



Stadt Erding  
 Bebauungsplan Nr. 131 für das Gebiet zwischen Münchener Straße, Dr.-Ulrich-Weg und Fehlbach für die Grundstücke sowie die Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 1, 3, 5, 6, 7, 9/2, 9, 10, 12, 13/2, 13/4, 13/3, 13/5, 16, 17, 17/3, 15/4, 15/3, 21/1, 21, 22/3, 22/4, 23/2, 23/3, 25/4/1f, 24 und Fl. Nr. 1489.

Die Stadt Erding erläßt gemäß §§ 3, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 91 der Bayerischen Verfassung (BayVerf), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung.

- A. Festsetzung durch Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - MI Mischgebiet gem. § 6 Abs. (1) und (2) Nr. 1 bis 5 BauNVO; Nutzungen nach § 6 Abs. (2) Nr. 6 bis 8 und Abs. (3) BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
  - WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. (1) und (2) BauNVO; Nutzungen nach § 4 Abs. (3) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
  - Fläche für den Gemeinbedarf
  - der öffentlichen Verwaltung dienendes Gebäude
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Höchstzulässige Geschößflächenzahl innerhalb der Bauräume
  - Höchstzulässige Geschößfläche in m<sup>2</sup> innerhalb der Bauräume
  - Zahl der Vollgeschöße als Höchstgrenze
  - Das letzte Vollgeschöß ist im Dach zu errichten
  - offene Bauweise
  - geschlossene Bauweise
  - Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise
  - Raugrenze
  - Baulinie
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Öffentliche Verkehrsfläche mit Begleitgrün mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu bestehender Fläche, Einfriedung nicht zulässig
  - zu sicherndes Leitungsrecht
  - Fläche für Garagen
  - Fläche für Tiefgaragen/Gemeinschaftstiefgaragen
  - Fläche für Stellplätze
  - Fläche für Gemeinschaftsstellplatzpalette
  - Tiefgaragenabfahrt
  - Garagenzufahrt
  - öffentliche Grünfläche
  - Vor-/Gartenbereiche ohne Einfriedung mit Pflanzfestsetzungen
  - zu erhaltende Bäume
  - zu pflanzende Bäume
  - neuzupflanzende Strauchpflanzung
  - neuzupflanzende Hecke
  - Vorgeschriebene Firstrichtung
  - Vorgeschriebene Steigungsrichtung bei Pultdächern
  - Mauern mind. 2 m, max. 2,50 hoch
  - Maßzahl in Metern
  - Wasserfläche

- B. Festsetzungen durch Text**
- Art der baulichen Nutzung  
Die Art der baulichen Nutzung wird durch Planzeichen festgesetzt.
  - Maß der baulichen Nutzung  
Die höchstzulässige Geschößflächenzahl bzw. Geschößfläche innerhalb der Bauräume wird grundstückswise festgesetzt. Die Flächen der Garagen und der Tiefgaragenzufahrten innerhalb der Bauräume bleiben bei der Ermittlung der zulässigen Geschößfläche gem. § 21a (1) BauNVO unberücksichtigt.
  - Die Zahl der Vollgeschöße wird durch Planzeichen grundstückswise festgesetzt.
  - Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird mit 0,8 GRZ festgesetzt.
  - Bauliche Gestaltung  
Werden Gebäude geändert oder erneuert, so sollte die bisherige Traufhöhe, Dachform und Dachneigung beibehalten werden, soweit nicht durch Planzeichen anders festgesetzt.
  - Bauliche Anlagen (Neu- bzw. Um- und Anbauten) sind so zu gestalten, daß sie sich in das historische Stadt- und Landschaftsbild einfügen.
  - Sämtliche Satteldächer sind mit einem mittleren First auszubilden. Der Dachüberstand an Traufe und Giebel darf maximal 60 cm betragen.
  - Die Anordnung von Kniestücken ist mit Ausnahme konstruktiv bedingter bis maximal 25 cm, unzulässig.  
Als Ausnahme ist für das Grundstück Fl. Nr. 13/4 eine Kniestückhöhe von 1,10 m bzw. eine Traufhöhe von 4,60 m festzusetzen.
  - Die vorstehenden Festsetzungen gelten auch für Garagen und erdgeschossige Anbauten wie Erker, Wintergärten, Glasveranden und Vordächer.
  - Für die Dachdeckung sind naturrote Dachziegel oder naturrote Dachsteine zu verwenden.
  - Die Anordnung von Liegeinschnitten und zusammenhängenden liegenden Dachgauben ist unzulässig.
  - Für die Außenwandflächen der Gebäude ist heller oder weißer Putz zu verwenden. Auffällige und unruhige Putzmuster, Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoffen oder faserverzugsgebundenen Stoffen sind nicht zulässig, ebenso die Verwendung von Glassteinen. Die Verwendung von Sichtbeton ist nur für konstruktive Bauteile, wie Stützen, Konsolen u.ä. zulässig.
  - Solaranlagen an Dächern und Fassaden sind zulässig, sie sind jedoch mit dem Landratsamt abzustimmen.
  - Zur Abschirmung ebenerdiger Terrassen sind an Gebäude Sichtblenden aus Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 1,8 m und einer Länge von 2,0 m zulässig. Die Verwendung von Kunststoffplatten und Strohmatten als Sichtschutz ist unzulässig.
  - Schaufenster sind nur im Erdgeschöß und nicht als Eckfenster zulässig. Achsen und Teilungen müssen der Konstruktion des Gebäudes und der Proportion der Fassade entsprechen.

- 4.0 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**
- 4.1** Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind mit Ausnahme eines Gartengerätehäuschens bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> pro Grundstück unzulässig.
- 4.2** Allseits verglaste Wintergärten, Glasveranden und Balkone sind als untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs. 3 BauNVO zulässig. Die Länge aller untergeordneten Bauteile an einer Fassadenseite darf zusammen maximal ein Drittel der Fassadenlänge betragen. Die Fläche von Wintergärten und Glasveranden ab einer Tiefe von 1,50 m wird auf die Geschößfläche angerechnet.
- 4.3** Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist gemäß den Stellplatzrichtlinien der Stadt Erding nachzuweisen.  
Garagen und Stellplätze sind nur auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zulässig.  
An der gemeinsamen Grundstücksgrenze liegende Garagen müssen in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden.  
Die Befestigung der Stellplätze und der Garagenzufahrten ist in wasserdurchlässiger Bauart auszuführen.
- 5.0 Einfriedungen**
- 5.1** Als Einfriedungen sind nur Holzstaketenzäune, Hecken oder hinterpflanzende Maschen drahtzäune zulässig, sofern keine gesonderten Festsetzungen durch Planzeichen A 33 getroffen sind.
- 5.2** Die nicht eingefriedeten Vor- bzw. Gartenbereiche sind gärtnerisch zu gestalten. Lage, Material und Verengungsart für notwendige befestigte Flächen sind im Freiflächenegestaltungsplan darzustellen und mit der Gestaltung der Straßen und Wege abzustimmen.
- 6.0 Landschaft und Grünordnung**
- 6.1** Das Gelände ist in seiner natürlichen Form weitgehend zu erhalten. Erdauflaufungen und Abtragungen sind unzulässig.  
Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.  
Unterkellerungen des Gartens und der Terrasse außerhalb des Bauraumes sind nicht zulässig.
- 6.2** Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Von der zu begrünenden Fläche sind mindestens 10% mit Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind nur einheimische und standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Außerdem sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum kommt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume und sonstige vorhandene Bäume können hierbei angerechnet werden.  
Fensterlose Fassaden, Garagen- und sonstige Wände sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- 6.3** Die Bepflanzung, besonders der erhaltenswerte Baum- und Strauchbestand ist durch den jeweiligen Grundstücksbesitzer in Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Notwendige Nachpflanzungen sind artengleich zu ersetzen.
- 7.0 Sonstige Festsetzungen**
- 7.1** Sämtliche Versorgungsleitungen einschließlich Antennenanschluß sind zu verbergen. Sofern erforderlich, wird eine Antennenanlage zugelassen.
- 7.2** Die Errichtung von oberirdischen Kraftstoffbehältern sowie das Aufstellen von Wohnwagen im Freien ist nicht zulässig.
- 7.3** Soweit sich durch die Ausnutzung der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BauNVO ergeben, sind diese zulässig.  
Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung und Belüftung müssen gewährleistet sein.
- 7.4** Für sämtliche Werbeanlagen, Hinweischilder im öffentlichen Bereich und auf privaten Grundstücken sowie an Gebäuden, müssen Bauanträge zur Genehmigung bei der Stadt Erding eingereicht werden.

- C. Hinweise durch Planzeichen**
- Bestehende Grundstücksgrenze
  - Aufzuhebende Grundstücksgrenze
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - z.B. 13/2 Flurnummer
  - Bestehendes Gebäude
  - Abzubrechendes Gebäude
  - W Verkehrsberuhigter Bereich gem. § 42 Abs. 4a StVO
  - AW Anliegerwohnweg
  - FW Öffentlicher Fuß- und Radweg mit wassergebundener Decke
  - Fb Öffentlicher Fuß- und Radweg mit befestigter Decke
  - Altlastenverdacht
- D. Sonstige Hinweise**
- Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dach- und Kellergeschößen, die nicht Vollgeschöß sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände, werden auf die zulässige Geschößfläche angerechnet.
  - Systemschnitt für Gemeinschaftsstellplatzpalette.

**E. Nachrichtliche Übernahme**

Umgrenzung des Ensemblebereiches nach Denkmalliste (1973, ergänzt 1977):  
 Ensemble Erding: Am Herzoggraben, Mühlgraben, Landshuter Straße 13, 20, 22, 22a, Münchener Straße 1 - 21, 23, 25, Krankenhausstraße 20, 21, 22

Es darf keinerlei Eingriff ohne die Hinzuziehung eines Vertreters der archäologischen Denkmalpflege stattfinden. Dies gilt ausdrücklich auch für den Abtrag des Oberflächenbereiches.  
 Der Rotlagenabtrag muß mindestens 8 - 10 Wochen vor den eigentlichen Baubeginn gelegt werden. Hierfür ist ein Hydraulikbagger mit glatter Humus- oder Bösungsschneife zu wählen.

**E. Verfahrensvermerk**

- Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 30.1.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 22.3.1990 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Oktober 1990 hat in der Zeit vom 13.12.1990 bis 21.1.1991 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom November 1991 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.1991 bis 4.2.1992 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 19.12.1991 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom März 1992 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 21.5.1992 bis 25.6.1992 stattgefunden. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 13.5.1992 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Stadtrat der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 1.3.1994 in seiner Sitzung am 29.3.1994 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 1.3.1994 wurde mit Schreiben der Stadt Erding vom 4.1.1995 über das Landratsamt Erding an die Regierung von Oberbayern eingeleitet. Die Regierung von Oberbayern hat mit Schreiben vom 7.6.1995, Az.: 221-4160-ED-2/95, keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB). Die von der Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 7.6.1995 vorgebrachte Auflage sowie die Hinweise werden entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

Siegel  
 Stadt Erding  
 den 26. Juli 1995  
 gez.  
 Bauernfeind  
 (1. Bürgermeister)

Die Überstinierung der Planzeichnung mit dem Original wird beglaubigt.  
 Stadt Erding, 26.07.1995  
 [Signature]

**Stadt Erding**  
 Bebauungsplan Nr. 131  
 Gebiet Münchener Straße/Fehlbach/  
 Dr.-Ulrich-Weg

2. 201  
 Bebauungsplan Nr. 131  
 Fassung vom 07.06.1995  
 Rechtsverbindlich seit 27.07.1995

Oktober 1990, geändert: November 1991  
 geändert: März 1992  
 geändert: August 1992  
 geändert: 1. März 1993  
 geändert: 7 Juni 1995

Planfertiger Bebauungsplan:  
 Detlef Schreiber  
 Dipl.-Ing. Reg.-Baumeister, Architekt  
 BDA/DWA  
 Südliche Auffahrtsallee 34  
 München 19  
 Schreiber  
 201

M 1:500