

- A. Festsetzungen durch Text
siehe Textteil zum Plan
- B. Festsetzungen durch Planzeichen
- O. Geltungsbereich
■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
- | | | |
|-----------------------------|-----------------------------|---|
| ZB M1 | ZB M+D | Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO — bindende Zahl der Vollgeschosse |
| 0,60 | 1,75 | max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) — max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) |
| ZB GR
1965m ² | ZB GF
5720m ² | max. zulässige Grundfläche (GR) / max. zulässige Geschosfläche (GF) |
| ZB WH 6,30 | | max. Wandhöhe |
| ZB TH 9,50 | | max. Traufwandhöhe |
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- NEBENANL. Flächen für Nebenanlagen (keine Flächen für Stellplätze)
- LOGG-WIG Flächen für Wintergärten, Loggien etc. (keine Flächen für Stellplätze)
- SD Satteldach

3. Öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- FB Fahrbahn
- Einfahrtsbereich
- □ □ □ Fußgängerübergang

- verkehrsberechtigter Bereich
- öffentliche Verkehrsfläche
- FW Fußweg
- RW Radweg
- EW Eigentümerweg
- Straßenbegleitgrün
- einheitliche Belagsstruktur

4. Private Stellplätze, Tiefgaragenzufahrten
- TGA Tiefgaragenzu- und -ausfahrt
- STP Stellplätze

5. Grünordnung
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- Privates Grün

6. Sonstige Festsetzungen
- Firstrichtung
- mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen
- mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Durchgang
- Maßzahlen in Metern

- C. Hinweise durch Planzeichen
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenze und Flurnummern

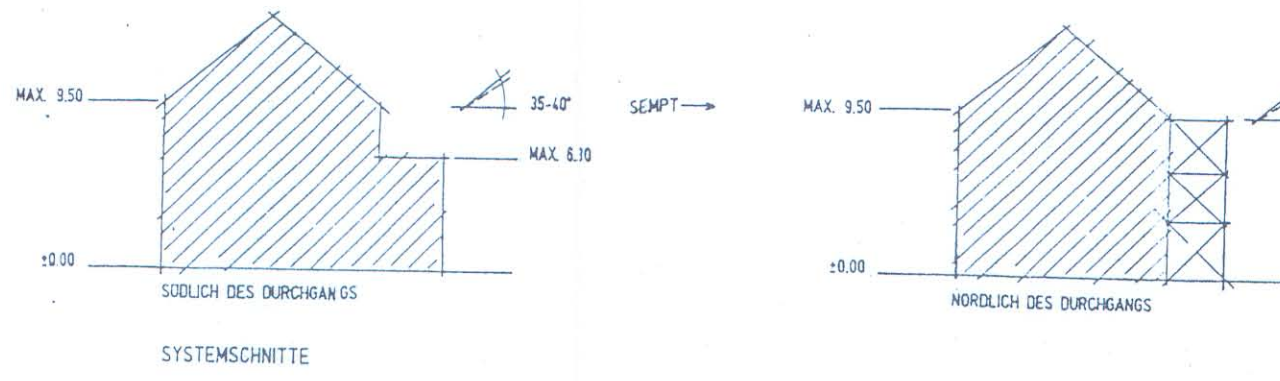
Bebauungsplan Nr. 136 'Ehemaliges Schlachthofgelände'

Präambel

Die Stadt Erding erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Maßnahmen-gesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der jeweils geltenden Fassung folgenden Bebauungsplan als

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Bestandteile des Bebauungsplanes
- 1.1 Der Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan und dem Grünordnungsplan, jeweils mit Festsetzungen und Hinweisen in Text und Planzeichnung, sowie der dazugehörigen Begründung.
2. Art der baulichen Nutzung
- 2.1 Das gesamte Planungsgebiet wird als Mischgebiet (M11 und M12) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 In den Erdgeschoß-Zonen sind im M11 nur Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften (davon mind 50 % Nahrungsmittelhandel) zulässig. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO) sind unzulässig.
3. Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 Die maximal zulässigen Grundflächen (GR), Geschosflächen (GF), Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschosflächenzahlen (GFZ) sowie die bindende Zahl der Vollgeschosse (inkl. Dachgeschoß) sind gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO im Plan festgesetzt.
- 3.2 Der Ausbau der Dachgeschosse für Aufenthaltsräume ist zulässig. Die Fläche der Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als den Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ist bei der Ermittlung der Geschosflächen miteinzurechnen.
- 3.3 Die Flächen von Wintergärten und Loggien sind ab einer Tiefe von 1,5 m ganz auf die Grund- und Geschosflächen anzurechnen.
- 3.4 Die maximalen Wand- bzw. Traufwandhöhen sind im Plan festgesetzt. Die Traufwandhöhe an der Satteldachtraufe wird gemessen vom Geländeanschnitt (natürliches Gelände) bis zum fiktiven Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.
4. Überbaubare Grundstücksfläche
- 4.1 Bauliche Anlagen (einschließlich untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO) sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bzw. -linien sowie der Flächen für Nebenanlagen zulässig.
5. Gestaltung
- 5.1.1 Im gesamten Planungsgebiet sind Satteldächer ohne Dachvorsprung zwingend vorgeschrieben. Als Dachdeckungsmaterial sind Ton-, Betonziegel und Blech zulässig. Die Dachneigung beträgt 35° bis 40°. First- und Trauflinien müssen horizontal verlaufen.
- 5.1.2 Dachgauben sind nur in Form von Schleppegauben zulässig, die einen Mindestabstand von 1,50 m vom Ortsgang aufweisen müssen und nicht in den First übergehen dürfen. Die Höhe der Gaube, gemessen an der Außenkanle von OK Dachsparren bis OK Gaubensparren beträgt 1,00 m. Sonstige Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.1.3 Davon abweichend ist im Mischgebiet M12 die Dachneigung auf 45° bis 48° festgesetzt. Als Dachdeckungsmaterial sind ausschließlich Tonziegel zulässig.
- 5.2 Die Außenwand ist über alle Geschosse einheitlich zu gestalten. Zier- und Manierputze sowie Brüstungen aus geschweiften oder geschnitzten Brettern sind unzulässig.
- 5.3 Loggien, Wintergärten u. ä., die eine unmittelbare Erweiterung der Geschosbauten darstellen, sind über sämtliche Vollgeschosse fortzuführen.
- 5.4 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten (wie Balkone, Erker und Wintergärten) sind im M11 auf der Süd-Ost-Seite der zwischen der Straße 'Am Gries' und der Schlachthausstraße befindlichen Bebauung auch nicht ausnahmsweise zulässig.



6. Private Stellplätze, Tiefgaragen, Zufahrten, Nebengebäude
- 6.1 Oberirdische Stellplätze sind innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen zulässig und unmittelbar am Fahrbahnrand anzuordnen. Alle weiteren erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen, diese sind als Wannen wasserdicht auszubilden. Die Anzahl der Stellplätze wird gemäß Satzung der Stadt Erding über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen ermittelt.
- 6.2 Über die im Plan festgesetzten Grundstückszufahrten hinaus sind keine weiteren Zufahrten zulässig. Von ihrer im Plan festgesetzten Lage sowie der Lage der Tiefgaragenrampe kann geringfügig abgewichen werden.
- 6.3 Auf den im Plan festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (wie Pergolen) entlang der Sempt sind geschlossene Baukörper auf ein Viertel der Gesamtlänge zu beschränken.
7. Öffentliche Verkehrsflächen
- 7.1 Die im Plan festgesetzten verkehrsberuhigten Bereiche sind als Mischflächen (Zeichen Nr. 325 StVO) niveaugleich auszubilden. In ihrer Gestaltung sind sie den verkehrsberuhigten Geschäftsstraßen der Erdinger Innenstadt anzugleichen, sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 7.2 Der öffentliche Durchgang ist behindertengerecht auszubilden.
- 7.3 In Verlängerung des öffentlichen Durchgangs wird ein Fußgängerübergang über die Straße 'Am Gries' festgesetzt.
8. Abstandsflächen
- 8.1 Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO sind folgende von Art. 6 BayBO abweichende Abstandsflächenregelungen getroffen:
Im Süden warden die Abstandsflächen beiderseits des verkehrsberuhigten Bereiches bis auf Straßenmitte verkürzt. Die erforderlichen Abstandsflächen der beiden im Süden befindlichen Baukörper dürfen sich auf das angrenzende Nachbargrundstück - die Sempt - erstrecken.
9. Müll- und Wertstoffbehälter
- 9.1 Für sämtliche Gebäude im Planungsgebiet sind im Bauantrag Flächen für getrennte Müll- und Wertstoffsammlung nachzuweisen.
- 9.2 Müll- und Wertstoffbehälter sind im Mischgebiet M11 außerhalb der Gebäude unzulässig. In den übrigen Bereichen (M12) sind sie, soweit möglich, in die Hauptgebäude zu integrieren und ansonsten dicht einzuzünnen.
10. Dinglich zu sichernde Flächen
- 10.1 Die im Plan festgesetzten, parallel bzw. senkrecht zur Sempt verlaufenden dinglich zu sichernden Erschließungsflächen sind per Grundbucheintrag zugunsten der Öffentlichkeit mit Geh- und Fahrrecht zu belasten. Sie sind nur in Ausnahmefällen zu befahren (Anlieferung, Notfallfahrzeuge etc.)
- 10.2 Der parallel zur Straße 'Am Gries' verlaufende Eigentümerweg ist öffentlich zu widmen.
- 10.3 Die im Plan festgesetzte, auf dem städtischen Grundstück befindliche Teilfläche der Stellplätze ist im Grundbuch zugunsten des Eigentümers über Geh- und Fahrrecht zu sichern.
11. Einfriedigungen
- Einfriedigungen sind lediglich im Bereich der ehemaligen Mühlegebäude zulässig.
12. Niederschlagswasser
- Das Niederschlags- und Dachflächenwasser ist direkt auf dem Grundstück zu versickern.
- B. HINWEISE DURCH TEXT**
1. Soweit bei den Bauarbeiten im Planungsgebiet archäologische Funde gemacht werden, sind diese gem. Art. 8 BayDenkmalchutzgesetz der Denkmalbehörde zu melden.
2. Bei allen Gebäuden sollte die Möglichkeit des Anbaus von Wintergärten überprüf bzw. in Erwägung gezogen werden. Darüberhinaus sollte die passive Nutzung solarer Energie bzw. die Nutzung anderer erneuerbarer Energiequellen in die Überlegungen miteinbezogen werden.
3. Die zuständige Stelle der Wehrbereichsverwaltung soll bei allen Bauanträgen gehört werden.

- D. VERFAHRENSVERMERKE**
1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 27.04.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 17.06.1993 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.1994 hat in der Zeit vom 11.08.1994 bis 12.09.1994 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.10.1994 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.1994 bis 30.11.1994 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 20.10.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
4. Die erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.12.1994 gemäß § 3 Abs. 3 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB hat in der Zeit vom 20.01.1995 bis 03.02.1995 stattgefunden.
5. Der Stadtrat der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 21.02.1995 in seiner Sitzung am 21.02.1995 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.02.1995 wurde mit Schreiben der Stadt Erding vom 10.04.1995 über das Landratsamt Erding an die Regierung von Oberbayern eingeleitet. Die Regierung von Oberbayern hat mit Schreiben vom 30.05.1995, Az.: 221-4622-ED-3/95, keine Verletzung der Rechtsvorschrift geltend gemacht (§ 11 BauGB, § 2 Abs. 5 Nr. 3 Zust.VBau).


Erding, 12.07.1995

 *J. Saunstein*
(Bauermeister, 1. Bürgermeister)

Die ortsübliche Bekanntmachung über die Anzeige des Bebauungsplanes erfolgte am 13.07.1995; 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 21.02.1995 in Kraft (§ 12 Satz 4 BauGB).

Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom 30. Mai 1995, Az. 221-4622-ED-6-3 (95) eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.

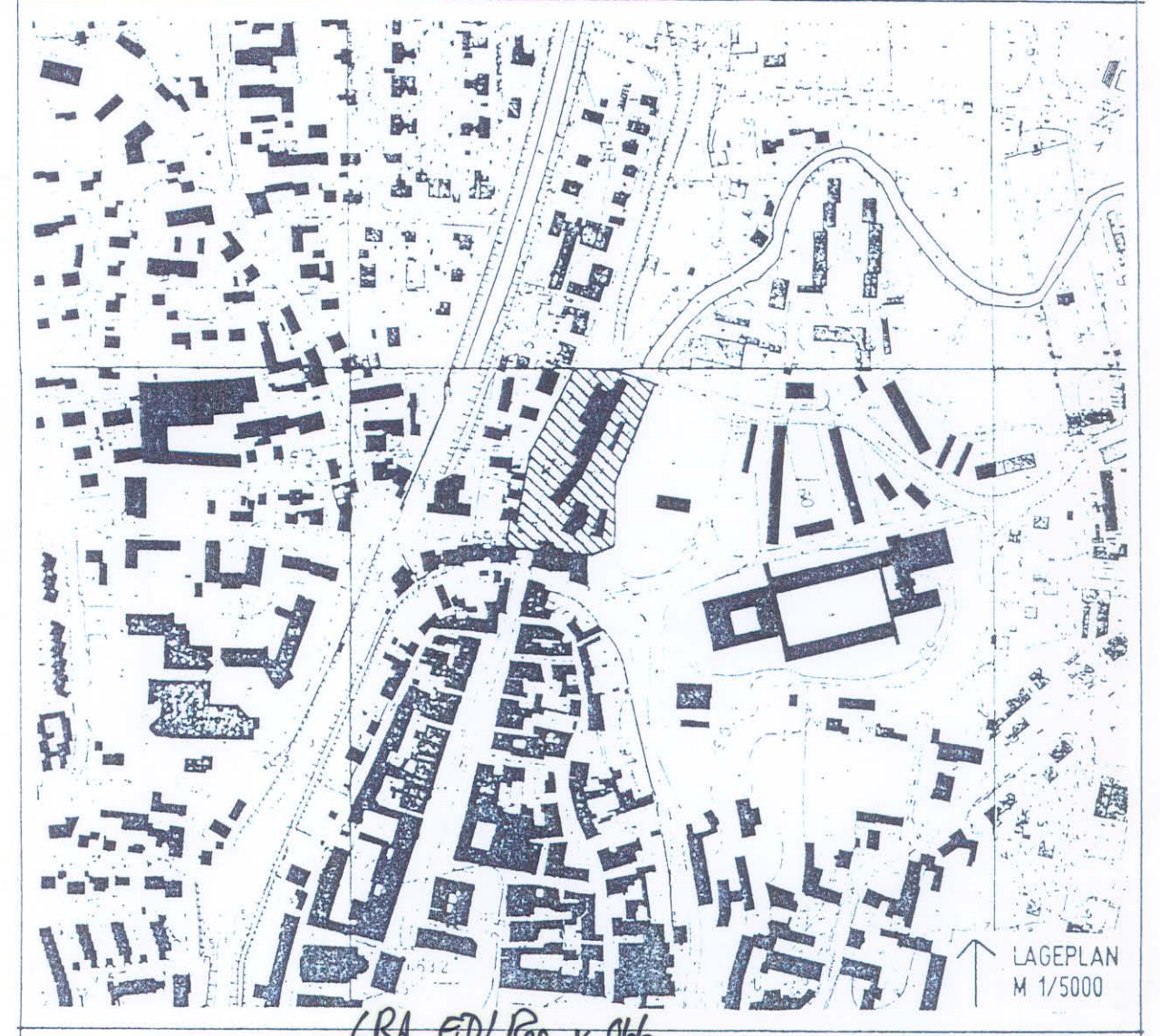
Regierung von Oberbayern 28. Juli 1995

 *Klaus-Peter Schmitt*
Ltd. Regierungsdirektor

EXEMPLAR DER
REGIERUNG VON OBERBAYERN
Sg 801 - Planzentrale -

STADT ERDING

'EHMALIGES SCHLACHTHOFGELÄNDE'
BEBAUUNGSPLAN NR.136
M1/500 21.02.1995



OVERBECK + TAUSCH *Bebauungsplan Nr. 136* DIPL.-ING. ARCHITEKTEN
HOLZSTRASSE 11 Fassung vom 21.02.1995 80469 MÜNCHEN
TEL. 089 - 2604958 / 09 rechtsverbindlich seit 13.07.1995 089 - 2605447

Geändert	27/07/91	Geändert	
Geändert	04/10/94	Geändert	
Geändert	13/12/94	Geändert	
Geändert	31/02/95	Geändert	
Geändert		Geändert	