige Geschosshöhe und die maximal zulässige Zahl der Geschosse durch die Planzeichnung festgesetzt.

BAULICHE GESTALTUNG

3.1 Es sind alleine Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 38° für das mit WR 1, WR 2 und WR 7 bezeichnete Bauland und zwischen 28° und 32° für das mit WR 3, WR 4, WR 5 und WR 6 bezeichnete Bauland zulässig.

3.2 Für das mit WR 1, WR 2 und WR 3 gekennzeichnete Bauland sind auch Putzschlieren mit einer Neigung von max. 18° zulässig, wenn sämtliche Gebäude einer Hausgruppe (Doppelhäuser, Reihenhäuser, diese Dachform erhalten. Die Lage des Firstes ist in der Planzeichnung eindeutig festzusetzen.

3.3 In dem mit WR 5, WR 6, WR 7 und WR 8 gekennzeichneten Bauland sind ausnahmsweise Putzschlieren zulässig. Bei versetzten Putzschlieren ist eine Verschiebung des Firstes um max. 1,2 m zulässig.

3.4 Für Nebengebäude (Garagen, Carports, Schuppen) sind nur Putzschlieren mit einer max. Neigung von 12° und Flachdächer zulässig. Die Lage des Firstes von Putzschlieren ist durch die Planzeichnung eindeutig festzusetzen.

3.5 An gemeinsamen Grundstücksgrenzen ist nur ein profil- und höhengleicher Zusammenbau der Gebäude bei gleicher Dachneigung und -deckung zulässig.

3.6 Die in der Planzeichnung festgesetzten Wandhöhen bemessen sich im Bereich WR 1 - WR 4 von der durch die Kreisverwaltungsbehörde festgesetzte Oberkante Straßenniveaus der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis Verschiebung Dachstuhl mit Außenwand.

3.7 Die Belichtung des Dachraumes erfolgt über stehende Fenster in den Giebelwänden der Gebäude und über Dachflächenfenster. Dachgauben sind bei Gebäuden ab einer Dachneigung von 35 Grad zulässig.

3.8 Dachflächenfenster und Dachgauben sind bis zu einer maximalen Größe von je 1,00 qm zulässig. Sie müssen voneinander und zum Organg mindestens einen Abstand in ihrer Breite einhalten.

3.9 Technische Dachaufbauten, insbesondere solche zur Gewinnung von Sonnenenergie, - sofern sie sich hinsichtlich Größe, Form, Farbe und Material einfügen - sind ausnahmsweise zulässig.

3.10 Als Dachendeckungen sind keineleichten Dachplatten in ziegelförmigen Form oder Blechendeckungen zulässig. Für Nebengebäude sind auch Glasendeckungen zulässig.

3.11 Außenwände sind mit Putz ohne zusätzliche Strukturen oder mit Holzschalung zu versehen. Anstriche sind nur in hellen Farben zulässig. Das farbliche Aussehen von Gebäudeteilen ist unzulässig. Wachsstein und Kunststrutzputz sind nicht zulässig.

3.12 Die Höhe der Oberkante Erdgeschossfußboden, bezogen auf die Oberkante Straßenniveaus der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. auf die für die Bemessung der Wandhöhe maßgebende Höhenlinie auf Privatgrundstücken, darf 2,0 m nicht überschreiten.

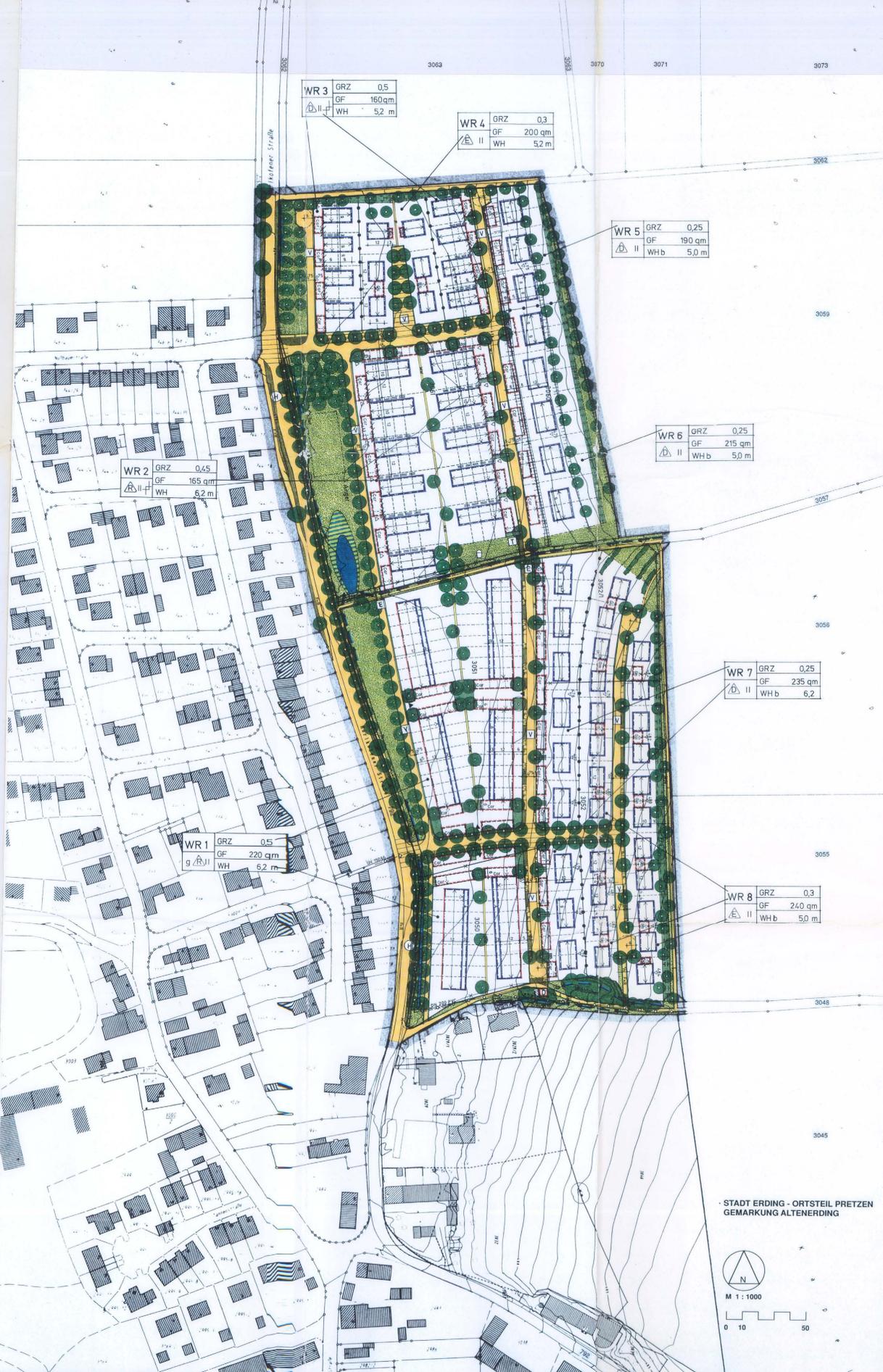


Table for WR 3: GRZ 0,5, GF 160 qm, WH 5,2 m

Table for WR 4: GRZ 0,3, GF 200 qm, WH 5,2 m

Table for WR 5: GRZ 0,25, GF 190 qm, WH b 5,0 m

Table for WR 6: GRZ 0,25, GF 215 qm, WH b 5,0 m

Table for WR 7: GRZ 0,25, GF 235 qm, WH b 6,2 m

Table for WR 8: GRZ 0,3, GF 240 qm, WH b 5,0 m

21.07.2002 Bebauungsplan Nr. 148 Fassung vom 14.07.1994 Richtveröffentlichung am 24.08.1995

Table for WR 2: GRZ 0,45, GF 165 qm, WH 6,2 m

Table for WR 1: GRZ 0,5, GF 220 qm, WH 6,2 m

Table for WR 1: GRZ 0,5, GF 220 qm, WH 6,2 m

Table for WR 1: GRZ 0,5, GF 220 qm, WH 6,2 m

- 4. WINTERGÄRTEN / PERGOLEN Wintergärten sind als vor die Außenwand des Hauptgebäudes gesetzte eigene Baukörper auszuführen. Im Bereich WR 1 sind Wintergärten bis zu einer Größe von maximal 10 qm zulässig. Die Tiefe ist auf max. 3 m beschränkt. Hierfür können das zulässige Maß der Nutzung als auch die festgesetzten Baugrenzen - bei Einhaltung der Abstandsflächen - überschritten werden.

- 8.7.2 Anger Im Anschluß an den Ortseingangsbereich ist zwischen nördlicher und südlicher Erschließungsstraße gemäß Planzeichnung ein Anger mit Baumplatz, Spielwiese und einer Versickerungsfläche mit Dauerentlastung (vgl. 8.8.3) auszubilden. Zwischen dem parallel zur Hörlkofener Straße verlaufenden Fußweg und Angerfläche sind nach Bedarf Querungen über den Entwässerungsgraben vorzusehen. Der Anger ist gemäß Planzeichnung mit Bergpflanz (Acer pseudoplatanus) einzufassen. Der festgesetzte Baumplatz ist mit Linden (Tilia intermedia, Holländische Linde) auszubilden. Südlich der Versickerungsfläche ist als Einzelbaum eine Esche (Fraxinus excelsior, Gemeine Esche) zu pflanzen. Die Grünfläche südlich der Erschließungsstraße ist gemäß Planzeichnung mit einem gefallenen Wassergraben mit Wasserandränger zu gestalten. Als festgesetzte Bäume sind Feldahorn (Acer campestre) zu pflanzen.

- B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHNEN 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Reines Wohngebiet, gegliedert in WR 1 - WR 8 2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. zwei Geschosse 3 maximal zulässige Wandhöhe in m über der festgesetzte Geländeoberkante, z.B. 5,0 m 4 max. Wandhöhe in Metern auf der Bergseite, gemessen von der festgesetzten Geländeoberkante bis zum oberen Abschluss der Wand 5 Grundflächenzahl als Höchstwert, z.B. 0,3 6 max. zulässige Geschosshöhe, z.B. 240 qm je Bauparzelle 7 Baugrenze 8 Anbauzone, nur zulässig für Wintergärten/Pergolen nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig besondere Bauweise; nur Reihenhäuser zulässig geschlossene Bauweise Abstandsflächenumschreibung möglich Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen Firstrichtung Satteldach Putzschlieren mit Firstrichtung gemäß Pkt. 3.2 und 3.4 9 Mauer 10 öffentliche Straßenverkehrsfläche 11 Straßenbegrenzungslinie 12 Mehrzweckstreifen 13 Engstelle gemäß Pkt. 7.5 14 Verkehrsberuhigter Bereich 15 Bushaltestelle 16 Kreuzungsbereich / Platz gemäß Pkt. 7.4 17 Parkstreifen / Platzbuch 18 Senkrechtparkir 19 Wohnweg 20 Fuß- und Radweg 21 Fußweg 22 Landwirtschaftsweg 23 Mistweg 24 verbindliche Einfahrt 25 Zugangsseite zum Gebäude 26 mit Geh-, Fahr- und Leisungsrecht zu belastende Fläche vorhandene Geländeoberfläche, zu erhalten 27 Geländeoberfläche, zu verändern 28 Höhenlinie, z.B. 470 ü. N.N. 29 Höhenlinie, z.B. 475 ü. N.N., Bezugshöhe für Bemessung WH b der Gebäude 30 zu erhaltender Baum 31 zu pflanzender Baum 32 Obstbaum 33 Laubbäum 34 Baumgruppen, zu erhalten 35 Hecken 36 öffentliche Grünfläche 37 private Grünfläche 38 Straßenbegrenzung 39 zu erhaltender Wassergraben 40 Versickerungsgraben / Regenrinne, in der Lage veränderbar 41 neuanzugelegter Wassergraben ohne Schließbefähigung 42 zu verengender Graben entsprechend Planzeichnung 43 Versickerungsfläche (Rasenumkleidung) 44 Flächen für Ortsrandgrünung, mit Pflanzgebiet (PFG) zu belegen 45 Umgrenzung der Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports 46 Carport 47 Garage 48 Stp nicht überdeckte private Stellplätze 49 Rst 50 Spielplatz 51 Trafostation 52 Maßangabe in Metern, z.B. 5,5 m 53 bestehende Grundstücksgrenze 54 geplante Grundstücksgrenze 55 aufzubauende Grundstücksgrenze 56 Flurstücksnummer (F.N.), z.B. 3061 57 Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt 58 Bauverbot

SCHEMASCHNITTE: exemplarische Schnitte der Gebäude im Hangbereich bei maximalem Ausnutzung. UBERSICHTSPLAN M 1:5000: Verwendete Planunterlagen, Planfertiger: Stadt Erding, Erding, den 23.08.1995, Bauernfeld, 1. Bürgermeister. VERFAHRENSVERMERKE: 1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 26.10.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. 2. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB-Maßnahmgem. wurde von der Anwendung des § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. 3. Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 08.08.1994 bis 08.07.1994 durchgeführt (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB). 4. Der Stadtrat der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.07.1994 in seiner Sitzung am 31.01.1995 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.