

für das Gebiet südlich der Waldstraße in Bergham
 Planfertiger: PLANUNGSVERBAND KÜSSERER WIRTSCHAFTSRUM MÜNCHEN
 Körperschaft des öffentlichen Rechts
 Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München 2
 Az.: 610-41/2-59 Bearb.: Ang/Ora/Schar
 Plandatum: Juli 1987 (5 3 Abs. 1 BauGB)
 Februar 1988 (5 3 Abs. 1 BauGB)
 06. 06. 1988 (5 4 Abs. 1 BauGB)
 12. 01. 1989 (5 3 Abs. 2 BauGB)

Die Stadt Erding erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz - BBAuG -, § 1, § 2 Abs. 2 ff., § 3 und § 4 sowie § 6 ff. Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 91 Bayerische Bauordnung - BayBO - und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

Zi. Nr. 202
 Bebauungsplan Nr. 97
 Fassung vom 12. 01. 1988
 Rechtsverbindlich seit 25. 05. 1990

A) FESTSETZUNGEN durch Text
 1. Art der baulichen Nutzung
 Das mit MD bezeichnete Bauland ist nach § 5 BauNutzungsverordnung (BauNVO) als Dorfgebiet festgesetzt.
 2. Maß der baulichen Nutzung
 a) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Geschosfläche je Bauplan.
 b) Der Ausbau der Dachgeschosse für Aufenthaltsräume ist zulässig, soweit die Vollgeschossgrenze i.S. des Art. 2 Abs. 4 BayBO nicht überschritten wird. Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen sind gem. § 20 Abs. 2 zur Geschosfläche mitzurechnen.
 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 a) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
 b) Untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Loggien, Pergolen, dürfen die Baugrenze um höchstens 1,5 m überschreiten, sofern die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO eingehalten werden.
 c) Innerhalb der für die Bauweise Nrn. 3, 7, 9 und 10 ausgewiesenen Anbauzonen ist jeweils ein Erdgeschossiger Anbau (Wintergarten, Pergola, Holzschuppen) mit einer Tiefe von max. 3,0 m und einer Breite von max. 5,0 m zulässig.
 4. Nebenanlagen
 a) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.
 b) Freistehende Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind nicht zulässig. Sie sind mit den baulichen Anlagen (Garage, Mauer, Wohngebäude) zu verbinden.
 5. Bauliche Gestaltung
 a) Höhenentwicklung der Gebäude
 Die Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens darf nicht mehr als 0,3 m über der natürlichen oder über der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberkante liegen.
 Wandhöhe:
 ein Vollgeschos (I) max. 4,5 m
 zwei Vollgeschosse (II) max. 6,0 m
 Als Wandhöhe, bezogen auf die Traufseite, gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Kniestock:
 Ein Vollgeschos (I) max. 1,5 m
 zwei Vollgeschosse (II) oberhalb des ersten Obergeschosses nur als konstruktiv bedingt (Pfette + Dachaufbau) mit max. 0,5 m
 Die Bemessung des Kniestocks ist gerechnet von der Oberkante der Geschosrohdecke bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut in Außenwandfläche.
 b) Fassadengestaltung
 Als Fassadenmaterial für die Außenwände sind nur verputzte, hellostrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalungen zulässig. Für Fenster, Türen und Tore ist glanzendes oder glanzeloxiertes Metall unzulässig.
 Wandöffnungen sind als steinerne Rechtecke oder Quadrate auszubilden oder durch Teilelemente entsprechend zu gliedern.
 Erdgeschossige Anbauten, Loggien, Wintergärten und Vordächer sind nur als Holz- oder Stahlkonstruktion mit Ausfachungen oder Verschalungen mit Glas und Holz zulässig. Balkone sind als vor die Fassade gestellte Konstruktion auf Pfosten auszuführen.
 c) Dachgestaltung
 Für die Hauptgebäude sind nur langgestreckte Satteldächer mit mittigen First und gleicher Dachneigung zulässig.
 Dachneigung:
 Ein Vollgeschos (I) 33-36°
 zwei Vollgeschosse (II) 27-30°
 Für Erdgeschossige Anbauten und freistehende Garagen sind auch andere Dachformen und geringere Dachneigungen, jedoch nicht unter 20° zulässig.
 Bei allen Gebäuden ist an der Traufe und am Ortsgang ein Dachüberstand von max. 0,5 m zulässig; bei überlückten Balkonen von max. 1,6 m.
 Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachsteine und Ziegel in Rot- bis Rotbrauntönen zulässig. Erdgeschossige Anbauten und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit Glasdach und/oder Blechdach ausgeführt werden.
 Beim Zusammenbau an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ist auf eine einheitliche Gestaltung bezüglich Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien zu achten.
 Auf Dachflächen dürfen nur Dachgauben und/oder liegende Dachfenster Anwendung finden. Dachschneitte sind unzulässig. Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit Dachneigung über 35° zulässig.

Die Breite der Dachgauben darf 1,5 m nicht überschreiten. Die liegenden Dachfenster sind bis zu einer Fläche von max. 0,8 qm allgemein zulässig. Zwerchgiebel können ausnahmsweise zugelassen werden.
 Die Summe der Breitenmaße der Dachöffnungen (Gaupe, Dachflächenfenster) darf 1/3 der Trauflänge pro Hausseite nicht überschreiten.
 6. Garagen und Stellplätze
 a) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen ist nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
 b) Garagen sind auch außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig, soweit sie innerhalb der überbaubaren Fläche liegen oder mit dem Hauptgebäude zusammengebaut werden. Soweit nicht anders festgesetzt, müssen Garagen mit ihrer Einfahrtseite mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Sofern Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.
 c) Die max. zulässige Garagrundfläche darf 40 m² pro Parzelle nicht überschreiten.
 d) Bei mehr als 7,0 m Entfernung der Garagen von der Straßenbegrenzungslinie darf die Zufahrtsbreite zu den Garagenvorplätzen nicht mehr als 3,0 m betragen.
 7. Einfriedigungen
 a) Als Einfriedigungen sind nur Holzstäbe mit senkrechten Latten oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit einer Höhe von 1,3 m, gemessen von der Geländeoberkante bzw. von der Oberkante Straßenmitte, zulässig.
 b) Sockel sind unzulässig. Mauern von geringer Länge im Zusammenhang mit der Einfriedigungsgestaltung können ausnahmsweise zugelassen werden.
 c) Auf den Grundstücken mit Doppelhäusern ist auf der Gartenseite an der gemeinsamen Grundstücksgrenze die Errichtung von Sichtblenden als Holzkonstruktion zulässig; h = max. 2,2 m / t = max. 3,5 m, gemessen ab Außenwand des Gebäudes.
 8. Bepflanzung
 a) Das Gelände sowie der Baum- und Strauchbestand sind in ihrer natürlichen Form weitestgehend zu erhalten.
 b) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Liese, Sträuchern und Bäumen zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind.

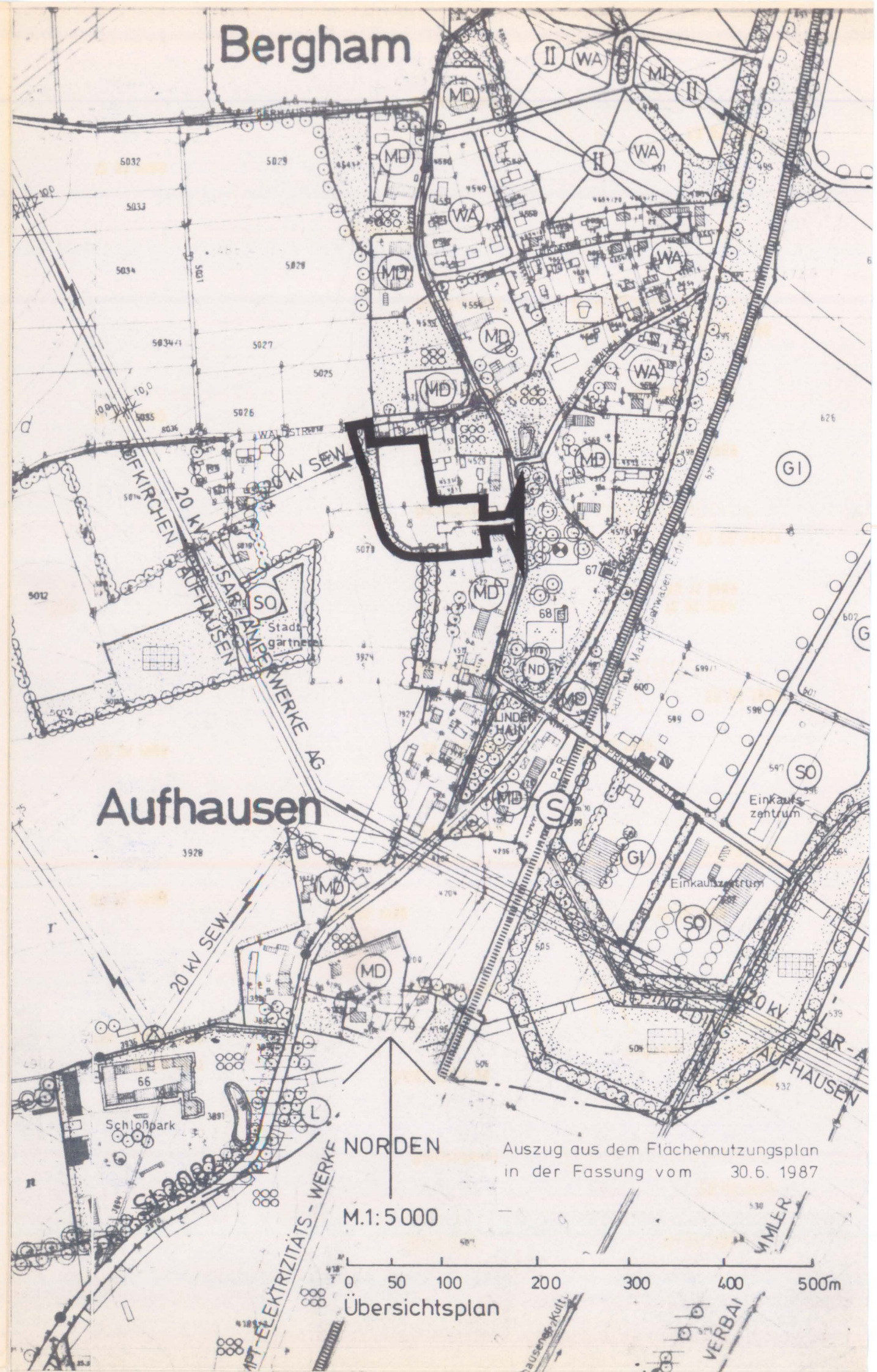
c) Es sind mindestens so viele Bäume anzupflanzen, daß auf je 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum der heimischen Art kommt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind darauf anzurechnen.
 d) Für Baum- und Strauchpflanzungen auf öffentlichen Flächen und privaten Grundstücksflächen, die unmittelbar an öffentliche Bereiche angrenzen bzw. den Übergang zur freien Landschaft darstellen (Ortsrandeinfriedigung), sind bodenständige Gehölze (lt. Gehölzliste B. e)) zu verwenden. Rückwärtige private Hausgärten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
 e) Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende bodenständige Arten in Anlehnung an die natürliche Vegetation zu verwenden:
 Bäume: Linde, Eberesche, Roßkastanie, Esche, Erla, Traubeneiche, Ulme, Stieleiche, Hainbuche, Silberweide, Fichte sowie Obst- und Nußbäume;
 Pflanzgröße: mind. Stammbusch aus extra weitem Stand, 3-4mal verpflanzt; Höhe 300-400 cm, Stammumfang 20-25 cm;
 Sträucher: Hartriegel, Pfaffenhütchen, Haselnuß, Weißdorn, Heckenkirsche, Schneeball, Holunder, Weiden sowie Wildrosen in Arten;
 Pflanzgröße: 2mal verschulte Handelsware.
 f) Im Mahbereich des Kinderspielflurplatzes ist die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1976 (LUMBI Nr. 7/8 vom 27.08.1976) über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen zu beachten.
 g) Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsschema, der aus diesen Festsetzungen entwickelt ist, beizugeben. Über diesen wird im bauaufsichtlichen Verfahren mitentschieden.
 h) Eine von der Planzeichnung abweichende Lage und Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist unter Einhaltung der Planungsabsicht nach Maßgabe eines Ausbauplans zulässig. Ebenso sind Verschönerungen bzw. notwendige Unterbrechungen (z. B. für Zugänge und Zufahrten) der im Straßenraum vorgesehenen Grün- und Pflanzflächen nach Maßgabe eines Ausbauplans zulässig.
 i) Für Pflanzmaßnahmen im privaten Grundstück steht nach der Bauabnahme ein Zeitraum von 2 Jahren zur Verfügung.
 k) Die nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind auf Kosten der Eigentümer nachzupflanzen.
 l) Versteigte Flächen sind möglichst gering zu halten. Für die Oberflächen der Erschließungswege, der Stellplätze und der Vorbereiche von Garagen ist die ausschließliche Verwendung von Schwarzdecken unzulässig.



B) FESTSETZUNGEN durch Planzeichen
 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 2. MD Dorfgebiet
 3. z.B. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. 1
 z.B. GF 225 maximal zulässige Geschosfläche, z.B. 225 qm
 4. nur Einzelhäuser zulässig
 nur Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
 Anbauzone
 einzuhaltende Firstrichtung
 SD Satteldach
 5. öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung; verkehrsberuhigter Bereich gem. § 42 Abs. 4 a StVO
 Fuß- und Radweg
 Parkstreifen, Parkbucht
 Straßenbegleitgrün, Pflanzflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 6. öffentliche Grünfläche
 Kinderspielflurplatz; Größe und Ausstattung nach DIN 18034
 private Grünfläche (Randpflanzung)
 7. Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen der festgesetzten Art und Größe; die Pflanzung ist in einem Pflanzraster von 1 x 1 Meter auszuführen. Die durch Planzeichen festgesetzten Gehölze sind darauf anrechenbar.
 zu pflanzende Bäume
 Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen und Garagen
 Gg Garagen

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
 vorhandene Hauptleitung
 A Abwasser
 W Wasser
 Erschließungsvoraussetzungen von wasserwirtschaftlicher Sicht:
 1. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
 2. Das Abwasser ist im Mischsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
 3. Von Entwässerungsgräben und Bächen ist ein Mindestabstand zu baulichen Anlagen, Straßen, Wegen und Begrenzungen von 5 m, gemessen von der Böschungsoberkante, einzuhalten.
 4. Gegen Hang- und Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben zu sichern.
 Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig.
 D) HINWEISE
 bestehende Grundstücksgrenze
 aufzuhobende Grundstücksgrenze
 Vorschlag für Teilung der Grundstücke
 z.B. 5021 Flurstücksnummer, z. B. 5021
 vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
 Gebäudeschema, Vorschlag
 z.B. 3 Bezeichnung der einzelnen Parzellen z.B. 3
 Baumbestand
 Im Planungsgebiet bzw. in dessen Nachbarschaft sind Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe zulässig bzw. bereits vorhanden. Daher ist mit landwirtschaftlichen Geruch-, Staub- und Lärmwirkungen ausgehend von den Betrieben sowie den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen.

Verwendete Planunterlagen:
 Amtliche Katasterblätter M 1:1000
 NO.VII.11.6 NO.VII.11.7
 NO.VII.11.11 NO.VII.11.12
 durch den Planfertiger nach genehmigten Bauangeboten ergänzt.
 Planzeichnung nur bedingt zur Maßnahme geeignet. Eine Gewähr für Maßhaltigkeit besteht nicht.
 PLANFERTIGER: München, den 23. 05. 90
 STADT ERDING: Erding, den 23. 05. 90
 (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München) (1. Bürgermeister)



Verfahrensvermerke
 1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat/ Gemeinderat von Erding am 20. 02. 1986 gefaßt und am 14. 07. 1986 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 1 BauGB).
 Erding, den 23. 05. 1990
 Bauerneid (1. Bürgermeister)
 2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom Juli 1986 hat in der Zeit vom 17. 07. 1987 bis 07. 08. 1987 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB) und vom 05. 09. 1988 bis 05. 09. 1988.
 Erding, den 23. 05. 1990
 Bauerneid (1. Bürgermeister)
 3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 05. 09. 1988 hat in der Zeit vom 17. 10. 1988 bis 02. 11. 1988 stattgefunden (§ 4 BauGB).
 Erding, den 23. 05. 1990
 Bauerneid (1. Bürgermeister)
 4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 12. 01. 1989 hat in der Zeit vom 24. 05. 1989 bis 29. 05. 1989 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
 Erding, den 23. 05. 1990
 Bauerneid (1. Bürgermeister)
 5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12. 01. 1989 wurde vom Stadtrat/ Gemeinderat von Erding am 30. 11. 1989 gefaßt (§ 10 BauGB).
 Erding, den 23. 05. 1990
 Bauerneid (1. Bürgermeister)
 6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12. 01. 1989 wurde mit Schreiben der Stadt Erding am 23. 05. 1990 an das Landratsamt eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 16. 05. 1990, Az. 12. 1989, die keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).
 Erding, den 23. 05. 1990
 Bauerneid (1. Bürgermeister)
 7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 25. 05. 1990; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 12. 01. 1989 in Kraft (§ 12 BauGB).
 Erding, den 23. 05. 1990
 Bauerneid (1. Bürgermeister)