

Stadt Erding
10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 154
für das Gebiet der Freisinger Siedlung
im Verfahren gemäß § 13a BauGB

Rechtsgrundlagen
 Die Stadt Erding erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung die folgende Änderung des Bebauungsplans als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 154.

Bestandteile
 Der Bebauungsplan besteht aus:

- I Planzeichnung
- II Textliche Festsetzungen
- III Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- IV Verfahrensmerkmale
- V Begründung

jeweils in der Fassung vom 12.07.2012.

Geltungsbereich
 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil I).

Baunutzungsverordnung
 Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

I Planzeichnung

Planzeichen nach der PlanZV 90

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

- GR** Grundfläche in Quadratmetern als Höchstmaß
- GF** Geschossfläche in Quadratmetern als Höchstmaß
- WH** Wandhöhe in Metern über Straßenoberkante als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- Private Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
- Straßenbegrenzungslinie

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume

6. Bauliche Gestaltung
 (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- SD** Satteldach
- Vorgeschriebene Firstrichtung
- 30° - 45°** Zulässige Neigung Satteldach

7. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St** Zweckbestimmung: Stellplätze
- Ga** Zweckbestimmung: Garage
- St/Ga** Zweckbestimmung: Stellplätze oder Garage

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

- bestehende Gebäude
- Flurstücke
- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksgrenze



II Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) sowie zur maximal zulässigen Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) als Höchstmaß. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung.

2.2. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Straßenoberkante gemessen in der Mitte der Fahrbahn des den Baugrundstücken vorgelagerten Straßenabschnitts der Franz-Xaver-Stahl-Straße.

Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen Straßenoberkante und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.3. Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone, Pergolen dürfen die Baugrenze um bis zu 1,5 m überschreiten, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.

4. Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 4.1. Die vorgeschriebene Dachform, Dachneigung und Firstrichtung der Hauptgebäude ist in der Planzeichnung festgesetzt.
- 4.2. Der Dachüberstand an der Traufe darf maximal 60 cm betragen, am Ortsgang maximal 30 cm.
- 4.3. Für Garagen und Nebengebäude sind Sattel- und Pultdächer zulässig. Die Neigung der Dächer orientiert sich an denen der Hauptgebäude. Ausnahmsweise können auch flachgeneigte Dächer und Flachdächer zugelassen werden. Diese sind innerhalb einer Dachneigung von 10° zu begründen.
- 4.4. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auf den Dächern sind zulässig, wenn sie bandartig, parallel und in Abstand zur Dachkante angebracht sind und ihre Neigung der Dachneigung entspricht.
- 4.5. Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Summe der Breiten der Dachgauben darf insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des Gebäudes betragen.
- 4.6. Die Anordnung von Dacheinschnitten ist unzulässig.

4.7. Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung im Erdgeschoss-Bereich an der Wand angebracht werden. Sie dürfen eine Größe von 0,8 m² nicht überschreiten.

4.8. Freiliegende oder oberirdische Versorgungsleitungen einschließlich Antennenanschluss sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, Art. 81 BayBO)

- 5.1. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die Stellplätze sind nach den Regelungen der Satzung zu gestalten.
- 5.2. Stellplätze und Garagen sind im Allgemeinen Wohngebiet nur auf den hierfür festgesetzten Flächen (St, Ga) oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden öffentliche und private Verkehrsflächen entsprechend des Planeintrages festgesetzt.

7. Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

Als Einfriedungen sind nur Holzstaketenzäune, Hecken oder dicht hinterpflanzte Maschendrahtzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

8. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25 a/b BauGB, Art. 81 BayBO)

- 8.1. Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen, soweit sie nicht als Geh- bzw. Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge dienen. Es sind standortgerechte heimische Pflanzenarten zu verwenden.
- 8.2. Stellplätze, Wege, Zufahrten und befestigten Flächen auf den Baugrundstücken sind wasser-durchlässig (z. B. mit wassergebundener Decke, Schotter, Rasengittersteinen oder Pflaster mit Rasenfuge) herzustellen.
- 8.3. Die in der Planzeichnung als „erhalten“ festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern und bei Abgang durch heimische standorttypische Arten zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen im Umfeld sind die notwendigen Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 ("Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen") zu treffen.
- 8.4. Für die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind Laubbaumarten in standortgerechter Auswahl in der Qualität: Mindeststammumfang 20/25 cm gemessen in 1,00 m Höhe zu verwenden. Bei der Anordnung der als „neu anzupflanzen“ festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.
- 8.5. Je 300 m² Grundstücksfläche des Baugebiets ist ein Baum in standortgerechter Auswahl in der Qualität: Mindeststammumfang 18 cm gemessen in 1,00 m Höhe zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können Baumbestand und die im Plan festgelegten zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
- 8.6. Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

III Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalpflege

Bodendenkmale sind meldepflichtig. Vor jeder Baugenehmigung oder Freistellung ist das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, zu informieren. Archäologische Bodenfunde sind der zuständigen Fachbehörde unverzüglich zu melden.

2. Ver- und Entsorgung

- 2.1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 2.2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 2.3. Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos. Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern und darf nicht in die Kanäle des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos eingeleitet werden. Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind vom Bauherrn zu erstellen.

Die Bemessung der Anlagen hat nach dem Arbeitsblatt DWA A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu erfolgen.

2.4. Da die Regenwässer auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern sind, müssen alle privaten Einfahrtsbereiche, Stellplätze, Vorplätze, etc. bei Gefälle zur öffentlichen Straße hin mit entsprechenden Rinnen (angeschlossen an die privaten Entwässerungsanlagen) ausgestattet sein.

3. Grünordnung

- 3.1. Bei der Lage der in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume sind Abweichungen vom tatsächlichen Standort möglich, da die Darstellung des Baumbestandes auf Luftbild und Ortsbegehungen basiert und nicht auf einem Höhen- und Aufmaßplan.
- 3.2. Die Bepflanzung ist durch den jeweiligen Grundstücksbesitzer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Notwendige Nachpflanzungen sind durch heimische standorttypische Arten zu ersetzen.

IV Verfahrensmerkmale

- 1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 20.12.2011 die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 154 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.06.2012 wurde mit Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2012 bis 09.07.2012 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 29.05.2012 ortsüblich bekanntgemacht.
- 3. Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.07.2012 in seiner Sitzung am 12.07.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erding, Max Gotz
 Erster Bürgermeister

- 4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Erlass des Bebauungsplanes erfolgte am 28.08.2012 ; 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 12.07.2012 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Erding, Max Gotz
 Erster Bürgermeister

Stadt Erding

10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 154
für das Gebiet der Freisinger Siedlung

