

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 155 für das Gebiet der ehem. Stiftungsbrauerei

TEXTTEIL

erstellt am: 05.12.1997 geändert am: 31.03.98
Voit + Kajnar, Hochfeldstraße 4, 86159 Augsburg

Die Stadt Erding erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) i.d.F. vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378), § 2 Abs. 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F. vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) und des Art. 96, Abs. 1 Nr. 15 und Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, BayRS 2020-1-1-I) i.d.F. vom 06.01.1993 (GVBl. S. 392) folgenden Bebauungsplan in der Fassung vom als S A T Z U N G .

§ 1 Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A) Textteil
B) Begründung
C) Legende
D) Planzeichnung, Städtebaulicher Gestaltungsplan mit Grünordnungsplan

Gefertigt durch Voit + Kajnar, Hochfeldstr. 4, 86159 Augsburg

§ 2 Geltungsbereich:

2.1 Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom

§ 3 Art der baulichen Nutzung:

- 3.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als besonderes Wohngebiet (WB) im Sinne des § 4 a der BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 a Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.
3.2 Nebenanlagen nach § 14 (1) sind nicht zulässig.
3.3 Geräte- und Gartenhäuser sind unzulässig.
3.4 Im Quartier WB 1 ist in allen Geschossen ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

10.3 Entlang des Herzoggrabens ist ein Sockel mit einer max. Höhe von 0,6 m zur Grundstücksabgrenzung zugelassen.
10.4 Vorgärten sind im Hofbereich zwischen WB 1 und WB 2 unzulässig.

§ 11 Immissionsschutz:

- 11.1 Durch die Errichtung der Tiefgarage ist in den unmittelbaren angrenzenden Wohnquartieren besonders in den Nachtstunden mit einer Überschreitung der Spitzenpegelwirkung zu rechnen. Daher müssen bei der Ausführung folgende Festsetzungen eingehalten werden:
11.1.1 Der gesamte TG-Zufahrtsbereich ist zu umbauen und mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden.
11.1.2 Der Schlüsselhalter für den Torbereich ist auf TG-Ebene zu verlegen oder mit einer Fernsteuerung auszurüsten.
11.1.3 Die Tiefgaragenentlüftung ist über Dach des Gebäudekomplexes vorzunehmen.
11.1.4 Im Bereich der Ein- und Ausfahrt ist auf eine fugenlose Ausführung ohne Sprünge und Stoßstellen der Fahrbahndecken zu achten.
11.1.5 Die TG-Ausfahrt ist so zu konzipieren und zu gestalten, daß die östlich gegenüberliegenden Wohnungen nicht durch Blendwirkung beeinträchtigt werden können.

§ 12 Grünordnung:

- 12.1 Zum Anpflanzen von Bäumen sind Pflanzinseln mit einer Mindesttiefe von 1,00 m zu installieren. Die Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.
12.2 Es sind nur Pflanzen zu verwenden, die für Kübel und Tröge geeignet sind.
12.3 Für den dauerhaften Unterhalt ist zu sorgen.
12.4 Von den Eigentümergeärten an Herzoggraben sind mind. 10 % der Grundstücksfläche mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

§ 7 Abstandsflächen:

- 7.1 Innerhalb des Geltungsbereiches gelten nach Art. 7 Abs. 1 BayBO die in der Planzeichnung durch die Baugrenzen festgesetzten Abstandsflächen.
7.2 Brandschutz, Belichtung und Belüftung müssen gewährleistet sein und sind im Bauantrag nachzuweisen.

§ 8 Kinderspielplätze:

- 8.1 Es sind Kinderspielplätze für Kinder bis 12 Jahren zu errichten.
8.2 Die Größe wird mit 1 m² Spielplatz je 35 m² Wohnfläche festgelegt.
8.3 Ein Spielplatz soll 60 m² nicht unterschreiten.

§ 9 Tiefgaragen, Stellplätze:

- 9.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Darüber hinaus sind 50 öffentliche Stellplätze zur Verfügung zu stellen.
9.2 Die Stellplätze sind ausnahmslos in der Tiefgarage unterzubringen.
9.3 Vor der TG-Zu- und Abfahrt ist ein Stauraum von mind. 10,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen. Dieser Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht durch ein Tor abgegrenzt werden.
9.4 Die Einfahrt für die TG ist in der Planzeichnung festgelegt.

§ 10 Einfriedungen:

- 10.1 Einfriedungen sind unzulässig.
10.2 Trennungen privater Sondernutzungsrechte in Wohngärten sind durch verputzte Mauern mit einer Höhe von 2,00 m und einer Länge, die bis max. 1,0 m an die Grundstücksgrenze reichen darf, zulässig.

3.5 Im WB 2 und WB 4 im Erdgeschoß und im westlichen Teil des 1. Obergeschoßes und im WB 3 im Erdgeschoß und 1. und 2. OG ist nur die Nutzung gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 2-5 zulässig. Im WB 6 sind im Erdgeschoß nur Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

3.6 Entsprechendes gilt für das 1. Obergeschoß in WB 7.
3.7 Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind auch in den Wohnbereichen zulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung:

- 4.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Höchstwerte für Grundflächen dürfen nicht überschritten werden.
4.2 Die in der Planzeichnung eingetragene max. zulässige Grundfläche bezieht sich nur auf das Hauptgebäude. Die Gesamtgrundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen, bis zur GRZ 0,9, überschritten werden.
Für das Bauquartier WB 5 wird eine GFZ von 1,1, für die restlichen Flächen eine GFZ von 1,9 festgesetzt.

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen:

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt.
5.2 Diese können aus gestalterischen Gründen um eine Wandstärke überschritten werden.
5.3 Balkone, Wintergärten oder Erker dürfen die Baugrenzen und -linien um max. 2,00 m überschreiten.
5.4 Städtebauliche Gestaltungsmaßnahmen, wie Wandscheiben, Pfeiler, Brunnen etc. sind außerhalb der Baugrenzen und -linien zulässig.
5.5 Eingeschoßige Treppen und deren Überdachungen dürfen die Baugrenzen überschreiten.
5.6 Überdachte Fahrradstellplätze sind außerhalb der Baugrenzen und -linien zulässig.

§ 13 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen:

- 13.1 Archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zutage treten, sind meldepflichtig.
13.2 Sämtliche Bauvorhaben müssen an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein. Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist dem Fehlbach zuzuleiten.
13.3 Gegen die erhöhten Grundwasserstände sind die Bauwerke zu sichern.
13.4 Bodendenkmalfunde sind meldepflichtig.

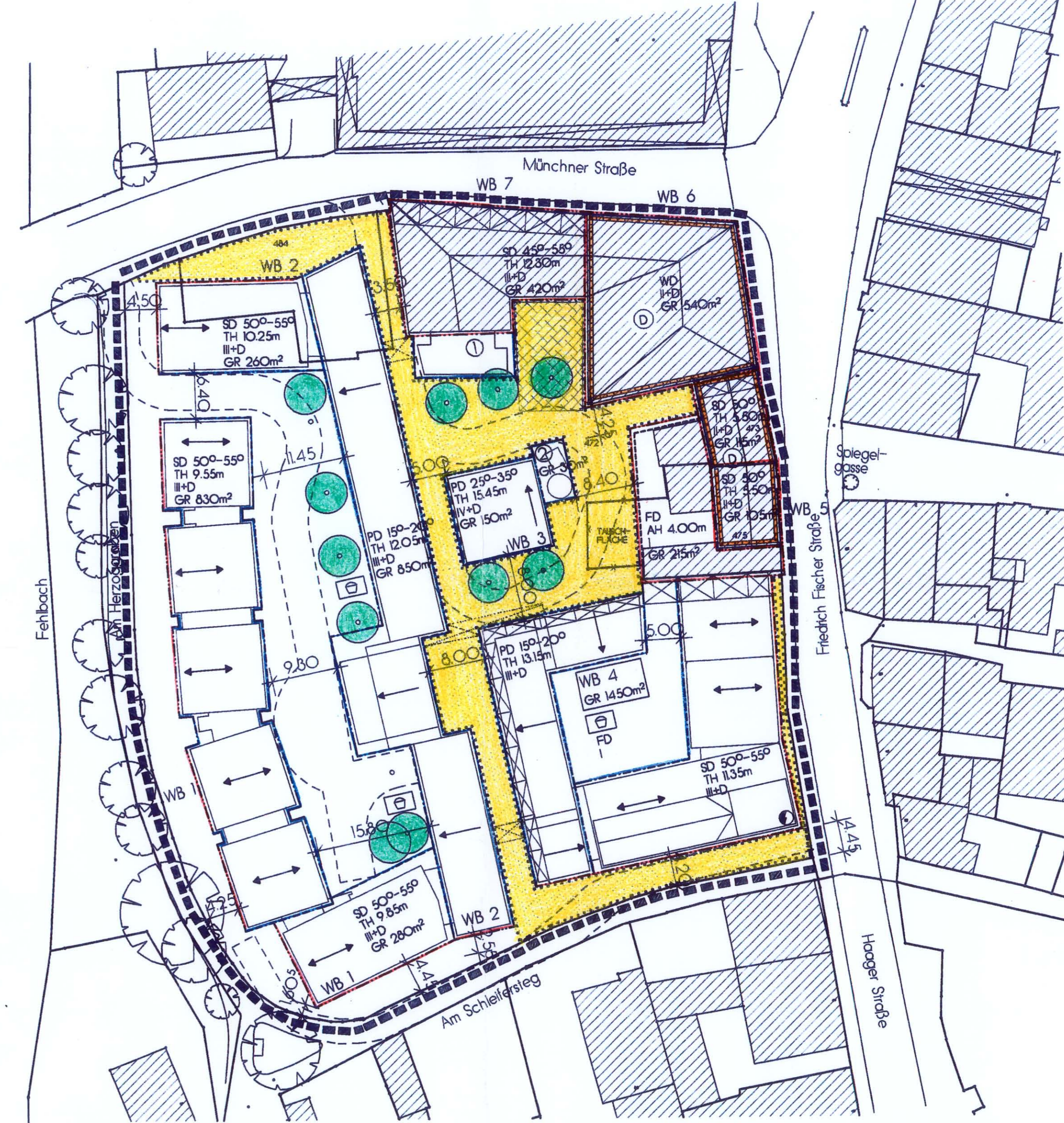
§ 6 Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen:

- 6.1 Die Hauptbaukörper sind je nach Planzeichnung als giebelständige Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 50 Grad und 55 Grad auszuführen oder als Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 15 Grad und 35 Grad.
6.2 Zweigeschoßige Dachaufbauten sind zugelassen, dabei ist das oberste Dachgeschoß als Nichtvollgeschoß auszubilden.
6.3 Flachdächer sind in Gebäudeecken, Treppenhäusern und Verbindungen zwischen den Hauptbaukörpern zulässig.
6.4 Eingeschoßige Bauteile sind mit Flachdach zugelassen.
6.5 Dachaufbauten in Form von Schleppegauben oder Zwischengiebeln mit geringer Neigung sind zulässig.
6.6 Die Dacheindeckung hat mit Dachsteinen in den Farben rot, braun oder grau zu erfolgen.
6.7 Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist einzuhausen bzw. im Gebäude aufzunehmen.
6.8 Es sind 2 Tiefgaragengeschoße zulässig.
6.9 Die Außenwände der Hauptgebäude sind als verputzte Flächen auszuführen.
6.10 Die Dachgeschoße sowie verschiedene architektonische Akzente (z.B. Treppenhäuser, Aufzüge, etc.) können verkleidet werden.
6.11 Die farbliche Gestaltung der Fassaden soll in den Hauptbereichen hell gehalten werden.
6.12 Farbliche Akzente in Form von kräftigen, dunklen Farben sind in Teilbereichen zulässig.
6.13 Der Rohfußboden im Erdgeschoß darf den höchsten Punkt in der Münchner Straße um höchstens 15 cm überschreiten. Ausgenommen ist das Südgebäude in WB 1. Dort ist eine Überschreitung von höchstens 50 cm zugelassen.
6.14 Die max. Traufhöhen, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Unterkante Sparren sind der Planzeichnung zu entnehmen.
6.15 Müllbehälter sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.
6.16 Werbeanlagen sind in ihrer Art und Größe den Baukörpern angepaßt zugelassen. Entsprechende Abstimmung mit der Stadt Erding ist notwendig.
6.17 Das Ankleben von großflächigen Plakaten an Schaufenstern ist unzulässig.

Verfahrensvermerke

- 1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 28.03.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 24.04.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.12.1997 hat in der Zeit vom 08.01.1998 bis 09.02.1998 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.03.1998 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.1998 bis 05.06.1998 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 24.04.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
4. Der Stadtrat der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.06.1998 in seiner Sitzung am 29.06.1998 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Das Genehmigungsverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 18.06.1998 wurde mit Schreiben der Stadt Erding vom 24.09.1998 an das Landratsamt Erding eingeleitet. Das Landratsamt Erding hat mit Schreiben vom 14.12.1998, Az. 42/810-4/2 den Bebauungsplan genehmigt (§ 11 „BauGB-alt“, § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG).

Erding, 10.02.1999 gez. Bauernfeind, 1. Bürgermeister



Legend table with symbols and text for various planning elements like boundaries, building types, and greenery.

BEBAUUNGSPLAN NR. 155 FÜR DAS GEBIET DER EHEMALIGEN STIFTUNGSBRAUEREI

STADT ERDING

Official stamp area containing the date ERDING, DEN 18.06.1998, scale M=1:500, and a north arrow.