

Planbezeichnung: STADT ERDING  
 Bebauungsplan Nr. 82  
 für das Gebiet zwischen Tannenstraße und  
 Aufhausener Weg in Pretzen

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND AUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MONCHEN  
 Körperschaft des öffentlichen Rechts  
 Geschäftsstelle - Umlandstraße 5, 8000 München 2

Datum: Entw.: Gra Bearb.: Ar  
 gefertigt am: 21.12.1981  
 18.03.1982  
 geändert am: 23.06.1982  
 20.10.1982

2102  
 Bebauungsplan Nr. 82  
 Fassung vom 20.10.1982  
 Rechtsverbindlich seit 03.02.1983

Die Stadt  
 ERDING  
 erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Bundesbaugesetz - BBauG -,  
 Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeinde-  
 ordnung für den Freistaat Bayern - BayGO - die folgende Satzung über den  
 Bebauungsplan Nr. 82 für das Gebiet zwischen Tannenstraße und Aufhausener  
 Weg in der Fassung vom 20.10.1982, bestehend aus Planzeichnung und  
 Text.

A) FESTSETZUNGEN durch Text

- Art der Nutzung
  - Das Bauland ist nach § 4 Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
  - Gemäß § 4 Absatz 4 Baunutzungsverordnung dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
- Nebenanlagen
  - Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind mit Ausnahme von Einfriedungen und baulichen Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern nur ausnahmsweise zulässig.
  - Im Gartenbereich sind Geräteschuppen bis zu 3 qm Grundfläche zulässig. Sie sind in Holz auszuführen.
  - Freistehende Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind nicht zulässig. Sie sind mit den baulichen Anlagen (Garage, Mauer, Wohngebäude) zu verbinden und müssen überdacht und verschließbar sein.
- Bauliche Gestaltung
  - Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens, gemessen von der natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche, darf an der Eingangsseite 0,3 m nicht überschreiten.
  - bei eingeschossiger Bebauung mit ausgebautem Dach
 

Dachform: Satteldach, Pultdach  
 Dachneigung: 32 - 37°  
 Traufhöhe: max. 4,0 m gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Sparrenunterkante zur natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche;  
 Kniestock: als Kniestock ist nur ein konstruktiver Kniestock bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
  - bei zweigeschossiger Bebauung
 

Dachform: Satteldach  
 Dachneigung: 32 - 37°  
 Traufhöhe: max. 6,0 m gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Sparrenunterkante zur natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche;  
 Kniestock: unzulässig.
  - bei Garagen
 

Dachform: Satteldach, Pultdach  
 Dachneigung: 32 - 37°
  - Liegende Dachflächenfenster bis zu einer Fläche von 0,8 qm je Fenster sind allgemein zulässig. Je 7 m Trauflänge sind auf jeder

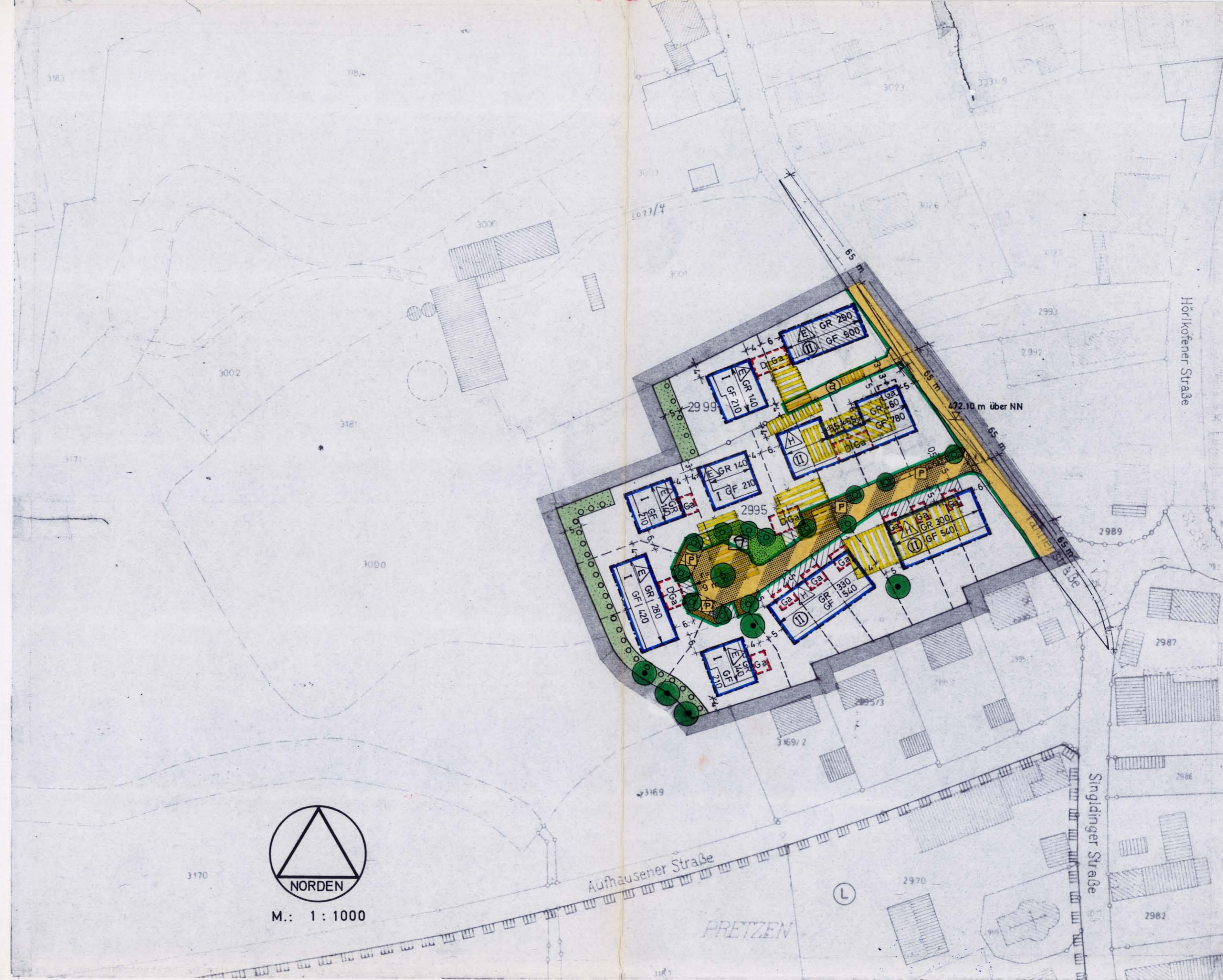
B. FESTSETZUNGEN durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- z.B. GR 330 maximal zulässige Grundfläche
- z.B. GF 540 maximal zulässige Geschoßfläche
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Hausseite 2 liegende Dachflächenfenster zulässig.  
 Bei eingeschossiger Bebauung sind Dachgauben mit einer max. Breite von 1,5 m zulässig.

- Für Außenwände sind nur verputzte weiß gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen zulässig. Bei zweigeschossiger Bebauung sind die Obergeschosse mit senkrechter Holzverschalung auszuführen. Als Dachdeckungsmaterial sind nur naturfarbene Tonziegel zulässig.
  - Doppelhäuser, Hausgruppen und Doppelgaragen sind jeweils mit gleicher Dachform, Dachneigung und Traufhöhe und mit einheitlicher Fassadengestaltung auszuführen.
- Garagen
    - Soweit nicht anders festgesetzt, müssen Garagen mit ihrer Einfahrtsseite mind. 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
    - Garagen sind auch außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig, soweit sie innerhalb der überbaubaren Fläche liegen oder mit dem Hauptgebäude - einheitliche Dachformen - zusammengebaut werden.
    - Sofern Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.
    - Garagen, die innerhalb der überbaubaren Fläche liegen, sind nicht auf die Grund- bzw. Geschoßfläche anzurechnen.
  - Einfriedungen
    - Als Einfriedungen sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten oder hinterpflanzten Maschendrahtzäune in einer max. Höhe von 1,2 m über Oberkante Straßenmitte, ausgenommen innerhalb des Sichtdreiecks, zulässig. Sockel sind bis zu einer Höhe von 10 cm über Geländeoberkante zulässig. Mauern von geringer Länge im Zusammenhang mit der Einfahrtgestaltung können ausnahmsweise zugelassen werden.
    - Auf den Grundstücken mit Doppelhäusern und Reihenhäusern ist auf der Gartenseite an der gemeinsamen Grundstücksgrenze die Errichtung von Sichtblenden als Holzkonstruktion in einer Höhe von max. 2,0 m und einer Tiefe von max. 3,0 m ab Außenwand der Gebäude zulässig.
  - Bepflanzung
    - Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind.
    - Als Richtwert ist je 200 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum der heimischen Art zu pflanzen. Von der zu begrünenden Fläche sind mind. 10 % mit Sträuchern zu bepflanzen.
    - Für Baum- und Strauchpflanzungen auf öffentlichen Flächen und auf privaten Grundstücksflächen, die unmittelbar an öffentliche Bereiche angrenzen bzw. den Übergang zur freien Landschaft darstellen (Ortsrandeingrünung), sind bodenständige Gehölze (lt. Gehölzliste 6.d) zu verwenden. Rückwärtige, private Hausgärten sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Die Bepflanzung der Vorgärten ist bereichsweise aufeinander abzustimmen.
    - Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende bodenständige Arten in Anlehnung an die natürliche Vegetation zu verwenden:  
 Bäume: Esche, Erle, Traubenkirsche, Ulme, Stieleiche, Hainbuche, Birke, Silberweide, Fichte, Obst- und Laubbäume;  
 Pflanzgröße: mind. Stammbusch aus extra weitem Stand 3-4 mal verpflanzt; Höhe 300-400 cm, Stammumfang 20-25 cm;  
 Sträucher: Hartriegel, Pfaffenhütchen, Hasel, Weißdorn, Schneeball, Holunder, Weiden, beerentragende Nutzsträucher;  
 Pflanzgröße: 2 mal verschulte Handelsware.

- Für die Verkehrsfläche werden als Leitpflanzung Ulme oder Hainbuche festgesetzt.
- Im Nahbereich der Spielplätze ist die Bekanntmachung des BStMLU vom 21.06.1976 (LUMB1 Nr. 7/8, 1976) über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen zu beachten.
- Im Rahmen der Einzelbauanträge sind Bepflanzungspläne, die aus diesen Festsetzungen entwickelt sind, zu erstellen.
- Die Pflanzarbeiten im Straßenraum und in öffentlichen Grünflächen sind nach Fertigstellung der Verkehrsflächen vorzunehmen. Für Pflanzmaßnahmen im privaten Grundstück steht nach der Bauabnahme ein Zeitraum von 2 Jahren zur Verfügung.
- Der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Baumbestand sowie die nach diesen Festsetzungen gepflanzten Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind auf Kosten der Eigentümer nachzupflanzen.



C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Landschaftsschutzgebiet
- bestehende Grundstücksgrenze
- Vorschlag für Teilung der Grundstücke
- Flurstücksnummer
- vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
- abzubrechendes Haupt- und Nebengebäude
- Vorschlag Gebäudeschema

Das Planungsgebiet liegt in der Nachbarschaft eines Dorfgelbiets mit Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe. Daher ist mit landwirtschaftlichen Geruchs- und Lärmwirkungen zu rechnen.

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind bei Anschlußmöglichkeit an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Erdinger Moos anzuschließen. Zwischenlösungen werden nach Durchführung des wasserrechtlichen Verfahrens zugelassen.

Gewerbliche Abwässer dürfen nicht in Hauskläranlagen nach DIN 4261 eingeleitet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Jedes Bauvorhaben ist dementsprechend zu sichern.

Das Gelände im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf eine Höhe von 472,25 m ü. NN. aufzufüllen.

Verwendete Planunterlagen:  
 Katasterblätter M:1:1000 des Bayer. Landesvermessungsamtes NG-VII-11-9/HO-VII-11-14 Stand 1976, durch den Planfertiger nach Baueingabepänen ergänzt.

Erding, den .....  
 STADT ERDING  
 (1. Bürgermeister)



**Verfahrensvermerke**

- Der Stadtrat/Gemeinderat Erding hat in der Sitzung vom 31.3.1981 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 11.2.1981 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Erding, den 27.4.1983  
 (1. Bürgermeister)
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 a (2) BBauG vom 4.1.1982 bis 27.4.1982 ortsüblich durch Aushang an dem Anzeigebrett mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in Rathaus Erding öffentlich dargelegt.  
 Erding, den 27.4.1983  
 (1. Bürgermeister)
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.3.1982 wurde mit Begründung in der Fassung vom 18.3.1982 gemäß § 2 a (6) BBauG in der Zeit vom 5.5.1982 bis 7.6.1982 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrats/Gemeinderats vom 18.3.1982 und der ortsüblichen Bekanntmachung vom 15.4.1982 öffentlich ausgelegt.  
 Ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren nach § 2 a Abs. 7 BBauG wurde in der Zeit vom 21.9.1982 bis 13.10.1982 durchgeführt. (1. Bürgermeister)
- Der Stadtrat/Gemeinderat Erding hat am 28.10.1982 den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.10.1982 gemäß § 10 BBauG als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.  
 Erding, den 27.4.1983  
 (1. Bürgermeister)
- Das Landratsamt Erding hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 25.1.1983 Nr. 42/830/83 gemäß § 11 BBauG genehmigt.  
 Erding, den 30.05.1983 (Sitz der Genehmigungsbehörde) i.A.  
 Nikui
- Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 3.2.1983 ortsüblich durch Aushang an dem Anzeigebrett bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht in Rathaus Erding bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BBauG rechtsverbindlich.  
 Erding, den 27.4.1983  
 (1. Bürgermeister)