

# STADT ERDING

3. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES NR. 71

ENTWURF M 1 : 1000

DATUM: NOV. 1992 / 20.4.93



2: 202

Bebauungsplan Nr. 71.3  
Fassung vom 20.04.1993  
Rechtsverbindlich seit 27.01.1994

PLANVERFASSER

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG  
F. Becker - Nickels Dipl.Ing. Architekt  
H. - E. Steuernagel Dipl.Ing. Architekt

**TOPOS**  
BRIENNERSTR.41  
8000 MÜNCHEN 2  
TELEFON 089/55 49 69  
FAX 089/55 01 07

GRÜNORDNERISCHE BERATUNG:  
Dipl.Ing. J. Voss, Sophie-Stehle-Str.3  
8000 München 19, Tel. 089/17 50 69

# Stadt E r d i n g

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71

### Gebiet am Hans-Kogler-Weg

#### i. d. F. vom 20.4.93

Die Stadt E r d i n g  
erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches ( BauGB ), Art. 23 der Gemeindeordnung für  
den Freistaat Bayern ( Gemeindeordnung - GO - ), Art. 91 der Bayer. Bauordnung ( BayBO ), der  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke ( Baunutzungsverordnung - BauNVO - ) i.d.F.  
der Bek. vom 23.01.1990 ( BGBl I S. 132 ) und der Verordnung über die Ausarbeitung der  
Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes ( Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - ) vom  
18. 12. 1990 ( BGBl I 1991 S. 58 ) diesen Bebauungsplan als

#### S a t z u n g

Inhalt	A. Plandarstellung
	B. Festsetzungen
	C. Hinweise
	D. Verfahrenshinweise
	E. Begründung

#### Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

#### Planverfasser

t o p o s  
Architektur und Stadtplanung  
Dipl.Ing. F.Becker-Nickels Architekt DAI  
Dipl.Ing. H.E.Steuernagel Architekt BDA  
Briennerstr. 41 / IV 80333 München  
Tel. 089/ 55 49 69  
Fax 089/ 55 011 07

Stadt  
E r d i n g  
Rathaus  
85435 Erding  
Tel. 08122/408-0

#### Grünordnerische Beratung

Dipl.Ing. J.Voss Landschaftsarchitekt  
Sophie-Stehle-Str. 3 80639 München  
Tel. 089/ 17 50 69

## B) Festsetzungen:

### 1. Die nebenstehende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### 2. Geltungsbereich / Abgrenzung

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 2.1 |  | Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs                               |
| 2.2 |  | Abgrenzung zwischen Allgemeinem Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI). |
| 2.3 | WA  | Allgemeines Wohngebiet ( WA )   |
| 2.4 | MI  | Mischgebiet (MI)  |

### 3. Art der baulichen Nutzung

#### **3.1 Allgemeines Wohngebiet ( WA )**

- 3.1.1 Das Bauland ist im nördlichen Bereich nach § 9 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 Ziff. 3 und § 4 Abs. 1 und 2 Ziff. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ( WA) festgesetzt.
- 3.1.2 Das Bauland ist entlang der Landshuter Str. nach § 9 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 Ziff. 6 und § 6 Bau NVO als Mischgebiet festgesetzt.
- Im Erdgeschoß sind nur Läden, ansonsten Wohnen, Praxen und Kanzleien zulässig.
- Tankstellen sind nicht zulässig.

#### **3.2 Nebenanlagen**

- 3.2.1 Als Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb des Bauraumes sind zulässig:  
Teppichklopfstangen, Wäschetrockenstangen, Pergolen.
- 3.2.2 Für Fahrräder, Kinderwagen, Müllbehälter, sowie Gartenhäuschen der EG-Wohnungen, sind auch außerhalb der Baugrenzen erdgeschossige Anbauten zulässig ( zur Grundfläche siehe 4.1.2 ), die gestalterisch an die Hauptgebäude angelehnt werden müssen (siehe Festsetzungen Pkt. 9 ).

## 4. Maß der baulichen Nutzung

### 4.1 Grundfläche

- 4.1.1 150 maximale Grundfläche pro Bauraum, z.B. 150 m<sup>2</sup>
- 4.1.2 Die Grundfläche der Anbauten ( nach Festsetzung 3.2.3 )darf 1,5% der Grundfläche der Bauräume nicht überschreiten.
- 4.1.3 Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen nach 3.2, sind einschließlich der Grundflächen der Hauptgebäude bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 , bezogen auf das gesamte Nettobauland des Bebauungsplanumgriffes, zulässig.

### 4.2 Geschoßfläche

- 4.2.1 460 maximale Bruttogeschoßfläche pro Bauraum, z.B. 460 m<sup>2</sup>
- 4.2.2 Anbauten, wie unter 3.2.2 beschrieben, zählen nicht zur Geschoßfläche.

### 4.3 Anzahl der zulässigen Wohnungen

- 4.3.1 Die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten ergibt sich in Bezug auf den Stellplatzschlüssel und die maximale Grundfläche der Tiefgaragenebene.

### 4.4 Zahl der Vollgeschosse / Wand- und Kniestockhöhe

#### 4.4.1 Zahl der Vollgeschosse

- IID z.B. IID: zulässig sind drei Vollgeschosse, das oberste Vollgeschöß ist als ausgebautes Dachgeschöß zu errichten.

#### 4.4.2 Wandhöhe ( § 18 Abs. 1 BauNVO )

Wandhöhe von O.K. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis O.K. Dachkonstruktion an denTraufseiten Außenwand höchstens

- bei IID Vollgeschossen 6,50 m  
bei IIID Vollgeschossen 9,50 m

#### 4.4.3 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe von O.K. Rohdecke bis O.K. Sparren, gemessen an der Gebäudeaußenwand, darf bei allen Gebäuden maximal 0,50 m betragen.

#### 4.5 Höhenlage von Gebäuden

- 4.5.1 Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf im WA maximal 0,60 m über der nächstbenachbarten privaten bzw. öffentlichen Verkehrsfläche liegen, im MI am Gehweg an der Landshuter Str. maximal 0,10 m.

### 5. Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Abstandsflächen

- 5.1  Baugrenze ( § 23 Abs. 3 BauNVO )
- 5.2  Baulinie ( § 23 Abs. 2 BauNVO ), die auch durch untergeordnete Bauteile und Anbauten im EG nicht überschritten werden darf, jedoch ab dem 1.OG für Wintergärten ( Konstruktion siehe Punkt 10.2.2 ) mit einer Tiefe von maximal 1,5 m. Die Summe der Vorbauten darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. ( Dies erscheint auch für den Lärmschutz der Wohnungen zur Landshuterstraße erforderlich ).
- 5.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. und 3 BauNVO darf durch Balkone und Vordächer maximal 1,50 m betragen.  
Die Summe aller Vorbauten darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

#### 5.4 Bauweise

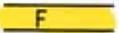
- 5.4.1 IM WA wird offene Bauweise ( § 22 Abs. 2 BauNVO ) festgesetzt, im MI wird geschlossene Bauweise ( § 22 Abs. 3 BauNVO ) festgesetzt

#### 5.5 Abstandsflächen

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als es Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO vorschreiben, werden diese aus städtebaulichen Gründen ausdrücklich für zulässig erklärt.

### 6. Verkehrsflächen

#### 6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

- 6.1.1  Straßenbegrenzungslinie
- 6.1.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 6.1.3  Fußweg

- 6.1.4 Zufahrten und Hauseingänge von öffentlichen Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigem Material ( z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen ) zu befestigen und mit demselben Material auf anschließendem Privatgrund zu versehen.

## 6.2 Private Verkehrsflächen

- 6.2.1  Fußweg mit Gehrecht für die Öffentlichkeit
- 6.2.2  öffentlich gewidmeter Eigentümerweg nach Art. 53, Ziff.3 BayStrWG (i.d.F. vom 5. 10. 1981, GVBl 1981, Nr. 22, S. 448 - 464)
- 6.2.3 die Wege sind mit versickerungsfähigem Material zu versehen ( z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen )
- 6.2.4 Soweit Treppen und Rampen erforderlich sind, müssen diese mit versickerungsfähigem Material (z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen) befestigt werden.
- 6.2.4  Schotterrassen, ca 1,5 m breiter Streifen für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge

## 7. Stellplätze

### 7.1 Öffentliche Stellplätze

- 7.1.1  Parkplätze für KFZ, mit Angabe der zwingend zu realisierenden Mindestanzahl
- 7.1.2 Die Parkplätze (P) im öffentlichen Straßenraum sind mit versickerungsfähigem Material ( z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, fugenweites Pflaster, wassergebundene Decke, Kiesel etc. ) zu befestigen.

### 7.2 Private Stellplätze

- 7.2.1 Bei der Realisierung des Baugebietes ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze der zu diesem Zeitpunkt gültigen Stellplatzsatzung zu entnehmen.
- 7.2.2  Besucherstellplätze für KFZ, mit Angabe der zwingend zu realisierenden Mindestanzahl, öffentlich zugänglich zuhalten
- 7.2.3 Die Besucherstellplätze ( ST ) sind mit versickerungsfähigem Material ( z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, fugenweites Pflaster, wassergebundene Decke, Kiesel etc. ) zu befestigen.
- 7.3 Außer den im Bebauungsplan dargestellten und festgesetzten privaten und öffentlichen Stellplätzen sind keine weiteren oberirdischen Stellplätze zulässig.

## 8. Tiefgaragen

### **8.1 Stellplätze in den Tiefgaragen**

- 8.1.1 Es darf in den Tiefgaragen (TG) nur eine Ebene mit Stellplätzen errichtet werden.  
Doppelparker bzw. Doppelstockstellplätze sind ausnahmsweise zulässig.

### **8.2 Zu- und Ausfahrten**

- 8.2.1 ◀ TG Zu- und Ausfahrt Tiefgarage, Breite 5,5 m  
Zufahrten sind mit versickerungsfähigem Material ( z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen ) zu befestigen, soweit sie nicht überbaut sind.
- 8.2.2 Der Abstand von Garagentoren zu öffentlichen Fahrverkehrsflächen muß mindestens 5,0 m betragen.

### **8.3 Tiefgaragenrampen**

- 8.3.1 Die Tiefgaragenrampen sind lärmschützend zu überbauen.  
Seitenwände der Auffahrt sind mit schallabsorbierendem Material zu versehen.
- 8.3.2 Es ist nur die festgesetzte Tiefgaragenrampe zulässig, die nur geringfügig verschoben werden darf.

### **8.4 Treppenhäuser**

- 8.4.1 Die Treppenhäuser der Geschößwohnungsbauten sind zwingend fußläufig mit der TG-Ebene zu verbinden.
- 8.4.2 Die Ausgänge der Tiefgaragen innerhalb von Grün- und Freiflächen sind in leichter Stahl-Glas-Konstruktion zu überdachen.

### **8.5 Tiefgaragendecken**

- 8.5.1 Die Tiefgaragendecken sind so auszubilden, daß eine spätere Bepflanzung auch über die festgesetzten Großbäume hinaus möglich ist. Die Mindestüberdeckung muß 80 cm betragen.

### **8.6 Entlüftung**

- 8.6.1 Zur ausreichenden Entlüftung der Tiefgaragen ist eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage vorzusehen.
- 8.6.2 Die von der Entlüftungsanlage erfaßte Abluft ist innenliegend über Dach der geplanten Wohngebäude in Firsthöhe senkrecht nach oben ins Freie zu führen.

## 9. Gestaltung der Hauptgebäude Wohnen ( WA )

### **9.1 Fassadengestaltung**

- 9.1.1 Die Fassaden sind einfach als " Lochfassaden " mit gegenüber den Öffnungen ( Fenster, Loggien, Eingängen ) überwiegendem Anteil an unauffällig verputzten Flächen, ohne plastische Gliederung über 50 cm Tiefe, zu gestalten.
- 9.1.2 Die Fassaden der Bauten an der Landshuter Straße sind durch Lisenen - vorallem an den Gebäudeecken - zu gliedern.
- 9.1.3 Andere Materialien, wie z.B. Waschbeton, Asbestzement- oder Kunststoffplatten sind unzulässig.
- 9.1.4 Stark auffallende Putzmuster und Zierputz sind unzulässig.
- 9.1.5 Ungegliederte Fassadenflächen der Hauptgebäude ( z.B. fensterlose Stirnfassaden, Rückseite des Erdgeschosses als Ladengeschäft ) sind durch Spaliere bzw. Rankgerüste mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- 9.1.6 Die Sockelzonen beim Geschoßwohnungsbau sind mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen, soweit dort keine Wohnungsgärten vorhanden sind.

### **9.2 Farbgestaltung**

- 9.2.1 Alle Fassaden sind in zurückhaltender, heller Farbgebung zu gestalten. Die Lisenen können farbig abgesetzt werden. Hölzer sollen hell gestrichen bzw. imprägniert werden.
- 9.2.2 Nicht zulässig sind grelle oder metallisch glänzend wirkende Materialien.

### **9.3 Fenster und Türen**

- 9.3.1 Fenster und Türen sind aus Holz zu erstellen und in ihren Proportionen und Größen unter Beachtung der Festsetzung 9.2.1 aufeinander abzustimmen.
- 9.3.2 Fensterrahmen können farbig behandelt werden.
- 9.3.3 Fensterflächen sind zu unterteilen.  
Ausgenommen sind Fensterflächen, die insgesamt nur eine Glasfläche bis 0,5 m<sup>2</sup> aufweisen.

### **9.4 Dächer**

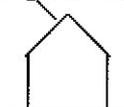
- 9.4.1  Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Abweichende Firstrichtungen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.

- 9.4.2 Für die Verbindungsbauten und die Tiefgaragenrampe sind Flachdächer vorzusehen, die zum Innenhof hin als Terrassen für die Wohnungen im 1. OG auszubilden sind.

## 9.5 Dachform

- 9.5.1 Für die Hauptwohngebäude sind nur Satteldächer mit gegenüberliegend gleichgeneigten Dachflächen zulässig.

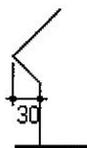
gleiche Neigung der gegenüberliegenden Dachflächen



- 9.5.2 Die zulässige Dachneigung bei Wohngebäuden liegt zwischen  $38^\circ$  und  $44^\circ$ .

## 9.6 Dachüberstände

- 9.6.1 Ein bis 30 cm vorgezogener Dachüberstand ist nach folgender Schemaskizze zulässig:



- 9.6.2 Dachüberstände an Giebelseiten sind nur in Verbindung mit Balkonen (Balkonüberdachung) zulässig, wenn dabei Balkon und Dachüberstand konstruktiv miteinander verbunden sind.

- 9.6.3 Ein größerer Dachüberstand an einer Traufseite ist nur in Verbindung mit einer Säulenkonstruktion zulässig.

## 9.7 Dachaufbauten

- 9.7.1 Dachgauben mit Satteldächern sind mit maximal 1,50 m Breite zulässig. Die Firsthöhe muß mindestens 1,50 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 1,50 m betragen. Zur Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Es darf pro Baukörper nur eine einheitliche Gaubenform ausgeführt werden.

9.7.2



Pro Gebäudeteil ist ein Zwerchgiebel, der sich mit maximal 30 cm Vorsprung aus der Gebäudeaußenwand entwickelt, mit einer Breite von 8 m zu realisieren.

Der First muß mindestens 1 m unter dem Hauptfirst liegen.

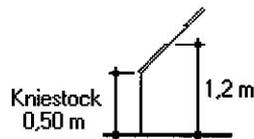
Der Abstand des Zwerchgiebels zur nächsten Gaube muß mindestens 2 m betragen.

Innerhalb einer Hausgruppe sind die Zwerchgiebel einheitlich zu gestalten.

## 9.8 Dacheinschnitte

9.8.1

Dacheinschnitte sind mit Ausnahme der Dachflächen an der Landshuter Straße nach folgender Schemazeichnung zulässig:



die maximale Breite darf 2,5 m betragen;  
der Abstand untereinander, bzw. zur Giebelwand, muß mindestens 3,0 m betragen

## 9.9 Materialien für Dacheindeckung und Dachflächenfenster

9.9.1

Für die Wohngebäude sind Ziegel in Rottönen oder gestalterisch vergleichbare Materialien, wie z.B. rot durchgefärbte Betondachsteine, zulässig.

9.9.2

Verglaste Dachflächen sind beim Geschößwohnungsbau zulässig, soweit sie 10% einer Dachfläche nicht überschreiten.

9.9.3

Liegende Dachflächenfenster sind bis maximal 0,50 m<sup>2</sup> Fensterfläche zulässig.

Pro 6 lfdm Dachfläche ist nur 1 derartiges Fenster zulässig.

9.9.4

Ein Einbau von Sonnenkollektoren ist mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

## 9.10 Balkone

9.10.1

Balkone sind an der Gebäudewand entlang der Landshuter Straße unzulässig.

9.10.2

Die Gesamtlänge der Balkone einer Hauswand darf 1/3 der Wandlänge nicht überschreiten.

9.10.3

Maximale Breite eines Balkons 3,0 m, maximale Tiefe 1,8 m.

9.10.4

Es dürfen maximal 2 Balkone aneinandergebaut werden.

Aneinandergebaut Balkone sind durch eine Abschirmung aus Holz oder Stahl zu trennen und einheitlich zu gestalten.

9.10.5

Balkone an einem zusammenhängenden Baublock sind einheitlich zu gestalten.

- 9.10.6 Die Balkone sind als eigenständige Konstruktion aus Holz oder Stahl vor den Fassaden der Hauptgebäude zu errichten.
- 9.10.7 Die Brüstungen der Balkone in Holzkonstruktion sind in schlichter vertikaler Lattung zu errichten.
- 9.10.8 Bei Stahl- und Glaskonstruktionen der Balkone sind für die Brüstungen senkrechte Metallstäbe, Lochgitter oder Drahtbleche zulässig.
- 9.10.9 Als Innensichtschutz an Balkonbrüstungen sind nur Segeltücher in hellen Farbtönen zulässig.

### **9.11 Loggien**

- 9.11.1 Loggien sind bis zu einer Breite von maximal 3,0 m zulässig.
- 9.11.2 Der Abstand zur nächsten Loggia muß in der Fassadenfläche mindestens 1,0 m betragen.
- 9.11.3 Die Brüstungen sind wie die verputzten Fassaden auszuführen.
- 9.11.4 Loggien dürfen nicht mit Balkonen verbunden werden.

### **9.12 Werbeanlagen und Schaufenster**

- 9.12.1 Leuchtreklamen sind unzulässig.
- 9.12.2 Werbeanlagen sind nur als Beschriftung direkt auf dem Fassadenputz oder als unter die Vordächer oder Arkaden gehängte längliche Tafeln zulässig.
- 9.12.3 Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie dürfen maximal 2 m breit sein und nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Erdgeschoßfassadenfläche betragen.
- 9.12.4 Das Ankleben von großflächigen Werbeplakaten, die insgesamt größer als 10% der Fensterfläche sind, ist nicht zulässig.

## **10. Gestaltung von Nebengebäuden, Anbauten, Wintergärten und Vordächern**

### **10.1 Nebengebäude**

- 10.1.1 Die Nebengebäude nach 3.2.2 sind als eingeschossige Anbauten an die Hauptgebäude zu errichten und als Anbauten an Wohngebäude mit Holz in senkrechter Lattung zu verschalen.

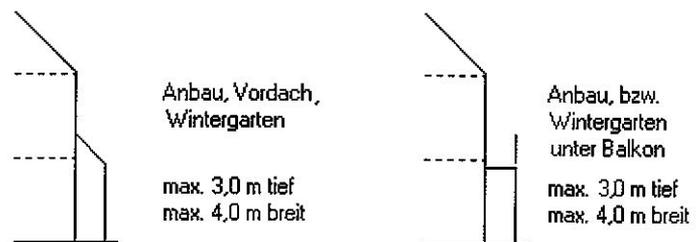
### **10.2 Gartenseitige Anbauten und Wintergärten**

- 10.2.1 Innerhalb einer Hausgruppe ist für Anbauten und Wintergärten eine einheitliche Gestaltung zu wählen.

## 10.2.2

Gartenseitig sind im Erdgeschoß außerhalb der Baugrenzen untergeordnete Anbauten wie z.B. Erker, Wintergärten und Freisitzüberdachungen möglich, soweit sie in Holz-, Holz-Glas-, oder Stahl-Glas- Konstruktionen ausgeführt sind und nach Abmessung und Form den folgenden Schemazeichnungen entsprechen.

Dachdeckung und Dachneigung der gartenseitigen Anbauten sind denen der Hauptgebäude anzugleichen.



Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

## 10.2.3

Wintergärten sind außerdem über die gesamte Gebäudehöhe und maximal 1/3 der Fassadenlänge zulässig.

## 10.3 Vordächer

### 10.3.1

Hauseingänge können in leichter Stahl-Glas- oder Metallkonstruktion überdacht werden.

### 10.3.2

Entlang der EG-Fassade an der Landshuter Straße ist eine zusammenhängende Überdachung als abgehängtes Stahl-Glas-Dach oder als Arkadenkonstruktion in Stahl und Glas zulässig.

## 11. Gestaltung von Geräte- und Abstellhäuschen, Pergolen, Sichtschutzwände, Anlieferzonen

### 11.1 Geräte- und Abstellhäuschen

Für die Erdgeschoßwohnungsgärten sind Geräte- und Abstellhäuschen bis maximal 4,0 m<sup>2</sup> Gesamtgrundfläche zulässig.

Sie müssen als kleine Anbauten an das Hauptgebäude in senkrechter Holzlattung mit Pultdach mit Zinkblechdeckung errichtet werden.

### 11.3 Pergolen

Zwischen den Sichtschutzwänden sind Pergolen als Holzkonstruktion zulässig, die bis maximal 6m<sup>2</sup> mit Glas oder Acryl überdacht werden können.

#### **11.4 Sichtschutzwände**

Zwischen den Terrassen der EG-Wohnungen können gartenseitig bis zu 2m hohe und maximal 3m tiefe Sichtschutzwände als Holzkonstruktion mit Rankgerüsten angebracht werden.

#### **11.5 Anlieferzonen**

Die Anlieferung der Geschäfte erfolgt von der Landshuter Straße aus. Die rückwärtigen Lagerhöfe zwischen den Wohnungsgärten sind mit Sichtschutzwänden und -toren in 2m Höhe zu umgeben und mit einer begrünter Pergolakonstruktion gegenüber den benachbarten Terrassen abzuschirmen.

### **12. Einfriedungen und Mauern**

- 12.1 Für die Wohnungsgärten zum Innenhof sind Einfriedungen als 0,8 m hohe Holzzäune mit schmaler vertikaler Lattung zulässig.
- 12.2 Sockelmauern für Zäune sind nicht zulässig.
- 12.3 Zwischen den Gärten sind 0,8 m hohe Maschdrahtzäune zulässig, die beidseitig zu hinterpflanzen sind.
- 12.4 Weitere Einfriedungen und Absperrungen privater Gemeinschaftsgrünflächen sind unzulässig.

### **13. Versorgung und Entsorgung**

#### **13.1 Versorgung**

- 13.1.1 Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen sind im öffentlichen bzw. im öffentlich-rechtlich gesicherten Raum unterzubringen.
- 13.1.2 Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlußkästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der Grundstücke dienen, sind in die baulichen Anlagen ( Mauer, Zäune, Nebengebäude) zu integrieren.
- 13.1.3 Die Abwässer werden im Mischsystem in die Ortskanalisation eingeleitet.

#### **13.2 Entsorgung**

- 13.2.1 Die Standorte für Abfallbehälter sind in den Verbindungsbauten oder an den Stirnseiten der Gebäude vorzusehen, soweit sie nicht im Keller untergebracht werden.

## 14. Grünordnung

### 14.1 öffentliche Grünflächen

14.1.1



Straßenbegleitgrün

Niedrige Strauchpflanzung im Straßenbegleitgrün:  
Sträucher 2xv. o.B. 40-60

Arten:

Rosa rugosa	-	Kartoffelrose
Rosa rugosa Alba	-	weissbl. Kartoffelrose
Rosa rugosa "Max Graf"	-	Kartoffelrose "Max Graf"
Ribes alpinum "Schmidt"	-	Alpenjohannisbeere
Ligustrum vulgare Lodense	-	Zwergliguster
Spiraea bumalda		
"Anthony Waterer"	-	rote Sommerspiere
Stephanandra incisa Crispa	-	Kranzspiere

14.1.2

Baumarten im Straßenbegleitgrün:  
siehe Punkt 14.6.2

14.1.3

Die Pflanzarbeiten im Straßenraum sind nach Fertigstellung der Verkehrsflächen vorzunehmen.

### 14.2 Private Gemeinschaftsgrünflächen und Kinderspielplätze

14.2.1



private Gemeinschaftsgrünfläche, allgemein zugänglich, nicht einzuzäunen

14.2.2

KISPI

Kinderspielplatz

14.2.3

Im Nahbereich des Spielplatzes ist die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.6.1976 (LUMBI Nr. 7/8 vom 27.8.1987) über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen zu beachten.

14.2.4

Sträucher im Gemeinschaftsgrün: 3 xv. 125-150 ,1 Stück/1,5 m<sup>2</sup>

Arten:

Felsenbirne  
Roter Hartriegel  
Kornelkirsche  
Bauernjasmin  
Flieder  
Schneeball in Arten  
Weigelien  
Schlehe  
Weissdorn

### 14.3 Wohnungsgärten

14.3.1

WG

Wohnungsgärten

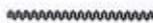
Die privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen, soweit sie nicht Zufahrten zu Garagen, Hauseingängen und Terrassen sind.

Je Wohnungsgarten sollte ein Obstbaum gepflanzt werden.

14.3.2

Wohnungsgärten, können so angelegt werden, daß sie von den Bewohnern der Erdgeschoßwohnungen zu benutzen sind.

14.3.3



geschnittene Hecken,  
Heckenpflanzen m.B., 125-150, 3 St/lfm

Arten zur Wahl:

Hainbuche  
Rotbuche  
Kornelkirsche  
Feldahorn  
immergr. Liguster

14.4

Thujenhecken sind nicht zulässig.

14.5

Für Pflanzmaßnahmen im privaten Grundstück steht nach der Bauabnahme ein Zeitraum von 2 Jahren zur Verfügung.

### 14.6 Baumpflanzungen

14.6.1



vorhandener Baum, zu erhalten und während der Bauzeit zu schützen

14.6.2



Bäume, neu zu pflanzen, z.B.   
3x verpfl. StU 18-20 cm

Arten:

A	Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
AE	Aesculus carnea briotii	-	rotbl. Kastanie
a	Acer camoestre "Elsrijk"	-	Feldahorn
F	Fraxinus excelsior	-	gem. Esche
P	Prunus avium "Plena"	-	Vogelkirsche
T	Tilia cordata	-	Winterlinde

14.6.3



Obstbäume neu zu pflanzen, m.B. StU 10-12  
vorwiegend heimische Kernobstarten

- 14.6.4 Die Standorte der zu pflanzenden Bäume und Sträucher können geringfügig verändert werden, wenn aus verkehrstechnischen oder aus Gründen der Spartenrassen eine Pflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist.  
Die Anzahl und Art der Bepflanzung muß dabei im Grundsatz erhalten bleiben.
- 14.6.5 Die Bepflanzungen haben, soweit sie nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, Abstände zu Nachbargrundstücken nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch einzuhalten.
- 14.6.6 Der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Baumbestand sowie die nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind auf Kosten der Eigentümer nachzupflanzen.

## 15. Immissionschutz

- 15.1 Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern der Bauten an der Landshuter Straße sind zum Innenhofbereich anzuordnen.

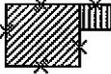
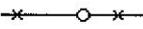
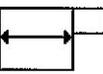
## 16. Altlasten

Auf dem Grundstück bestand eine Tankstelle mit KFZ-Betrieb. Aus diesem Grund wurde auf dem Grundstück eine Altlastenerkundung durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kommt:  
Die im Anfüllmaterial gefundenen Kontaminationen stellen gegenüber dem Grundwasser und dem Menschen kein akutes Gefährdungspotential dar. Ein sukzessiver Eintrag von Schwermetallen über Sicker-/Schichtenwasser in das Grundwasser ist jedoch nicht auszuschließen. Das vorhandene Erdreich ist bei einem Aushub zur Klassifizierung (Bauschuttdeponie, Hausmülldeponie) auf Schwermetalle im Elnat zu untersuchen.

## 17. Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Diese Änderung des Bebauungsplanes ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früheren Bebauungspläne.

## C) Hinweise

1. 1679 Flurstücknummer
2.  bestehende Haupt- und Nebengebäude, zu beseitigen
3.  bestehende Grundstücksgrenze, zu beseitigen
4.  vorgeschlagene Baukörper
5. Es ist mit archäologischen Bodenbefunden zu rechnen. Gemäß Art. 7 DschG ist vor Beginn der Erdaushubarbeiten das Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Bodendenkmalpflege - rechtzeitig schriftlich zu informieren.
6. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein. Dem Wasserwirtschaftsamt ist ein Zeitplan zur Sanierung der Wasserversorgung vorzulegen.
7. 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. Vom Abwasserzweckverband ist nachzuweisen, daß das Schmutz- und Regenwasser aus dem Baugebiet von der Kanalisation aufgenommen werden kann und der Erlaubnisumfang für die genehmigten Einleitungen nicht überschritten wird.
8. Die Bauvorhaben sind gegen die relativ hohen Grundwasserstände zu sichern.
9. Das Plangebiet liegt im festgesetzten Lärmschutzbereich - Zone 2 - für den Flugplatz Erding gemäß Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm. Auf die Vorschriften der §§ 5, 6 und 7 FluglärmG wird ausdrücklich hingewiesen.

## D) Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 22.10.1991 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am 21.11.1991 ortsüblich bekanntgemacht ( § 2 Abs. 1 BauGB ).
2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.12.1992 hat in der Zeit vom 28.01.1993 bis 26.02.1993 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.04.93 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.93 bis 20.09.93 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 12.08.93 ortsüblich bekanntgemacht.
4. Der Stadtrat der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.04.93 in seiner Sitzung am 26.10.93 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.04.1993 wurde mit Schreiben der Stadt Erding vom 11.11.1993 an das Landratsamt Erding eingeleitet. Das Landratsamt Erding hat mit Schreiben vom 29.12.1993, Az.: 42/610-4/2 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht ( § 11 BauGB ).

Erding, 26.01.1994

gez.

-----  
Bauernfeind  
1. Bürgermeister

6. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 27. 01.1994; 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 20.04.1993 in Kraft ( § 12 BauGB ).

Die Übereinstimmung der Planfertigung  
mit dem Original wird beglaubigt.  
Stadt Erding, 26.01.1994



Bauamt  
i.A. *Haus*  
Traut