

BEBAUUNGSPLAN NUMMER 183/I FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DES GAUGRAFENWEGES UND ÖSTLICH DER LANDGERICHTSSTRASSE

DIE STADT ERDING
ERLÄSST AUF GRUND § 2 ABSATZ 1, §§ 9 UND 10
BAUGESETZBUCH - BAUGB ART. 91 DER BAYERISCHEN
BAUORDNUNG - BAYBO - UND ART. 23 DER GEMEINDE-
ORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN- GO - DIESEN
BEBAUUNGSPLAN ALS

410

SATZUNG

Bebauungsplan Nr.	183I
Fassung vom	10.02.04
Rechtsverbindlich seit	31.08.04

VON DER PLANUNG BETROFFENE GRUNDSTÜCKE
FLURNUMMERN 165, 165/1 UND 165/2 DER GEMARKUNG
ALTENERDING

PLANFERTIGER
ARCHITEKT MICHAEL HEINDL
TANNENSTRASSE 14, ERDING


.....

ERDING, 10.02.2004

STADT ERDING
1. BÜRGERMEISTER
KARL-HEINZ BAUERNFEIND

.....
gez.

ERDING, 31. Aug. 2004....

Die Übereinstimmung der Planfertigung
mit dem Original wird beglaubigt
Stadt Erding, 31. Aug. 2004..
Bauamt



Wirth

A Festsetzungen durch Text

1. **Art der baulichen Nutzung**
Das Bebauungsplangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
 - a) Die Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse werden je nach Bauraum festgesetzt. Diese Grundfläche bezieht sich nur auf die Hauptgebäude. Die Grundflächen dürfen für die in § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO gezeichneten Anlagen, wie Garagen und Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen bis zur GRZ 0.35 überschritten werden

 - b) Bei mit E + D gekennzeichneten Bauraum kann das Dachgeschoss als Vollgeschoss im Sinne von Art. 2, Abs. 4 BayBO ausgebaut werden.

3. **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Untergeordnete Bauteile, wie Vordächer, Loggien, Pergolen dürfen die Baugrenze höchstens 1,5 m überschreiten, sofern die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO eingehalten werden.

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.

 - c) Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5. Bauliche Gestaltung

a) Höhenentwicklung der Gebäude.

Die Oberkante des Fertig-Fußbodens im Erdgeschoss darf nicht mehr als 0,3 m über der, der Erschließung dienenden Straßenoberkante liegen.

Jedes Bauvorhaben ist gegen eventuelle hohe Grundwasserstände zu sichern. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens ist mit 467.40 m über NN festzusetzen.

Die Wandhöhe wird an der Traufseite bei Gebäuden mit I + D mit maximal 4,95 m und bei Gebäuden mit II mit maximal 6,10 m festgelegt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

b) Fassaden- und Dachgestaltung

Als Fassadenmaterial für die Außenwände sind nur verputzte, hell gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalungen zulässig.

Loggien, Erker, Wintergärten und Vordächer sind in Stahl-, Holz- und Glas-Konstruktion allgemein zulässig.

Zulässig sind nur Satteldächer,
Dachneigung für Gebäude mit :

I + D 35 ° - 40 °

II 30 ° - 38 °

Als Dachdeckungsmaterial sind für die Hauptgebäude und Garagen nur Dachsteine und Ziegel in Rottönen zulässig. Auf Dachflächen dürfen nur Dachgauben und/oder liegende Dachfenster Anwendung finden. Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit Dachneigung über 35 ° zulässig.

Die Summe der Breitenmaße der Dachöffnungen (Gaube, Dachflächen-fenster) 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 nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen, sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

c) Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belegen zu versehen.

7. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur sockellose Holzzäune mit senkrechten Latten oder sockellose hinterpflanzte Maschendrahtzäune in einer Höhe von max. 1,2 m über Oberkante Straßenmitte zulässig.


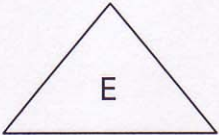
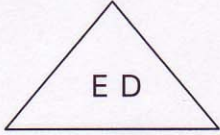
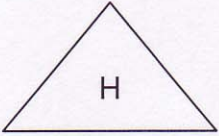


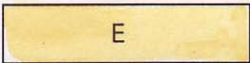
8. Bepflanzung

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Wiese, Sträuchern und Bäumen zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind. An den festgesetzten Standorten sind Laubbäume der potentiellen ökologischen Vegetationsart zu pflanzen. Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Die Bepflanzung entlang des Semptufers ist zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind entsprechend der hier vorliegenden potentiell ökologischen Vegetation zu pflanzen.

9. Schutzzone

Innerhalb der ausgewiesenen, von Bebauung freizuhaltenen Schutzzone der Sempt und des Obstgartens sind keinerlei Bauten, auch keine Nebenanlagen wie in Festsetzung A 4, zulässig.

B Festsetzungen durch Planzeichen.

1. .  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. . II Maximal zwei Vollgeschosse zulässig,
3. . I + D Maximal Erd- und Dachgeschoss zulässig, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden darf.
4. . GR 175 Maximal zulässige Grundfläche z.B. 175 m²
5. .  Nur Einzelhaus zulässig
6. .  Einzel- und Doppelhaus zulässig
7. .  Hausgruppe zulässig
8. .  Baugrenze
9. .  Nur Satteldach zulässig mit einzuhaltender Firstrichtung
10. .  Öffentliche Straßenverkehrsfläche als Eigentümerweg gewidmet.

11.



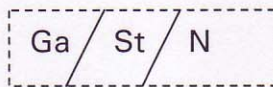
Straßenbegrenzungslinie

12.



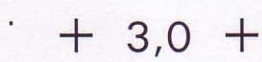
Zu erhaltender Obstgarten

13.



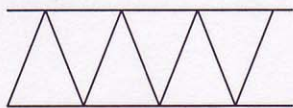
Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

14.



Maßzahl in m

15.



Schutzzone entlang der Sempt

16.



Bestehende Bäume

17.



Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise

C Nachrichtliche Übernahmen

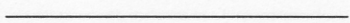
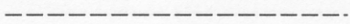
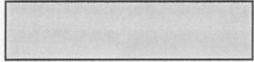
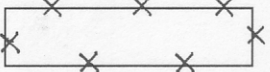
Erschließungsvoraussetzungen aus wasserrechtlicher Sicht:

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung des Abwasser-Zweckverbandes 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. Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind vom Bauherrn zu erstellen. Die Bemessung der Anlagen hat nach dem Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung ATV A 138 zu erfolgen.

Archäologische Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.

D Hinweise durch Planzeichen

- | | | |
|---|---|---------------------------------------|
| 1 |  | bestehende Grundstücksgrenze |
| 2 |  | Vorschlag für Teilung der Grundstücke |
| 3 |  | Vorhandene Haupt- und Nebengebäude |
| 4 |  | Abzubrechende, bestehende Gebäude |
| 5 | 165/2 | Flurnummer |

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 28.01.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 183/I beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung vom 28.01.2003 hat in der Zeit vom 24.07.2003 bis 25.08.2003 stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.01.2003 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 24.07.2003 bis 08.09.2003 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.09.2003 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2003 bis 14.01.2004 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 04.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
5. Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.02.2004 in seiner Sitzung am 10.02.2004 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

gez.

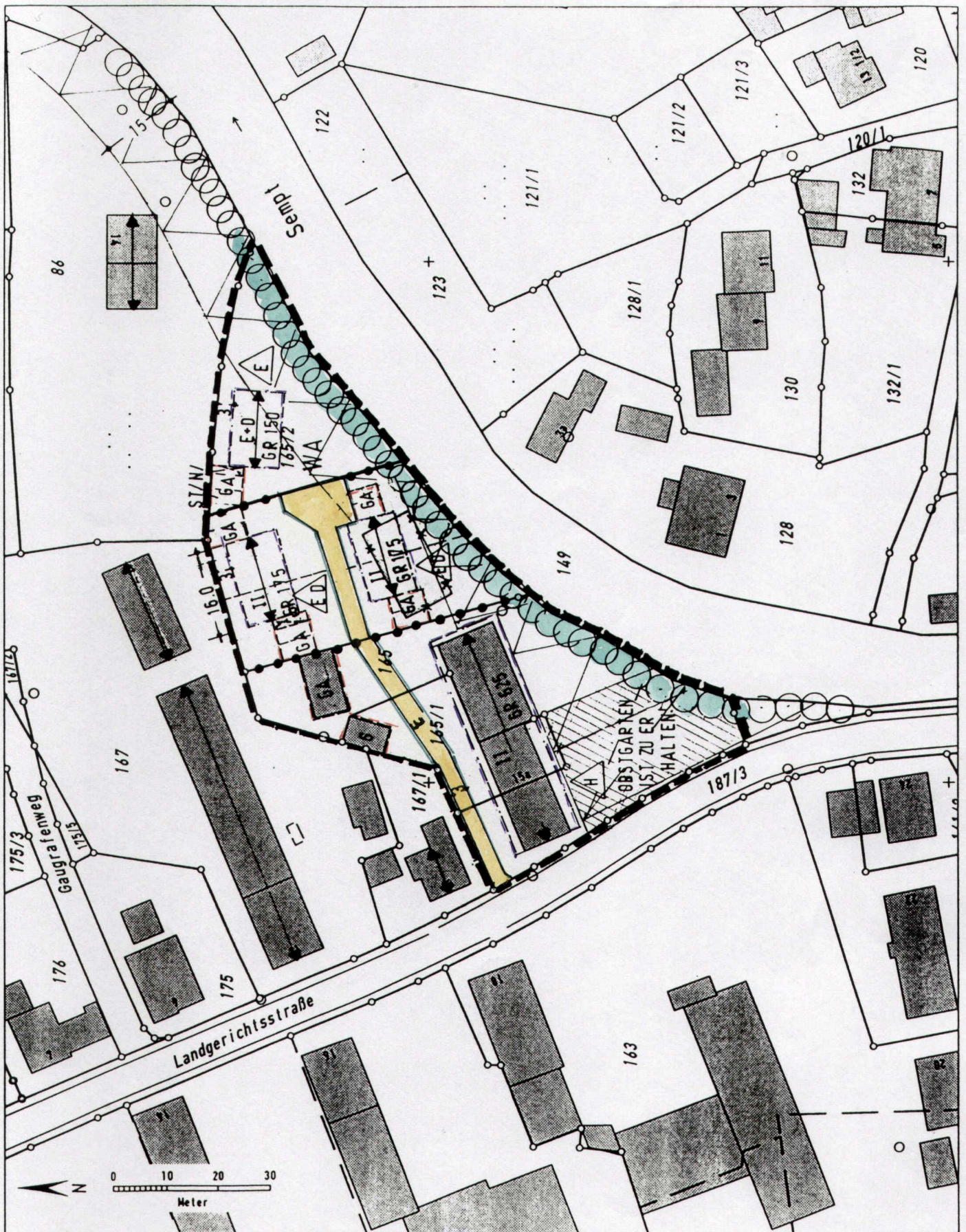
Erding, 31. Aug. 2004

Bauernfeind
Erster Bürgermeister

6. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Erlass des Bebauungsplanes erfolgte am 31.08.2004; 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 10. Feb. 2004 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Erding, 31. Aug. 2004

Bauernfeind
Erster Bürgermeister



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Altenerding

Vermessungsamt Erding, 08.05.2003

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Mouier

