



- A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN**
- 1. Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1 II Vollgeschoss als Höchstgrenze zulässig (im SO)
- 1.1 II Vollgeschoss als zwingend (im WA)
- 2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
- 2.1 Baulinie
- 2.2 Baugrenze
- 2.3 Firstrichtung zwingend
- 2.3 Firstrichtung wahlweise jedoch immer entlang der Längsseite
- 2.5 Hauptbaukörper
- 2.6 Garagen
- 2.7 Anbauzonen
- 2.8 offene Bauweise
- 2.9 Doppelhaus
- 2.10 Einzelhaus
- 3. Verkehrsflächen**
- 3.1 Öffentliche Verkehrsflächen
- Straße
- Fuß-/Radweg
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie
- 3.2 Private Verkehrsflächen
- Grundstücks- u. Garagenzufahrt
- PKW- Stellplätze
- 4. Grünordnung, Freiflächen**
- 4.1 öffentliche Grünflächen im WA
- 4.2 private Grünflächen im WA, die nicht eingezäunt werden
- 4.3 Zaunlinie im WA zum öffentlichen Bereich
- 4.4 privates Straßenbegleitgrün im SO
- 4.5 Schutzpflanzung mit Bäumen u. Sträuchern
- 4.6 Schutzpflanzung mit Gehölzen im SO
- 4.7 zu erhaltende Bäume
- 4.8 zu pflanzende Bäume
- 4.9 Bepflanzung entsprechend der AGBGB durchzuf.
- 5. Sonstige Darstellung und Festsetzungen**
- 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 5.2 Maßangaben in Meter
- 5.3 bestehende Grundstücksgrenzen
- 5.4 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 5.5 aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 5.6 bestehende Gebäude
- 5.7 fensterlose Wand im SO gemäß 9.8
- 5.8 Gebäudeanordnung für eine Erweiterung des Baugebietes
- 5.9 Bauverbotszone gem Art. 23 Abs. 1 (Bay Str. WG Maßangaben in Metern)
- 5.10 Sichtdreieck, Maßangaben der Schenkellängen in Metern.
- 5.11 von Wohnbebauung freizuhalten der Bereichsgrünzugradius von 175 m
- 5.12 Transformatorstation, Dachausbildung und Gestaltung wie Garagenbauten im WA

**B. FESTSETZUNG DURCH TEXT**

- 6. Art der baulichen Nutzung**
- 6.1 Das Baugebiet wird im Bereich der Fl. Nr. 576/2 und 577 als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO festgesetzt.
- Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
- Je Grundstück sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Die Nutzung einer Wohnfläche für andere Zwecke nach § 13 BauNVO ist zulässig (Räume für freiberufliche Tätigkeiten).
- 6.2 Die Flurstücke Nr. 572 und 572/1 werden als Sondergebiet (SO) für Bauhof gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO festgesetzt.
- 7. Maß der baulichen Nutzung**
- 7.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 2 Vollgeschosse zwingend, und zusätzlich ein ausgebauter Dachgeschoss möglich.
- Die Geschosflächen dürfen max. betragen:
- 275 m<sup>2</sup> für die Parzellen Nr. 14 u. 15
- 350 m<sup>2</sup> für die Parzellen Nr. 11 u. 12
- 360 m<sup>2</sup> für die Parzellen Nr. 7, 8, 9, 10 u. 13
- Bei den angegebenen Flächen sind die Geschosflächen der möglichen Wintergarten des ausgebauten Dachgeschosses eingeschlossen.
- Die Grundflächen nach BauNVO § 19 (4) dürfen max. betragen:
- 210 m<sup>2</sup> für die Parzellen Nr. 7, 9 u. 10
- 245 m<sup>2</sup> für die Parzellen Nr. 8 u. 13
- 225 m<sup>2</sup> für die Parzellen Nr. 11 u. 12
- 176 m<sup>2</sup> für die Parzelle Nr. 14
- 200 m<sup>2</sup> für die Parzelle Nr. 15
- 7.2 Sondergebiet (SO)
- Grundflächenzahl GRZ max. 0,3
- Geschosflächenzahl GFZ max. 0,5
- 8. Bauweise, überbaubare Flächen, gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO**
- 8.1 Baukörper und Grundrißproportion
- Die Gebäude sind als klarer, möglichst langgestreckter, rechteckiger Baukörper ohne Vor- und Rücksprünge und ohne Ernischnitte auszubilden. Seitenverhältnis Breite zu Länge bei:
- 8.2 Haustiefe
- Bei zusammengebauten Hausenheiten ist eine einheitliche Haustiefe zwingend vorgeschrieben. Bei gleichzeitiger Planung ist eine Abstimmung notwendig.
- Später geplante Hausenheiten sind in ihrer Haustiefe den bereits eingereichten bzw. genehmigten Plänen der Nachbargebäude anzugleichen.
- 8.3 Höhenfestlegung, Gebäudehöhe
- Das Erdgeschosßniveau (+0,00 FFB) wird für alle Häuser im WA einheitlich auf 15 cm, Sondergebiet auf max. 15 cm über dem fertigen Gelände festgesetzt.
- Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Fassadenaußenfläche mit fertiger Dachoberfläche) wird im WA einheitlich auf max. 5,80 m, im SO auf max. 5,70 m über dem fertigen Gelände festgesetzt. Geringfügige Abweichungen sind nur im WA einheitlich mit den angebaulichen Nachbargebäuden möglich.
- Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Absondungen des natürlichen Geländes freigelegt werden.
- 8.4 Überbaubare Flächen, Anbauten
- Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 u. 3 BauNVO ist nur im WA durch leichte Anbauten als Wintergarten, Holzbalkone, Pergolen und Vordächer innerhalb der gekennzeichneten Anbauzonen möglich. Wandabschlüsse von Wintergärten als Grenzbebauung sind dabei massiv auszuführen.
- Je Hausenheit ist ein Anbau möglich.
- Die Tiefe der Anbauten darf im EG max. 3,0 m und im OG max. 1,5 m betragen. Die Summe aller vorstehenden Bauteile darf entlang der Traufe dabei zwei Drittel der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten.
- Giebelseitige Anbauten dürfen nur erdgeschosshoch, jedoch über die ganze Haustiefe, ausgeführt werden.
- Vordächer und kleinere transparente Windfangkonstruktionen sind im Bereich der Eingänge bis zu einer Breite von 2,5 m und einer Tiefe von 1,4 m auch außerhalb der Anbauzonen zulässig.
- Überdachte Anbauten sind mit einem zum Hauptbaukörper ansteigenden Pultdach auszuführen.

- 6.5 Dächer**
- Dachformen Hauptgebäude:
- im WA u. SO
- nur symmetrisches Satteldach, Neigung 37°
- Dachüberstand an der Traufe max. 50 cm, am Giebel max. 30 cm, größere Auskragungen bis max. 1,30 m sind nur möglich wenn die Lasten über senkr. Stützen abgeleitet werden.
- Im SO dürfen bei einer besonders qualifizierten Planung nach Rücksprache mit den Genehmigungsstellen auch Pultdächer zugelassen werden.
- Garagen u. Trafogebäude:
- Satteldach, Neigung 27 - 37°
- Dachüberstand an der Traufe max. 0,40 m, am Giebel max. 0,15 m
- Anbauten:
- Pultdach, Neigung 23 - 37°
- kein Dachüberstand
- Dacheindeckung:
- Ziegelrotte bis rotbraune Dachpfannen, aneinandergebaute Häuser sind durch über Dach zu führende Schotten voneinander zu trennen. Bei Verwendung des gleichen Eindeckungs-materials und flächenstündigem Übergang kann die Schotte entfallen.
- Für die Hauptdächer im Sondergebiet sind auch Dächer mit nicht glänzenden Blechen als handwerkliche Stiefel- oder Leisteindeckung erlaubt.
- Für die Anbauten sind auch Glasdächer und Dächer mit nicht glänzenden Blechen als handwerkliche Stiefel- oder Leisteindeckung erlaubt.
- 6.6 Dachaufbauten**
- WA
- Je Wohnhausdachfläche sind entweder mehrere kleine Gauben mit max. 1,40 m Breite oder eine große Gaube bis 2,2 m die auch als Zwerchgebel ausgeführt werden kann zulässig. Bei mehreren kleinen Gauben dürfen dabei je 3,5 Meter Hauslänge eine Dachgaube angeordnet werden.
- SO
- Die Dachfläche bei einer Dachneigung von mind. 35 Grad sind mehrere kleine Gauben mit max. 1,40 m Breite sowie größere Gauben bzw. gemauerte Zwerchgebel bis 3,0 m Breite zulässig. Bei kleinen Gauben dürfen dabei je 3,5 m, bei größeren Gauben je 12 m Hauslänge eine Dachgaube angeordnet werden.
- WA und SO
- Die Gauben können als Satteldach- oder Segmentbogengauben ausgeführt werden, kleine Gauben sind nur als alleinst. verbliche zulässig. Je Haus ist nur eine Gaubenform möglich. Die Gaubenanzahl ist im WA dabei je Einzelhaus auf 5 bzw. je Doppelhaushälfte auf 4 Gauben begrenzt.
- Der Abstand der Gauben untereinander soll mind. 1,3 m, vom Giebel mind. 2,5 m betragen.

**C. HINWEISE**

1. Im Planungsgebiet bzw. in dessen Nachbarschaft sind wirtschaftlichen landwirtschaftlichen Betriebe zulässig bzw. bereits vorhanden. Daher ist mit landwirtschaftlichen Gerätschaften, Staub- und Lärmwirkungen ausgehend von den Betrieben sowie den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen.
2. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung und Bezug in die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
3. Das Abwasser ist im Mischsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage Bezug anzuschließen.
- Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
4. Von Bächen und Gräben ist ein Mindestabstand zu baulichen Anlagen, Straßen und Begrenzungen von 5 m, gemessen von der Böschungsoberkante einzuhalten.
5. Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern.
6. Die Geländemulde im Bereich Fl. Nr. 577 darf nur mit wasserunschädlichem Material (z.B. Baugrubenaushub) aufgefüllt werden.
7. Archaische Bodenfunde, die bei den Bauarbeiten zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.
8. Im Bereich der Geländebeeinträchtigungen wird auf mögliche Altlasten hingewiesen.

- 9.2 Geländeaufschüttung
- Das tieferliegende Gelände im Bereich der Fl. Nr. 577 ist auf das umliegende Niveau aufzufüllen und anzugleichen.
- 9.10 Schallschutzmaßnahmen
- 9.10.1 Fluglärm/ Straßenlärm
- Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes müssen Bauteile, die Aufenthaltsräume nach Außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mind. 45 dB(A) aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 entsprechen.
- Durch vorgestellte Wintergärten kann der Schallschutz zusätzlich verbessert werden.
- 9.10.2 Beeinträchtigung des WA durch das Sondergebiet
- Entlang der landwirtschaftlichen Zufahrt dürfen an der Westfassade des zum Allgemeinen Wohngebiet gerichteten Gebäude keine Öffnungen in Form von Fenstern, Türen od. Tore angeordnet werden, von denen Lärmbeeinträchtigungen auf das WA ausgehen können. Aus gestalterischen Gründen muß jedoch diese Fassade anderweitig durch konstruktive Vorsprünge etc. und begrünter Rankkonstruktionen aus Holz oder Stahl gegliedert werden.
- 9.11 Sichtdreiecke
- Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Beplantungen und Lagerungen von mehr als 1,0 m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Hochstämmige, einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m Höhe sind davon ausgenommen.
- 10. Verkehrsanlagen,**
- 10.1 Öffentliche Verkehrsflächen
- Im Was sind Werbeanlagen, außer als Hinweissteine üblicher Größe für freie Berufe in der Nähe der Hausenheiten, unzulässig, im SO sind je Grundstück eine Werbeanlage bis max. 1,5 m<sup>2</sup> möglich, wobei die Oberkante max. 3 m über der Straßenebene liegen soll. Nicht zugelassen sind sich bewegende Werbeanlagen, oder solche, die in die freie Landschaft wirken.
- 9.3 Werbeanlagen
- Die Haupterschließungsstraße zum WA wird als eine 6,5 m breite asphaltierte Fahrbahn mit einseitigen Bürgersteig ausgeführt. Ein Geh- und Fußgängerweg festgesetzt. Sie sind mit Mastbelag und Granitpflaster zu gestalten.
- Der über die Haupterschließung auf durch einen quer verlaufenden 150 cm breiten Granitpflasterstreifen herzustellen. Die Einlassungen der Verkehrsmittel erfolgt mit Granitpflastersteinen.
- Über der Haupterschließung ist durch einen quer verlaufenden 150 cm breiten Granitpflasterstreifen herzustellen. Die Einlassungen der Verkehrsmittel erfolgt mit Granitpflastersteinen.
- Der landwirtschaftlich genutzte Felweg zwischen WA und SO ist in der Art der Einlassungen der Verkehrsmittel festzusetzen sowie sämtliche einheimische großwüchsige Obstbaumsorten.

- 10.2 Öffentliche Grünflächen**
- Die Flächen zwischen Verkehrsflächen und Privatflächen sind extensiv zu begrünen. Sie sind durch Poller oder andere geeignete Maßnahmen gegen unzulässige Benutzung zu sichern.
- 10.3 Private Verkehrsflächen**
- Im WA sind die Garagenvorplätze und Wege mit Klein- oder Großsteinpflaster in Granit oder Beton mit Sand- oder Rasenrüge, oder als wasserpermeable Decke zu befestigen. Blumenrose Beläge oder Verbundpflaster sind im WA nicht zulässig.
- Im SO und WA sind die Stellplätze für PKW mit Großsteinpflaster in Granit oder Beton als Rasenrüge oder mit Rasengittersteinen auszuführen.
- Nach mehr als 5 nebeneinander angeordneten Stellplätzen ist ein begrünter, mit einem Laubbäum gepflanzter, 1 m breiter Trennstreifen anzulegen.
- Die Flächen sind bei allen Befestigungen auf das inbegründete niedrigste Maß zu beschränken.
- 11. Grünordnung**
- 11.1 Die im Plan näher bezeichneten erhaltenen Bäume müssen erhalten werden. Sie sind bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen durch geeignete Schutzvorrichtungen in Stamm- und Wurzelbereich vor Beschädigungen zu sichern.
- 11.2 Die Lage und Anzahl der auf öffentlichen und privaten Grün zu pflanzenden Bäume sind durch Planzeichen festgesetzt. Die Pflanzfrist beträgt 2 Jahre ab Bezug des Neubaus.
- 11.3 Die im Plan eingezeichneten zu pflanzenden Bäume sind wie folgt festgesetzt:
- 11.3.1 Für alle öffentlichen und privaten Grünflächen nur folgende Arten:
- |            |                         |                     |                     |
|------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Bergahorn  | Acer Pseudo-Platanus    | Phlomis             | Phlomis             |
| Birke      | Betula                  | Pyraechtha          | Coccinea            |
| Birke      | Betula Verucosa Dalec.  | Flieder             | Syringa             |
| Bromnesche | Fraxinus Ornus          | Goldglockchen       | Forsythia           |
| Eberesche  | Sorbus Aucuparia        | Hainbuche           | Carpinus Betulus    |
| Esche      | Tilia x Eulchora        | Hartnagel           | Cornus              |
| Feldulme   | Asculus Hippocastanum   | Hasei               | Corylus             |
| Grauerle   | Rotblühende Kastanie    | Heckenkirsche       | Prunus Laurocerasus |
| Hartriegel | Aesculus x Carnes Broti | Kornel              | Kerria              |
| Platane    | Acer Platanoides        | Schieberle          | Spinoso             |
| Rothorn    |                         | Spienstrauch        | Weigelia            |
| Roterle    |                         | alle Wildrosenarten |                     |
- 11.3.2 Für Wohnstraßen und Wohnplätze jeweils einheitlich für eine Baumgruppe nur folgende Arten:
- |                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Blumenrose           | Fraxinus Ornus          |
| Eberesche            | Sorbus Aucuparia        |
| Linde                | Tilia x Eulchora        |
| Rotkastanie          | Aesculus Hippocastanum  |
| Rotblühende Kastanie | Aesculus x Carnes Broti |
| Spitzahorn           | Acer Platanoides        |
- Die Bäume müssen wegen der Durchfahrtshöhe der Versorgungsfahrzeuge bereits in einer Größe gepflanzt werden, die mind. 2,2 m Lichte auf unterster Astansatz freiläßt.
- 11.3.3 Für alle öffentlichen Grünflächen und Schutzstreifen auf Privatgrund zulässige Arten:
- |                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Falische Jasmin | Philadelphus        |
| Feudorn         | Pyraechtha Coccinea |
| Flieder         | Syringa             |
| Goldglockchen   | Forsythia           |
| Hainbuche       | Carpinus Betulus    |
| Hartnagel       | Cornus              |
| Hasei           | Corylus             |
| Heckenkirsche   | Prunus Laurocerasus |
| Kornel          | Kerria              |
| Schieberle      | Spinoso             |
| Spienstrauch    | Weigelia            |
| Weigelia        | alle Wildrosenarten |
- Pflanzgröße: mind. 2 x verpflanzt.
- Für die Heckenpflanzungen im WA, die an öffentliche Wege oder Straßen angrenzen, sind nur folgende Arten zulässig:
- |           |                          |
|-----------|--------------------------|
| Eibe      | Taxus Baccata            |
| Feldahorn | Acer Campestris          |
| Hainbuche | Carpinus Betulus         |
| Immergrün | Ligustrum Vulgare Atrov. |
| Rothorn   | Fagus Siliatica          |
- Mindestgröße: 80/100, 3 Stück pro lfdm
- Entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen zu den landwirtschaftlichen Flächen ist die Beplantung entsprechend der AGBGB durchzuführen.

- Verfahrensvermerke:**
1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 20.12.1988 bzw. am 25.09.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 18.10.1990 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die vorgesehene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.06.1990 hat in der Zeit vom 18.10.1990 bis 19.11.1990 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.01.1993 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.02.1993 bis 22.03.1993 öffentlich ausgelegt. Die Öffentliche Auslegung wurde am 11.02.1993 ortsüblich bekanntgemacht.
4. Der Stadtrat der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.04.1993 in seiner Sitzung am 27.04.1993 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.04.1993 nach § 11 Abs. 1, 2, Halbsatz BauGB war nicht erforderlich (§ 2 Abs. 6 Satz 1 BauGB-Maßnahmen i.d.F.v. 01.05.1993).

Erding, 08.09.1993

ger.  
Bürgermeister  
1. Bürgermeister

Die Überarbeitung für Pflanzliste mit dem Original vom 08.09.1993

1. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 09.09.1993; 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 20.04.1993 in Kraft (§ 12 BauGB).

**STADT ERDING**

Die Stadt Erding erläßt gemäß Abs. 1 und 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB, Art. 91 der Bayerischen Verfassung, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GG diesen Bebauungsplan als

**SATZUNG**

**201**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 110 FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER WARTENBERGER STRASSE**

201

Bebauungsplan Nr. 110  
Fassung vom 20.04.1993  
Rechtsverbindlich seit 03.03.1993

ERDING, 15.06.1990  
22.07.1992 GEANDERT

29.01.1993 ERGANZT

20.04.1993

PLANFERTIGER: RICHARD FALTERER  
ARCHITEKT  
HAAGER STR. 32 A  
8058 ERDING  
TEL. 08122 / 3703