PLANBEZEICHNUNG: **STADT ERDING**

1. ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 148 MIT EINGEARBEITETER GRÜNORDNUNG FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER HÖRLKOFENER STRASSE IN PRETZEN

PLANFERTIGER: Böhm + Glaab + Sandler
Architektur + Stadtplanung
Wörthstraße 13
81667 München
Tel. 089/448 60 37

GRÜNPLANUNG: Valentien + Valentien
Hauptstraße 42
82234 Weßling
Tel. 08153/2671

PLANDATUM: 02.11.1995
04.04.1996

Die Stadt Erding erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff Baugesetzbuch - BauGB -, § 1 Abs. 1 BauGB-Maßnahmen‑G, Art. 91 Bayerische Bauordnung - BayBO - und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan mit eingearbeiteten Grünordnungsplan als

SATZUNG

B. 200

Bebauungsplan Nr. 148.1
Fassung vom 04.04.1996
Rechtsverbindlich seit 18.07.1996

A FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER NUTZUNG

1.1 Das mit WR 1 - WR 8 bezeichnete Bauland ist nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Reines Wohngebiet festgesetzt.

1.1.1 Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen gemäß § 3 (3) BauNVO alleine innerhalb des mit WR 1 gekennzeichneten Baulandes, soweit sie eine max. Geschoßfläche von jeweils 120 qm nicht überschreiten.

1.1.2 Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. MASS DER NUTZUNG

2.1 Für jede Teilfläche des Reinen Wohngebiets werden die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschoßfläche und die maximal zulässige Zahl der Geschosse durch die Planzeichnung festgesetzt.

2.2 Zur Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschoßflächen ist die Gesamtfläche des Baugrundstücks einschließlich der privaten Grünflächen maßgebend.
Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO um maximal 50 % überschritten werden.

2.3 Die im Dachgeschoß realisierbare Geschoßfläche ist auf die maximal zulässige Geschoßfläche anzurechnen.

2.4 Pro Reihenhausparzelle ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

3. BAULICHE GESTALTUNG

3.1 Es sind alleine Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 36° und 38° für das mit WR 1, WR 2 und WR 7 bezeichnete Bauland, zwischen 28° und 32° für das mit WR 3, WR 4, WR 5 und WR 6 bezeichnete Bauland und zwischen 25° und 38° für das mit WR 8 bezeichnete Bauland zulässig. Der Dachüberstand an Traufe und Ortgang darf maximal 0,4 m betragen.

3.2 Für das mit WR 1, WR 2 und WR 3 gekennzeichnete Bauland sind auch Pultdächer mit einer Neigung von max. 18° zulässig, wenn sämtliche Gebäude einer Hausgruppe (Doppelhäuser, Reihenhauszeile) diese Dachform erhalten. Die Lage des Firstes ist in der Planzeichnung bindend festgeschrieben. Ein Versetzen der Pultdächer ist nicht zulässig.

3.3 In dem mit WR 5, WR 6, WR 7 und WR 8 gekennzeichneten Bauland sind ausnahmsweise Pultdächer zulässig. Bei versetzten Pultdächern ist eine Verschiebung des Pultes um max. 1,2 m zulässig.

3.4 Für Nebengebäude (Garagen, Carports, Schuppen) in den mit WR 1, 2 und 3 bezeichneten Gebieten sind nur Pultdächer mit einer max. Neigung von 12° und Flachdächer zulässig. Die Lage des Firstes von Pultdächern ist durch die Planzeichnung bindend festgesetzt. Für Garagen und Carports in den mit WR 4, 5, 6, 7 und 8 bezeichneten Gebieten sind ausnahmsweise auch Satteldächer zulässig. Firstrichtung und Dachneigung sind entsprechend dem Hauptgebäude auszubilden. Zusammengebaute Carports und Garagen sind profilgleich zu errichten.

3.5 Am gemeinsamen Grundstücksgrenzen ist nur ein profil- und höhengleicher Zusammenbau der Gebäude bei gleicher Dachneigung und -deckung zulässig.
Ausnahmsweise ist für die südöstliche Reihenhauszeile im Bereich WR 1 ein Höhenversatz der Gebäude im Hangbereich durch über Dach geführte Schottenwände zulässig.

3.6 Die in der Planzeichnung festgesetzten Wandhöhen bemessen sich im Bereich WR 1 - WR 4 von der durch die Kreisverwaltungsbehörde festgesetzte Oberkante Straßenmitte der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis Verschneidung Dachhaut mit Außenwand.
Bei Gebäuden im geneigten Gelände (WR 5 - WR 8) wird eine bergseitige Wandhöhe festgesetzt, die sich auf die jeweilige in der Planzeichnung festgesetzte Höhenkote der Privatgrundstücke bezieht.

3.7 Die Belichtung des Dachraumes erfolgt über stehende Fenster in den Giebelseiten der Gebäude und über Dachflächenfenster. Dachgauben sind bei Gebäuden ab einer Dachneigung von 35 Grad zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Im Bereich der geschlossenen Bauweise (Reihenhäuser) sind durchgehende Belichtungsbänder im Bereich des Firstes möglich, soweit sie eine Breite von 1,20 m nicht überschreiten.

3.8 Dachflächenfenster und Dachgauben sind bis zu einer maximalen Größe von je 1,00 qm zulässig. Sie müssen voneinander und zum Ortgang mindestens einen Abstand in ihrer Breite einhalten. Bei Grenzanbauten ist ein Abstand von 1,25 m einzuhalten. Die Summe der Breiten aller Dachflächenfenster und Gauben darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Im Bereich der Reihenhäuser sind Dachgauben und Dachflächenfenster auf die Nachbargebäude abzustimmen. Abweichend von diesen Festsetzungen sind in den Bereich der Reihenhäuser (WR 1) Atelierfenster bis zu einer max. Größe von 6 qm auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

3.9 Technische Dachaufbauten, insbesondere solche zur Gewinnung von Sonnenenergie, - sofern sie sich hinsichtlich Größe, Form, Farbe und Material einfügen - sind ausnahmsweise zulässig.
Bei Kabelanschluß sind Antennenanlagen unzulässig.

3.10 Als Dacheindeckungen sind kleinteilige Dachplatten in ziegelroten Farbtönen oder Blecheindeckungen zulässig. Für Nebengebäude sind auch Glaseindeckungen zulässig.

3.11 Außenwände sind mit Putz ohne auffällige Strukturen oder mit Holzschalung zu versehen. Ansteiche sind nur in hellen Farbtönen zulässig. Das farbliche Absetzen von Gebäudesockeln ist unzulässig. Waschbeton und Kunstharzputz sind nicht zulässig.

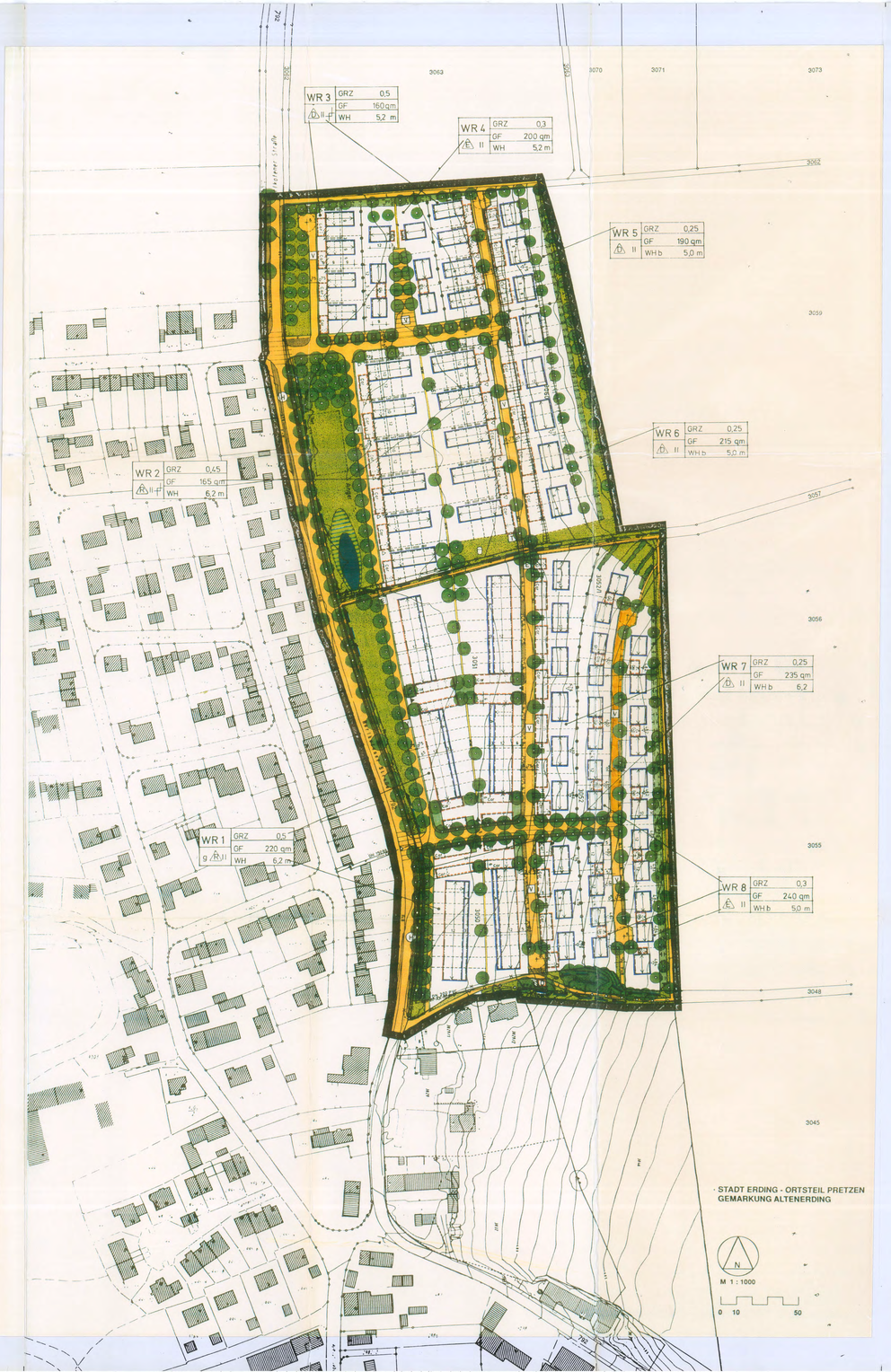
3.12 Die Höhe der Oberkante Erdgeschoßfrohfußboden, bezogen auf die Oberkante Straßenmitte der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. auf die für die Bemessung der Wandhöhe maßgebende Höhenkote auf Privatgrundstück, darf 0,2 m nicht überschreiten.
Im geneigten Gelände darf die Oberkante Erdgeschoßfrohfußboden nicht höher als 0,3 m über bzw. 0,5 m unter der angrenzenden Geländeoberkante liegen.

3.13 Balkone, Pergolen, Wintergärten und Vordächer sind in Stahl-, Holz- und Glaskonstruktionen allgemein zulässig.

3.14 Sind Rankhilfen für die Fassadenbegrünung notwendig, sind Rankgerüste und -konstruktionen möglichst feingliedrig auszubilden.

3.15 Hausanschlußkasten sind in das Gebäude zu integrieren.

3.16 Im Einvernehmen mit der Stadt und der städtebaulichen Oberleitung sind Ausnahmen von diesen Festsetzungen zulässig, sofern eine überdurchschnittliche Gestaltung zu erwarten ist und nachbarschaftliche Interessen nicht erheblich gefährdet werden.



4. WINTERGÄRTEN / PERGOLEN

4.1 Wintergärten sind als vor die Außenwand des Hauptgebäudes gesetzte eigene Baukörper auszuführen. Je Grundstück ist nur ein Wintergarten bis zu einer Größe von maximal 15 qm zulässig, die Tiefe ist auf maximal 3 m beschränkt. Hierfür können das zulässige Maß der Nutzung als auch die festgesetzten Baugrenzen - bei Einhaltung der Abstandsflächen - überschritten werden.

4.2 Im Bereich WR1 sind Wintergärten oder Pergolen nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Anbauzone zulässig. Sie sind an der jeweiligen nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

4.3 In den übrigen Bereichen (WR 2 - WR 8) ist der Wintergarten entweder nur als Grenzanbau oder mit einem Mindestabstand von 3 m von der Grenze zulässig.

4.4 Bei Grenzanbau ist die Wand zum Nachbarn als verputzte Wandscheibe mit einem Überstand von 0,15 m und Blechabdeckung auszuführen. Zusammengebaute Wintergärten sind nur mit gleicher Dachneigung, Tiefe und gleicher Materialwahl zulässig.

4.5 Die Gestaltung des Wintergartens ist grundsätzlich auf das Hauptgebäude abzustimmen. Anschlüsse an Wandflächen sind als Pultdach auszuführen, beim Anschluß an Dachflächen ist deren Neigung aufzunehmen. Wintergärten sind grundsätzlich als vollständig verglaste, feingliedrige Skelettkonstruktionen auszuführen. Spiegelverglasung ist unzulässig.

4.6 Die Summe aller Vorbauten muß gegenüber der Fassade untergeordnet bleiben.

5. EINFRIEDUNGEN

5.1 Als Einfriedungen sind grundsätzlich Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig. Zwischen den einzelnen Grundstücken und in Ortsrandlage sind auch Maschendrahtzäune gleicher Höhe zulässig.

5.2 Einfriedungen mit Sockelmauern sowie Einfriedungsmauern, soweit nicht gesondert Festsetzungen getroffen sind, sind unzulässig. Die Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm aufweisen.

5.3 Eine Einfriedung der Privatgrundstücke im Bereich des Ortsrandes bzw. in den mit Pflanzgebot zu belastenden Bereichen sollte möglichst vermieden werden. Sind dennoch Abgrenzungen erforderlich, sind sie entlang des Ortsrandes um 1 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Im Übergang zur freien Landschaft sind geschnittene Hecken unzulässig.

5.4 Eine Einfriedung der Vorgartenbereiche in dem mit WR1 bezeichneten Bauland ist unzulässig. Eine Einfriedung der Privatgrundstücke in dem mit WR 5, WR 6 und WR 7 (Doppelhäuser) bezeichneten Bauland ist erst im rückwärtigen Bereich der Carportzone, mit mindestens 6 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

5.5 Im Teilgebiet WR 8 sind auf den Privatgrundstücken entlang der an der öffentlichen Straße verlaufenden Grundstücksgrenze berankte Pergolen mit einer max. Höhe von 2,4 m zulässig. In den Vorgärten der übrigen Teilgebiete und am Ortsrand sind freistehende Pergolen unzulässig.

5.6 Private Stellplätze, Carports dürfen nicht durch Abschrankungen gegenüber Wohn- und Erschließungsstraßen abgegrenzt werden.

5.7 In dem mit WR 2 und WR 3 gekennzeichneten Bauland ("Gartenhofhäuser, Niedrigenergiehäuser") ist entsprechend Planzeichnung zwischen Privatgärten und Carportzone eine Mauer mit einer Mindesthöhe von 1,6 m und einer Maximalhöhe von 2,4 m vorzusehen. Sie ist als massive, weiß verputzte Wandscheibe auszubilden, die Carports sind als leichte Konstruktion anzulehnen.

5.8 Die Einfriedung öffentlicher Flächen mit Ausnahme des Spielplatzes ist unzulässig.

6. STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN

6.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze, Carports und Garagen ist nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln und auf dem jeweiligen Privatgrundstück zu errichten.

6.2 Oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Im Bereich WR 4 und WR 8 sind Stellplätze auch innerhalb der Bauräume zulässig. Tiefgaragen sind nicht zulässig.
Für Carports und Garagen wird eine max. Traufhöhe von 2,5m festgesetzt. Sie sollten begrünt werden. Garagen sind auch auf Flächen von Carports zulässig, wenn ein entsprechender Stauraum vorhanden ist. Die Garagen müssen jedoch gemeinschaftlich geplant und errichtet werden. Ausnahmsweise zulässig sind auch Garagen auf Flächen von Carports, bei denen der notwendige Stauraum nicht vorhanden ist. Bei der Anordnung der Garagen sind dabei die im Anhang der Begründung vorgesehenen Aufstellungen zu beachten.

6.3 Die im Bereich WR 2 ausgewiesenen Stellplätze entlang der nördlichen Erschließungsstraße sind als offene Stellplätze zu errichten.

6.4 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (Schuppen etc.) gemäß § 14 Abs. 1 und 2 sind nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen zulässig. Die Größe solcher Anlagen oder Einrichtungen darf maximal 6 qm betragen, pro Grundstück ist maximal eine Einheit zulässig.

6.5 Die Behälter für Müll sind in die festgesetzten Flächen für Carports und Garagen zu integrieren.

7. VERKEHRSFLÄCHEN

7.1 Die Fahrbahnen der beiden in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen sind in einer Breite von 5,50 m in Asphalt auszubilden. Für die nördliche Erschließungsstraße ist zwischen öffentlichem Parkstreifen (Senkrechtparker) und Fahrbahn eine 60 cm breite Entwässerungsrinne in Betonpflaster vorzusehen.
Fußwege und Baumgräben entlang der Erschließungsstraßen sind in einer Maximalhöhe von 5 cm von der Fahrbahn abzusetzen. Der Fußweg ist mit Betonpflaster auszubilden.

7.2 Die Wohnstraßen (in Nord-Süd-Richtung verlaufend) werden als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Die Fahrbahnen der Wohnstraßen sind in einer Breite von 4,75 m mit einer heißen Asphalt-Einstreudecke auszubilden. Entlang der Fahrbahnflächen ist einseitig ein Mehrzweckstreifen gemäß Planzeichnung mit Betonpflaster anzulegen. Das Straßenbegleitgrün ist niveaugleich an die Verkehrsflächen anzuschließen.

7.3 Die Wendeflächen an den Endpunkten der Wohnstraßen sowie der verkehrsberuhigte Platzbereich im Teilgebiet WR 4 sind mit Betonpflaster (alternativ wassergebundene Decken) auszubilden.

7.4 Innerhalb der mit Planzeichen belegten öffentlichen Erschließungsflächen (Kreuzungsbereiche) sind die Fahrbahnen in Betonpflaster zu erstellen. Die gemäß Planzeichen dargestellten Engstellen zur Verbindung der Wohnstraßen sind in einer Breite von 3,50 m ebenfalls in Betonpflaster auszubilden.

7.5 Befestigte Flächen und Stellflächen auf Privatgrund sind in wasserdurchlässigen Beläge auszubilden. Zulässige Beläge sind:
- wassergebundene Decken oder Kiesflächen
- Naturstein-Pflasterflächen mit Rasenfuge in Sand- bzw. Splittbettung
- andere kleinformatige Pflaster mit Rasenfuge in Sand- bzw. Splittbettung

7.6 Die Stellflächen auf öffentlichem Grund sind in Großfugenpflaster mit Rasenfuge in Sand- bzw. Splittbettung zu erstellen.

7.7 Die Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen und Landwirtschaftswege sind als wassergebundene Decken vorzusehen.

7.8 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

8. GRÜNORDNUNG

8.1 Die unbebauten Grundstücksflächen, auch innerhalb der Baugrenzen - soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden -, sind nach Art. 5 Abs. 1 BayBO als Grünfläche zu nutzen und zu bepflanzen.

8.2 Der Anteil der befestigten und versiegelten Flächen ist so gering und so wasserdurchlässig wie möglich zu halten.

8.3 Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung unter Beibehaltung der Pflanzsorte zulässig.

8.4 Bei Baum- und Strauchpflanzungen sind vorrangig heimische Arten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation zu verwenden, soweit nicht gesonderte Festsetzungen getroffen sind.

8.5 Dach- und Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig.

8.6 Für die öffentlichen Grünflächen sind Freiflächengestaltungspläne im Maßstab 1: 200 zu erstellen. Ebenso ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben. Sie sind aus diesen Festsetzungen zu entwickeln.

8.7 Öffentliche Grünflächen

8.7.1 Ortseingang

Der nördliche Ortseingangsbereich zwischen Hörlkofener Straße und nördlicher Erschließungsstraße ist als Streuobstwiese mit 2-schuriger Mahd auszubilden (Mahd nach dem 20.06. bzw. 01.09.). Es sind Obstbäume als Hochstamm, vorrangig Apfelbäume, gemäß Planzeichnung zu pflanzen.

8.7.2 Anger

Im Anschluß an den Ortseingangsbereich ist zwischen nördlicher und südlicher Erschließungsstraße gemäß Planzeichnung ein Anger mit Baumplatz, Spielwiese und einer Versickerungsfläche mit Dauerstauzone (vgl. 8.8.3) auszubilden.
Zwischen dem parallel zur Hörlkofener Straße verlaufenden Fußweg und der Angerfläche sind nach Bedarf Querungen über den Entwässerungsgraben vorzusehen.
Der Anger ist gemäß Planzeichnung mit Bergahorn (Acer pseudoplatanus) einzufassen.
Der festgesetzte Baumplatz ist mit Linden (Tilia intermedia, Holländische Linde) auszubilden.
Südlich der Versickerungsmulde ist als Einzelbaum eine Esche (Fraxinus excelsior, Gemeine Esche) zu pflanzen.
Die Grünfläche südlich der Erschließungsstraße ist gemäß Planzeichnung mit einem gefalteten Wassergraben mit Wasserstandsregler zu gestalten. Als festgesetzte Bäume sind Feldahorn (Acer campestre) zu pflanzen.

*

8.7.3 Öffentlicher Spielplatz

Der gemäß Planzeichnung festgesetzte Spielplatz ist mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
Der neu anzulegende Versickerungsgraben/Rasenmulde sollte innerhalb des Spielplatzes als Spielelement in die Gestaltung einbezogen werden.

8.7.4 Ortsrand

Die Ortsrandbereiche sind als extensiv bewirtschaftete Wiesen mit 2-schuriger Mahd auszubilden. Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Obstbäume sind auf die vorhandene Hangkante zu pflanzen. Es sind vorrangig Apfelbäume zu verwenden.
Die festgesetzten Hecken gemäß Planzeichnung sind möglichst den Höhenlinien folgend als freiwachsende Hecken gemäß Artenliste 1 zu pflanzen.

Gehölze zu pflanzen nach Artenliste 1 (freiwachsende, standortgerechte Feldgehölze)

Rosa spec., Wildrosen
Crataegus monogyna, Weißdorn
Sambucus nigra, Holunder
Prunus spinosa, Schlehe
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Corylus avellana, Hasel
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel

8.7.5 Straßenbegleitgrün

8.7.5.1 Die Bepflanzung entlang der Erschließungsstraßen mit Großbäumen gemäß Planzeichnung erfolgt in Baumgräben mit einer Breite von 2,00 m bzw. zwischen den Stellplätzen in Pflanzgruben mit einer Mindestbreite von 2,50 m.

Einzelbäume zu pflanzen (Hochstamm):

Erschließungsstraßen:
Tilia intermedia, Holländische Linde

Wohnstraßen/Platzbereich WR 4
Prunus avium, Vogelkirsche

8.7.5.2 Die mit Baumen übersteilten und als Straßenbegleitgrün gekennzeichneten Flächen sind als Wiesen einzusäen. Nicht mit Baumen übersteilte Flächen sind als Wiesen oder Schotterrasen auszubilden

8.8. Private Grünflächen

8.8.1 Auf den privaten Grundstücken ist je 200 m2 Grundstücksfläche ein Laubbaum der Wuchsklasse I oder II, bzw. ein Obstbaum als Hoch- bzw. Halbstamm zu pflanzen. Die durch Planzeichnung auf Privatgrundstücken festgesetzten Bäume werden hierzu angerechnet. Für die im Bereich WR 1 und WR 2 festgesetzten Bäume sind Prunus avium, Vogelkirsche vorzusehen.

8.8.2 Pflanzgebot

8.8.2.1 Auf den mit Pflanzgebot zu belegenden Flächen ist entlang des Ortsrandes ein durchgängiger Wiesenstreifen in einer Mindestbreite von 3 m auszubilden. Die festgesetzten Obstbäume (vorrangig Apfelbäume) sind als Hoch- bzw. Halbstamm zu pflanzen.

8.8.2.2 Innerhalb der mit Pflanzgebot zu belegenden Flächen sind auf den Privatgrundstücken in einem Mindestabstand von 3 m von der Grundstücksgrenze Anindesens 30 % der Flächen mit freiwachsenden Hecken aus Feldgehölzen der Artenliste 1 (siehe Pkt 8.7.4) zu bepflanzen. Geschnittene Hecken sind in diesem Bereich unzulässig.

8.8.3 In den Vorgartenbereichen dürfen keine Nadelgehölze gepflanzt werden.

8.9 Entwässerung

Die Oberflächenwässer öffentlicher Verkehrsflächen sind - von übrigen Abwässern getrennt - innerhalb der Erschließungsbereiche verrohrt in Richtung Anger abzuleiten. Nach Reinigung durch Absetzbecken sind diese Oberflächenwässer dann innerhalb des Angers über offene Gräben oder Rasenmulden der Versickerungsfläche zuzuführen und dort zu versickern.
Die Oberflächenwässer öffentlicher Grünflächen werden gemäß Planzeichnung direkt über offene Gräben oder Rasenmulden der Versickerungsfläche innerhalb des Angers zugeführt und dort versickert.

8.9.1 Gräben / Rasenmulden

Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Gräben können in 2 Alternativen ausgeführt werden:
Alternative 1 Gräben:
Neuanzulegende Gräben sind möglichst naturnah mit flachen Uferböschungen und wechselnden, unbefestigten Sohlaufstärgungen auszubilden.
Alternative 2 Rasenmulden:
Rasenmulden sind mit durchgängig gleichem Profil auszubilden. Zur Aufrechterhaltung ihrer Funktionsfähigkeit sind sie regelmäßig zu mähen.

8.9.2 Gefaßter Graben

Der gemäß Planzeichnung dargestellte Graben ist als gefaßter Graben ohne Sohlbefestigung und mit Wasserstandsregelung auszubilden. Zur Fassung sollte entweder Beton mit gestockter Oberfläche oder Holz verwendet werden.

8.9.3 Versickerungsfläche

Die Versickerungsfläche ist als Rasenmulde mit Dauerstaufläche auszubilden. Das Fassungsvermögen der Versickerungsfläche muß mindestens 300 qm betragen.

8.10 Aufschüttungen, Abgrabungen

8.10.1 Der Anger ist mit Ausnahme der Gräben und Versickerungsflächen an die angrenzenden Straßen hohengleich anzuschließen.

8.10.2 Der bestehende Landwirtschaftsweg Fl.Nr. 3048 ist im Anschluß an die Hörlkofener Straße auf das Straßenniveau anzuheben.

8.10.3 Die vorhandenen Hangkanten sind in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten, soweit dies nicht durch Planzeichen anders geregelt ist.

8.10.4 Mit Ausnahme der oben genannten Festsetzungen sind Veränderungen in der Höhenlage des natürlichen Geländes zu vermeiden bzw. gering zu halten.
Abgrabungen im Bereich der Gebäude sind bis max. 0,3 m, Terassenaufschüttungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,3 m zulässig.
Eine Aufständerung von Balkonen und oder Terassen ist im Hangbereich (WR 5 - WR 8) bis zu einer max. Höhe von 0,5 m möglich

8.11 Allgemeine Angaben zum Ablauf einer Pflanzmaßnahme

8.11.1 Pflanzbindung

Die Bepflanzungen der öffentlichen und privaten Grünflächen ist entsprechend den Festsetzungen durch Pflanzenchen und der weiteren Satzungsbestimmungen vorzunehmen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich (Projektionsfläche der Baumkrone) sind nicht zulässig.

8.11.2 Pflanzzeit

Die Ausführung der Pflanzarbeiten auf öffentlichen und privaten Flächen hat in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsflächen bzw. nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.

8.11.3 Schutz des Oberbodens

Der Oberboden ist in seiner gesamten Machtgkeit vor den jeweiligen Baumaßnahmen abzutragen und lagern in Metern mit einer max. Basisbreite von 3 m und einer Höhe von 1,5 m zu lagern. Bei längerer Lagerung des Oberbodens sind die Metern mit Leguminosen anzusäen.

8.11.4 Schutz von Flächen mit Pflanzbindung

Die Gebiete mit flächenhafter Pflanzbindung sind zu jeder Zeit von Abtägerungen wie Bodenaushub, Schutt und Abfällen, sowie während der Bauzeit von Baustellenverkehr, Lagerung von Baumaterialien und Baustellenein-richtung freizuhalten.
Geschützter Baumbestand ist durch fachgerechte Baumschutzmaßnahmen im Wurzel-, Stamm-, und Kronenbereich zu sichern.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

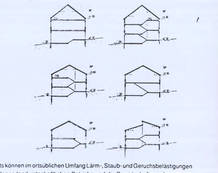
1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
2 WR Reines Wohngebiet, gegliedert in WR 1 - WR 8
3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. zwei Geschosse
WH 5,0 maximal zulässige Wandhöhe in m über der festgesetzte Geländeoberkante, z.B. 5,0 m
WH b max. Wandhöhe in Metern auf der Bergseite, gemessen von der festgesetzten Geländekote bis zum oberen Abschluß der Wand
GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstwert, z.B. 0.3
GF 240 qm max. zulässige Geschoßfläche, z.B. 240 qm je Bauparzelle
Baulinie
Baugrenze
A Anbauzone, nur zulässig für Wintergärten/Pergolen
E nur Einzelhäuser zulässig
D nur Doppelhäuser zulässig
DH besondere Bauweise: nur Reihenhäuser zulässig
g geschlossene Bauweise
Abstandsflächenunterschreitung möglich
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Firstrichtung Satteldach
Pultdach mit Firstrichtung gemäß Pkt. 3.2 und 3.4
Mauer
4 öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
MZ Mehrzweckstreifen
E Eingestelle gemäß Pkt. 7.5
V Verkehrsberuhigter Bereich
H Bushaltestelle
Kreuzungsbereich / Platz gemäß Pkt. 7.4
Parkstreifen / Parkbucht
Senkrechtparker
W Wohnweg
F + R Fuß- und Radweg
F Fußweg
L Landwirtschaftsweg
MW Motweg
verbindliche Einfahrt
Zugangsseite zum Gebäude
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
vorhandene Geländeböschung, zu erhalten
Geländeböschung, zu verziehen
470 Höhenlinie, z.B. 470 ü. N.N.
475 Höhenkote, z.B. 475 ü. N.N., Bezugshöhe für Bemessung WH b
5 zu erhaltender Baum
zu pflanzender Baum
Obstbaum
Laubbaum
Baumgruppen, zu erhalten
Hecken
öffentliche Grünfläche
private Grünfläche
Straßenbegleitgrün
zu erhaltender Wassergraben
Versickerungsgraben / Rasenmulde, in der Lage veränderbar
neuanzulegender gefaßter Wassergraben ohne Sohlbefestigung
zu verlegender Graben entsprechend Planzeichnung
Versickerungsfläche (Rasenmulde)
Dauerstaufläche
Fläche für Ortsrandeingrünung, mit Pflanzgebot (PFG) zu belasten
6 Umgrenzung der Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports
Car Carports
Ga Garage
Stp nicht überdachte private Stellplätze
Rsf Rasenspielfläche
Sp Spielplatz
T Trafostation
7 5,5 Maßtangabe in Metern, z.B. 5,5 m

C HINWEISE

bestehende Grundstücksgrenze
geplante Grundstücksgrenze
aufzuhebende Grundstücksgrenze
3061 Flurstücksnummer (Fl.Nr.), z.B. 3061
D Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
Bebauungsvorschlag

SCHEMASCHNITTE

exemplarische Schnitte der Gebäude im Hangbereich bei maximaler Ausnutzung



Immissionen
Innerhalb des Planungsgebiets können im ortsüblichen Umfang Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die im Umgriff vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten. Diese Immissionen sind hinzunehmen, da sie ortsüblich sind.

Wasserwirtschaft
Erschließungsvoraussetzungen von wasserwirtschaftlicher Seite:
1. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigung vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

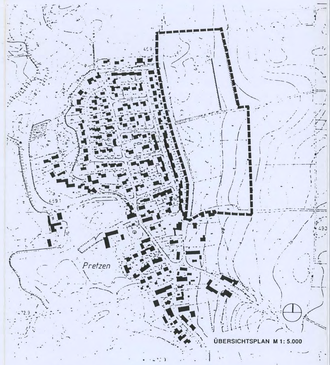
Das anfallende Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen privaten Flächen ist örtlich innerhalb der eigenen Grundstücksfläche zu versickern.
Im Hangbereich ist mit Schichtwasser zu rechnen. Die Bauwerke sind dagegen zu sichern. Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.

Möglicherweise werden durch die Garagen Bestandteile der Grundstücksentwässerung überbaut. Deshalb wird vorsorglich darauf hingewiesen, daß eventuell vorhandene Kontrollschächte der Grundstücksentwässerungsanlage auf keinen Fall mit einer Garage überbaut werden dürfen. Garagen können eventuell später erforderliche Reparaturen an der Grundstücksentwässerungsanlage erschweren.

Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig.

Beginn der Baumaßnahmen
Mit den Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn die 1. Asphalttragschicht der Erschließungsflächen fertiggestellt ist.

Erdmassenausgleich
Der im Rahmen der Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wiederverwendet werden, um unnötigen Bodenaustausch zu vermeiden. Das betrifft im Besonderen die Wiederverwendung des Mutterbodens. Überschüssiges Bodenmaterial kann abgefahren werden.



Verwendete Planunterlagen

Als Plangrundlage wurden die Katasterblätter NO 7 - 11.4, NO 7 - 11.5, NO 7 - 11.9, NO 7 - 11.10, NO 7 - 11.14 und NO 7 - 11.15 im Maßstab 1 : 1.000 verwendet.
Es wurde zusätzlich ein Höhenaufmaß erstellt, das in die Plangrundlage eingearbeitet wurde.
Die Planzeichnung ist nur bedingt zur Maßentnahme geeignet.

Planfertiger
München, den 04. April 1996
Glaab

Stadt Erding
Erding, den 04. April 1996
Bauernfeind, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17.08.1995 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 148 beschlossen.

2. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke und die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit von 29.01.1996 bis 29.02.1996 am Verfahren beteiligt (§ 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

3. Der Stadtrat der Stadt Erding hat den Bebauungsplan mit Begründung in seiner Sitzung am 23.04.1996 in der Fassung vom 04.04.1996 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

4. Das Genehmigungsverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.04.1996 wurde mit Schreiben der Stadt Erding vom 05.06.1996 an das Landratsamt Erding eingeleitet. Das Landratsamt Erding hat mit Schreiben vom 05.07.1996 AZ 42 / 610-4 / 2 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

Erding, den 17.07.1996
gez.
Bauernfeind, 1. Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluß zur Bebauungsplanänderung erfolgte am 18.07.1996. 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 04.04.1996 in Kraft (§ 12 BauGB).

Die Übereinstimmung der Planfertigung mit dem Original wird bestätigt.
Stadt Erding, 18.07.1996
Stadt