

# Bebauungsplan

Planbezeichnung      Stadt Erding  
                                  Bebauungsplan    Nr. 179  
                                  Gebiet südlich der St-Georgskapelle  
                                  In Pretzen

Bebauungsplan Nr. <u>179</u>
Fassung vom <u>20.05.2003</u>
Rechtsverbindlich seit <u>17.07.2003</u>

Die Übereinstimmung der Planfertigung  
mit dem Original wird beglaubigt

Stadt Erding, 17. Juli 2003

Bauamt  
I.A.



*John*  
Böhm

Planfertiger

**Planungsbüro**  
Karl-Heinz Walter  
Tannenstr. 11  
85435 Erding-Pretzen  
Tel 08122/18165

Grünplanung

Max Bauer  
Landschaftsarchitekt  
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3  
85457 Wörth  
Tel. 08123/ 2363

Plandatum

20.05.2003

# Satzung

## A Festsetzungen durch Text

### 1 Art der Nutzung

- 1.1 Das mit WA gekennzeichnete Bauland ist nach § 4 Baunutzungsverordnung- BauNVO - als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- |                |     |                                     |
|----------------|-----|-------------------------------------|
| In den Häusern | 1-4 | ist je eine Wohneinheit zugelassen, |
| in den Häusern | 5-7 | höchstens je zwei Wohneinheiten.    |

### 2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 In dem mit WA gekennzeichneten Bauland beträgt die max. zulässige Grundfläche für den Hauptbaukörper:
- |                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| bei Einzelhäusern     | 100 m <sup>2</sup> |
| bei Doppelhaushälften | 80 m <sup>2</sup>  |
- 2.2 Die Gebäude sind so zu gestalten, dass das Untergeschoß nicht zum Vollgeschoß wird.

### 3 Bauliche Gestaltung

- 3.1 Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 32° bis 38° zulässig. Bei Garagen werden auch Flachdächer zugelassen.
- Bei allen Gebäuden muss der First über die Längsrichtung verlaufen.
- 3.2 Dachgauben sind nur bis 1,5m Breite, Quergiebel nur bei Einfamilienhäusern bis max. 3,50m zulässig; Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35 Grad zulässig.
- 3.3 Gebäude, die an einer Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in der Dachneigung, Trauf - und Firsthöhe sowie Dachdeckungsmaterial aufeinander abzustimmen.  
Der Nachbauende muss sich dem Bestand anpassen, wenn keine Übereinstimmung erzielt wurde.

## 4 Garagen und Nebengebäude

- 4.1 Für jede Wohneinheit sind Stellplätze nach der Stellplatzverordnung der Stadt Erding zu errichten.
- 4.2 Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen außerhalb der Bauräume sind bis max. 12 m<sup>2</sup> pro Parzelle zulässig.
- 4.3 Stellplätze und Garageneinfahrten sind wasserdurchlässig zu bauen, z.B. mit Kies, Pflaster mit Rasenfugen oder Rasengittersteinen

## 5 Einfriedungen

- 5.1 Zulässig sind nur sockellose Einfriedungen in Form von senkrechten Holzlatten bzw. aus Maschendraht mit hinterpflanzter Hecke aus heimischen Gehölzen mit einer Höhe von max. 1m über Oberkante Randstein.
- 5.2 Mauern im Böschungsbereich dürfen nicht über die Geländeoberkante ragen. Erforderliche Stützmauern sind als Naturstein-Trockenmauern auszubilden
- 5.3 Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.

## 6 Grünordnung

### 6.1 Bäume

Je privater Bauparzelle ist mindestens 1 Baum 1. Ordnung zu pflanzen. Es sind überwiegend standortgerechte und heimische Bäume zu verwenden,

z.B.: Bäume 1. Ordnung Pflanzqualität: H, 3xv, 18-20

*Acer platanoides* Spitz-Ahorn

*Acer pseudoplatanus* Berg-Ahorn

*Quercus robur* Stiel-Eiche

*Fraxinus excelsior* Gem. Esche

Bäume 2. Ordnung Pflanzqualität: H, 3xv, 16-18

*Acer campestre* Feld-Ahorn

*Betula pendula* Hänge-Birke

*Carpinus betulus* Hainbuche

*Prunus avium* Vogel-Kirsche

*Sorbus aucuparia* Eberesche

Obstbaum-Hochstämme in lokaltypischen Sorten

### 6.2 Sträucher

Mindestens 10 % jeder Bauparzelle sind mit überwiegend standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen, z.B.

Pflanzqualität: 2xv, 100-125

*Amelanchier ovalis* Felsenbirne

*Cornus sanguinea* Roter Hartriegel

*Corylus avellana* Hasel

*Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen

*Ligustrum vulgare* Liguster

*Lonicera xylosteum* Heckenkirsche

*Prunus spinosa* Schlehe

*Rosa canina* Hunds-Rose

*Salix purpurea* Purpur-Weide

*Sambucus nigra* Schw. Holunder

*Viburnum lantana* Woll. Schneeball

### 6.3 Private Grünfläche

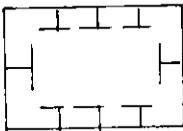
Zum östlichen Ortsrand hin ist ein 5 m breiter Streifen zu bepflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

### 6.4 Pflege

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend den Festsetzungen des B-Planes zu ersetzen.

## 7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 7.1



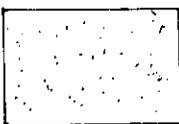
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaftsausgleichsflächen

7.2 Im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplanes sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

7.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes:

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine 1034 m<sup>2</sup> große Teilfläche im Norden der Fl.Nr. 3154/2 Gemarkung Altenerding als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt.

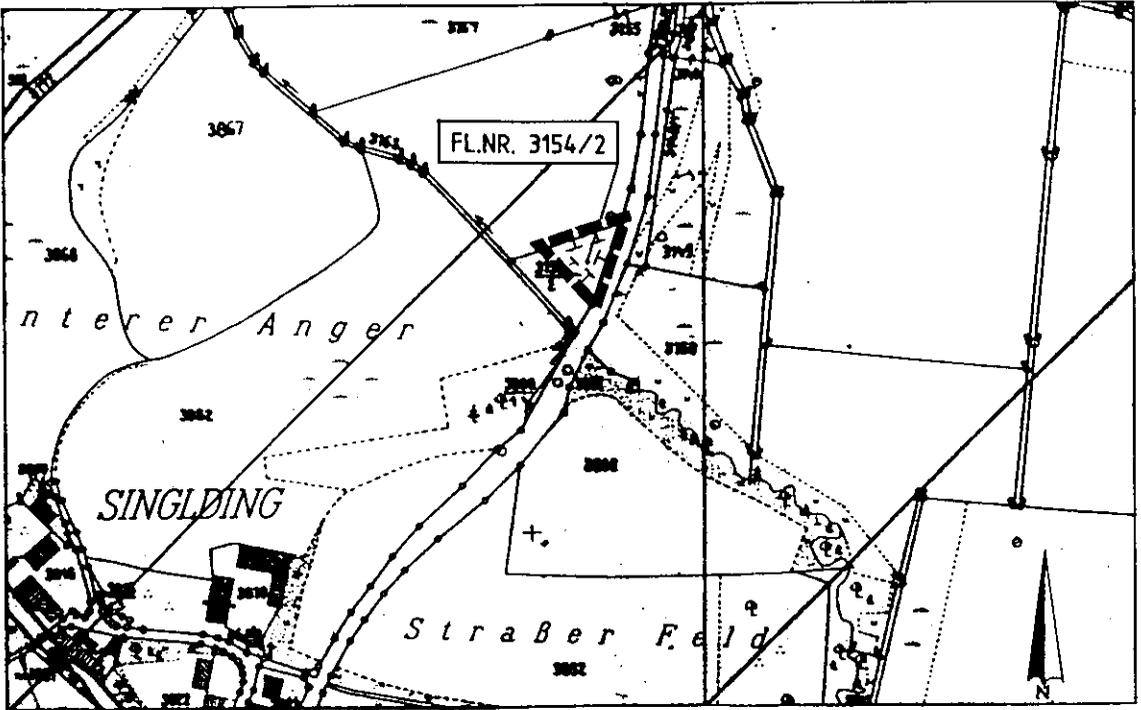
### 7.4



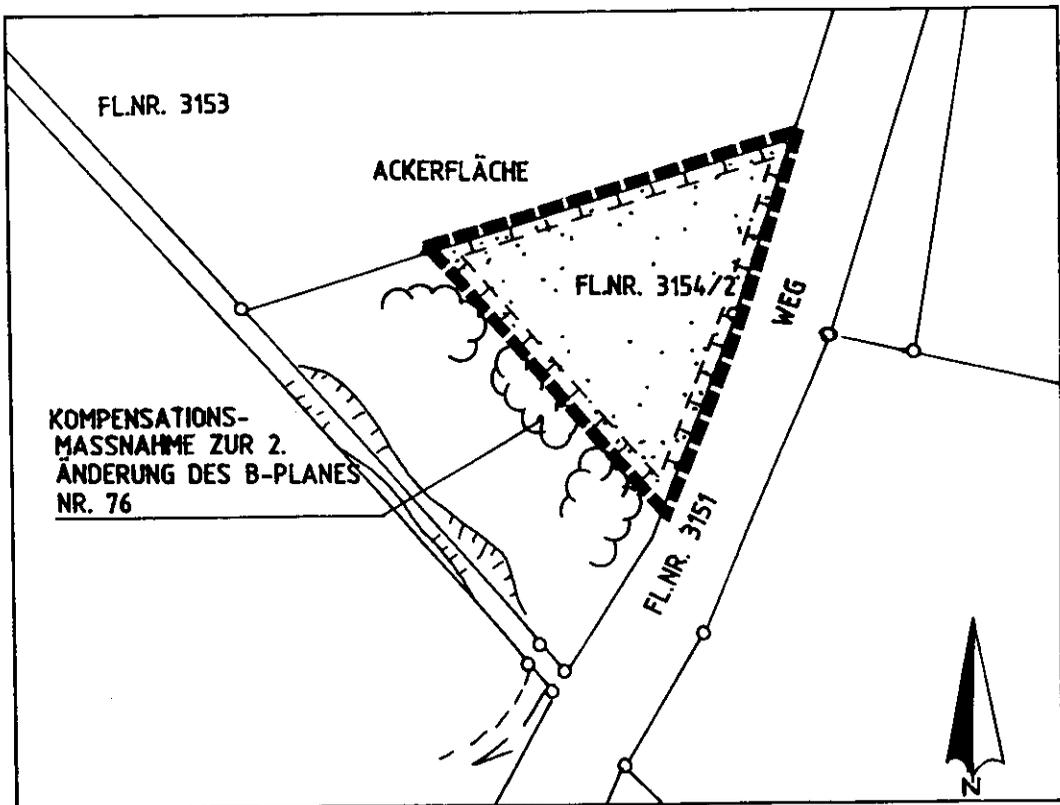
Sukzessionsfläche

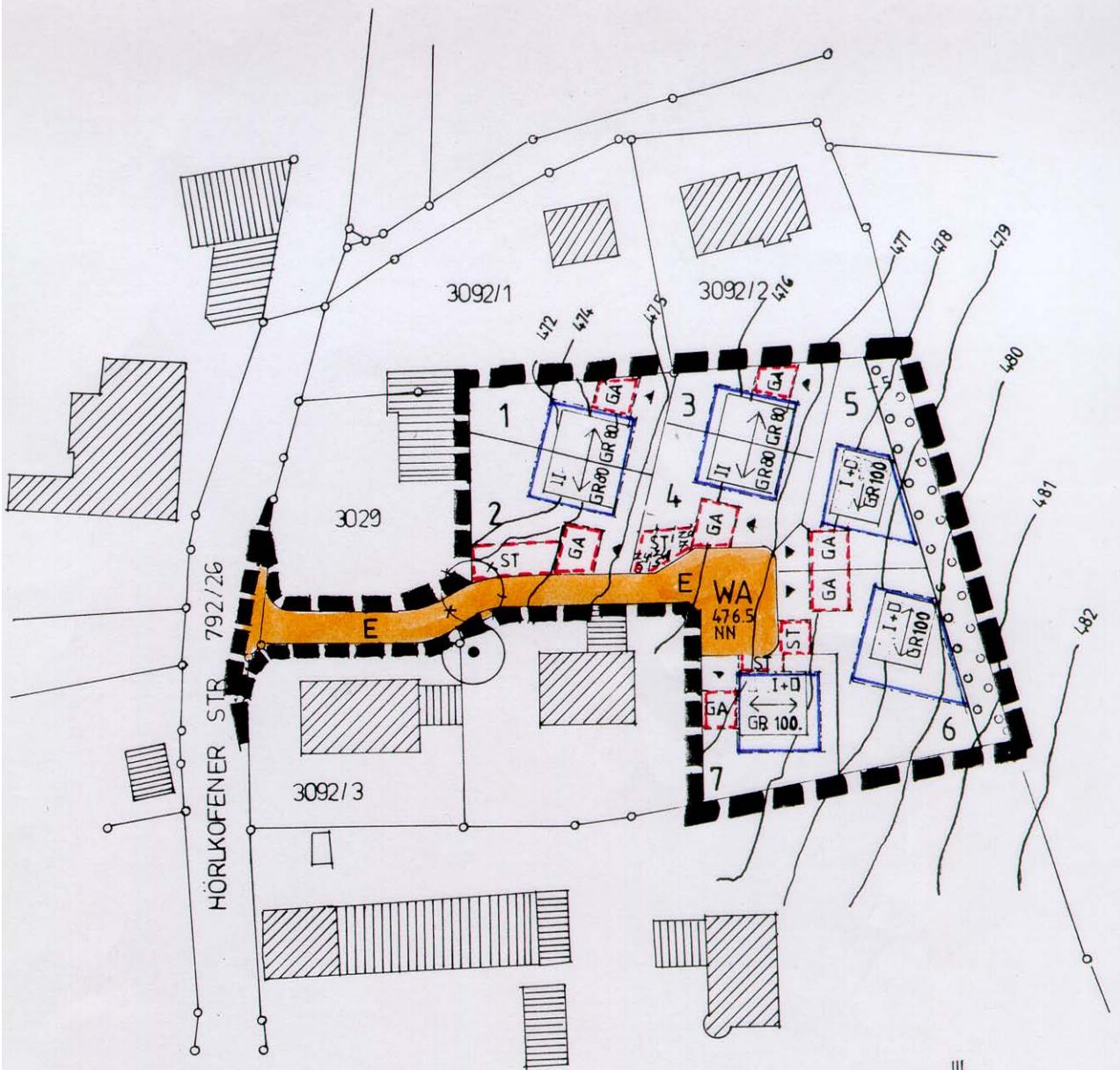
Der Oberboden ist in einer Stärke von ca. 20 bis 30 cm abzutragen. Danach ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen. Der Streifen zur angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen im Zweijahresrhythmus zu mähen.

Lageplanausschnitt M 1:5000

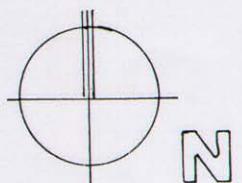


Ausgleichsmaßnahme M 1:1000

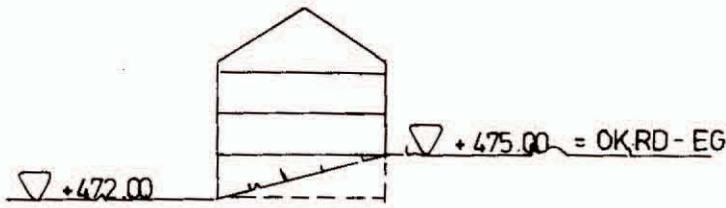




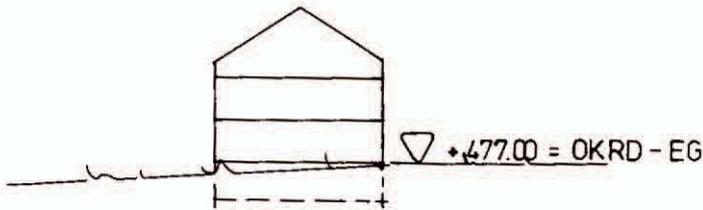
M 1:1000  
 GEMARKUNG ALTENERDING  
 FLURKARTE 7-11-9.10



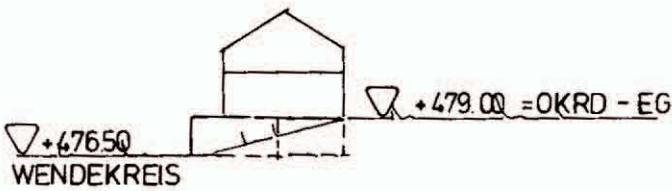
SCHEMASCHNITTE M 1:500



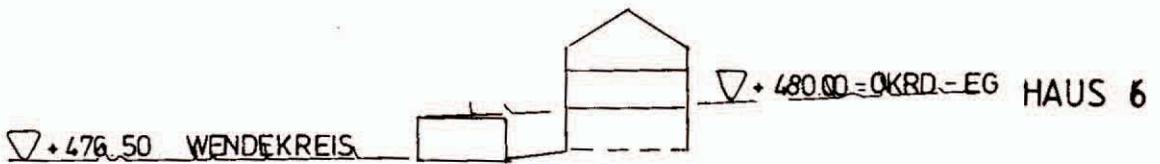
HAUS 1 + 2



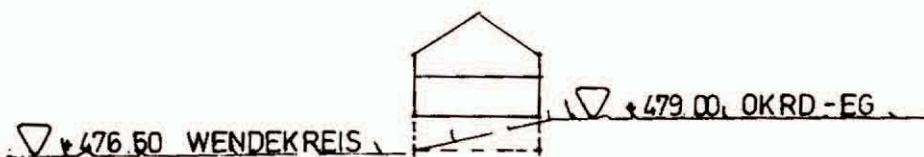
HAUS 3 + 4



HAUS 5

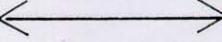


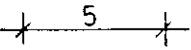
HAUS 6



HAUS 7

## B Festsetzungen durch Planzeichen

<b>1</b>		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
2	WA	allgemeines Wohngebiet
<b>3</b>	GR 80	höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern ( z.B. 80 m <sup>2</sup> )
3.1	II	max. zwei Vollgeschosse
3.2	I+D	max. zwei Vollgeschosse, oberstes Vollgeschoss im DG
3.3	WH	max. Wandhöhe in m Die Wandhöhe an der Traufseite wird gemessen von der festgelegten OKRD des Fußbodens EG bis zum fiktiven Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut. Der Bezugspunkt OKRD des Fußbodens EG ist in den Schemaschnitten beziffert. Die Schemaschnitte sind Bestandteil der Satzung. I + D = WH 4,50 m II = WH 6,20 m
<b>4</b>		Baugrenze
4.1		einzuhaltende Firstrichtung.
4.2		Bei Haus 5-7 Firstrichtung zwingend über der Längsachse des Hauses.
<b>5</b>		Straßenverkehrsfläche als Eigentümerweg zu widmen
5.1		Straßenbegrenzungslinie
<b>6</b>		Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
6.1	GA	Garage
6.2		Vorgeschriebene Zufahrt
6.3	ST	Stellplatz

7 

Maßangabe in Meter

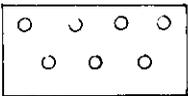
8 Grünordnung



Baum, Bestand, zu erhalten



zu entfernende Bäume

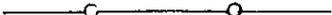


private Grünfläche (Ausbildung eines Ortsrandes)

## C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2 

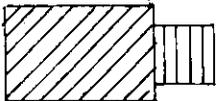
bestehende Grundstücksgrenzen

2.1 124/4

Bestehende Flurstücksnummer  
( z.B. Fl. Nr. 123/4 )

2.2 3

Bezeichnung der Parzelle  
( z.B. Nr. 3 )

3 

Vorhandenes Haupt- und Nebengebäude

3.1 

Vorgeschlagenes Gebäude

#### **4** Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Vor Fertigstellung sind sämtliche Bauvorhaben an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist über Sickerdohlen auf dem eigenen Grundstück in die sickerfähigen Schichten abzuleiten.

Im Hangbereich ist mit Schichtwasser zu rechnen . Die Bauwerke sind dagegen zu sichern.  
Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen ( Art.63 BayWG).

#### **5** Bodendenkmalpflege

Bodendenkmäler, die zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen unverzüglich bekannt gemacht werden.

#### **6** Immissionen

Innerhalb des Planungsgebiets können im ortsüblichen Umfang Lärm.-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die im Umgriff vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten. Diese Emissionen sind hinzunehmen , da sie ortsüblich sind.

#### **7** Kartengrundlage Amtliche Katasterblätter , M 1:1000

#### **8** Maßentnahme

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;  
Keine gewähr der Maßhaltigkeit.  
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

# Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 26.02.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.03.2002 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung vom 01.10.2002 hat in der Zeit vom 21.11.2002 bis 07.01.2003 stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.10.2002 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 21.11.2002 bis 09.01.2003 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.10.2002 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.04.2003 bis 02.05.2003 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 25.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
5. Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.05.2003 in seiner Sitzung am 20.05.2003 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
6. Das Landratsamt Erding hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 03.07.2003, AZ.: 42/610-4/2 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt .

Erding, den 14. Juli 2003

gez.

\_\_\_\_\_  
K.-H. Bauernfeind  
Erster Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgte am ~~17.7.2003~~ ; 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 16.01.2002 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Erding, den 17. Juli 2003

gez.

\_\_\_\_\_  
K.-H. Bauernfeind  
Erster Bürgermeister