



A FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Vollgeschoße zwingend
- 1.2 max. zul. Grundfläche
- 1.3 max. zul. Geschossfläche
- 2. **Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
- 2.1 Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)
- 2.2 Firstrichtung zwingend
- 2.3 Hauptbaukörper
- 2.4 Abtrennung untersch. Nutzung
- 2.5 Garagen
- 2.6 Einzel-, bzw. Doppelhäuser zulässig
- 2.7 nur Einzelhäuser zulässig
- 2.8 nur Doppelhäuser zulässig
- 2.9 offene Bauweise
- 2.10 WA allgemeines Wohngebiet
- 2.11 MD Dorfgebiet
- 2.12 Fläche für Gemeinbedarf, Feuerwehr

3. Verkehrsflächen

3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

- Straße
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentlicher Fußweg
- P Parkplätze
- straßenbegleitender Grünzug
- 3.2 **Private Verkehrsflächen**
- Grundstücks- und Garagenzufahrt
- PKW-Stellplätze/Carports

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- 4.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 4.2 Maßangaben in Metern
- 5. **Grünordnung, Freiflächen**
- 5.1 öffentliche Grünfläche
- 5.2 Private Grünfläche
- 5.3 Kinderspielplatz
Größe und Ausstattung nach DIN 18034
- 5.4 **Bindung für die Anpflanzung von Bäumen**
- Baum zu pflanzen, Lage festgesetzt
- Baum zu pflanzen auf Privatgrund, Lage nicht festgesetzt
- 5.5 **Bindung für die Erhaltung von Bäumen**
- Baum zu pflanzen, Lage festgesetzt
- Baum zu pflanzen auf Privatgrund, Lage nicht festgesetzt

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

C. HINWEISE

- C.1 bestehende Grundstücksgrenzen
- C.2 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- C.3 aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- C.4 bestehende Gebäude
- C.5 abzurechende Gebäude

B. FESTSETZUNG DURCH TEXT

6. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO und als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.
Im WA sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Im MD sind Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig. Ausnahmen nach § 4 BauNVO, Abs. 3 sind ausgeschlossen

7. Maß der baulichen Nutzung

Die in den Planzeichen angegebenen Werte für die Grund- bzw. die Geschossfläche gelten als Höchstgrenze.
Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Anlagen nach § 19, Abs. 4, BauNVO ist unzulässig.

8. Dächer

Fläche für Gemeinbedarf
Bei dem Gebäude ist nur ein geeignetes Dach mit einer max. DN von 25° zulässig. Dacheinschnitte und Dachgauben sind nicht zulässig.
Außenwandbündige Zwerchgiebel sind zulässig.
Dacheindeckung: Dachplatten aus Ton oder Beton

WA und MD:

Hauptgebäude:
symmetrisches Satteldach mit einer zulässigen Dachneigung von 35 Grad.
Dachüberstand: an der Traufe und Organg max. 80 cm.
Dacheindeckung: Dachplatten aus Ton oder Beton
Dacheinschnitte und Gauben sind unzulässig.
Außenwandbündige Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von 2,5 m im Bereich der Gebäudemitte zulässig.
Der First des Zwerchgiebels muß dabei einen Mindestabstand von 1 m vom Hauptfirst haben.
Flächenbündige Dachfenster ohne Aufkeilrahmen und Firstverglasungen sind zulässig.
Glasdächer und Sonnenkollektoren sind zulässig.

Garagen:

Satteldach oder Pultdach, Neigung: 12-25 Grad.
Dachüberstand: an der Traufe und Organg max. 70 cm.
Eindeckung: wie bei Hauptgebäude, zusätzlich, Blecheindeckung oder extensive Dachbegrünung möglich

9. Wandhöhen und Höhenlage der Gebäude

Fläche für Gemeinbedarf
Die Firsthöhe wird bei dem Gebäude auf max. 11 m, über der angrenzenden Verkehrsfläche, begrenzt.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig

WA

Die Höhe der Oberkante der Fertigfußboden gemessen von der Oberkante Leistenstein der angrenzenden Verkehrsfläche darf 0,30 m nicht überschreiten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

Wandhöhen:

bei Gebäuden mit (I) einheitlich auf max. 5,60 m, ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt fertige Aussenwand mit Aussenkante Dachhaut.

10. Äußere Gestaltung des Gebäudes

Fläche für Gemeinbedarf
An den Fassaden dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden.
WA und MD:
Außenwände sind als verputzte, gestrichene, holzverschalte oder holzkonstruierte Flächen bzw. Glasstrukturen zulässig.
Zusammengebäude Gebäude müssen profilgleich ausgebildet werden. Der nachbauende hat sich dem Nachbarn mit der Wandhöhe, dem Dachüberstand und der Wahl der Dacheindeckung anzugleichen.

11. Garagen und Stellplätze

Die Anzahl der auszubildenden Garagen und Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Erding.
Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der Baugrenzen bzw. den besonders gekennzeichneten Flächen errichtet werden.
Der Stauraum zwischen Garage und Straßenbegrenzung muß mindestens 5 m betragen.
Diese Zufahrtsflächen sind mit Materialien zu gestalten, die eine Versickerung von Niederschlagswasser zulassen.

An der Grenze aneinandergebaute Garagen oder Carports, auch im Zusammenhang mit den Nebengebäuden zwischen Garagen und Wohnhäusern müssen profil-, first- und traufgleich errichtet werden.

Doppelparkergaragen sind nicht zulässig.
Wandhöhen: maximal 3,0 m über Garagenfertigboden bis Schnittpunkt fertige Aussenwand mit Aussenkante Dachhaut.

12. Einfriedigungen

Im WA sind Einfriedigungen an Straßen nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m Höhe zulässig.
An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind auch Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe zulässig.
Diese Zäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.
Im WA und im MD sind Zaunsockel aus Beton unzulässig.
Garagenzufahrten dürfen nicht eingezäunt werden.

13. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßennitte unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelstehende, hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,50 m.

14. Immissionsschutz

Bei einer Änderung der Wohnnutzung in dem Gebäude auf Fl.Nr. 53/3 ist eine erneute Immissionsschutzberechnung für diese Änderung vorzulegen.
Innerhalb eines Streifens von 50 m südlich der Staatsstraße St 2082 sind Wohngebäude nur unter der Auflage zulässig, daß deren Fenster von Schlaf- und Ruheräumen nach Süden hin orientiert sind.
Andernfalls ist der Einbau von Schallschutzfenstern vorgeschrieben.

15. Sonstige Festsetzungen

Mülltonnen und sonstige Abfallbehälter sind in die Gebäude miteinzubeziehen oder durch dichte Begrünung unauffällig in das Baugelände einzufügen.
Stromleitungen und sonstige Kabel sind unterirdisch zu führen.

Hausanschlußsäulen: für Strom und Fernmeldeanlagen sind entweder in Fassaden oder entlang der Grundstücksgrenze integriert. Freistehende Hausanschlußsäulen sind nicht zulässig. Oberirdische Verteilerkästen ü. ä. sind wirksam einzugrünen.

16. Verkehrsflächen

16.1 Stellplätze

Die öffentlichen Stellplätze im südlichen Bereich des Planungsgebietes sind mit wasserdurchlässigem, begrünbarem Belag zu befestigen und durch Ansaat zu begrünen.

17. Grünflächen

17.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind mit Pflanzen oder Ansaaten zu begrünen. Die Flächen sind im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

17.2 Östlicher Grünzug

Der im östlichen Teil des Geltungsbereiches gelegene Grünzug ist als intensiv gepflegte Rasenfläche mit Baumpflanzungen heimischer Baumarten anzulegen.

17.3 Kinderspielplatz

Der ausgewiesene Kinderspielplatz ist für Kinder der Altersgruppen I und II festgesetzt (bis 6 Jahre, 6 bis 12 Jahre). Er ist im Zuge der Erschließungsmaßnahme nach Maßgabe der geltenden Richtlinien zu planen und auszustatten.

17.4 Baumpflanzungen

Der Straßenraum ist mit insgesamt 15 heimischen Einzelbäumen der Wuchsklasse 2 am Straßenrand bzw. am Rand der fußläufigen Verbindung der beiden Wendebereiche zu begrünen. In einem Straßenzug ist jeweils nur eine Baumart zu pflanzen. Für die beiden Wendebereiche kann eine andere Art gewählt werden. Zulässige Arten siehe Pflanzliste 21.3.2. Für jeden Baum ist eine begrenzte Baumscheibe von mindestens 4 qm mit einer Mindestbreite von 1,80 m vorzusehen, um den notwendigen Durchwurzelungsraum bereitzustellen. Im Bereich der Baumscheibe sind Leitungen in entsprechenden Schutzrohren in mindestens 1,20 m Tiefe zu verlegen. Der Standort ist geringfügig verschiebbar. In dem östlichen Grünzug ist die Pflanzung von insgesamt 10 heimischen Bäumen der Wuchsklassen 1 oder 2 festgelegt. Zulässige Arten siehe Pflanzlisten 21.3.1 oder 21.3.2.

17.5 Beläge

Die Fußwege sind in wassergebundener Decke auszuführen.
Für Spielanlagen sind anstelle der Bodenbegrünung auch wasser- und luftdurchlässige Belagmaterialien (z.B. Sand, Rolkies etc.) zulässig.

17.6 Private Grünflächen

Alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten, Zugänge oder Terrassen befestigten oder nicht als Wasserflächen gestalteten Flächen sind zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen, im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzungen in Privatgärten
Die Gestaltung und Artenauswahl für die Gehölzpflanzung der Gärten ist unter Beachtung nachfolgender Punkte freigestellt:
Die Festsetzungen des Punktes 17.4. sind zu beachten.
Alle Arten- und Sorten mit grünlaubigem Nadel und Blattwerk, geradewüchsigem und aufrechtem Gesamtwuchs sind zulässig. Der Anteil an Nadelgehölzen darf bis zu 10 % betragen. Der Anteil nicht heimischer Arten darf bis zu 30 % betragen.

18. Baumpflanzungen

Pro begonnene 200 qm Grundstücksfläche wird die Neupflanzung mindestens eines heimischen Baumes festgesetzt. Hierzu ist entlang der Erschließungsstraßen in den Wendebereichen pro Grundstück die Neupflanzung heimischer Bäume der Wuchsklasse 2 ortsfest durch Planzeichen festgesetzt. Für die laut Planzeichen in privaten Grünflächen zu pflanzenden Bäume entlang von Straßen ist innerhalb eines Straßenzuges oder Wendebereiches die gleiche Baumart zu wählen, wie in den öffentlichen straßenbegleitenden Grünflächen. Zulässige Arten siehe Pflanzliste unter Punkt 21.3.2. Es sind alle zu pflanzenden Bäume durch Planzeichen dargestellt.

19. Befestigte Flächen

Alle im Grundstück liegenden Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag auf wassergebundenen Tragschichten (z. B. Kies oder Schotter) auszubilden.

20. Versickerung von Oberflächenwasser

Die Versickerung von unverschlumtem Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück wird mittels flächiger oder linienförmiger Versickerungseinrichtungen (z.B. Rigolen) festgesetzt.

21. Pflanzlisten für Neupflanzungen

- Zu pflanzende heimische Bäume der Wuchsklasse 1
- | | | |
|---------------------|---|-------------|
| Acer platanoides | - | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | - | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | - | Sandbirke |
| Fraxinus excelsior | - | Esche |
| Tilia cordata | - | Winterlinde |

Mindestpflanzqualifikation für Spielplätze und öffentliche Grünflächen: H., 4xv, m.B. STU 18-20
Mindestpflanzqualifikation für Privatgärten: H. o StB, 4xv, m.B. STU 16-18

Zu pflanzende heimische Bäume der Wuchsklasse 2 sind nachfolgende Arten zulässig:

- | | | |
|-----------------------|---|--------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Prunus avium | - | Vogelkirsche |
| Prunus avium, 'Plena' | - | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | - | Eberesche |
- Obstbäume nach Wahl
Mindestpflanzqualifikation für Spielplätze und öffentliche Grünflächen: H., 4xv, m.B. STU 18-20
Mindestpflanzqualifikation für Privatgärten: H. o StB, 4xv, m.B. STU 16-18

22. Erhaltung von Gehölzbeständen

Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze, sowie die Neupflanzungen sind zu erhalten, artgerecht zu pflegen und dauerhaft vor Schaden zu sichern. Bei der Anlage von befestigten Flächen und baulichen Anlagen sind diese nach DIN 18920 entsprechend zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind baldmöglichst laut Pflanzlisten 21.3.1 oder 21.3.2 zu ersetzen.

23. Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und so zu schützen, daß er jederzeit wiederverwendungsfähig ist. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Deckansaat zu versehen.

24. Ausgleichsflächen

Für den Eingriff in die natürlichen Schutzgüter werden 2692 qm Ausgleichsfläche in der Gemarkung Langengeisling festgesetzt.
Davon sind 1615 qm auf dem Grundstück mit der Flurnummer 2805 der Gmk. Langengeisling und 1077 qm auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1837 der Gmk. Langengeisling anzulegen. Die Ausgleichsfläche im westlichen Teil des Flurstückes 1837 ist als standortheimisches Feldgehölz mit mageren Säumen auszubilden.
Im östlichen Teil des Flurstückes 2805 ist ein bachbegleitendes Feuchtgehölz von mind 10 m Breite anzulegen. Der Rest der Ausgleichsfläche ist auf 20 cm über Grundwasserstand abzusenken und als feuchte Mulde mit Seggen- und Röhrichtbeständen anzulegen und der Sukzession zu überlassen.

25. Eingriffsfristen

Die Begrünung der öffentlichen Grünflächen sowie die Anlage der Ausgleichsflächen ist mit der Fertigstellung der Erschließung zu beginnen und spätestens bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode abzuschließen.
Die festgesetzte Begrünung der privaten Grünflächen ist spätestens am Ende der übernächsten Pflanzperiode fertigzustellen.

C. HINWEISE

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung und Bezug an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

2. Das Abwasser ist im eingeschränkten Mischsystem (Systembereich C2) abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Anfallendes Oberflächenwasser der Strassenverkehrsflächen darf nicht in die Kanalisation geleitet werden, sondern ist am Anfallort zu versickern.

3. Der Einbau von Solaranlagen und Zisternen wird ausdrücklich empfohlen

4. Den Baumaßnahmen muss aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege eine wissenschaftliche Untersuchung vorausgehen.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 25.09.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67.8 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.02.1991 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.07.2001 hat in der Zeit vom 26.07.2001 bis 28.08.2001 stattgefunden.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2001 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 26.07.2001 bis 11.09.2001 beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.01.2002 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.02.2002 bis 19.03.2002 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 07.02.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

5. Der Stadtrat der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.04.2002 in seiner Sitzung am 28.05.2002 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Das Landratsamt Erding hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 27.11.2002, AZ.: 42/610-4/2 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Erding, den 11. Feb. 2003

K.-H. Bauernfeind
Erster Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgte am 13. Feb. 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 21.03.2003 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Erding, den 13. Feb. 2003

K.-H. Bauernfeind
Erster Bürgermeister

STADT ERDING



LANGENGEISLING - AM SPORTPLATZ
BEBAUUNGSPLAN NR. 67.8
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
8. ÄNDERUNG
M 1:1000

FASSUNG VOM 21.01.2003

PLANUNG:

RICHARD FALTERER
ARCHITEKT
DOFFENER STR. 18
85435 ERDING

Bebauungsplan Nr. 67.8
Fassung vom 27.07.2003
Rechtsverbindlich seit 13.02.2003

LANDSCHAFTSARCHITEKT:
NARR - RIST - TÜRK
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
ISARSTR. 9

85417 MARZLING