

Erasing
Lr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan
Feldflecken 1
Planerfasser
Planungsamt Aulere Wirtschaftsstamm München
Kopiersatz des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Erlustrstraße 60, 85383 München
AZ: 610-41/2-33
Beauf: Kemml/Helmbr
Gründordnung
Christoph Goschl, Landschaftsarchitekt
Wolsgrase 20, 89311 Dilsen - St. Georgen
Plan datum
08.09.2015 - Vorkentwurf
20.01.2016 - Entwurf
20.01.2016



AUSZUG AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN FLÄCHENNUTZUNGS-
PLAN DER GEMEINDE ERASING MIT LAGE DES PLANGEBIETS
Die Gemeinde Erasing erließ aufgrund §§ 1 a, 2 a und 10 Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 81
Bayer. Verfassung -BayVerf- und Art. 29 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -
GO- diesen Bebauungsplan als
Satzung.

1 Festsetzungen
1 **Genze des räumlichen Geltungsbereichs**

- 2 **Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 **WA Allgemeines Wohngebiet**

Das Planungsgelände wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
 - 2.2 Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf höchstens zwei je Wohngebäude begrenzt (Doppelhaushalte gilt als ein Wohngebäude).
- 3 **Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 **GRZ 0,25** Höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ z.B. 0,25
 - 3.2 Die nach 3.1 festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche bis zu 20 qm je Doppelhaushalt um 12 qm überschritten werden.
 - 3.3 Die nach 3.1 festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Terrassen und Balkonen je Wohngebäude bis zu einer Grundflächenzahl von 0,3 überschritten werden.
 - 3.4 Die nach 3.1 festgesetzte höchstzulässige Grundfläche darf zusammen mit den gemeinsamen Nutzungsbereichen von Terrassen und Balkonen mit einem Flächenanteil gem. § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl GRZ von 0,45 überschritten werden.
 - 3.5 **WH 6,30** höchstzulässige Wandhöhe WH in Metern, z.B. 6,30 m
- 4 **Baugrenze und Bauweise**
 - 4.1 **Baugrenze**
 - 4.2 **Umfeldbereich** der festgesetzten Baugrenzen sind die Astendflächen gemäß Art. 6 der BayBO grundrechtlich geschützt.
- 4.3 Die Baugrenzen dürfen durch die Grundflächen von untergeordneten baulichen Anlagen, wie z.B. Außenreihen sowie für Nebenanlagen, wie z.B. Windrängen überschritten werden.
- 4.4 Es ist Einzel- und Doppelbebauung zulässig.
- 5 **Anzahl der Wohnungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je Grundstück auf zwei Wohnungen begrenzt. Eine Doppelhaushalte gilt als ein Wohngebäude.
- 6 **Grundstücksgrenzen**

Die Mindeststückgröße beträgt für Einzelhaubebauung 450 qm, für Doppelhaushalten 350 qm.
- 7 **Bauliche Gestaltung**
 - 7.1 Die Höhe der Oberkante des Firstdaches im Erdgeschoss darf bei Hauptgebäuden maximal 10 m über die Oberkante der angrenzenden Erschließungsanlage liegen. Zu messen ist dies von der Mitte der der Erschließungsstraße zugewandten Seite des Gebäudes (gemäß § 16 Höhenmessung) ist von Baufuß und Baufühler schriftlich zu belegen.
 - 7.2 Die Baukörper sind aus einfachen, rechteckigen Grundrissen zu entwickeln.
 - 7.3 **Dächer**

Vorgabe Hauptflucht

Der Hauptflucht ist parallel zur längeren Gebäudeseite anzulegen.
 - 7.4 **Zulässige Dachform und Dachneigung** DN für Hauptgebäude:
 - SD symmetrisches Satteldach, DN 28° - 42° (bei WH bis 5,20 m)
 - SD symmetrisches Satteldach, DN 18° - 28° (bei WH bis 5,30 m)
 - PD verzettes Pultdach, DN 15° - 22° (bei WH bis 6,30 m)
 - 7.5 Bei veretzten Pultdächern ist der Verzet auf eine Höhe von max. 2,00 m bei Dachneigung 1:4 zu begrenzen.
 - 7.6 Die Gestaltung der Fassade (Farbe) der Hauptgebäude ist nach dem Charakter der Umgebung zu gestalten. Die Erhaltung der Fassade ist zu gewährleisten. Die Fassade ist in der Regel aus Mauerwerk, Klinker, Ziegeln oder Dachziegeln zu errichten. Die Fassade ist mit einem bis zu einem Drittel der Gebäudeseite zu bepflanzen. Die Fassade ist in der Regel aus Mauerwerk, Klinker, Ziegeln oder Dachziegeln zu errichten. Die Fassade ist mit einem bis zu einem Drittel der Gebäudeseite zu bepflanzen.

Freizeitanlage (z.B. Garten) ist im Bereich der Baugrenzen zu realisieren.

- 8.1 **Gargen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzanzahl der Gemeinde Erasing.

Fläche für Gargen
- 8.2 **Stellplätze**

Zulässig sind öffentlichen Stellplätze an öffentlichen oder privaten Grundstücken. Gargen sind in der Regel nur innerhalb der Flächen für Gargen und Carports auf den Baugrundstücken zulässig. Gargen müssen mit einer Einheitsbreite von mindestens 5,0 m zwischen den angrenzenden Gargen sein. Gargen müssen ausbleiben, wenn sie nicht für den Verkehr zwischen den angrenzenden Gargen vorgesehen sind.
- 8.3 **Platzierung**

Die Flächen für öffentliche Stellplätze und Grundstücke- und Gargen sind in der Regel nur innerhalb der Flächen für Gargen und Carports auf den Baugrundstücken zulässig. Die Flächen für Stellplätze sind in der Regel nur innerhalb der Flächen für Gargen und Carports auf den Baugrundstücken zulässig. Die Flächen für Stellplätze sind in der Regel nur innerhalb der Flächen für Gargen und Carports auf den Baugrundstücken zulässig.
- 8.4 **Einrichtungen**

Einrichtungen der öffentlichen Straßen sind Grundstücksbefreiungen nur mit senkrechten Holzlatten und Metallstaken zulässig. Stützmauern vor den Gargen sind in der Regel nur innerhalb der Flächen für Gargen und Carports auf den Baugrundstücken zulässig. Die Flächen für Einrichtungen sind in der Regel nur innerhalb der Flächen für Gargen und Carports auf den Baugrundstücken zulässig.
- 9.1 **Einrichtungen**

Einrichtungen der öffentlichen Straßen sind Grundstücksbefreiungen nur mit senkrechten Holzlatten und Metallstaken zulässig. Stützmauern vor den Gargen sind in der Regel nur innerhalb der Flächen für Gargen und Carports auf den Baugrundstücken zulässig. Die Flächen für Einrichtungen sind in der Regel nur innerhalb der Flächen für Gargen und Carports auf den Baugrundstücken zulässig.
- 9.2 **Einrichtungen**

Einrichtungen der öffentlichen Straßen sind Grundstücksbefreiungen nur mit senkrechten Holzlatten und Metallstaken zulässig. Stützmauern vor den Gargen sind in der Regel nur innerhalb der Flächen für Gargen und Carports auf den Baugrundstücken zulässig. Die Flächen für Einrichtungen sind in der Regel nur innerhalb der Flächen für Gargen und Carports auf den Baugrundstücken zulässig.
- 10 **Gartengestaltung**

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen darf nicht auf die öffentlichen Grünflächen beschränkt sein. Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist nach dem Charakter der Umgebung zu gestalten. Die Erhaltung der Grünflächen ist zu gewährleisten. Die Grünflächen sind in der Regel aus Rasen, Sträuchern oder Bäumen zu errichten. Die Grünflächen sind in der Regel aus Rasen, Sträuchern oder Bäumen zu errichten.
- 10.1 **Gründüngung**

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen darf nicht auf die öffentlichen Grünflächen beschränkt sein. Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist nach dem Charakter der Umgebung zu gestalten. Die Erhaltung der Grünflächen ist zu gewährleisten. Die Grünflächen sind in der Regel aus Rasen, Sträuchern oder Bäumen zu errichten. Die Grünflächen sind in der Regel aus Rasen, Sträuchern oder Bäumen zu errichten.
- 10.2 **Gründüngung**

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen darf nicht auf die öffentlichen Grünflächen beschränkt sein. Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist nach dem Charakter der Umgebung zu gestalten. Die Erhaltung der Grünflächen ist zu gewährleisten. Die Grünflächen sind in der Regel aus Rasen, Sträuchern oder Bäumen zu errichten. Die Grünflächen sind in der Regel aus Rasen, Sträuchern oder Bäumen zu errichten.
- 10.3 **Gründüngung**

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen darf nicht auf die öffentlichen Grünflächen beschränkt sein. Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist nach dem Charakter der Umgebung zu gestalten. Die Erhaltung der Grünflächen ist zu gewährleisten. Die Grünflächen sind in der Regel aus Rasen, Sträuchern oder Bäumen zu errichten. Die Grünflächen sind in der Regel aus Rasen, Sträuchern oder Bäumen zu errichten.
- 10.4 **Gründüngung**

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen darf nicht auf die öffentlichen Grünflächen beschränkt sein. Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist nach dem Charakter der Umgebung zu gestalten. Die Erhaltung der Grünflächen ist zu gewährleisten. Die Grünflächen sind in der Regel aus Rasen, Sträuchern oder Bäumen zu errichten. Die Grünflächen sind in der Regel aus Rasen, Sträuchern oder Bäumen zu errichten.
- 10.5 **Gründüngung**

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen darf nicht auf die öffentlichen Grünflächen beschränkt sein. Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist nach dem Charakter der Umgebung zu gestalten. Die Erhaltung der Grünflächen ist zu gewährleisten. Die Grünflächen sind in der Regel aus Rasen, Sträuchern oder Bäumen zu errichten. Die Grünflächen sind in der Regel aus Rasen, Sträuchern oder Bäumen zu errichten.
- 10.6 **Gründüngung**

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen darf nicht auf die öffentlichen Grünflächen beschränkt sein. Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist nach dem Charakter der Umgebung zu gestalten. Die Erhaltung der Grünflächen ist zu gewährleisten. Die Grünflächen sind in der Regel aus Rasen, Sträuchern oder Bäumen zu errichten. Die Grünflächen sind in der Regel aus Rasen, Sträuchern oder Bäumen zu errichten.
- 10.7 **Gründüngung**

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen darf nicht auf die öffentlichen Grünflächen beschränkt sein. Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist nach dem Charakter der Umgebung zu gestalten. Die Erhaltung der Grünflächen ist zu gewährleisten. Die Grünflächen sind in der Regel aus Rasen, Sträuchern oder Bäumen zu errichten. Die Grünflächen sind in der Regel aus Rasen, Sträuchern oder Bäumen zu errichten.
- 10.8 **Gründüngung**

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen darf nicht auf die öffentlichen Grünflächen beschränkt sein. Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist nach dem Charakter der Umgebung zu gestalten. Die Erhaltung der Grünflächen ist zu gewährleisten. Die Grünflächen sind in der Regel aus Rasen, Sträuchern oder Bäumen zu errichten. Die Grünflächen sind in der Regel aus Rasen, Sträuchern oder Bäumen zu errichten.
- 10.9 **Gründüngung**

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen darf nicht auf die öffentlichen Grünflächen beschränkt sein. Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist nach dem Charakter der Umgebung zu gestalten. Die Erhaltung der Grünflächen ist zu gewährleisten. Die Grünflächen sind in der Regel aus Rasen, Sträuchern oder Bäumen zu errichten. Die Grünflächen sind in der Regel aus Rasen, Sträuchern oder Bäumen zu errichten.
- 10.10 **Gründüngung**

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen darf nicht auf die öffentlichen Grünflächen beschränkt sein. Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist nach dem Charakter der Umgebung zu gestalten. Die Erhaltung der Grünflächen ist zu gewährleisten. Die Grünflächen sind in der Regel aus Rasen, Sträuchern oder Bäumen zu errichten. Die Grünflächen sind in der Regel aus Rasen, Sträuchern oder Bäumen zu errichten.

- 11 **Flächen und Maßnahmen zur Entlastungskompensation**

Ausgleichsflächen

Die vorgesehene Entlastung in Naturhaushalt und Landschaftsmaßstab sind unter Berücksichtigung der Lage der Ausgleichsflächen zu ermitteln. Die Ausgleichsflächen sind in der Regel aus Grünflächen, Wasserflächen oder anderen naturnahen Flächen zu errichten. Die Ausgleichsflächen sind in der Regel aus Grünflächen, Wasserflächen oder anderen naturnahen Flächen zu errichten.
- 12 **Verkehrsmittel**

Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Straßenverkehrsfläche
öffentlicher Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie mit angelegten Parkeplätzen
- 13 **Versorgungs- und Entsorgungsanlagen**

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Erasing (Regenwasserkanal)
Transtation
Regenrückhaltebecken (raumhohe Gestaltung)
- 14 **Immissionsschutz**

Es ist bei der Errichtung solcher Luftverunreinigungsanlagen, deren Ausstoß von Schadstoffen immissionsschutzrechtlich geschützt ist, zu gewährleisten, dass die Ausstoßgrenzen für Schadstoffe nicht überschritten werden können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen.
- 15 **sonstige Festsetzungen**

Mazeln in Metern, z. B. 7,5 m
Aulbau Nutzungsabstimmung
- 1 **Hinweise**

Zeichnerische Darstellung
bestehende Grundstücksgrenze
Flurstücknummer, z. B. 595
aufzubauende Grundstücksgrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
vorgeschlagene Haupt- und Nebengebäude
Nummer eines vorgeschlagenen Baugrundstücks, z. B. 1
Hypothekendarstellung (z. B. 1. Hypothek) des vorhandenen Grundstückes
Hypothekendarstellung (z. B. 2. Hypothek) des vorhandenen Grundstückes
vorgeschlagene Teilmaße zur Regenwasserentlastung
- 2 **Bebauung**

Mit dem Bauantrag sind folgende Informationen vorzulegen:
 - Höhenlage der Gebäude.
 - Ausmaß und Höhe zulässiger Abgrabungen und Aufschüttungen.
- 3 **Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Ver- und Entsorgungseinrichtungen dürfen nicht überbaut werden. Es ist ein Mindestabstand von Baugrundstücken von 2,5 m zu dessen Umlängen anzuhalten. Ausnahmen sind bei Schutzmaßnahmen nach dem DVGW Arbeitsblatt GW 123 herzustellen.
- 4 **Baugrundgutachten**

Baugrundgutachten
MADEP GmbH Erling am Ammersee, ist Bestandteil dieses Bebauungsplans. Die Ergebnisse sind zu beachten.
- 5 **Landwirtschaft**

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends und am Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist. Diese sind als üblich anzunehmen und zu dulden.
- 6 **Denkmalschutz**

Das Planungsgelände befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den vorhandenen Bodendenkmälern (Nr. D-17822-0119 - Stab der römischen Kaiserzeit und Nr. D-17822-0120 - Stab der römischen Kaiserzeit). Die Bodendenkmäler sind in der Regel nur innerhalb der Flächen für Gargen und Carports auf den Baugrundstücken zulässig. Die Bodendenkmäler sind in der Regel nur innerhalb der Flächen für Gargen und Carports auf den Baugrundstücken zulässig.
- 7 **Nachhaltige Gebäudehutzung**

Die Verwendung von Einrichtungen zur Nutzung regenerativer Energien (z. B. Solar- und Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen etc.) und zur Nutzung von Niederschlagswasser (z. B. Regenwasserzisterne) und Brauchwasser wird ausdrücklich empfohlen.
- 8 **Flurplanung**

Flurplanung
Für die Flurplanung ist der öffentliche Flur zu berücksichtigen. Die Flurplanung ist in der Regel aus Grünflächen, Wasserflächen oder anderen naturnahen Flächen zu errichten. Die Flurplanung ist in der Regel aus Grünflächen, Wasserflächen oder anderen naturnahen Flächen zu errichten.
- 9 **Hausfassaden**

Hausfassaden sollen nach Möglichkeit mit Materialien (Schiefer oder Schiefer) mit Steinlage beaufschlagt werden.
- 10 **Bereich von Hochbaumaßnahmen**

Bereich von Hochbaumaßnahmen sind die erforderlichen Erdabtragungen sind der Immissionsschutz zu berücksichtigen.

Verfahrensvorgänge
1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 19.04.2016 gefasst und am 15.12.2014 öffentlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die verbindliche Beauftragung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanverfahren in der Fassung vom 09.09.2015 hat in der Zeit vom 04.11.2015 bis 07.12.2015 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
3. Die öffentliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu den Vorhaben gemäß § 2 Abs. 2 BauGB hat am 11.12.2015 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
4. Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 2 Abs. 2 BauGB hat am 19.04.2016 stattgefunden (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
5. Der Gemeinderat hat am 20.01.2016 gebilligt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
6. Der Gemeinderat hat am 20.01.2016 gebilligt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
7. Der Gemeinderat hat am 20.01.2016 gebilligt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
8. Der Gemeinderat hat am 20.01.2016 gebilligt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
9. Der Gemeinderat hat am 20.01.2016 gebilligt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
10. Der Gemeinderat hat am 20.01.2016 gebilligt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
11. Der Gemeinderat hat am 20.01.2016 gebilligt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
12. Der Gemeinderat hat am 20.01.2016 gebilligt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
13. Der Gemeinderat hat am 20.01.2016 gebilligt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
14. Der Gemeinderat hat am 20.01.2016 gebilligt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
15. Der Gemeinderat hat am 20.01.2016 gebilligt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
16. Der Gemeinderat hat am 20.01.2016 gebilligt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
17. Der Gemeinderat hat am 20.01.2016 gebilligt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
18. Der Gemeinderat hat am 20.01.2016 gebilligt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
19. Der Gemeinderat hat am 20.01.2016 gebilligt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
20. Der Gemeinderat hat am 20.01.2016 gebilligt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
21. Der Gemeinderat hat am 20.01.2016 gebilligt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
22. Der Gemeinderat hat am 20.01.2016 gebilligt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
23. Der Gemeinderat hat am 20.01.2016 gebilligt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
24. Der Gemeinderat hat am 20.01.2016 gebilligt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
25. Der Gemeinderat hat am 20.01.2016 gebilligt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
26. Der Gemeinderat hat am 20.01.2016 gebilligt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
27. Der Gemeinderat hat am 20.01.2016 gebilligt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
28. Der Gemeinderat hat am 20.01.2016 gebilligt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
29. Der Gemeinderat hat am 20.01.2016 gebilligt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
30. Der Gemeinderat hat am 20.01.2016 gebilligt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).