

# Stadt Erding

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 157  
für das Gebiet beiderseits der  
Breslauer Straße in Siglfing

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle - Umlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-117 Bearb.: Gra/He

Plandatum

01.10.1996  
06.02.1997  
16.09.1997  
05.03.1998 Begründung ergänzt lt. Schr.d. LRA ED  
vom 11.02.1998

Die Stadt Erding erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB-, § 1 und § 2  
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch -BauGB-MaßnahmenG-, Art. 98 Bayerische  
Baordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen  
Bebauungsplan als

## Satzung.

B. Akt

Bebauungsplan Nr. 157  
Fassung vom 05.03.1998  
Rechtsverbindlich seit 10.03.1998

- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1 Die Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens darf nicht mehr als 0,3 m über der natürlichen Geländeoberkante liegen.
- 5.2 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit Dachneigung 28° bis 35° zulässig. Für Erdgeschossige Anbauten und freistehende Garagen sind auch andere Dachformen mit einer geringeren Dachneigung zulässig.
- 5.3 Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachsteine und Ziegel in Rot- bis Rotbrauntönen zulässig. Erdgeschossige Anbauten und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit Glasdach und/oder Blechdach ausgeführt werden.
- Auf Dachflächen dürfen nur Dachgauben und/oder liegende Dachfenster Anwendung finden. Dacheinschnitte sind unzulässig; Dachgauben nur bei Gebäuden mit Dachneigung von 35°. Die Breite der Dachgauben darf 1,5 m nicht überschreiten. Die liegenden Dachfenster sind bis zu einer Fläche von max. 0,8 m² Glasfläche allgemein zulässig.
- Die Summe der Breitenmaße der Dachöffnungen (Gauben, Dachflächenfenster) darf 1/3 der Trauflänge pro Hausseite nicht überschreiten.
- 5.4 Beim Zusammenbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze - Doppelhaus, Garage - ist auf eine einheitliche Gestaltung bezüglich Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien zu achten. Der Nachbauende muß sich an den Bestand anpassen.
- 6 Garagen und Stellplätze
- 6.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen ist nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
- 6.2 Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sofern Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Soweit nicht anderes festgesetzt, müssen Garagen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
- 6.3 Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- 7 Einfriedungen
- 7.1 Als Einfriedungen entlang des Straßenraums sind nur Zäune mit senkrechter Holzlatung bis zu einer Höhe von max. 1,3 m zulässig; an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch aus Maschendraht mit hinterplanzter Hecke. Zaunsockel sind unzulässig.
- 7.2 Garagenvorplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

## Grünordnung und Freiflächengestaltung

- 8.1 Die un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Wiese, Sträuchern und Bäumen zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrfächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt werden.
- 8.2 Es sind so viele Bäume anzupflanzen, daß auf je 250 m² Grundstücksfläche mind. ein Baum der heimischen Art kommt. Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume können darauf angerechnet werden.
- 8.3 Für Baum- und Strauchpflanzungen auf öffentlichen Flächen und auf privaten Grundstücksflächen, die unmittelbar an öffentliche Bereiche angrenzen bzw. den Übergang zur freien Landschaft darstellen (Ortsrandeinsparung), sind heimische Gehölze (lt. Gehölzliste 8.4) zu verwenden. Rückwärtige, private Hausgärten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 8.4 Für die aufgrund dieser Festsetzung zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende heimische Arten in Anlehnung an die natürliche Vegetation zu verwenden:
- Bäume: Esche, Linde, Feldahorn, Walnuß, Vogelkirsche, Stieleiche, Hainbuche, Silberweide, Fichte sowie alle gängigen Obstarten;
- Pflanzgröße: mind. Stammbusch aus extra weitem Stand, 3-4 mal verpflanzt; Höhe 300-400 cm, Stammumfang 18-20 cm;
- Sträucher: Hartriegel, Pfaffenhütchen, Haselnuß, Weißdorn, Hekenkirsche, Schneeball, Holunder, Weiden sowie beerentragende Nutzsträucher;
- Pflanzgröße: 2 mal verschulte Handelsware.
- 8.5 Auf den als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Bereichen ist landwirtschaftliche Nutzung auf Grünland- und Weidenutzung beschränkt.
- 8.6 Eine von der Planzeichnung abweichende Lage der zu pflanzenden Bäume ist unter Einhaltung der Planungsabsicht nach Maßgabe eines Ausbauplans zulässig.
- 8.7 Die nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind auf Kosten der Eigentümer nachzupflanzen.

## Festsetzungen durch Planzeichen

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 2 WA  
MD  
allgemeines Wohngebiet gegliedert in WA 1 und WA 2  
Dorfgebiet

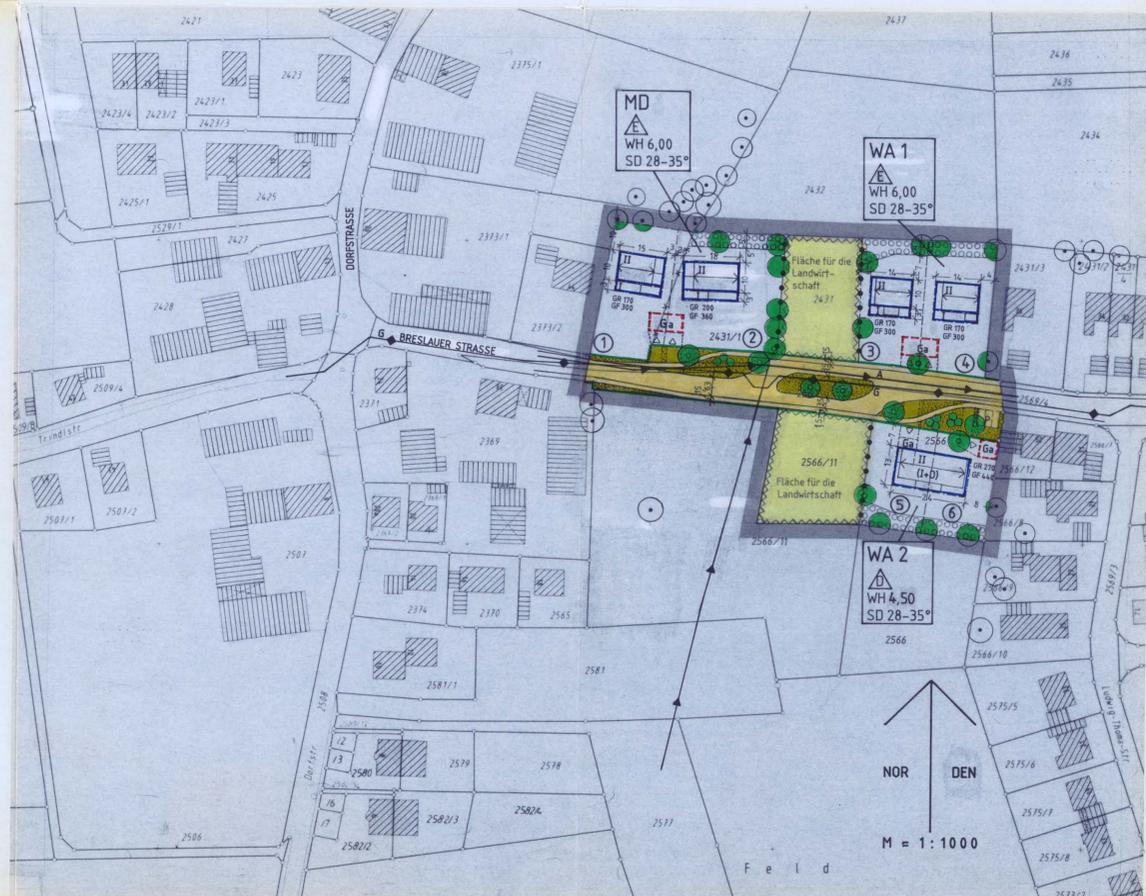
- 3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (z.B. 2 Vollgeschosse)
- II (I+D) zwei Vollgeschosse, oberstes Vollgeschöß im Dachgeschoss
- WH 6,00 max. Wandhöhe in Metern (z.B. 6,00 m)
- GF 440 max. zulässige Geschoßfläche pro Bauräume in qm (z.B. 440 m²)
- GR 270 max. zulässige Grundfläche pro Bauraum in qm (Bezug auf Hauptgebäude; z. B. 270 m²)
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- einzuhaltende Hauptfirstrichtung
- SD 28-35° Satteldach
- öffentliche Straßenverkehrsfläche; Gehweg, Fahrbahn
- Straßenagletgrün, Pflanzfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- P ruhender Verkehr
- Fläche für die Landwirtschaft
- Pflanzgebiet für Ortsrandeinsparung
- zu pflanzende Büsche
- zu pflanzender Einzelbaum, Lage fest/variabel
- Umgrenzung der Flächen für Garagen
- Ga Garage
- vorgeschriebene Zufahrt
- von Bebauung freizuhaltende Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Vorschlag für Teilung der Grundstücke
- Flurstücksnummer (z.B. 2566)
- vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
- Gebäudeschema, Vorschlag
- Bezeichnung der einzelnen Parzellen (z.B. 3)
- Gehölzbestand
- Abwasserkanal
- Gashochdruckleitung
- Maßangabe in Metern (z.B. 13,00 m)
- Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkungszone nach § 12 (3) 2 a LuftVG.
- Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig.
- Im Planungsgebiet ist zweitweise mit landwirtschaftlichen Geruchs-, Staub- und Lärmwirkungen, ausgehend von der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, zu rechnen.
- Erschließungsvoraussetzungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht:
- Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
- Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos im eingeschränkten Mischsystem (Systembereich "C"). Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen 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.
- Gegen hohe Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Mit jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen ersichtlich wird.
- Bei allen Pflanzungen sind die im Bayer. Ausführungsgesetz zum BGB geregelten Grenzabstände zu beachten.

## Festsetzungen durch Text

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Das mit WA 1 und WA 2 bezeichnete Bauland ist nach § 4 Baunutzungsverordnung -BauNVO- als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.2 Das mit MD bezeichnete Bauland ist nach § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt.
- 1.3 Je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- 2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Die max. zulässigen Grundflächen (GR) und Geschoßflächen (GF) sowie die Zahl der Vollgeschosse werden für die einzelnen Bauräume durch Planeintrag festgesetzt.
- 2.2 Die im Dachgeschoß realisierbare Geschoßfläche ist auf die max. zulässige Geschoßfläche anzurechnen.
- 2.3 Die max. zulässigen Wandhöhen sind in der Planzeichnung festgesetzt, die Wandhöhe an der Traufseite wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum fiktiven Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut.
- 2.4 Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO um 70 % überschritten werden.
- 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
- 3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird offene Bauweise - Einzelhäuser, Doppelhäuser - festgesetzt.
- 3.2 Untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Loggien, Pergolen dürfen die Baugrenze um höchstens 1,5 m überschreiten, sofern die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO eingehalten werden.
- 4 Nebenanlagen
- 4.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.
- 4.2 Freistehende Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind nicht zulässig. Sie sind mit den baulichen Anlagen (Garage, Mauer, Wohngebäude) zu verbinden.



Kartengrundlage:

Antikes Katasterblatt Maßstab 1:1.000  
NO 9-11.12, Stand 1994

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;  
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger:

München, den 1. September 1998  
i. A. Dewam  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Erding, den 23. Sep. 1998  
K.-H. Bauernfeind, Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat Erding am 30.05.1995 gefaßt und am 12.09.1996 ortsbüchlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 01.10.1996 hat in der Zeit vom 21.11.1996 bis 23.12.1996 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 01.10.1996 hat in der Zeit vom 21.11.1996 bis 23.12.1996 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- Die öffentliche Auslegung des vom Stadtrat Erding am 06.02.1997 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 06.02.1997 hat in der Zeit vom 01.04.1997 bis 02.05.1997 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Durchführung des eingeschränkten Änderungsverfahrens hat in der Zeit vom 01.08.1997 bis 01.09.1997 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB).
- Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 16.09.1997 wurde vom Stadtrat Erding am 30.09.1997 gefaßt (§ 10 BauGB).
- Erding, den 14. Dez. 1997  
K.-H. Bauernfeind, Erster Bürgermeister
2. Die Genehmigung des dem dringenden Wohnbedarf dienenden, vom rechtswirksamen Flächennutzungsplan abweichenden Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.1997 wurde mit Bescheid des Landratsamts Erding vom 11.02.1998 Az.: 42/610-4/2 mit einer Auflage erteilt (§ 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG).
- Erding, den .....
- (Siegel)
3. Die ortsbüchliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplans erfolgte am 10.09.1998; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 05.03.1998 in Kraft (§ 12 BauGB).
- Erding, den 23. Sep. 1998  
K.-H. Bauernfeind, Erster Bürgermeister

