BEBAUUNGSPLAN NR. 169
STADT ERDING

STADT ERDING
LANDKREIS ERDING
BEBAUUNGSPLAN NR. 169

für das Gebiet südlich der Anton-Bruckner-Straße und nördlich der St.Paul-Straße

Geltungsbereich:

Fl. Nr. 2630/6, 2630/7, 1541/5
Teilflächen der Fl.Nr. 631, 1541/6, 1544/17

Planfertiger: Architekt Klaus Deimel, Aschheimer Str. 2, 85774 Unterföhring

Landschaftsarchitekt: Max Bauer, Pfarrer-Ostermayr-Str. 3, 85457 Wörth

Ausfertigungsdatum: 31.05.1999
Geändert: 16.06.1999
Geändert: 15.07.1999
Geändert: 15.11.2000
Geändert: 20.01.2000
Geändert: 05.04.2001

ARCHITEKT KLAUS DEIMEL
ARCHITEKTURBÜRO DIPLOMING. ARCH. UNIVERSITÄTSPROF.
TEL. 089/9504979 FAX 089/9507187

ARCHITEKT KLAUS DEIMEL VI. ARC. BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER

PRÄAMBEL:

Die Stadt Erding erläßt aufgrund der § 2 Abs. 1 und § 9 Baugesetzbuch (BauGB) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

36/4.10/3.201
Bebauungsplan Nr. 169
Fassung vom 05.04.01
Rechtsverbindlich seit 19.04.01

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
2. Baugrenze
3. GF 344 — Maximal zulässige Geschoßfläche; z.B. 344 qm
4. GR 157 — Maximal zulässige Grundfläche; z.B. 157 qm
5. (II) / II — 2 Vollgeschosse zwingend / 2 Vollgeschosse
6. H — Hausgruppe
7. E — Einzelhaus
8. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
9. SD — Satteldach – Dachneigung 35° – 40°
10. Einzuhaltende Firstrichtung
11. Strassenbegrenzungslinie
12. Öffentliche Verkehrsfläche
13. Straßenbegleitgrün
14. P — ruhender Verkehr
15. GGe — Gemeinschaftsgaragen
16. max. zulässige Grundfläche für Garagen inkl. Zufahrten; z.B. 567,75 qm — GR Ga
17. St — Stellplätze
18. z.B. R — z.B. Radius 10.00 m
19. Lärmschutzwall mit eingetragener Höhe über NN
20. Lärmschutzwand mit eingetragener Höhe über NN
21. Kleinkinderspielplatz
22. Vorhandene Erdgasleitung
23. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
24. Auwaldartige Bepflanzung
25. zu erhaltende Bäume
26. neu zu pflanzende Bäume
27. zu pflanzende flächige Eingrünung aus niedrig wachsenden Sträuchern
28. zu fällender Gehölzbestand
29. z.B. 499.04 — Vorhandene Strassen bzw. Geländehöhe ü. NN
30. z.B. 499.04 — Geplante Strassen- bzw. Gelände- und Lärmschutzanlagenhöhe ü. NN
31. Wasserlauf

B. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Bauland ist nach § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO – in diesem Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Je Baugrenzelle (Hausgruppe) ist nur eine Wohneinheit, im Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die max. zulässigen Grundflächen (GR) und Geschoßfläche (GF) sowie die Zahl der Vollgeschoße sind für die einzelnen Bauräume durch Planeintrag festgesetzt.

2.2 Die im Dachgeschoß realisierbare Geschoßfläche ist auf die max. zulässige Geschoßfläche anzurechnen.

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Die Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens darf nicht mehr als 30 cm über der Oberkante Erschließungsstraße liegen.

3.2 Abgrabungen, Aufschüttungen unzulässig.

3.3 Dächer

Wohngebäude: Satteldach 35 – 40°
Dachüberstand traufseitig max. 0.8 m
Dachüberstand giebelseitig max. 0.5 m
Garagen: Flachdach

3.4 Auf Dachflächen der Wohngebäude dürfen nur Giebelgauben und/oder liegende Dachfenster Anwendung finden. Die Breite der Dachgauben darf 1.5 m nicht überschreiten. Liegende Dachfenster sind bis zu einer Größe von max. 1.35 m² Glasfläche zulässig. Dachreinschnitte sind unzulässig.

3.5 Die Summe der Breitenmaße der Dachöffnungen (Gauben, Dachflächenfenster) darf 1/3 der Trauflänge pro Hausseite nicht überschreiten.

3.6 Max. zulässige Wandhöhe:
Wohngebäude: 6.40 m (gemessen von Oberkante fertiger Fußboden im EG bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachfläche mit der Außenkante Außenwand.
Garagen: 2.80 m (gemessen von Oberkante Gelände bis zur Oberkante einer 30 cm hohen Attika, die zur Aufnahme von Erdreich (Lärmschutzwall) dient.

3.7 Beim Zusammenbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ist auf eine einheitliche Gestaltung bezüglich Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien zu achten. Der Nachbauende muß sich an den Bestand anpassen.

3.8 Wintergärten sind bis zu einer max. Tiefe von 3.0 m zulässig. Sie sind als reine Vorbauten auszuführen, nicht als Wohnraumerweiterung. Der Aufbau der Hauswand hinter dem Wintergarten muß in seiner ursprünglichen Form mit verschließbaren Fenstern oder Türen erhalten bleiben. Bei Grenzbau ist die Wand zum Nachbarn als verputzte Wandscheibe mit einem Überstand von 0.15 m über Dach und Blechabdeckung auszuführen. Spiegelverpiegelungen sind unzulässig. Bei nicht bindungsfreien Grenzanbau wird der Mindestabstand zur Grenze mit 2.50 m festgesetzt.

4. Garagen und Stellplätze

4.1 Für die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze gelten die Stellplatz-Richtlinien der Stadt Erding in der jeweiligen Fassung.

4.2 Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

5. Einfriedungen

5.1 Einfriedungen an der Straßenseite sind unzulässig.

5.2 An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind sockellose Einfriedungen aus Maschendraht mit hinterpflanzter Hecke bis zu einer max. Höhe von 1.00 m zulässig.

6. Grünordnung und Freiflächengestaltung

6.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Wiese, Sträuchern und Bäumen zu begrünen soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze angelegt werden.

6.2 Es sind so viele Bäume anzupflanzen, daß auf je 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der heimischen Art (s. Pflanzliste in der Begründung) kommt.

6.3 Schema-Geländeschnitt mit dem geplanten Lärmschutzwall. – M. 1: 200

6.4 Schutz der Uferbereiche
Entlang der Sempt ist ein 15 m breiter Uferstreifen von Bebauung freizuhalten.

6.5 Lärmschutz
Lärmschutzmaßnahmen sind nur außerhalb des Schutzstreifens zulässig. Die Höhe und Länge der Lärmschutzwand ist auf das aus Immissionsschutzgründen notwendige Maß zu beschränken. Vor allem am Sempt-Ufer ist der Lärmschutzwall möglichst flach auszubilden.

Das Lärmschutzgutachten vom 03.05.1999 ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Dachgeschoss kärntlicher Gebäude sind auf der Anton – Bruckner – Strasse zugewandten Seite keine Schlafräume zulässig.

6.6 Durchführung, Bepflanzung u. Pflege
Die durch Pflanzzeichen oder Textfestsetzungen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung bzw. Inbetriebnahme zu pflanzen.

Es ist darauf zu achten, daß der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt.

Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden bzw. zu erhaltenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten, bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes art- und größengleich zu ersetzen.

Für die Bepflanzung werden folgende Pflanzqualitäten vorgeschrieben:

Bäume Straßenraum: H, 3xv, mB, STU 20-25
Bäume Wallbepflanzung: H, 3xv, mB, STU 10-12
Sträucher: 2xv, 60-100

Die Wallbepflanzung hat im Raster 1.5 x 1.5 m zu erfolgen. Der Baumanteil an der Wallbepflanzung muß mindestens 10% betragen.

6.7 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der St 2084 sind nicht zulässig.

6.8 Pflanzenliste

Folgende Arten sind überwiegend zu verwenden:

Kleinkroniger Baum für Straßenraum
Acer campestre „Elsrijk" — Feld-Ahorn

Für tiefliegende, feuchtere Bereiche
Bäume:
Acer pseudoplatanus — Berg-Ahorn
Alnus glutinosa — Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior — Gew. Esche
Prunus padus — Trauben-Kirsche
Populus alba — Silber-Pappel
Quercus robur — Stiel-Eiche
Salix alba — Silber-Weide
Obstgehölze i. Sorten

Sträucher:
Euonymus europaeus — Pfaffenkäppchen
Ligustrum vulgare — Gew. Liguster
Rhamnus frangula — Faulbaum
Salix cinerea — Asch-Weide
Salix triandra — Mandel-Weide
Salix viminalis — Korb-Weide
Sambucus nigra — Schwarzer Holunder
Viburnum opulus — Wasser Schneeball

Für Lärmschutz entlang der Straße zusätzlich:
Cornus sanguinea — Roter Hartriegel
Corylus avellana — Hasel
Lonicera xylosteum — Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa — Schlehdorn
Rosa arvensis — Wald-Rose
Rosa canina — Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia — Dünen-Rose
Rosa rubiginosa — Wein-Rose
Salix caprea — Sal-Weide
Salix purpurea — Purpur-Weide
Viburnum lantana — Wolliger Schneeball

Klettergehölze für Lärmschutzwand:
Clematis vitalba — Waldrebe
Hedera helix — Gew. Efeu
Pathenocissus var. — Wilder Wein
Rubus fruticosus — Brombeere

7.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
7.1 Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches
Der im Bereich des Bebauungsplanes entlang der Sempt ist entsprechend der Plandarstellung zu erhalten, zu bepflanzen. Es sind Bäume und Sträucher der Artenliste für „tiefliegende, feuchte Bereiche" zu verwenden. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt ca. 800 qm.
7.2 Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches Auf einer ca. 2.200 qm großen Teilfläche des Flurstücks Nr. 2630, Gemarkung Erding ist entsprechend der Plandarstellung ein Feldgehölz aus Baum- und Straucharten der potentiell natürlichen Vegetation anzulegen. Für die alternativen Bereiche entlang der Sempt sind Bäume und Sträucher der Artenliste für „tiefliegende feuchte Bereiche" zu verwenden.
7.3 Bepflanzung der Ausgleichsflächen
Die Bepflanzung ist im Raster 1.5 x 1.5 m durchzuführen.
Zusammensetzung: 05% Bäume – H, 3xv, mB, 10-12
07% Heister – Hei, 2xv, oB, 125 – 150
88% Sträucher – Str, oB, 60-100
Die Ausgleichsmaßnahmen sind etwa zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes durchzuführen.

C. HINWEISE

1. bestehende Grundstücksgrenze
2. aufzuhebende Grundstücksgrenze
3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4. 2630/5 — Flurstücksnummer
5. Bestehende Gebäude
6. 11.50 — Maßzahl in Metern z.B. 11.50 m
7. Vor Bezug der Neubauten muß der Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung erfolgt sein.
8. Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos. 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 der Abwasserfachgesellschaft Vereinigung A.T.V.A. 138 zu erfolgen.
9. Gegen hohe Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
10. Die Verkehrsimmissionen der in nordöstlichen Richtung verlaufenden Anton-Bruckner-Straße werden durch Lärmschutzwall und Lärmschutzwand nach Angaben vom Labor für Schall- und Wärmeisolierstechnik (Lärmschutzgutachten vom 3.5.199) auf das zulässige Maß reduziert.
11. Bodendenkmäler sind meldepflichtig

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Erding der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 29.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 169 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 20.05.1999 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung vom 15.03.99 hat in der Zeit vom 12.10.99 bis 22.11.99 stattgefunden.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.01.00 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.01.01 bis 16.02.01 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 10.01.01 ortsüblich bekanntgemacht.

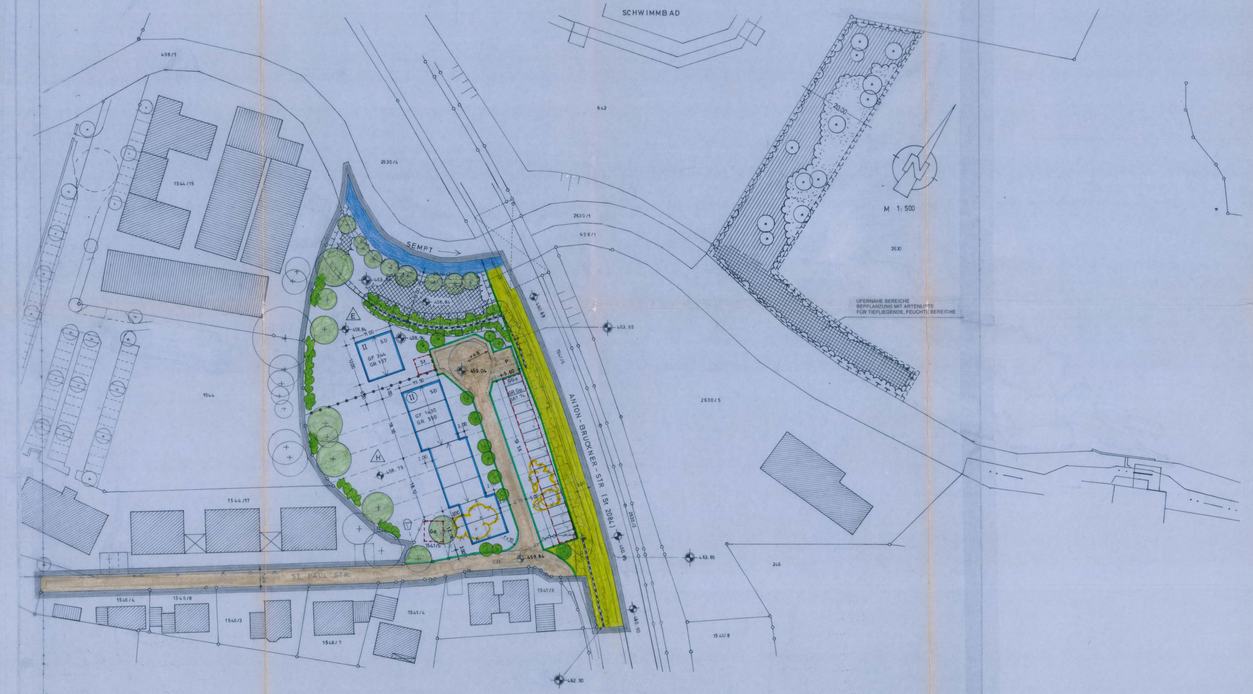
4. Der Stadtrat der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 05.03.01 in seiner Sitzung am 23.03.01 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Übereinstimmung der Planfertigung mit dem Original wird bestätigt.
Stadt Erding, 13. April 2001
Deimel
Siegel

Erding, den .....

Bauamtsleiter
1. Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Erlaß des Bebauungsplan erfolgte am 19.04.01; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 05.03.01 in Kraft (§10 Abs. 3 Bau GB)


SCHWIMMBAD
SEMPT
ANTON-BRUCKNER-STR. (St 2084)
ST. PAUL-STR.
M 1: 500
UFERNAHE BEREICHE BEPFLANZUNG MIT ARTENLISTE FÜR TIEFLIEGENDE, FEUCHTE BEREICHE
GF 344
GR 157
GF 344
GR 157
499.04
499.04
499.04