

**SATZUNG**

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 154 ausgenommen die nicht festgesetzten Planzeichen und die nicht geänderten Festsetzungen durch Text.

**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 154 für das Gebiet Freisinger Siedlung**

In der Fassung vom 06.04.2006

Von der Änderung betroffene Grundstücke sind Fl.Nr. 806/130 und 806/162, Gemarkung Erding.

Bebauungsplan Nr. 154.5  
Fassung vom 06.04.06  
Rechtsverbindlich seit 11.05.06

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 154:  
Regierungsbaumeister Dipl.Ing. Dettlev Schreiber, München

Planfertiger:



Datum

**A Festsetzungen durch Planzeichen**

- Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Baugrenze
- Zahl der Vollgeschosse zwingend
- GRZ 0,40 Grundflächenzahl
- g** geschlossene Bauweise
- Bestand zu entfernen
- Umgrenzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
- Festgesetzte Zufahrt zur Tiefgarage/Tiefgaragenrampe
- zu pflanzende Bäume
- Flächen für Fußwege als öffentliche Eigentümerwege zu widmen
- Mietergärten
- Sichtschutzwände H=1,80m
- Einfriedung (Zaun)
- Kinderspielfeld

**B. Festsetzungen durch Text**

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1. Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß §4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl bezieht sich nur auf die Hauptgebäude. Überschreitungen der maximal zulässigen Grundflächenzahl um 75 v. H. durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen sind zulässig.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

3.1 Für das Baugebiet wird geschlossene Bauweise gem. §22 BauNVO festgesetzt.

3.2 Abweichend von Art. 6 Abs. 3 BayBO wird als Mindestabstandsfläche die halbe Wandhöhe festgesetzt.

3.3 Die festgesetzten Baugrenzen können durch Nebengebäude, wie Fluchttreppen Fluchtgänge und Aufzugsschächte mit einer maximalen Tiefe von 3,5 m und einer maximalen Breite von 7,0 m überschritten werden.

**4. Bauliche Gestaltung**

4.1 Höhenentwicklung der Gebäude  
Die Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens darf an der Eingangsseite nicht mehr als 0,30 m über der vorhandenen nächstgelegenen Straßenoberkante liegen.

Die Wandhöhe an der Traufseite wird mit maximal 9,50 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der nächstgelegenen Straßenoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Für die Überdachung der Tiefgaragenrampe, des Fußweges und der Nebenanlagen im Südosten des Baugebietes wird eine maximale Höhe von 3,50 m bezogen auf die Höhe der nächstgelegenen Straßenoberkante festgesetzt.

4.2 Fassadengestaltung  
Als Fassadenmaterial für die Außenwände sind nur verputzte Mauerflächen und/oder Holzverschalungen und mit großflächigen Tafeln verschaltete Wände zulässig. Loggien, Erker, Wintergärten und Vordächer sind in Stahl-, Holz- und Glaskonstruktionen zulässig.

4.3 Dachgestaltung  
Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer - Dachneigung 7° - 20° zulässig. Für die Überdachung der Tiefgaragenrampe, des Fußweges und der Nebenanlagen wird Flachdach bzw. flachgeneigtes Pultdach mit einer Dachneigung bis 10° festgesetzt.

Dachgauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte, sowie Zwerchgiebel sind unzulässig. Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind zulässig und gestalterisch in die Dachflächen zu integrieren.

**5. Garagen und Stellplätze**

5.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen ist nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

5.2 Die Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.3 Die Zufahrt zur Tiefgarage ist nur an der im Plan festgesetzten Stelle zulässig; sie ist unter Einschluss des anschließenden Gehweges und der Fläche für Nebenanlagen zu überdachen.

5.4 Der Stauraum zwischen Tiefgaragator oder -schränke und der öffentlichen Straße muss mindestens 5,0 m betragen.

**6. Einfriedungen**

6.1 Das Baugrundstück darf nur entlang der festgesetzten Einfriedungslinie eingefriedet werden.

6.2 Als Einfriedungsart wird sockelloser Maschendrahtzaun mit maximal 1,20 m Höhe hinterpflanzt festgesetzt. Ausnahmsweise ist die im Plan festgesetzte Einfriedungsart (Sichtschutzwand) zulässig. Die Mietergärten dürfen nicht durch Zäune voneinander getrennt werden.

**7. Grünordnung**

7.1 Die Bepflanzung ist entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu pflegen und zu unterhalten. Bei Ausfall einer Pflanze ist entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen nachzupflanzen.

Für die zu pflanzenden Bäume sind überwiegend heimische, standortgerechte Arten zu verwenden, z. B.:

Bäume 1. Ordnung	Buche	H, 3xv, 18-20
- Fagus silvatica	Steleiche	H, 3xv, 18-20
- Quercus robur	Spitz-Ahorn	H, 3xv, 18-20
- Acer platanoides	Feldahorn	H, 3xv, 16-18
Bäume 2. Ordnung	Hainbuche	H, 3xv, 16-18
- Acer campestre	Vogel-Kirsche	H, 3xv, 16-18
- Carpinus betulus	Obstbäume lokaltypischer Sorten	H, 3xv, 14-16
- Prunus avium	Sträucher	

7.2 Die Anzahl der Bäume ergibt sich aus dem Planeintrag. Der Standort der Bäume kann dabei in begründeten Einzelfällen geändert werden. Die Anzahl der Bäume ist jedoch in jedem Fall einzuhalten.

7.3 Jedem Bauantrag oder Antrag auf Freistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsangaben, der aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt ist, beizulegen.

**8. Sonstige Festsetzungen**

8.1 Außenantennen zum Zwecke des Rundfunk- und Fernsehempfanges sind unzulässig, wenn ein Anschluss an eine öffentliche Antennenanlage gewährleistet ist, im übrigen sind Gemeinschaftsantennen vorzusehen.

8.2 Die Anlagen zur Abfallentsorgung sind nur im Bereich der als Fläche für Nebenanlagen festgesetzten Fläche zulässig

8.3 Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur unterirdisch zu verlegen.

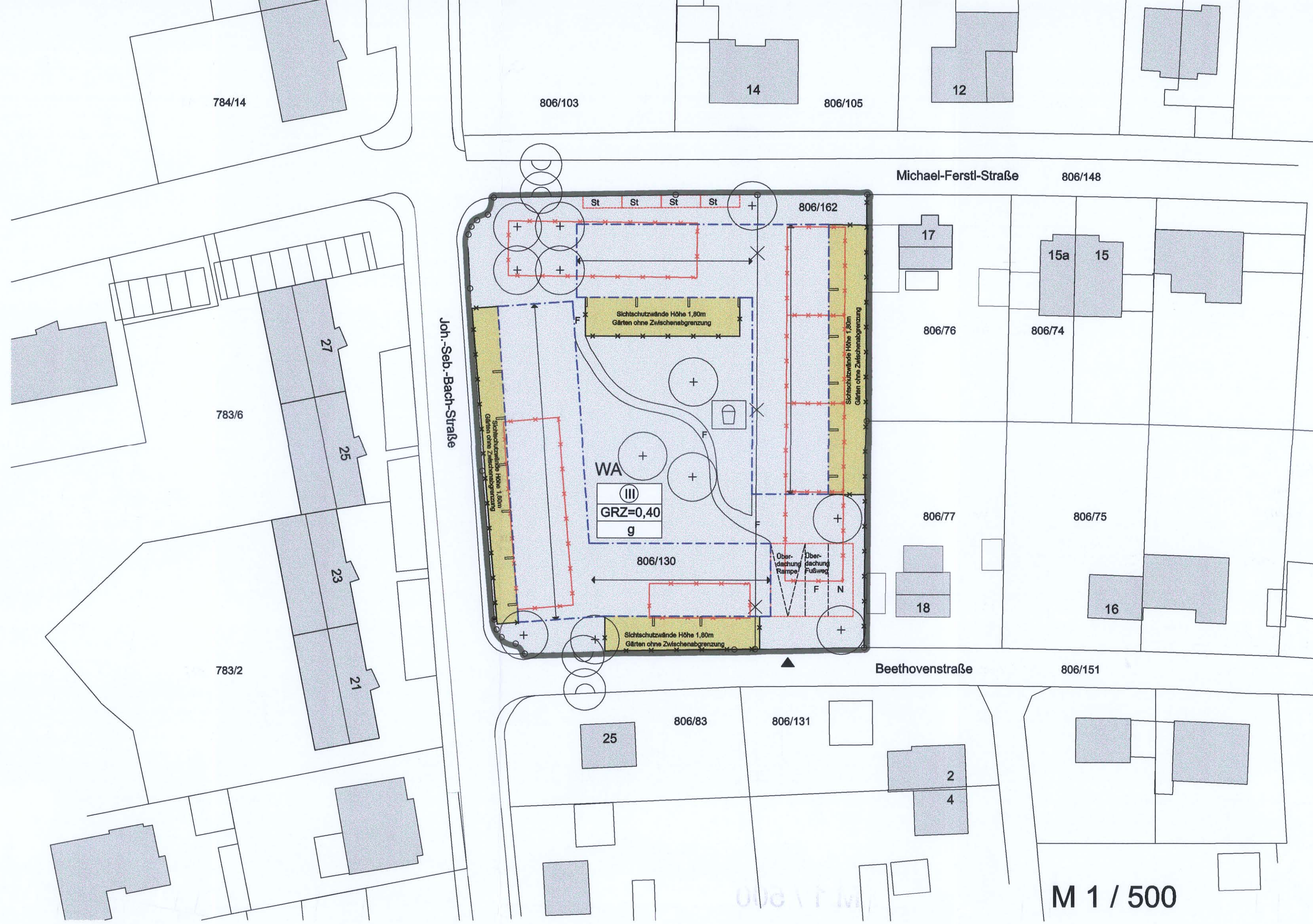
**C. HINWEISE**

- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Gebäude beseitigen

Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig.

Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos (Systembereich C). Nicht oder nur unbedenklich verschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern und darf nicht in die Kanäle des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos eingeleitet werden. Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind vom Bauherrn zu erstellen. Die Bemessung der Anlagen hat nach dem Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung ATV A 138 zu erfolgen.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung der Wasserversorgung Erding GmbH anzuschließen.



M 1 / 500

**Verfahrensvermerke**

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in der Sitzung vom 28.06.2005 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 154 für das Gebiet Freisinger Siedlung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.06.2005 hat in der Zeit vom 24.11.2005 bis 27.12.2005 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.06.2005 hat in der Zeit vom 24.11.2005 bis 27.12.2005 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.01.2006 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2006 bis 20.03.2006 öffentlich ausgelegt.
5. Die Stadt Erding hat mit Beschluss des Stadtrates vom 06.04.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.04.2006 als Satzung beschlossen.

Erding, K.-H. Bauernfeind  
Erster Bürgermeister 11. Mai 2006

Der 1. Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 11. Mai 2006 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 11. Mai 2006 in Kraft.

Erding, 11. Mai 2006  
Erster Bürgermeister K.-H. Bauernfeind