

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung
 - WA allgemeines Wohngebiet
 - als Höchstmaß
 - max. zulässige Grundfläche (z.B. 140 m²)
 - max. zulässige Geschosfläche (z.B. 165 m²)
 - Traufhöhe über Eingangsniveau
 - Höhe Eingangsniveau über Bezugspunkt
- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
 - Baulinie (§ 23, Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
 - Fluchtlinie zwingend
 - Pultdach zwingend; First: +4,50m über OK Rudolf-Diesel-Strasse
 - Garagen
 - Doppelhaus zulässig
 - Hausgruppen zulässig
 - offene Bauweise
- Verkehrsräume
 - Öffentliche Verkehrsflächen
 - Verkehrsberuhigter Bereich gem. § 42, Abs. 4a StVO
 - Straßenbegrenzungslinie
 - öffentlicher Fuß- u. Radweg
 - öffentlicher Fußweg
 - Parkbuchten
 - Sichtdreieck Maßangaben der Schenkellängen in Meter
 - Private Verkehrsflächen
 - PKW- Stellplätze
 - Stellplätze in WA 1 (max. 2 STP/ Wohneinheit zulässig)
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
 - Geltungsbereich
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - Maßangaben in Metern
 - vorgeschlagene Höhenlinien
 - Parzellennummer
- Grünordnung, Freiflächen
 - straßenbegleitende Grünflächen
 - private Grünflächen
 - öffentliche Grünflächen
 - zu erhaltende Bäume
 - neu zu pflanzende Bäume
 - Kinderspielfläche Größe u. Ausstattung n. DIN 18034

B. FESTSETZUNG DURCH TEXT

7. Art der baulichen Nutzung
Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 u. WA2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

WA 1
je Reihend- oder -mittelhaus ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.
Die Nutzung einer Wohneinheit für andere Zwecke nach § 13 BauNVO ist zulässig (Räume für freiberuflich Tätige). Ausnahmen nach § 4 BauNVO, Abs. 3 sind ausgeschlossen.

WA 2
je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig.
Die Nutzung einer Wohneinheit für andere Zwecke nach § 13 BauNVO ist zulässig (Räume für freiberuflich Tätige). Ausnahmen nach § 4 BauNVO, Abs. 3 sind ausgeschlossen.

8. Maß der baulichen Nutzung
WA 1 u. WA 2
Grundfläche
Die maximale Grundfläche der baulichen Anlage nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird im jeweiligen Baubereich als erste Zahl vor dem Schrägstrich festgesetzt (z.B. 150/.....).

Die maximale Geschosfläche der baulichen Anlage nach § 20 BauNVO wird im jeweiligen Baubereich als Zahl nach dem Schrägstrich festgesetzt (z.B./175).

Flächen für Garagen bzw. Carports sind dabei mit eingerechnet.
Flächen für Wintergärten sind mit 6 m² eingerechnet.

9. Abstandflächen / Überschreitung der Baugrenzen
Werden bei der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Bauhöhen Abstandflächen unterschritten, so wird dies ausdrücklich für zulässig erklärt.
Die Baugrenzen dürfen für Wintergärten bis zu einer Tiefe von 2,5 m und bis zu einer Größe von max. 6 m überschritten werden.
Wintergärten dürfen an der Gebäudetretenwand zusammengebaut werden.
Balkone und Vordächer dürfen um höchstens 1,50 m die Baugrenze überschreiten.

10. Dächer
Hauptgebäude WA 1/WA 2
symmetrisches Satteldach mit einer zulässigen Dachneigung von 30° - 36° Grad.
Dachoberstand: an der Traufe und Ortsgang max. 80 cm.
Flächenbündige Dachfenster ohne Aufkeilrahmen und Firstverglasungen sind zulässig.
Dachgauben sind je Gebäude einmal, jeweils einheitlich zu einer Traufseite des Bauwerkes, mit einer max. Breite von 1,80 m, zulässig.
Glasdächer und Sonnenkollektoren sind zulässig.
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Dacheindeckung: Dachplatten aus Ton oder Beton
Dachoberstand: als Stahlfachdeckung
Garagen / Carports
Dachoberstand: an der Traufe und Ortsgang max. 50 cm.
Eindeckung: Dachplatten aus Ton oder Beton, oder Blechdeckung als Stahlfachdeckung.

WA 1
Pultdach, Neigung 25 Grad
WA 2
symmetrisches Satteldach, Neigung: 15 - 30 Grad, oder Pultdach, Neigung 15 - 25 Grad.

11. Wandhöhen und Höhenlage der Gebäude
Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich, gemessen von der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche in der Grundstückmitte, darf den in der Planzeichnung für die jeweilige Grundstücksschneidlinie angegebenen Wert nicht überschreiten.
Wandhöhen:
bei Gebäuden mit II darf, der in den Planzeichnungen angegebene Wert, als Oberkante Fertigfußbodens des Erdgeschossniveaus bis Schnittpunkt fertige Außenwand mit Aussenkante Dachstuhl, nicht überschritten werden (z.B. TH = 5,85 m).
Aufschüttungen sind zulässig, bis 0,3 m unter Oberkante Fertigfußbodens im Erdgeschoss.
Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nur bis zu 0,3 m über oder unter der festgesetzten Höhenfestlegung vorgenommen werden.
Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen sind nicht zulässig.

12. Äußere Gestaltung des Gebäudes
Außenwände sind als verputzte, gestrichene, holzverschälte oder holzkonstruierte Flächen bzw. Glaskonstruktionen zulässig.
Zusammengebaute Gebäude sind in Gestaltung aufeinander abzustimmen.
Rück- und Vordächer sind zulässig, wenn sie sich aus dem Grundstück, auf dem sie errichtet werden, nicht über die Dachhöhe des Gebäudes hinausragen.
Die Bemessung der Anlagen hat nach dem Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung ATV A 138 zu erfolgen.

(13) Garagen und Stellplätze
Die Anzahl der zu errichtenden Garagen / Carports und Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Erding.
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.
Der Abstand der Garagen zur Straßenverkehrsfläche darf 5 m nicht unterschreiten.
Wandhöhen: maximal 3,0 m über Garagenfertigboden.
Bei an der Grenze aneinandergelagerten Garagen oder Carports, auch im Zusammenhang mit den Nebengebäuden zwischen Carports und Wohnhäusern ist die Tiefe und Höhe der Baukörper einheitlich zu wählen. Sie müssen first-, profil- und traufgleich errichtet werden.
Die geforderten privaten Stellplätze und Garagenvorplätze müssen mit einem wasserundurchlässigen Belag versehen werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge zu verwenden.
Die Flächen sind bei allen Befestigungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Abgrabungen bzw. Aufschüttungen dürfen nur bis zu 0,3 m über oder unter der festgesetzten Geländekote vorgenommen werden.

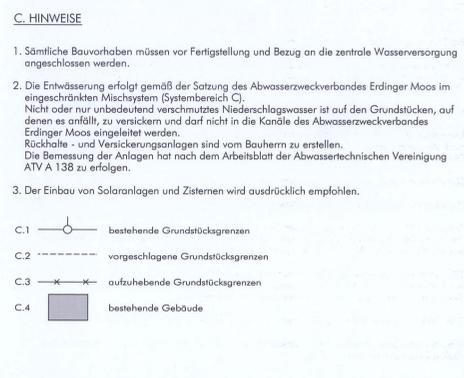
14. Einfriedungen
Garagenzufahrten dürfen nicht eingezäunt werden.
Einfriedungen an Straßen sind mit max. 1 m Höhe zulässig. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken, öffentlichen Grünflächen und privaten Gemeinschaftsflächen dürfen auch bauliche Abgrenzungen bis max. 1,5 m und Hecken errichtet werden.
Nur sockellose Zäune sind zulässig.
Stützwände zum Abfangen von Geländesituationen auf dem Grundstück sind nicht zulässig.

15. Sichtdreiecke
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort nicht genehmigungs- und angeordnetes Bauen oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauseit.

16. Neupflanzungen
Neupflanzungen in den öffentlichen Bereichen dürfen nur aus der folgenden Pflanzliste ausgewählt werden:
- Acer platanoides / Spitzahorn
- Pinus avium / Süsskirsche
- Tilia cordata / Winterlinde
je 200 m² privater Grünfläche ist ein Laubbaum heimischer Art bzw. ein Obstbaum zu pflanzen.
Nebengebäude:
Gerätschaften dürfen außerhalb der Baukörper bis zu einer Grundfläche von 5 m² und einer max. Traufhöhe von 2 m errichtet werden.
Begrünte Pergolen dürfen außerhalb der Baukörper bis zu einer Grundfläche von 15 m² und einer max. Traufhöhe von 2 m errichtet werden.
Müllbehälter Mülltonnen und sonstige Abfallbehälter und dafür notwendige Boxen sind in die Gebäude mit einzubauen oder durch dichte Begrünung unauffällig in das Baugelände einzufügen.
Stromleitungen und sonstige Kabel sind unterirdisch zu führen.
Hausanschlussbündel für Strom und Fernmeldeanlagen sind entweder in Fassaden oder entlang der Grundstücksgrenze integriert. Freistehende Hausanschlussbündel sind nicht zulässig. Oberirdische Verteilerkästen u.ä. sind wirksam einzugraben.
Das schalltechnische Gutachten der Hoock-Farmy Ingenieure, Landshut, vom 10.12.2002 (Projekt-Nr.: ERD-751/E 751 02.doc) ist Bestandteil der Festsetzungen und in die Planung mit einzubeziehen.
Zum Schutz vor unzulässigen Geruchsemissionen dürfen an den Nordfassaden sowie nördlichen Dachflächen der Obergeschosse (I.OG und DG) der Wohnbaukörper Nr. 1 bis 17 keine zum Öffnen eingerichteten Fenster oder Türen von Aufenthaltsräumen zu liegen kommen. Sind an den Giebelwänden der Kaltenschüssler Fenster und Türen vorgesehen, so gilt die v.g. Anforderung auch für sämtliche Ost- und Westfassaden im I.OG und DG sowie für Haus 1 auch im EG.
Ausnahmen von dieser Regelung sind nur dann möglich, wenn der zulässige Immissionsrichtwert z.B. durch das Anbringen zusätzlicher Glaselemente vor der Gebäudefassade nachweislich eingehalten werden kann.
Diese Richtwertanforderung ist entsprechend den Angaben im Gutachten vor der Realisierung durch ein qualifiziertes schalltechnisches Beraterbüro schriftlich zu bestätigen.
Auf die Ermittlung der erforderlichen Bauschallschuttmassnahmen der Einzelbauteile gem. DIN 4109 ist zu achten. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung der Aufenthaltsräume ohne Öffnen der Fenster ist der Einbau von Schallschuttlüftern erforderlich. Werden motorisch betriebene Lüfter eingesetzt, so darf durch die Lüftergeräusche kein höherer Innenschallpegel im Raum als 25 dB(A) erzeugt werden.
Die Garagenzeile entlang der Rudolf-Diesel-Strasse ist als lückenlos geschlossene Bauung auszuführen und muss auf der gesamten Länge eine Mindestfirshöhe von 4,5 m über dem Straßenniveau aufweisen.
Um den Lärmschutz für das Baugelände zu gewährleisten sind die Stockbahnen teilweise einzuhäuschen. Die Vorgaben dazu ergeben sich aus dem Lärmschutzgutachten, das in seiner letztgültigen Fassung Bestandteil des Bebauungsplanes wird.
Im Bereich des Bebauungsplanes sind Altlasten vorhanden.
Vor einer Bebauung sind die kontaminierten Böden unter Kontrolle eines anerkannten Sachverständigen und in Abstimmung mit Gesundheitsamt Erding und dem Wasserwirtschaftsamt Freising zu untersuchen.

C. HINWEISE

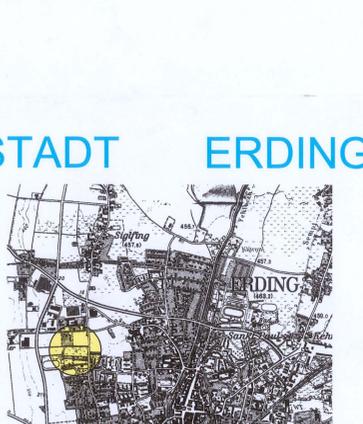
- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung und Bezug an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
- Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos im eingeschränkten Mischsystem (Systembereich C).
Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern und darf nicht in die Kanäle des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos eingeleitet werden.
Rück- und Vordächer sind zulässig, wenn sie sich aus dem Grundstück, auf dem sie errichtet werden, nicht über die Dachhöhe des Gebäudes hinausragen.
Die Bemessung der Anlagen hat nach dem Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung ATV A 138 zu erfolgen.
- Der Einbau von Solaranlagen und Zisternen wird ausdrücklich empfohlen.



Verfahrensvermerk

- Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 25.07.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76.1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.09.2002 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die vorgesehene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.07.2002 hat in der Zeit vom 26.09.2002 bis 29.10.2002 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2002 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 26.09.2002 bis 29.10.2002 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.11.2002 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2003 bis 25.02.2003 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 16.01.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.03.2003 in seiner Sitzung am 11.03.2003 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erding, 27. Sep. 2004 gez. Bauernfeind Erster Bürgermeister



STADT ERDING

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 76.1 FÜR DAS GEBIET AM RENNWEG

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN MASSTAB 1:500

FASSUNG VOM 11. MÄRZ 2003

PLANUNG: RICHARD FALTERER ARCHITEKT DORFENER STR. 18 85435 ERDING

Bebauungsplan Nr. 76.1
Fassung vom 11.03.03
Rechtsverbindlich seit 28.03.04