BEBAUUGSPLAN NR. 150

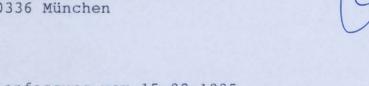
für das Gebiet westlich der Landgerichtstraße

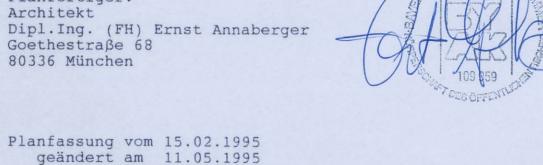
Die Stadt Erding erläßt gemäß § 1 Abs. 3, 9, und 10 Baugesetzbuch. (BauGB), Art. 91 der Bayrischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

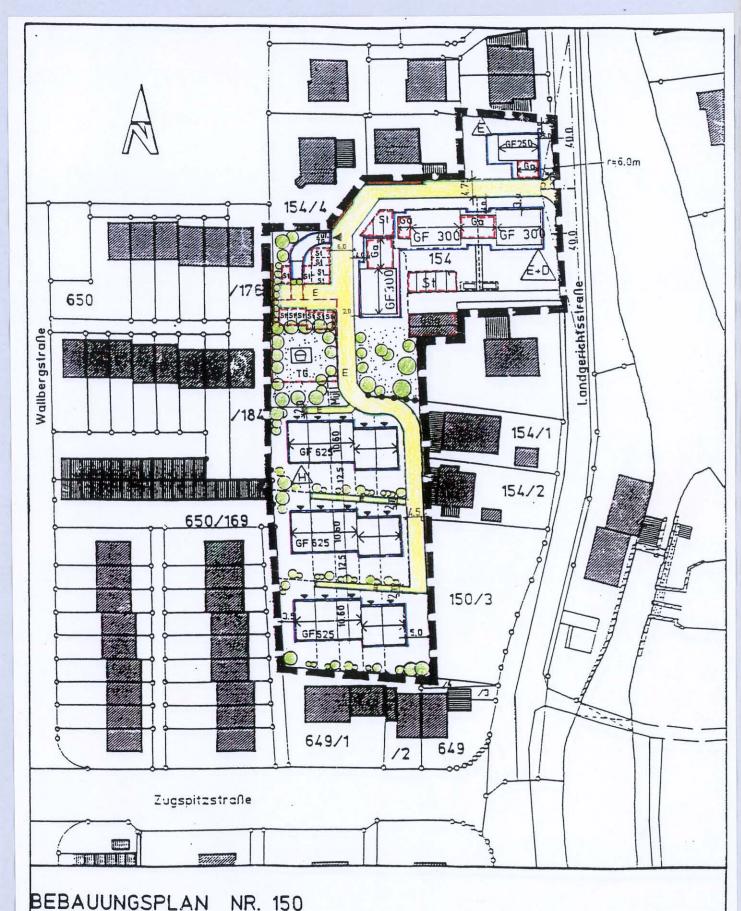
SATZUNG

Planfertiger: Architekt Dipl.Ing. (FH) Ernst Annaberger Goethestraße 68 80336 München

geändert am 12.09.1995







für das Gebiet westlich der Landgerichtstraße M 1/1000

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

2 Vollgeschoße zwingend, zusätzlich ein

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Baugrenze

-----

Hauptbaukörper Garagen Einzelhaus und Doppelhaus

nur Hausgruppen zulässig

nur Einzelhaus zulässig

Verkehrsflächen Öffentliche Verkehrsflächen

> Straße / Eigentümerweg Straßenbegrenzungslinie

Schallschutzwand - Höhe 2,25 m über Gelände

3.2 Private Verkehrsflächen

Pkw-Stellplätze - nicht versiegelt ausführen

Grünordnung, Freiflächen

Kinderspielplatz Größe u. Ausstattung nach DIN 18034

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

FESTSETZUNG DURCH TEXT

Art der baulichen Nutzung

für freiberuflich Tätige).

Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche ....

Haustiefe

Das Baugebiet wird als WA festgesetzt.

Je Grundstück sind bei Einzelhäusern max. 3 Wohnungen,

bei Doppelhäusern 2 Wohnungen und bei Hauszeilen nur

1 Wohnung zulässig. Die Nutzung einer Wohneinheit für

andere Zwecke nach Par. 13 BauNVO ist zulässig (Räume

Maximale Grundfläche der baulichen Anlagen für den

rechnung der Grundfläche für Stellplätze und Garagen

Geschoßfläche z.B. 300 (entsprechend Par. 20 BauNVO)

den jeweiligen Baukörper, z.B. 300 innerhalb des Bau-

körpers in Quadratmetern. Bei der Berechnung sind die

Garagen, die im Wohnhaus liegen, im Sinne des Par. 21a

BauNVO nicht zu der Geschoßfläche hinzugerechnet wor-

Geschoßflächen in nicht Vollgeschossen werden nicht

Bauweise, überbaubare Flächen, gestalterische Fest-

setzungen nach Par. 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO

Bei zusammengebauten Hauseinheiten ist eine einheit-

liche Haustiefe zwingend vorgeschrieben. Bei gleich-

Später geplante Hauseinheiten sind in ihrer Haustiefe

den bereits eingereichten bzw. genehmigten Plänen der

Das Erdgeschoßfertigniveau (+/-0,00 FFB) wird für alle Häuser einheitlich auf 25 cm über dem natürlichen Ge-

lände, oder auf die von der Kreisverwaltungsbehörde

Kellergeschoße dürfen nicht durch Abgrabungen und Ab-

böschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden.

Die Wandhöhe ( = Schnittpunkt Fassadenaußenfläche mit

Überbaubare Flächen, Anbauten, Nebengebäude

8.4.1 Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen gemäß

bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche möglich.

(2,40 Lichte innen für Essplätze)

Wintergärten mit einer max. Breite / Tiefe

= 6,50 / 3,00 m

Höhe an Giebelseiten

max. bis Traufhöhe

max. 6,40 m über OK-Geländer

Par. 23 Abs. 2 und 3 BauNVO ist durch leichte Anbauten

fertiger Dachoberfläche ) beträgt

festgelegten fertigen Geländeoberkante festgesetzt.

zeitiger Planung ist eine Abstimmung notwendig.

Nachbargebäude anzugleichen.

Höhenfestlegung, Gebäudehöhe

jeweiligen Baukörper, ohne eine zusätzliche An-

Maximale Geschoßfläche der baulichen Anlagen für

gem. Par. 19 Abs. 4 BauNVO = GRZ = 0,5.

Anzahl der zulässigen Wohnungen

Service Described Commence Geltungsbereich des Beb.Plans z B. + 13.50 Maßangaben in Meter \_\_\_\_\_ bestehende Grundstücksgrenzen ----vorgeschlagene Grundstücksgr.

-XOXOX aufzuhebende Grundstücksgr. bestehende Gebäude Sichtdreieck Maßangaben der Schenkellängen in Metern ----

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes (nach Par. 1 und 16 BauNVO)

> Garagen: Satteldach, Neigung 25 bis 35° Dachüberstand an der Traufe max. 0,30 m, am Ortgang max. 0,30 m Dachneigung nicht steiler als Wohngebäude!

8.7. Dacheindeckung:

Hauptgebäude Ziegelrote bis rotbraune Dachpfannen; bei aneinandergebauten Häusern ist das gleiche Eindeckungsmaterial mit bündigem Dachflächenübergang zu verwenden.

Wie Hauptgebäude sowie auch Glasdächer und Dächer mit Blechen als handwerkliche Stehfalz- oder Leistendeckung zulässig.

8.8. Dachaufbauten Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung ab 35° zulässig.

Pergolen und Vordächer

geführt werden.

Abstandsflächen

leitet werden.

8.6 Dächer

8.6.1 Dachformen

für zulässig erklärt.

Hauptgebäude nur Satteldach.

und einer Tiefe von 1,4 m zulässig.

einer Fassade sitzen dürfen.

8.4.2 Je Hauseinheit sind je 6 m Fassadenlänge insgesamt bis

8.4.3 Die Tiefe der Anbauten darf im EG max. 3,0 m und im

8.4.4 Überdachte Anbauten sind mit einem zum Hauptbaukörper

8.4.5 Zusammengebaute Gebäude sind profilgleich zu errichten.

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grund-

sind als es Art. 6 Abs. 3 und 4 der BayBO vorschreiben,

werden diese aus städtebaulichen Gründen ausdrücklich

Dachüberstände: an der Traufe max. 50 cm, ohne Dach-

Dachneigung 30 - 35°

Größere Auskragungen bis max. 1,50 m sind nur dann

möglich, wenn die Lasten über senkrechte Stützen abge-

rinne - am Ortgang max. 30 cm

stücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer

ansteigenden Pultdach auszuführen.

und kleinere transparente Windfangkonstruktionen sind

zu zwei Anbauten möglich, die aber nicht gemeinsam an

OG max. 1,5 m betragen. Die Summe aller vorstehenden

Bauteile darf entlang der Traufe dabei zwei Drittel

der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten.

Giebelseitige Anbauten dürfen, wenn sie nur erdge-

schoßig sind, auch über die ganze Hausbreite aus-

im Bereich von Eingängen bis zu einer Breite von 2,5 m

Je Wohnhausdachhälfte sind entweder mehrere kleine Gauben mit max. 1,50 m Breite oder eine große Gaube bis 2,2 m zulässig. Bei mehreren kleinen Gauben dürfen dabei je 2,75 m

Trauflänge eine Dachgaube angeordnet werden. Die Gauben können als Satteldachgauben ausgeführt werden. Kleine Gauben sind nur als allseits verblecht zulässig. Je Haus ist nur eine Gaubenform möglich. Die Gaubenanzahl ist dabei je Einzelhaus auf 5 bzw. je Doppelhaushälfte auf 4 Gauben begrenzt. Der Abstand der Gauben untereinander soll mind. 1,0 m, vom Ortgang mind. 1,8 m betragen.

Dachflächenfenster sind bis zu einer Breite von max. 1,0 m zulässig. Firstoberlichte sind bis zu einer Einzellänge von

max. 3,0 m möglich. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Sonnenkollektoren und Energiedächer sind zulässig. Die Form und Anbringung ist im Einvernehmen mit

dem Kreisbauamt festzulegen. Abschleppungen des Daches sind unzulässig. 9.5 Hausanschlußsäulen

8.11 Nebenanlagen

9.1

für Strom und Fernmeldeeinrichtungen sind entweder in Fassaden oder entlang der Grundstücksgrenze integriert. Freistehende Hausanschlußsäulen sind nicht zulässig. Oberirdische Verteilerkästen u.ä. sind wirksam einzugrünen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne

chen Abfallbehältern sowie Gartengeräteschuppen mit ei-

des Pharagr. 14, Abs. 1 BauNVO sind als Einfriedungen,

Pergolen, baulichen Anlagen zur Aufnahme von bewegli-

ner Grundfläche von max. 5,0 m2 und einer Breite von

max. 2,2 m in Holz zulässig. Die Konstruktionen sind

Wintergärten, Glasveranden und Balkone sind als unter-

geordnete Bauteile im Sinne des Art. 6, Abs. 3 BayBO

Im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde und der

Stadt sind Ausnahmen zulässig, sofern eine gute Ge-

staltung zu erwarten ist und nachbarliche Interessen

Mülltonnen und sonstige Abfallbehälter und dafür not-

wendige Boxen sind in die Gebäude bzw. zulässsige mit-

Nebenanlage einzubeziehen oder durch dichte Begrünung

müssen in Verbindung mit der Bepflanzung einfach und

unauffällig wirken. Vorgärten dürfen nicht eingezäunt

als senkrechter Holzlattenzaun ohne Sockel, Höhe ein-

den Grundstücken sind hinterpflanzte Maschendrahtzäu-

Die Freisitzbereiche können mit senkrecht verschalten,

begrünten Sichtschutzwänden, max. Höhe 2,00 m über Ge-

sind unzulässig; außer als Hinweistafeln üblicher

Stromleitungen und sonstige Kabel sind unterirdisch

Größe in der Nähe der Haustüre, wie z.B. für freie

werden. Zum öffentlichen Bereich ist die Einfriedung

heitlich 1,20 m über Gelände, auszuführen. Zwischen

unauffällig in das Baugebiet einzufügen.

ne ohne Sockel, Höhe max. 1,20 m, möglich.

lände, Länge 3,0 m, abgeschirmt werden.

dabei wirksam einzugrünen.

nicht beeinträchtigt werden.

Sonstige Festsetzungen

Müllbehälter

Einfriedungen

Werbeanlagen

zu führen.

9.6 Sichtdreiecke

> Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Bepflanzungen und Lagerungen von mehr als 1,0 m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Hochstämmige, einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m Höhe sind davon ausge-

Verkehrsanlagen

10.1 Private Verkehrsflächen

Die Garagenvorplätze und Wege sind mit Klein- oder Großsteinpflaster in Granit oder Beton mit Sand- oder Rasenfuge, oder als wassergebundene Decke zu befestigen Bituminöse Beläge sind nicht zulässig.

Die Stellplätze für Pkw sind mit Pflaster in Granit oder Beton als Rasenfugen oder mit Rasengittersteinen auszuführen.

Grünordnung

Die Lage und Anzahl, der zu pflanzenden Bäume sind durch Planzeichen festgelegt. Die Pflanzfrist beträgt 2 Jahre ab Bezug des Neubaus. Lage im Privatbereich variabel.

11.2 Die nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind auf Kosten der Eigentümer nachzupflanzen.

11.3 Die nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume sind wie folgt festgesetzt:

Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei überschreiten der in § 12 Abs. 3

haben zu sichern.

pflicht.

Hasel

Heckenkirsche

Spierstrauch

Weigelie

Eibe

C.

Feldahorn

Hainbuche

Liguster

Rotbuche

HINWEISE

Immergrüner

Ranunkelstrauch

Alle Wildrosenarten

Pflanzgröße mind. 2 x verpflanzt.

Mindestgröße: 80/100, 3 Stck pro lfdm

durch giftige Pflanzen zu beachten.

11.5 Im Nahbereich des Kinderspielplatzes ist die Bekannt-

Schlehe Prunus

Corylus

Kerria

Spinosa

Spiraea

Weigela

Für die Heckenpflanzen, die an öffentliche Wege oder

Straßen angrenzen, sind nur folgende Arten zulässig:

machung des Bayerischen Staatsministerium für Landes-

Nr. 7/8 vom 27.08.1976) über die Gefährdung von Kindern

entwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1979 (LUMBI

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung und

Bezug an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen

Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung des Abwas-

Mischsystem (Systembereich "C"). Nicht oder nur unbe-

deutend verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den

Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern und

Erdinger Moos eingeleitet werden. Rückhalte- und Ver-

sickerungsanlagen sind vom Bauherrn zu erstellen. Die

wassertechnischen Vereinigung ATV A 138 zu erfolgen.

Gegen die hohen Grundwasserabstände ist jedes Bauvor-

Archäologische Bodenfunde, die bei den Bauarbeiten

zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Melde-

Bemessung der Anlagen hat nach dem Arbeitsblatt der Ab-

darf nicht in die Kanäle des Abwasserzweckverbandes

serzweckverbandes Erdinger Moos im eingeschränkten

Taxus Baccata

Acer Campestre

Carpinus Betulus

Fagus Silvatica

Ligustrum Vulgare Atrov.

Prunus Laurocerasus

Ziff. la genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI-Militärische Luftfahrtbehörden - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. la LuftVG). Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG

i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bei überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

3. Planungsgerechtliche Vorgaben

Für den nördlichen Grundstücksteil ist eine GFZ von 0,33, für den südlichen Grundstücksteil eine GFZ von 0,49 vorge-Damit fügt sich die Bebauung lückenlos in die unmittelbare Nachbarschaft ein. Erschlossen wird das Grundstück über eine Zufahrt von der Landgerichtstraße aus. Dadurch findet in diesem Wohnbereich nur Anliegerverkehr

Erding, den 12.09.1995

Bauernfeind 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 26.07.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 11.08.1994 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Zur Beschleunigung des Bebauungsplanverfahrens wurde gemäß §4 Abs. 2 BauGB auf die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB) und gemäß § 2 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen G auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 Bau-GB) verzichtet. Da es sich um reine Wohnungsbaumaßnahmen handelt wurde - gemäß § 2 BauGB MaßnahmenG - sofort die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.02.1995 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.1995 bis 18.04.1995 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 09.03.1995 ortsüblich bekanntgemacht

4. Die erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.05.1995 gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB hat in der Zeit vom 10.07.1995 bis 24.07.1995 stattgefunden.

5. Der Stadtrat der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.09.1995 in seiner Sitzung am 28.09.1995 gemäβ§ 10 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Das Genehmigungsverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.09.1995 wurde mit Schreiben der Stadt Erding vom 12.09.1995 an das Landratsamt Erding eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 17.11.1995, Az. 42/610-4/2 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§1 Abs. 2 BauGB-MaβnahmenG i.V.m.§ 6 BauGB).

Erding, 20.12.1995

Bauernfeind 1. Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan erfolgte am 21.12.1995; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 undd 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.09.1995 in Kraft (§ 12 BauGB).

Maß der baulichen Nutzung

ausgebautes Dachgeschoß als Nichtvollgeschoß

(Par. 23 Abs. 3 BauNVO) vorgesehene Grundstücks-

Firstrichtung zwingend

Höhe an Traufseiten max. bis Traufhöhe Erker (max. Länge / Tiefe = 2,70 / 0,75 m)

> Terrassen Balkon, Loggia

Diese sind:

Loggia bis zu einer Größe von max.: Länge / Tiefe = 3,00 / 1,40 m. Diese sind mit einer vorgelagerten Balkonkonstruktion nur dann zulässig, wenn diese nicht weiter als 0,30 m über die Außenwand auskragt.

. . 5

bis zu einer Größe von max.: Länge / Tiefe = 3,00 / 1,70 m ist als freistehende Stützenkonstruktion zugelassen bei

Materialien, Oberflächen und Einzelelemente

Außenwände Verputzte Fassadenflächen mit weißem bzw. hellem Farbton gehaltenen Anstrich. Auffallende, unruhige Putzstrukturen sind nicht zu-

8.9.2 Fenster

Nach Möglichkeit als stehendes Rechteck ausbilden. Fenster ab einer Breite von 1,15 m sind mit einer aufgehenden senkrechten Mittelsprosse auszuführen oder anderweitig maßstäblich zu gliedern.

8.9.3 Vordächer, Balkone

8.9.4 Unzulässige Materialien für Fassaden !

Nicht zugelassene Materialien sind: Klinkermauerwerk, Glasbausteine, Riemchen- oder Steinverkleidungen. Verkleidungen bestehend aus Faserzementplatten, Kunststoffen, Metallen, Keramik und Waschbeton.

8.10 Garagen / Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig. Die TG-Zufahrt ist nur an der im Plan festgesetzten Stelle zulässig. Die Größenausdehnung der TG ergibt sich aus der Anzahl der notwendigen Stellplätze.

An der Grenze zusammengebaute Garagen sind hinsichtlich der Höhe, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich zu gestalten. Bei mehr als 7,0 m Abstand darf die Zufahrtsbreite max. 3,0 m betragen. Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzverordnung der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung vorzusehen.

11.3.1 Für alle öffentlichen und privaten Grünflächen nur folgende Arten:

Bergahorn Acer Pseudo-Platanus Birke Betula Birke Betula Verrucosa Dalec Blumenesche Fraxinus Ornus Eberesche Sorbus Aucuparia Esche Fraxinus Excelsior Feldulme Ulmus Carpinifolia Grauerle Alnus Incana Hainbuche Carpinus Betulus Platane Platanus x Acenfolia Retahorn Acer Rubrum Roterle Alnus Glutinos Silberahorn Acer Saccharium Silberweide Salix Alba Spitzahorn Acer Platanoides

sowie sämtliche einheimisch großwüchsigen Obstbaum-

Pflanzgröße: Hochstämme 3-4 x verpflanzt

Stammumfang mind. 18/20 cm in 1 m Höhe Baumhöhe 3,50 - 4,0 m

11.3.2 Für Wohnstraßen und Wohnplätze jeweils einheitlich für eine Baumgruppe nur folgende Arten:

Blumenesche Fraxinus Ornus Eberesche Sorbus Aucuparia Linde Tilia x Euchoria Roßkastanie Aesculus Hippocastanium Rotblüh.Kastanie Aesculus x Carnea Briottii Spitzahorn Acer Platanoides

Die Bäume müssen wegen der Durchfahrtshöhe der Versorgungsfahrzeuge bereits in einer Größe gepflanzt werden, die mind. 2,5 m Lichte ab untersten Astansatz

11.3.3 Für alle öffentl. Grünflächen und Schutzstreifen auf Privatgrund zulässige Arten:

Falscher Jasmin Feuerdorn Flieder Goldglöckchen Hainbuche Hartriegel

Philadelphus Pyracantha Coccinea Syringa Forsythia Carpinus Betulus Cornus

STADT ERDING

Bebauungsplan Nr. 150 für das Wohngebiet westlich der Landgerichtstraße in Altenerding.

Städtebauliche Begründung

Stand: 12.09.1995

1. Anlaß der Planung

Der Grundstückeigentümer ersuchte die Stadt um baurechtliche Festsetzungen zur Nutzung der betroffenen Grundstücke.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll

a) die verkehrliche Erschlieβung

b) die städtebauliche Integration und c) das Stellplatzproblem gelöst werden. Dabei ist insbesondere auf die nähere Umgebung Rücksicht zu nehmen. Auch soll dem Wunsch nach vermarktbaren Hauseinheiten Rechnung getragen werden; es besteht in Erding ein erhebliches Angebot von Kleinwohnungen. Familiengerechter Wohnraum zu bezahlbaren Preisen hingegen ist nur in sehr geringem Umfang vorhanden.

Im Flächennutzungsplan ist teilweise Wohnbebauung und teilweise Grünfläche enthalten. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der derzeit vorgenommenen Fortschreibung gemäß 1 Abs. 2 BauGB Maßnahmengesetz angepaßt.

2. Örtliche Lage

Das Planungsgebiet befindet sich in einer verkehrsruhigen Lage unmittelbarer fußläufiger Erreichbarkeit zum Semptufer, zum Sport- und Freizeitzentrum, Altenwohnheim, Kindergarten, Schule, zur S-Bahn Station Altenerding, Banken, Einkaufsgeschäften und ist somit für ein gesundes und zentrales Wohnen bestens geeignet.