

# Stadt Erding

Lkr. Erding

**Bebauungsplan** Nr. 47  
13. Änderung für das Gebiet östlich der Erdinger Straße, südlich der Fehlbachstraße und nördlich des Lerchenwegs in Langengeisling

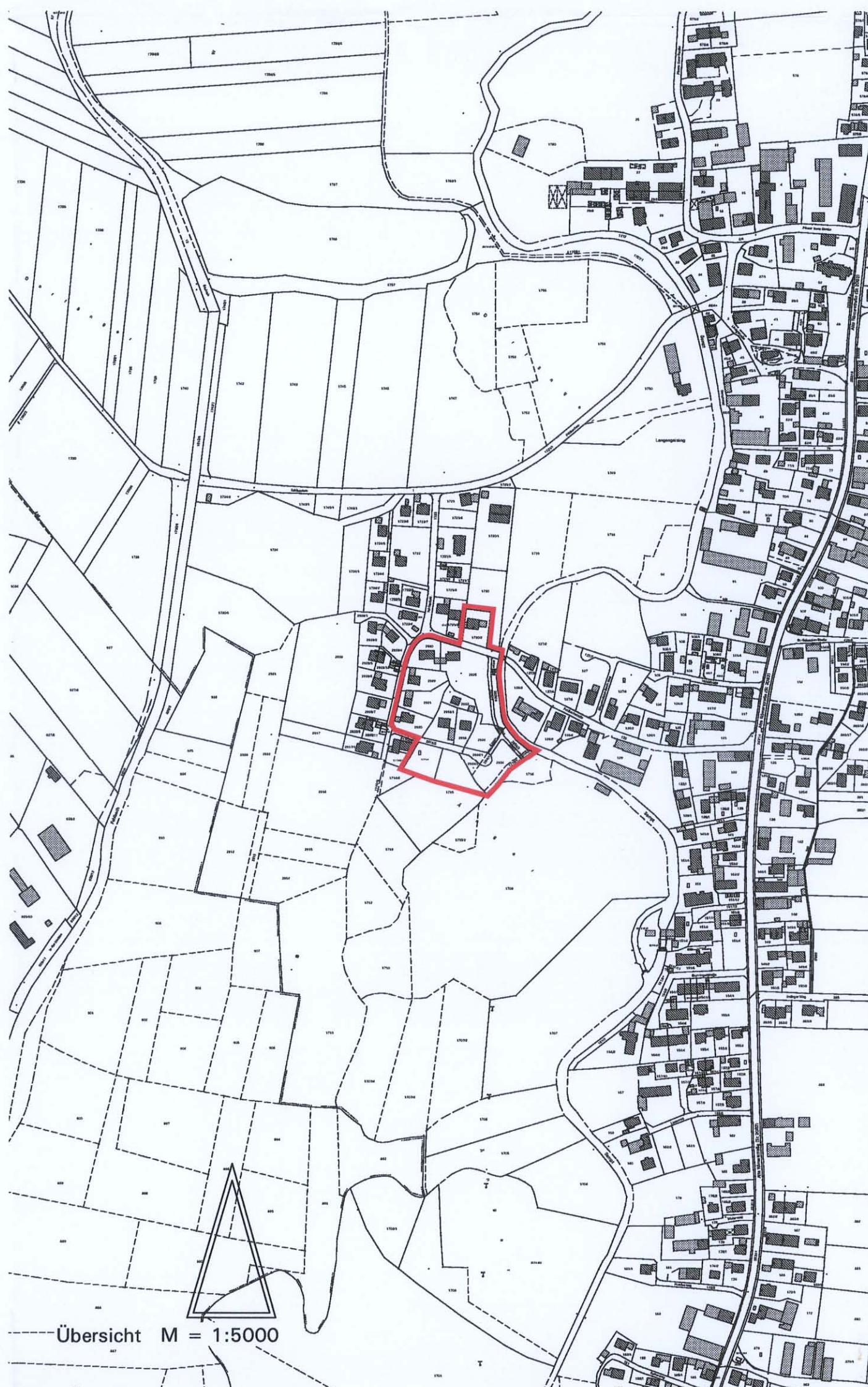
**Planfertiger** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Umlandstr. 5, 80336 München  
Az.: 610-41/2-170 Bearb.: Gra/Ri

**Plandatum** 08.02.2007  
19.06.2007

SG 4/10  
Bebauungsplan Nr. 47/13  
Fassung vom 19.06.07  
Rechtsverbindlich seit 09.08.07

Die Stadt Erding erlässt aufgrund §§ 1 - 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

## Satzung



Übersicht M = 1:5000

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 47.11 für das Gebiet beiderseits der Erdinger Straße in Langengeisling.

### A Festsetzungen

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 **Art der baulichen Nutzung**  
Das Baugebiet wird gem. § 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO – als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- 3 **Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.1 GR 130 höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter, z. B. 130
  - GF 170 höchstzulässige Geschossfläche in Quadratmeter, z. B. 170
- 3.2 II höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z. B. zwei Vollgeschosse
- II (I+D) höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (davon ein Vollgeschoss im Dachgeschoss aufgrund der Wandhöhe)
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten bis max. 100 % überschritten werden.  
Die festgesetzte Grundfläche darf bei allen Gebäuden ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO durch Balkone, Loggien etc. um max. 10 % überschritten werden.
- 3.4 Der Ausbau der Dachgeschosse für Aufenthaltsräume bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen (II) ist zulässig, soweit die Vollgeschossgrenze gemäß Art. 2 Abs. 5 BayBO nicht überschritten wird.
- 4 **Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**
  - 4.1 Baugrenze
  - 4.2 Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet.
- 4.3 Untergeordnete Gebäudeteile, wie Vordächer, Loggien, Pergolen etc., dürfen die Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß, höchstens bis 1,5 m Tiefe, überschreiten.
- 4.4 Im gesamten Planungsgebiet wird offene Bauweise festgesetzt.  
Soweit nicht anders festgesetzt, ist nur Einzelhausbebauung zulässig.  
 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.5 Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung.
- 5 **Gebäudehöhen und bauliche Gestaltung**
  - 5.1 Die Oberkante des EG-Fertigfußbodens darf max. 0,3 m über der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen.  
Die Bauvorhaben im Bereich des Lerchenwegs sind bis zu folgender Höhe hochwassersicher zu errichten:  
Südl. Lerchenweg 454,50 m ü. NN  
Nördl. Lerchenweg 453,90 m ü. NN
  - 5.2 Die max. Wandhöhen der Hauptgebäude auf der Traufseite betragen:  
2 Vollgeschosse (I+D) 4,10 m  
2 Vollgeschosse (II) 6,00 m  
Als Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante des Fertigfußbodens bis zum Schnittpunkt Wand mit Dachhaut.
  - 5.3 Als Fassadenmaterial für die Außenwände sind nur verputzte, hell gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalungen zulässig. Loggien, Erker, Wintergärten, Vordächer etc. sind in Stahl-, Holz- und Glaskonstruktion allgemein zulässig; Sichtbeton nur für Sockelbereiche, Stützmauern und untergeordnete Bauteile.
  - 5.4 Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Satteldächer mit mittigem Firstverlauf auszubilden.  
Dachneigung: 40 – 45° 2 Vollgeschosse (I+D)  
25 – 35° 2 Vollgeschosse (II)  
 einzuhaltende Hauptfirstrichtung  
Im Bereich der erdgeschossigen Anbauten vor den Hauptgebäuden sind nur angelehnte Putzdächer mit einer Dachneigung von max. 18° zulässig.
  - 5.5 Als Dachdeckungsmaterial für die Hauptgebäude sind nur Dachsteine und Ziegel in Rottönen zulässig. Erdgeschossige Anbauten und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit Glas- und/oder Blechdach ausgeführt werden.

- 5.6 Auf Dachflächen dürfen nur liegende Dachfenster und/oder Dachgauben Anwendung finden. Dachanschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit Dachneigung über 35° zulässig. Die Summe der Breitenmaße der Dachöffnungen (Gaube, Dachflächenfenster) darf 1/3 der Traufhöhe pro Hausseite nicht überschreiten.
- 5.7 Einrichtungen zur Nutzung der Solarenergie an Dach oder Fassade sind zulässig. Form und Anbringung sind im Einvernehmen mit dem Kreisbaumt festzulegen.
- 5.8 Beim Zusammenbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ist auf eine einheitliche Gestaltung bezüglich Dachform, Dachneigung und Baumaterialien zu achten.
- 6 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
  - 6.1 Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Erding zu ermitteln.
  - 6.2 Fläche für Garagen  
 vorgeschriebene Zufahrt  
Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Wandhöhen: max. 3,00 m über Garagenfertigboden  
Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach  
Dacheindeckung: entsprechend Hauptgebäude, ferner Blecheindeckung oder Dachbegrünung
  - 6.3 Stellplätze sind nur in dem vorderen, der Erschließungsstraße zugewandten Drittel des jeweiligen Grundstücks, zulässig.  
Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, weitfüßig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke ...) auszuführen.
  - 6.4 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNO sind allgemein zulässig.  
Freistehende Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind unzulässig. Sie sind mit den baulichen Anlagen (Garage, Wohngebäude, Mauerpfeiler etc.) zu verbinden.
- 7 **Verkehrsflächen**
  - 7.1 Straßenbegrenzungslinie
  - 7.2 öffentliche Verkehrsfläche
  - 7.3 Fuß- und Radweg
  - 7.4 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht



- 8 **Grünordnung und Freiflächengestaltung**
  - 8.1 öffentliche Grünfläche nach landschaftspflegerischen Gesichtspunkten ausvaldartig gestaltet  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 8.2 private Grünfläche, Ortsrandeingerünung  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Pflanzung muss mind. 2/3 der jeweiligen Grundstückslänge ausfüllen; sie ist im Raster 1 x 1 Meter auszuführen.
  - 8.3 zu pflanzender Baum
  - 8.4 Die unbebauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder für Kfz-Stellplätze benötigt werden, als Grünflächen anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
  - 8.5 Es sind so viele Bäume zu pflanzen, dass auf je 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum kommt. Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume können darauf angerechnet werden.
  - 8.6 Geländeaufschüttungen bis max. 0,5 m sind zulässig. Höhere Aufschüttungen sind zulässig, sofern diese zur Geländeanpassung aus Gründen des Hochwasserschutzes am Gebäude erforderlich sind.
  - 9 **Einfriedungen**
    - 9.1 Als Einfriedungen sind nur sockellose Holzzäune mit senkrechten Latten oder sockellose hinterpflanzte Maschendrahtzäune in einer max. Höhe von 1,2 m über OK Straße zulässig.
  - 10 Schutzzone entlang der Sempt, von Bebauung freizuhalten
  - 11 Maßangabe in Metern (z. B. 7,00 m)

### B Nachrichtliche Übernahme

- 1 Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Militärflughafens Erding. Die nach § 12 (3) 1a LuftVG festgelegten Bauhöhenbeschränkungen sind zu beachten.

### C Hinweise

- 1 2930 bestehende Flurstücksnummer, z. B. 2930  
 bestehende Grundstücksgrenze  
 aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 2 vorhandenes Haupt- und Nebengebäude  
 vorgeschlagenes Gebäude  
 Durchgang / Durchfahrt
- 3 Trafostation
- 4 Bezeichnung der einzelnen Parzellen; z. B. 3
- 5 Baumbestand (aus Luftbild ermittelt)
- 6 **Belange der Wasserwirtschaft**
  - 6.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen
  - 6.2 Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbandes Moos im eingeschränkten Mischsystem. Nicht, oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es fällt, zu versickern und darf nicht in Kanäle des Abwasserzweckverbandes oder Moos eingeleitet werden. Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind Bauherren zu erstellen. Die Bemessung der Anlagen hat nach dem Arbeit der Abwassertechnischen Vereinigung ATV A 138 zu erfolgen.  
Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind die Grundsätze der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.
  - 6.3 Wegen der Nähe zum Flusslauf der Sempt muss mit Hochwasser bzw. h Grundwasserständen gerechnet werden. Die Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern. Für die jeweiligen Bauherren besteht die Pflicht zur Eigenvorsorge § 31a Abs. 2 WHG.

- 7 Im Planungsgebiet ist zeitweise mit landwirtschaftlichen Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkungen, ausgehend von der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, zu rechnen.
- 8 Archäologische Bodenfunde sind den zuständigen Fachstellen unverzüglich zu melden.

Kartengrundlagen: Digitale Flurkarte LVG Bayern

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den .....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Erding, den .....  
(Karl-Heinz Bauernfeind, Erster Bürgermeister)

### Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 29.06.2006 die Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.02.2007 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 11.04.2007 bis 14.05.2007 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 03.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.06.2007 in seiner Sitzung am 19.06.2007 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Stadt Erding, den 09. Aug. 2007  
 (Siegel)  
(Karl-Heinz Bauernfeind, Erster Bürgermeister)
2. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Erlass des Bebauungsplanes erfolgte am 09. Aug. 2007; 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 19.06.2007 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).  
Stadt Erding, den 09. Aug. 2007  
 (Siegel)  
(Karl-Heinz Bauernfeind, Erster Bürgermeister)