

Die Stadt Erding erläßt aufgrund der Par. 2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne so wie über die Erstellung des Plänebaus (Plänebauverordnung) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen zweiten Änderung von Architekturdr. Holja Schneider, Baar, in der bearbeiteten Fassung von Architekturdr. Ernst Annaberger, München, gefertigten Bebauungsplan Nr. 35 für das Baugebiet südöstlich von Williamsville

als Satzung:  
2.202  
Bebauungsplan Nr. 35.2  
Fassung vom 05.10.1995  
Rechtsverbindlich seit 30.11.1995

Planfertig:  
Architekt:  
apl.-Ing. (FH) Ernst Annaberger  
Bismarckstraße 63  
80339 München  
in Fassung vom 07.11.1994  
überändert am 04.04.1995  
überändert am 05.10.1995

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHNUNG

- Maß der baulichen Nutzung  
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
GF 2375 zulässige Geschosfläche je Baueinheit
  - Bauweise, Baugrenzen  
Im Baugebiet sind Hausgruppen zulässig, soweit nichts anderes festgesetzt ist.
- In den Bauereichen A, B und C ist Geschosswohnungsbau zulässig.
- Baugrenze  
→ Firsttrichtung

3. Verkehrsflächen

- Eigentumsweg
- Öffentl. Verkehrsfläche
- Fuß- und Radweg
- Öffentl. Parkplätze
- Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Flächen für Garagen / Stellplätze
- GFN - Bushaltestelle
- Grünstreifen entlang der Verkehrsflächen
- Öffene Vorgärten und Garagenzufahrten (Einfriedigung unzulässig)

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Anbauverbotszone
- Sichtdreiecke
- Mehrfache in Metern
- Trafostation

5. Grünordnerische Festsetzungen

- Öffentl. Grünflächen
- Parkanlage
- Kinder Spielplätze
- Lärmschutzwall
- zu pflanzende Bäume
- zu pflanzende Bäume

B. FESTSETZUNG DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**  
Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß Par. 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß Par. 4 Absatz 3 sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**  
2.1 Im Geltungsbereich sind die für die Geschosflächen (GF) angegebenen Werte als Höchstgrenze und eine (GF) von 0,4 für die Hauptkörper zulässig. Für die Nutzung gemäß § 19 (4) BauNVO ist ein Überschreiten von 50 % möglich.  
2.2 Flächen in Dachgeschossen werden nicht auf die Geschosfläche angerechnet, soweit es sich dabei nicht um ein Vollgeschos handelt.  
2.3 Dächer  
3.1 Die Dachneigung wird für eingeschossige Gebäude mit 35° bis 45° und für zweigeschossige Gebäude mit 30° bis 36° festgesetzt.  
Für Gebäude des Geschosswohnungsbau (A, B und C) wird eine Dachneigung von 40° bis 45° festgesetzt.  
Für die Gebäude des Geschosswohnungsbau (A, B und C) sind Dachneigungen zulässig.  
3.2 Bei allen Gebäuden ist an den Traufseiten und an den Giebelseiten (Ortsgang) ein Dachüberstand von maximal 70 cm zulässig.  
Wird das überstehende Dach durch Holzstützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.  
3.3 Bei den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer, auf den Nebengebäuden und Garagen auch abgewinkelte Pultdächer zulässig.  
3.4 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. der Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.  
An den Giebelseiten der Hauptgebäude angebaute Nebengebäude mit Pultdächern senkrecht zur Hauptfirsttrichtung können eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch 25° haben.

- Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze** aneinander gebaut werden, sind in Dachform und Dachmaterial ohne abtrocknenden Absatz einseitlich zu gestalten. Die Traufhöhe wird auf maximal 2,75 m über OK Straße festgesetzt.
- Dachneigungen** sind nur bei Dachneigung über 35° zulässig und dürfen eine max. Fensterröhre von 1,5 m nicht überschreiten, bei Gebäuden mit einer geringeren Dachneigung sind nur außenwandbündig Giebel (so genannte "Zwerchhäuser") zulässig. Bei diesen Giebeln sind generell größere Fensterformate zulässig.
- Höhenlage der Gebäude**  
4.1 Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens, gemessen in der Mitte des Gebäudes, darf nicht höher als 30 cm über der natürlichen oder der von der Stadt im Einvernehmen mit dem Landratsamt festgesetzten Geländeoberfläche liegen. Bei Gebäuden, die von der Bergseite aus erschlossen werden, darf die OK des Erdgeschosfußbodens, gemessen an der Bergseite nicht höher als 15 cm über der natürlichen oder der von der Stadt im Einvernehmen mit dem Landratsamt festgesetzten Geländeoberfläche liegen. Die Höhenlage der natürlichen Oberfläche darf außerhalb der überbauten Fläche nicht verändert werden.  
4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.  
4.3 Die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche über dem natürlichen oder festgesetzten Gelände (Traufkandhöhe) wird an der Berg- und Talseite bei eingeschossigen Gebäuden auf maximal 4,50 m und bei zweigeschossigen Gebäuden auf 6,50 m begrenzt.
- Äußere Gestaltung der Gebäude**  
5.1 Für die Dachdeckung sind ziegelrote bis rotbraune Fliesen oder Biberschwänze zu verwenden. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.  
Für die Gebäude des Geschosswohnungsbau (A, B, C) sind Glasoberlichte mit einer lichten Glasfläche von insgesamt mehr als 1 m<sup>2</sup> in der Dachfläche zulässig.

- Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze** aneinander gebaut werden, sind in Dachform und Dachmaterial ohne abtrocknenden Absatz einseitlich zu gestalten. Die Traufhöhe wird auf maximal 2,75 m über OK Straße festgesetzt.
- Dachneigungen** sind nur bei Dachneigung über 35° zulässig und dürfen eine max. Fensterröhre von 1,5 m nicht überschreiten, bei Gebäuden mit einer geringeren Dachneigung sind nur außenwandbündig Giebel (so genannte "Zwerchhäuser") zulässig. Bei diesen Giebeln sind generell größere Fensterformate zulässig.
- Höhenlage der Gebäude**  
4.1 Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens, gemessen in der Mitte des Gebäudes, darf nicht höher als 30 cm über der natürlichen oder der von der Stadt im Einvernehmen mit dem Landratsamt festgesetzten Geländeoberfläche liegen. Bei Gebäuden, die von der Bergseite aus erschlossen werden, darf die OK des Erdgeschosfußbodens, gemessen an der Bergseite nicht höher als 15 cm über der natürlichen oder der von der Stadt im Einvernehmen mit dem Landratsamt festgesetzten Geländeoberfläche liegen. Die Höhenlage der natürlichen Oberfläche darf außerhalb der überbauten Fläche nicht verändert werden.  
4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.  
4.3 Die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche über dem natürlichen oder festgesetzten Gelände (Traufkandhöhe) wird an der Berg- und Talseite bei eingeschossigen Gebäuden auf maximal 4,50 m und bei zweigeschossigen Gebäuden auf 6,50 m begrenzt.
- Äußere Gestaltung der Gebäude**  
5.1 Für die Dachdeckung sind ziegelrote bis rotbraune Fliesen oder Biberschwänze zu verwenden. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.  
Für die Gebäude des Geschosswohnungsbau (A, B, C) sind Glasoberlichte mit einer lichten Glasfläche von insgesamt mehr als 1 m<sup>2</sup> in der Dachfläche zulässig.

- Der Einbau von Sonnenkollektoren** ist zulässig.
- Zusammenbauende Gebäude** sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.
- Ortsfremde Materialien**, wie Verkleidung in Anstrich, Metall, Kunststoff oder Spiegelfolie sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentl. Verkehrsflächen aus sichtbar sind.
- Garagen und Stellplätze**  
6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbauten Flächen und auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden.  
6.2 Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muß mindestens 5 m betragen.  
6.3 Für die Anzahl und Anlage der Stellplätze gilt die Stellplatzanzahl der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung.  
Auf Grundstücken mit offenen Vorgärten darf im Vorgarten pro Grundstück ein Langstellplatz entlang der Straße errichtet werden.  
Bei den eingefriedeten Grundstücken kann durch Zurückversetzung des Zaunes pro Grundstück auch ein Langstellplatz angelegt werden.  
6.4 Zweit- und Drittstellplätze der Einfamilien-, Zweifamilien- und Gruppenhäuser, die im Einzelfall nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, können auf den Grundstücken der Baugartener A, B und C nachgewiesen werden.  
6.5 Rampen für Tiefgaragenzufahrten sind aus Schallschutzgründen einzubauen. Decken und Wände sind schallabsorbierend auszukleiden. Die Wandteile über Stützengänge sind bei massiver Gestaltung vollständig zu begrünen oder durch Glaslemente (z.B. Glas-Konstruktionen oder Glasziegel) transparent zu halten.

- Einfriedigungen**  
7.1 Einfriedigungen an Straßen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von maximal 1 m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind auch Maschendrahtzäune in gleicher Höhe zulässig, die mit heimischen Geblühen zu hinterpflanzen sind.  
7.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen.  
7.3 Die Vorgärten der besonders gekennzeichneten Parzellen und sämtliche Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.
- Behälter für Abfallbeseitigung**  
Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Hofriedung eingebaut werden oder in baulichen Zusammenhang mit den Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden. Einzelstehende Abfallboxen sind unzulässig.
- Antennenanlage**  
Aupentennen zum Zwecke des Rundfunk- und Fernsehempfangs sind dann unzulässig, wenn ein Abschluß an eine öffentliche Antennenanlage gewährleistet ist.
- Sichtdreiecke**  
Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßenniveaus unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,50 m.  
Zweit- und Drittstellplätze der Einfamilien-, Zweifamilien- und Gruppenhäuser, die im Einzelfall nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, können auf den Grundstücken der Baugartener A, B und C nachgewiesen werden.
- Lärmschutz**  
11.1 Verkehrslärm  
Für das gesamte Baugebiet sind gemäß DIN 18005, folgende Werte einzuhalten:  
Tagwert 55 dB(A)  
Nachtwert 45 dB(A)

- Private Grünflächen**  
13.2 Auf allen Grundstücken sind pro 100 m<sup>2</sup> nicht bebauter Grundstücksfläche je ein heimischer Laubbäum aus der Empfehlungsliste bzw. ein Obstbaum zu pflanzen.  
Safahren zu Garagen und Stellplätzen dürfen nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Plattenbelag mit Graufuge zu verwenden.
- Lärmschutzwall**  
13.3 Der Lärmschutzwall ist nach Planvorgabe mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der Empfehlungsliste und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu bepflanzen.
- Schutz des Oberbodens**  
13.4 Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jeweils zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist mit seiner ganzen Stärke abzuholen und in Mieten mit 3 m Basisbreite von maximal 1,50 m Höhe zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit Leguminosenmischung anzuzusen.
- Zeitpunkt der Pflanzung**  
13.5 Die Pflanzarbeiten im öffentlichen Grün sollen nach Fertigstellung des Straßenbaus begonnen werden. Für die Pflanzmaßnahmen im Privatgarten steht nach der Bauabnahme ein Zeitraum von zwei Jahren zur Verfügung.
- Wohnheiten**  
14. Pro Grundstück sind ausgenommen Quartiere A, B und C max. 2 Wohnheiten, bei Hausgruppen je Grundstück nur 1 Wohnheit zulässig.  
Pro Grundstück sind im baulichen und gestalterischen Zusammenhang mit der Garage zu errichten.
- Trafostation**  
15. Die Trafostation ist im baulichen und gestalterischen Zusammenhang mit der Garage zu errichten.

- Die notwendige Dauerschallpegelminderung** von 7 dB(A) in der Nacht ist durch die Errichtung entsprechender Lärmschutzanlagen zu gewährleisten.  
In dem in der Südwestecke des Geltungsbereiches liegendem Gebäude sind die Schlaf- und Kinderzimmer auf der von der B 388 abgewandten Seite anzurorden. Andere Aufenthaltsräume sind mit Fenstern der Schallschuttklasse 2 auszustatten. Das gleiche gilt für das Dachgeschos sämtlicher Gebäude in der südlichen Häuserzeile.
- Baugrenzen**  
12. Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:  
a) Für eine offene Überdachung eines Kfz-Stellplatzes zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von maximal 15 m<sup>2</sup>. Ein Mindestabstand von 1 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.  
b) Für Wintergärten zum Garten hin bis maximal 2,5 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.  
c) Für die Grundstücke des Geschosswohnungsbau (A, B, C) sind Nebengebäude für Fahrräder, Kinderwagen, etc. auch außerhalb des ausgewiesenen Bauraumes nördlich der Hauptgebäude zulässig.
- Grünordnung**  
13.1 Öffentliche Grünflächen und Grünstreifen entlang der Verkehrsflächen.  
Die öffentlichen Grünflächen und die Grünstreifen entlang von Straßen sind mit Rasen anzulegen und mit Bäumen lt. Planzeichnung zu bepflanzen. Auf der öffentlichen Grünfläche im Osten des Geltungsbereiches ist die dichte Ortsrandbepflanzung der Siedlung Williamsville zur Bundesstraße hin zu verlängern.  
Für diese Baum- und Strauchpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:  
Spitzahorn - Acer platanoides  
Kaiserlinde - Tilia villosa 'Pallida'  
Esche - Fraxinus excelsior

- Die notwendigen Dauerschallpegelminderung** von 7 dB(A) in der Nacht ist durch die Errichtung entsprechender Lärmschutzanlagen zu gewährleisten.  
In dem in der Südwestecke des Geltungsbereiches liegendem Gebäude sind die Schlaf- und Kinderzimmer auf der von der B 388 abgewandten Seite anzurorden. Andere Aufenthaltsräume sind mit Fenstern der Schallschuttklasse 2 auszustatten. Das gleiche gilt für das Dachgeschos sämtlicher Gebäude in der südlichen Häuserzeile.
- Baugrenzen**  
12. Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:  
a) Für eine offene Überdachung eines Kfz-Stellplatzes zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von maximal 15 m<sup>2</sup>. Ein Mindestabstand von 1 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.  
b) Für Wintergärten zum Garten hin bis maximal 2,5 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.  
c) Für die Grundstücke des Geschosswohnungsbau (A, B, C) sind Nebengebäude für Fahrräder, Kinderwagen, etc. auch außerhalb des ausgewiesenen Bauraumes nördlich der Hauptgebäude zulässig.
- Grünordnung**  
13.1 Öffentliche Grünflächen und Grünstreifen entlang der Verkehrsflächen.  
Die öffentlichen Grünflächen und die Grünstreifen entlang von Straßen sind mit Rasen anzulegen und mit Bäumen lt. Planzeichnung zu bepflanzen. Auf der öffentlichen Grünfläche im Osten des Geltungsbereiches ist die dichte Ortsrandbepflanzung der Siedlung Williamsville zur Bundesstraße hin zu verlängern.  
Für diese Baum- und Strauchpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:  
Spitzahorn - Acer platanoides  
Kaiserlinde - Tilia villosa 'Pallida'  
Esche - Fraxinus excelsior

- Die notwendigen Dauerschallpegelminderung** von 7 dB(A) in der Nacht ist durch die Errichtung entsprechender Lärmschutzanlagen zu gewährleisten.  
In dem in der Südwestecke des Geltungsbereiches liegendem Gebäude sind die Schlaf- und Kinderzimmer auf der von der B 388 abgewandten Seite anzurorden. Andere Aufenthaltsräume sind mit Fenstern der Schallschuttklasse 2 auszustatten. Das gleiche gilt für das Dachgeschos sämtlicher Gebäude in der südlichen Häuserzeile.
- Baugrenzen**  
12. Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:  
a) Für eine offene Überdachung eines Kfz-Stellplatzes zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von maximal 15 m<sup>2</sup>. Ein Mindestabstand von 1 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.  
b) Für Wintergärten zum Garten hin bis maximal 2,5 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.  
c) Für die Grundstücke des Geschosswohnungsbau (A, B, C) sind Nebengebäude für Fahrräder, Kinderwagen, etc. auch außerhalb des ausgewiesenen Bauraumes nördlich der Hauptgebäude zulässig.
- Grünordnung**  
13.1 Öffentliche Grünflächen und Grünstreifen entlang der Verkehrsflächen.  
Die öffentlichen Grünflächen und die Grünstreifen entlang von Straßen sind mit Rasen anzulegen und mit Bäumen lt. Planzeichnung zu bepflanzen. Auf der öffentlichen Grünfläche im Osten des Geltungsbereiches ist die dichte Ortsrandbepflanzung der Siedlung Williamsville zur Bundesstraße hin zu verlängern.  
Für diese Baum- und Strauchpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:  
Spitzahorn - Acer platanoides  
Kaiserlinde - Tilia villosa 'Pallida'  
Esche - Fraxinus excelsior

- Die notwendigen Dauerschallpegelminderung** von 7 dB(A) in der Nacht ist durch die Errichtung entsprechender Lärmschutzanlagen zu gewährleisten.  
In dem in der Südwestecke des Geltungsbereiches liegendem Gebäude sind die Schlaf- und Kinderzimmer auf der von der B 388 abgewandten Seite anzurorden. Andere Aufenthaltsräume sind mit Fenstern der Schallschuttklasse 2 auszustatten. Das gleiche gilt für das Dachgeschos sämtlicher Gebäude in der südlichen Häuserzeile.
- Baugrenzen**  
12. Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:  
a) Für eine offene Überdachung eines Kfz-Stellplatzes zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von maximal 15 m<sup>2</sup>. Ein Mindestabstand von 1 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.  
b) Für Wintergärten zum Garten hin bis maximal 2,5 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.  
c) Für die Grundstücke des Geschosswohnungsbau (A, B, C) sind Nebengebäude für Fahrräder, Kinderwagen, etc. auch außerhalb des ausgewiesenen Bauraumes nördlich der Hauptgebäude zulässig.
- Grünordnung**  
13.1 Öffentliche Grünflächen und Grünstreifen entlang der Verkehrsflächen.  
Die öffentlichen Grünflächen und die Grünstreifen entlang von Straßen sind mit Rasen anzulegen und mit Bäumen lt. Planzeichnung zu bepflanzen. Auf der öffentlichen Grünfläche im Osten des Geltungsbereiches ist die dichte Ortsrandbepflanzung der Siedlung Williamsville zur Bundesstraße hin zu verlängern.  
Für diese Baum- und Strauchpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:  
Spitzahorn - Acer platanoides  
Kaiserlinde - Tilia villosa 'Pallida'  
Esche - Fraxinus excelsior

- Die notwendigen Dauerschallpegelminderung** von 7 dB(A) in der Nacht ist durch die Errichtung entsprechender Lärmschutzanlagen zu gewährleisten.  
In dem in der Südwestecke des Geltungsbereiches liegendem Gebäude sind die Schlaf- und Kinderzimmer auf der von der B 388 abgewandten Seite anzurorden. Andere Aufenthaltsräume sind mit Fenstern der Schallschuttklasse 2 auszustatten. Das gleiche gilt für das Dachgeschos sämtlicher Gebäude in der südlichen Häuserzeile.
- Baugrenzen**  
12. Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:  
a) Für eine offene Überdachung eines Kfz-Stellplatzes zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von maximal 15 m<sup>2</sup>. Ein Mindestabstand von 1 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.  
b) Für Wintergärten zum Garten hin bis maximal 2,5 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.  
c) Für die Grundstücke des Geschosswohnungsbau (A, B, C) sind Nebengebäude für Fahrräder, Kinderwagen, etc. auch außerhalb des ausgewiesenen Bauraumes nördlich der Hauptgebäude zulässig.
- Grünordnung**  
13.1 Öffentliche Grünflächen und Grünstreifen entlang der Verkehrsflächen.  
Die öffentlichen Grünflächen und die Grünstreifen entlang von Straßen sind mit Rasen anzulegen und mit Bäumen lt. Planzeichnung zu bepflanzen. Auf der öffentlichen Grünfläche im Osten des Geltungsbereiches ist die dichte Ortsrandbepflanzung der Siedlung Williamsville zur Bundesstraße hin zu verlängern.  
Für diese Baum- und Strauchpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:  
Spitzahorn - Acer platanoides  
Kaiserlinde - Tilia villosa 'Pallida'  
Esche - Fraxinus excelsior

- Die notwendigen Dauerschallpegelminderung** von 7 dB(A) in der Nacht ist durch die Errichtung entsprechender Lärmschutzanlagen zu gewährleisten.  
In dem in der Südwestecke des Geltungsbereiches liegendem Gebäude sind die Schlaf- und Kinderzimmer auf der von der B 388 abgewandten Seite anzurorden. Andere Aufenthaltsräume sind mit Fenstern der Schallschuttklasse 2 auszustatten. Das gleiche gilt für das Dachgeschos sämtlicher Gebäude in der südlichen Häuserzeile.
- Baugrenzen**  
12. Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:  
a) Für eine offene Überdachung eines Kfz-Stellplatzes zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von maximal 15 m<sup>2</sup>. Ein Mindestabstand von 1 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.  
b) Für Wintergärten zum Garten hin bis maximal 2,5 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.  
c) Für die Grundstücke des Geschosswohnungsbau (A, B, C) sind Nebengebäude für Fahrräder, Kinderwagen, etc. auch außerhalb des ausgewiesenen Bauraumes nördlich der Hauptgebäude zulässig.
- Grünordnung**  
13.1 Öffentliche Grünflächen und Grünstreifen entlang der Verkehrsflächen.  
Die öffentlichen Grünflächen und die Grünstreifen entlang von Straßen sind mit Rasen anzulegen und mit Bäumen lt. Planzeichnung zu bepflanzen. Auf der öffentlichen Grünfläche im Osten des Geltungsbereiches ist die dichte Ortsrandbepflanzung der Siedlung Williamsville zur Bundesstraße hin zu verlängern.  
Für diese Baum- und Strauchpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:  
Spitzahorn - Acer platanoides  
Kaiserlinde - Tilia villosa 'Pallida'  
Esche - Fraxinus excelsior

- Die notwendigen Dauerschallpegelminderung** von 7 dB(A) in der Nacht ist durch die Errichtung entsprechender Lärmschutzanlagen zu gewährleisten.  
In dem in der Südwestecke des Geltungsbereiches liegendem Gebäude sind die Schlaf- und Kinderzimmer auf der von der B 388 abgewandten Seite anzurorden. Andere Aufenthaltsräume sind mit Fenstern der Schallschuttklasse 2 auszustatten. Das gleiche gilt für das Dachgeschos sämtlicher Gebäude in der südlichen Häuserzeile.
- Baugrenzen**  
12. Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:  
a) Für eine offene Überdachung eines Kfz-Stellplatzes zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von maximal 15 m<sup>2</sup>. Ein Mindestabstand von 1 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.  
b) Für Wintergärten zum Garten hin bis maximal 2,5 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.  
c) Für die Grundstücke des Geschosswohnungsbau (A, B, C) sind Nebengebäude für Fahrräder, Kinderwagen, etc. auch außerhalb des ausgewiesenen Bauraumes nördlich der Hauptgebäude zulässig.
- Grünordnung**  
13.1 Öffentliche Grünflächen und Grünstreifen entlang der Verkehrsflächen.  
Die öffentlichen Grünflächen und die Grünstreifen entlang von Straßen sind mit Rasen anzulegen und mit Bäumen lt. Planzeichnung zu bepflanzen. Auf der öffentlichen Grünfläche im Osten des Geltungsbereiches ist die dichte Ortsrandbepflanzung der Siedlung Williamsville zur Bundesstraße hin zu verlängern.  
Für diese Baum- und Strauchpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:  
Spitzahorn - Acer platanoides  
Kaiserlinde - Tilia villosa 'Pallida'  
Esche - Fraxinus excelsior

- Die notwendigen Dauerschallpegelminderung** von 7 dB(A) in der Nacht ist durch die Errichtung entsprechender Lärmschutzanlagen zu gewährleisten.  
In dem in der Südwestecke des Geltungsbereiches liegendem Gebäude sind die Schlaf- und Kinderzimmer auf der von der B 388 abgewandten Seite anzurorden. Andere Aufenthaltsräume sind mit Fenstern der Schallschuttklasse 2 auszustatten. Das gleiche gilt für das Dachgeschos sämtlicher Gebäude in der südlichen Häuserzeile.
- Baugrenzen**  
12. Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:  
a) Für eine offene Überdachung eines Kfz-Stellplatzes zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von maximal 15 m<sup>2</sup>. Ein Mindestabstand von 1 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.  
b) Für Wintergärten zum Garten hin bis maximal 2,5 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.  
c) Für die Grundstücke des Geschosswohnungsbau (A, B, C) sind Nebengebäude für Fahrräder, Kinderwagen, etc. auch außerhalb des ausgewiesenen Bauraumes nördlich der Hauptgebäude zulässig.
- Grünordnung**  
13.1 Öffentliche Grünflächen und Grünstreifen entlang der Verkehrsflächen.  
Die öffentlichen Grünflächen und die Grünstreifen entlang von Straßen sind mit Rasen anzulegen und mit Bäumen lt. Planzeichnung zu bepflanzen. Auf der öffentlichen Grünfläche im Osten des Geltungsbereiches ist die dichte Ortsrandbepflanzung der Siedlung Williamsville zur Bundesstraße hin zu verlängern.  
Für diese Baum- und Strauchpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:  
Spitzahorn - Acer platanoides  
Kaiserlinde - Tilia villosa 'Pallida'  
Esche - Fraxinus excelsior

- Die notwendigen Dauerschallpegelminderung** von 7 dB(A) in der Nacht ist durch die Errichtung entsprechender Lärmschutzanlagen zu gewährleisten.  
In dem in der Südwestecke des Geltungsbereiches liegendem Gebäude sind die Schlaf- und Kinderzimmer auf der von der B 388 abgewandten Seite anzurorden. Andere Aufenthaltsräume sind mit Fenstern der Schallschuttklasse 2 auszustatten. Das gleiche gilt für das Dachgeschos sämtlicher Gebäude in der südlichen Häuserzeile.
- Baugrenzen**  
12. Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:  
a) Für eine offene Überdachung eines Kfz-Stellplatzes zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von maximal 15 m<sup>2</sup>. Ein Mindestabstand von 1 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.  
b) Für Wintergärten zum Garten hin bis maximal 2,5 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.  
c) Für die Grundstücke des Geschosswohnungsbau (A, B, C) sind Nebengebäude für Fahrräder, Kinderwagen, etc. auch außerhalb des ausgewiesenen Bauraumes nördlich der Hauptgebäude zulässig.
- Grünordnung**  
13.1 Öffentliche Grünflächen und Grünstreifen entlang der Verkehrsflächen.  
Die öffentlichen Grünflächen und die Grünstreifen entlang von Straßen sind mit Rasen anzulegen und mit Bäumen lt. Planzeichnung zu bepflanzen. Auf der öffentlichen Grünfläche im Osten des Geltungsbereiches ist die dichte Ortsrandbepflanzung der Siedlung Williamsville zur Bundesstraße hin zu verlängern.  
Für diese Baum- und Strauchpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:  
Spitzahorn - Acer platanoides  
Kaiserlinde - Tilia villosa 'Pallida'  
Esche - Fraxinus excelsior

Stieleiche	- Quercus pedunculata
Hainbuche	- Carpinus betulus
Ulm	- Ulmus holland. "Groneveld"
Vogelkirsche	- Prunus avium "Plena"
Kugelakazie	- Robinia pseudoacacia "Umbraculifera"

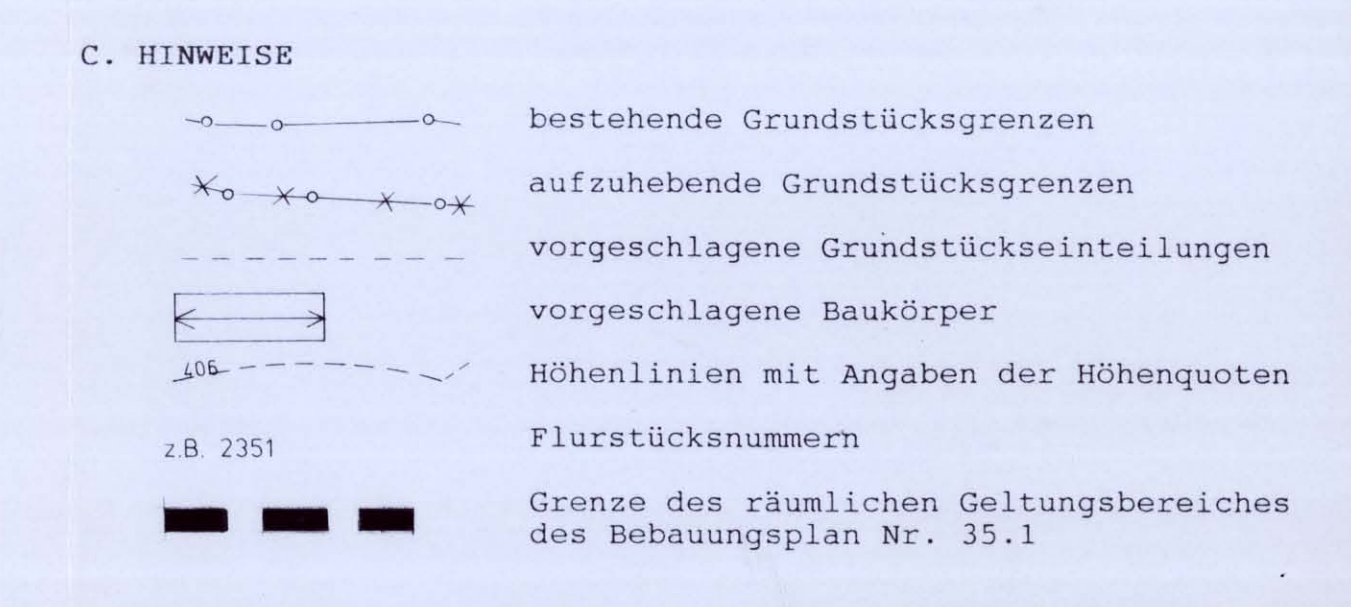
Pflanzenqualifikation:	
Spitzahorn	Hochstamm, 3 - 4 x v., mit durchgehendem Leittrieb, StU. 20 - 25 cm
Kaiserlinde	Hochstamm, 3 - 4 x v., mit durchgehendem Leittrieb, StU. 20 - 25 cm
Esche	Hochstamm, 4 x v., aus e.w. Stand, mit durchgehendem Leittrieb, StU. 20 - 25 cm
Stieleiche	Hochstamm, 4 x v., aus e.w. Stand, mit durchgehendem Leittrieb, StU. 18 - 20 cm
Hainbuche	Hochstamm, 3 - 4 x v., aus e.w. Stand, StU. 18 - 20 cm
Ulm	Hochstamm, 3 - 4 x v., mit e.w. Stand, durchgehendem Leittrieb, StU. 18 - 20 cm
Vogelkirsche	Solitär 4 x v., Breite 200-300 cm, Höhe 250 - 300 cm
Kugelakazie	Hochstamm, 3 - 4 x v., StU. 18 - 20 cm
Pflanzenzieht:	
	Stückzahl und Standort lt. Plan
	9

Strauchpflanzungen im öffentlichen Grün  
Hornstrauch - Cornus alba  
Kornelkirsche - Cornus sanguinea  
Liguster - Ligustrum vulgare  
Schlehe - Prunus spinosa  
wolliger Schneeball - Viburnum lantana  
Kreuzdorn - Rhamnus catharticus  
Eibe - Taxus baccata

Pflanzenqualifikation  
Sträucher 2 x v., 100 - 150 cm  
Pflanzenzieht:  
An gekennzeichneten Stellen pro 1,5 m<sup>2</sup> 1 Strauch; Pflanzungen in Gruppen von 3 - 5 Stück einer Art.

Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte der Bäume können verändert werden, sofern eine detailliertere Planung dies erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.

In den in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen können Fußwege entsprechend einer detaillierteren Planung angelegt werden.  
Bei den Pflanzungen an Kinderspielplätzen ist die Gitterliste, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltschutz vom 21.05.1976 zu beachten.  
Der Mindestabstand der Bäume vom Fahrbahrand der Bundesstraße muß 4,50 m betragen.  
Der Fuß- und Radweg entlang den Lärmschutzwällen im Süden des Planungsbereiches ist gegenüber der Bundesstr. B 388 mit einem beplanten Maschendrahtzaun abzugrenzen.



Archäologische Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.  
Bei der Erstellung eines Höhenfestsetzungsplanes sind die Bauartgröße durch den Bauherrn der Wehrbereichsverwaltung VI München, vorzulegen. Die Hinweise sind entsprechend zu ergänzen.  
Im nördlichen Bereich erfolgt die Entwässerung im Systembereich "C" (eingeschränktes Mischsystem). Sämtliche verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.  
Im südlichen Bereich erfolgt die Entwässerung im Systembereich "B 1" (Trennsystem). Schmutzwasser ist in den Schutzwasserkanal und Regenwasser in den Regenwasserkanal einzuleiten. Landwirtschaftlich verursachte Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen sind zu dulden.  
Hinweise zur Wasserwirtschaft  
Beim Aushub der Baugruben ist auf auffällige Verfüllungen zu achten und bei Verdacht das Wasserwirtschaftsamt einzuschalten.

- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
- 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.
- Gegen die hohen Grundwasserstände und gegen Hangwasser ist jedes Bauvorhaben zu sichern.
- Vor Entwässerungsgräben und Böden ist ein Mindestabstand zu baulichen Anlagen, Straßen, Wegen und Bäumen von 0,8 m, gemessen von der Böschungsoberkante, einzuhalten.

Auswirkungen der Änderung:  
Diese Änderung des Bebauungsplanes ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches die ursprüngliche Planung des rechtverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 35 sowie die 1. Änderung hierzu

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 25.10.1994 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 beschlossen. Der Änderungsbeschluß wurde am 17.11.1994 ortsbüchlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
  - Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.11.1994 hat in der Zeit vom 17.11.1994 bis 19.12.1994 stattgefunden.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.04.1995 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.08.1995 bis 04.09.1995 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 27.07.1995 ortsbüchlich bekanntgemacht.
  - Der Stadtrat der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 05.10.1995 in seiner Sitzung am 31.10.1995 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
  - Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 05.10.1995 nach § 11 Abs. 1 Nr. 2, Halbsatz BauGB war nicht erforderlich (§ 2 Abs. 6 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG).
- Erding, 28.11.1995  
Ort: Bauernfeld 1  
Bürgermeister