

Stadt Erding

Lkr. Erding
Nr. 174
für das Gebiet beiderseits des
Pater-Alois-Weges in Altenerding
und Ausgleichsfläche

Bebauungsplan
Grünordnungsplanung
Planfertiger
Plandatum



Bebauungsplan Nr. 174
Fassung vom 16.05.06
Rechtsverbindlich seit 28.06.06

Die Stadt Erding erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 77 „Gebiet westlich der Haager Straße“.

A Festsetzungen

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2 Art der baulichen Nutzung
2.1 Das Baugebiet wird gem. § 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO - als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
2.2 Im Planungsgebiet sind Nutzungen gemäß § 13 BauNVO unzulässig.
3 Maß der baulichen Nutzung
3.1 130 höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter (z. B. 130)
3.2 II höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse (z. B. II)
3.3 Die festgesetzte Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten bis max. 75% überschritten werden...
3.4 Die festgesetzte Grundfläche darf bei allen Gebäuden ausnahmsweise gem. § 16 Abs. 6 BauNVO durch Balkone und Terrassen mit nicht wasserdurchlässigen Belägen und durch Loggien um max. 10% überschritten werden.
4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
4.1 Baugrenze
4.2 Baugrenzen dürfen für Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3 m und bis zu einer Größe von max. 12 qm überschritten werden.
4.3 Im gesamten Planungsgebiet wird offene Bauweise festgesetzt: Parzellen 1 - 6 Einzel- oder Doppelhaus, Parzellen 7 - 14 Einzelhäuser.
4.4 Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte und Parzelle 8 nur eine Wohnung; Parzelle 9 entsprechend Pläneingang.
390 höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten (z. B. 3)

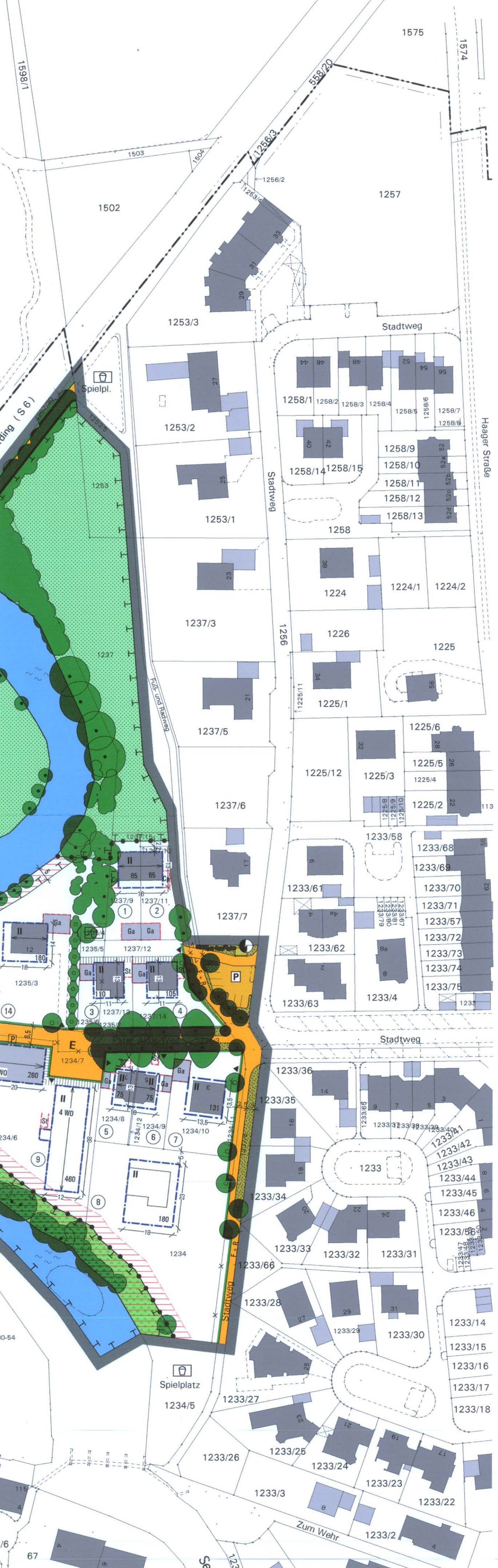
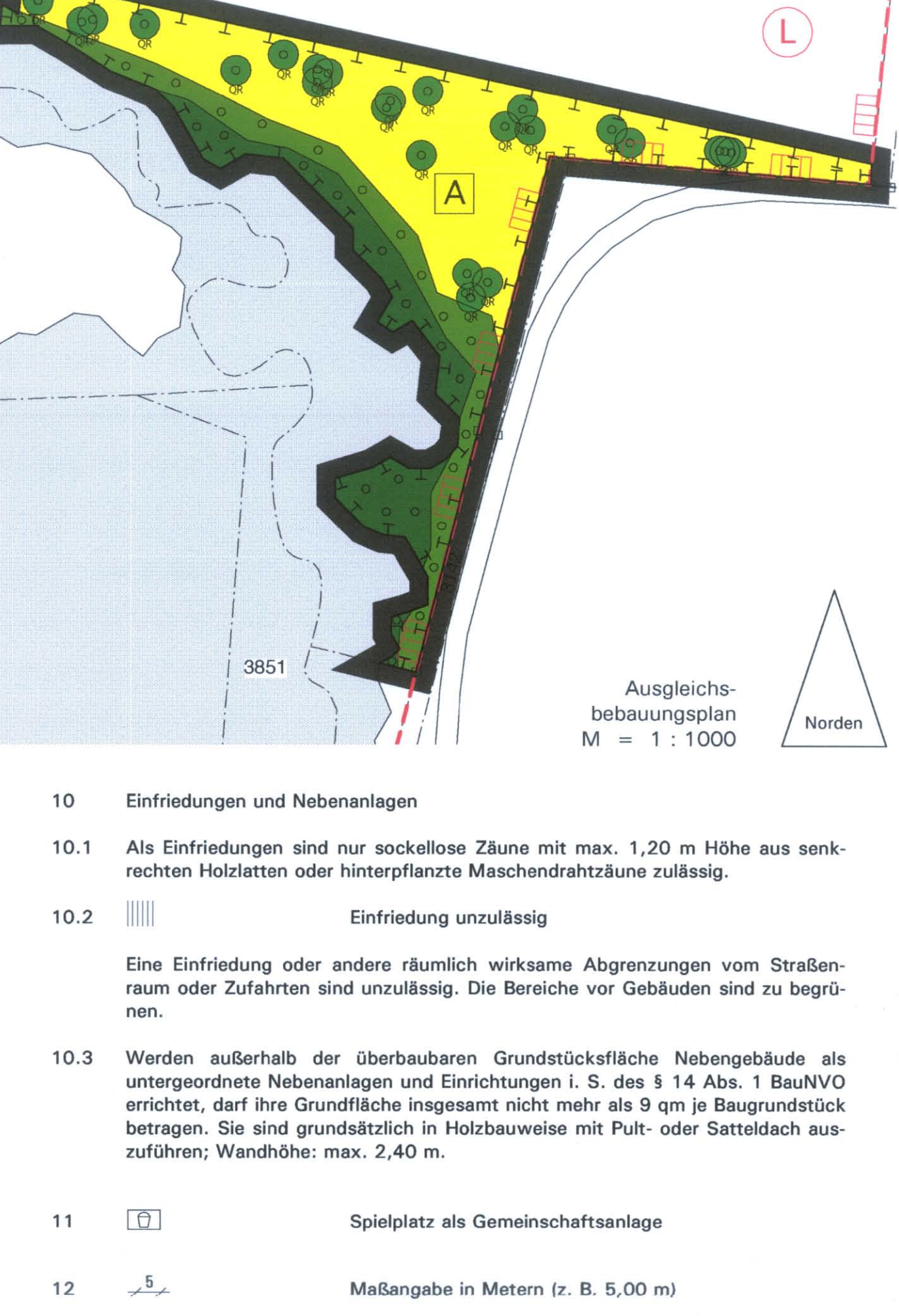
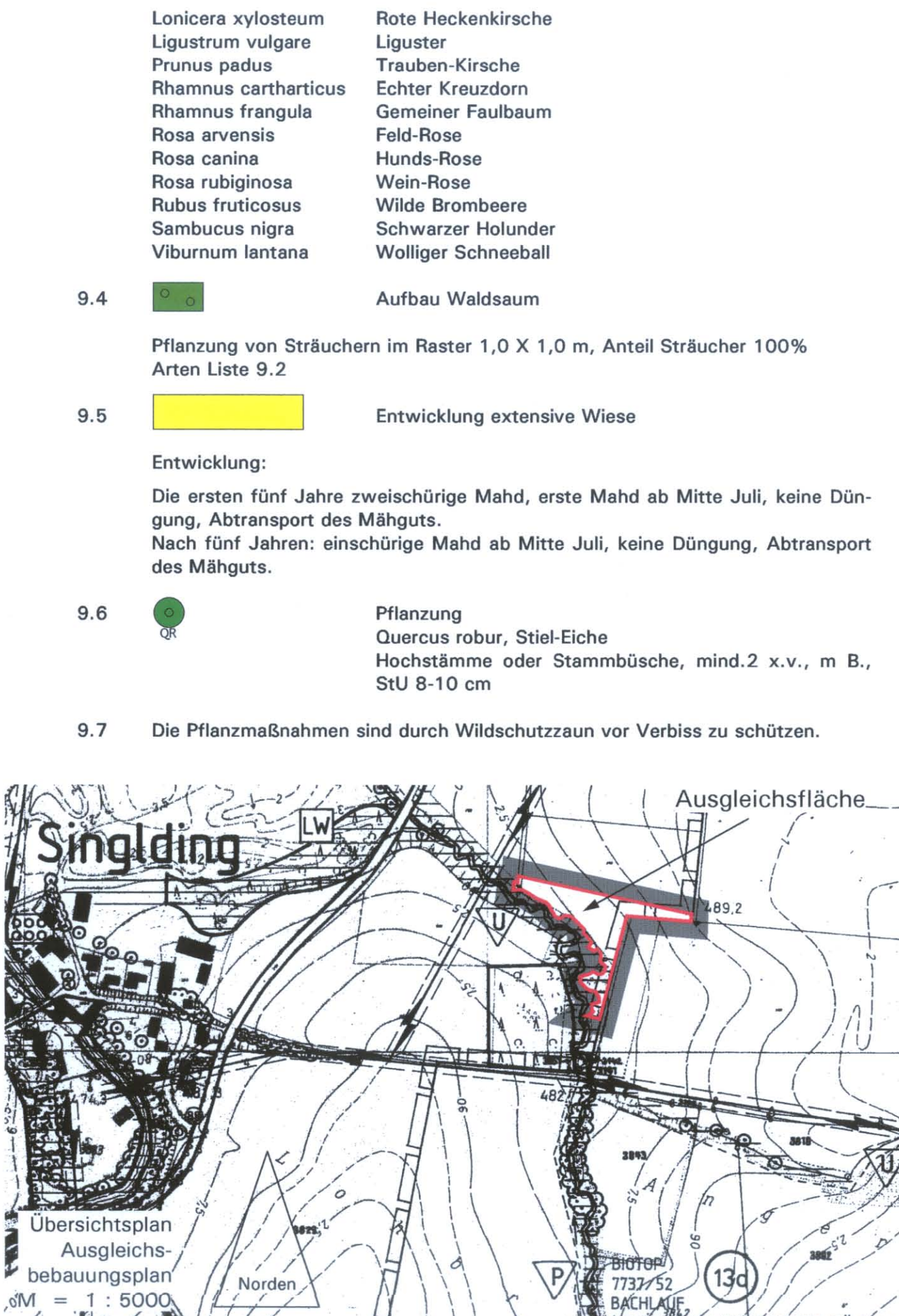
5 Gebäudehöhen und bauliche Gestaltung

- 5.1 Die Oberkanten des EG-Fertigfußbodens werden für die neugeplanten Gebäude wie folgt festgelegt:
Parzellen 1, 2 464,75 m ü. NN
Parzellen 3, 4 464,85 m ü. NN
Parzellen 5-10 465,50 m ü. NN (5-7 nur bei Neubebauung)
Parzellen 13, 14 465,00 m ü. NN (14 nur bei Neubebauung)
Die Bebauung auf den Parzellen 11 und 12 ist in aufgestellter Bauweise (Skelettbau in Holz oder Stahl) ohne Keller auszuführen.
Geländeauffüllungen sind zum Schutz der Gebäude zulässig, generell jedoch auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren.
5.2 Die max. Wandhöhen der Hauptgebäude auf der Traufseite betragen:
1 Vollgeschosse (I) 3,80 m
2 Vollgeschosse (II) 6,30 m
Als Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante des Fertigfußbodens bis zum Schnitt-punkt Wand mit Dachhaut.
5.3 Außenwände sind als verputzte, gestrichene, holzverschaltete oder holzkonstruierte Flächen bzw. Glaskonstruktionen zulässig.
5.4 Für die Hauptgebäude sind folgende Dachformen zulässig:
Sattel-, versetztes Pultdach DN 27° - 35° und Flachdach
Walm-, Zelt-, Mansarddach DN bis 63° und Flachdach
5.5 Für die Dachgeschossbelichtung sind Dachgauben mit einer max. Breite von 1,50 m oder liegende Dachfenster mit max. 0,8 qm Glasfläche zulässig.

- 5.6 Beim Zusammenbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ist auf eine einheitliche Gestaltung bezüglich Dachform, Dachneigung und Baumaterialien zu achten.
5.7 von jeglicher Bebauung freizuhaltende Zone
6 Garagen, Stellplätze und Carports
6.1 Fläche für Garagen, Stellplätze, Carports
6.2 Garagen, Stellplätze und Carports dürfen nur an den hierfür vorgesehenen Flächen untergebracht werden.
6.3 Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Erding zu ermitteln.
6.4 Wandhöhen: max. 3,00 m über Garagenfertigboden
6.5 Stellplätze, deren Zufahrten und interne Wege sind aus wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteinen, weitfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke ...) zu errichten.
7 Verkehrsflächen
7.1 Straßenbegrenzungslinie
7.2 öffentliche Verkehrsfläche
7.3 Parkstreifen
7.4 E Eigentümerweg
7.5 F+R Fuß- und Radweg
7.6 P Parkplatz
7.7 Straßenbegleitgrün
7.8 Grundstücks- und Garagenzufahrt
7.9 mit Fahrrecht zu belastende Fläche für Pflegefahrzeuge
8 Grünordnung und Freiflächengestaltung
8.1 Vegetationsbestand
8.1.1 Baum, Bestand, als Einzelgehölz zu erhalten, Fällung in jedem Fall genehmigungspflichtig.

- 8.1.2 Gehölzgruppen, Bestand, mittelfristig mit standortgerechter Artenzusammensetzung zu entwickeln.
8.1.3 Der so gekennzeichnete Baum- und Vegetationsbestand ist bei Durchführung von Baumaßnahmen gemäß DIN 18920, bzw. RAS-IP 4 zu schützen.
8.1.4 Bei Straßenbaumaßnahmen im Bereich der bestehenden Linden-Allee (Kronentraufe + 1,5 m) entlang des Pater-Alois-Weges ist eine detaillierte Planung im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen.
8.2 Bepflanzung
8.2.1 Tilia cordata, Winter-Linde
8.2.2 Hecke, zu pflanzen
8.2.3 Bei der räumlichen Anordnung sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.
8.2.4 Zur Sicherstellung des des Pflanzraumes ist bei Vegetationsflächen folgender Oberbodenbedarf vorzusehen:
8.3 Hecken
8.3.1 Freiwachsende Hecken dürfen, wenn sie an öffentliche Wege und Plätze angrenzen, eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.
8.3.2 Bei Schnitthecken ist eine Höhe von 1,50 m zulässig.
8.4 Private Grünflächen
8.4.1 Private Grünflächen, Hausgärten
Der Anteil der Grünflächen in den privaten Grünflächen darf 15% nicht unterschreiten.
8.4.2 private Grünflächen, Uferbereich
8.4.3 private Grünflächen, Wiesenbereiche
8.4.4 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
9.1 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs.3 BauGB
9.2 Ausgleichsfläche: 4.250 qm großes Teilstück der Flurnummer 3145, Gemarkung Altenerding
9.3 Ergänzung Waldrand
Pflanzung von Bäumen (Heister) und Sträuchern im Raster 1,5 X 1,5 m, Anteil Straucharten 40%, Anteil Baumarten 60%

- Baumarten:
Alnus glutinosa
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaea
Rote Heckenkirsche
Liguster
Trauben-Kirsche
Echter Kreuzdorn
Gemeiner Faulbaum
Feld-Rose
Hunds-Rose
Wein-Rose
Wilde Brombeere
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Aufbau Waldsaum
Entwicklung extensive Wiese
Pflanzung Quercus robur, Stiel-Eiche
Hochstämme oder Stammbüsche, mind. 2 x.v., m B., StU 8-10 cm
Die Pflanzmaßnahmen sind durch Wildschutzzaun vor Verbiß zu schützen.
Tilia cordata, Winter-Linde
Hecke, zu pflanzen
Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus mas
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Feld-Ahorn
Hainbuche
Kornelkirsche
Weißdorn
Liguster
private Grünflächen, Uferbereich
private Grünflächen, Wiesenbereiche
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs.3 BauGB
Ergänzung Waldrand
Pflanzung von Bäumen (Heister) und Sträuchern im Raster 1,5 X 1,5 m, Anteil Straucharten 40%, Anteil Baumarten 60%



- B Nachrichtliche Übernahme
1 Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Militärflughafens Erding.
2 Grenze Landschaftsschutzgebiet Sempt-Schwillachtal (Ausgleichsbebauungsplan)
C Hinweise
1 Gemarkungsgrenze
bestehende Flurstücksnummer (z. B. 1234)
bestehende Grundstücksgrenze
aufzunehmende Grundstücksgrenze
2 vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
zu beseitigendes Gebäude bzw. bauliche Anlage
vorgeschlagenes Gebäude
3 Trafostation
4 Bezeichnung der einzelnen Parzellen (z. B. 3)
5 bestehender Wald / bachbegleitende Gehölze außerhalb Geltungsbereich (Ausgleichsbebauungsplan)
6 Wasserfläche
7 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
8 Unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig zu versickern.
9 Gegen hohe Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern.
10 Archäologische Bodenfunde sind den zuständigen Fachstellen unverzüglich zu melden.
Kartengrundlagen: Digitale Flurkarte ÖLVG Bayern
Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Planfertiger: München, den 31.05.2006
Gemeinde: Erding, den ...
Verfahrensvermerke
1 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 174 wurde vom Stadtrat Erding am 19.12.2002 gefasst und am 13.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2 Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 21.01.2003 hat in der Zeit vom 08.05.2003 bis 10.06.2003 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
3 Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 21.01.2003 hat in der Zeit vom 08.05.2003 bis 24.06.2003 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
4 Die öffentliche Auslegung des vom Stadtrat Erding am 14.10.2003 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 14.10.2003 hat in der Zeit vom 23.01.2004 bis 23.02.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
5 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.03.2004 wurde vom Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Erding am 04.03.2004 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
6 Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Erding hat den Satzungsbeschluss vom 04.03.2004 in seiner Sitzung am 18.05.2004 aufgehoben und die nachmalige eingetragene Auslegung beschlossen (§ 3 Abs. 3 BauGB).
7 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.05.2004 wurde mit Begründung gemäß § 4a BauGB in der Zeit vom 12.04.2006 bis 28.04.2006 öffentlich ausgestellt.
8 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.05.2006 wurde vom Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Erding am 11.05.2006 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
9 Erding, den ...
10 Erding, den ...