

# Bebauungsplan Nr. 48.9

für das Sondergebiet Erding Aufhausen, südlich der Pretzenerstrasse und östlich des Mooswegs

Bebauungsplan Nr. 48.9  
Fassung vom 12.04.2005  
Rechtsverbindlich seit 30.03.2007

Stadt: ERDING  
Bebauungsplan: Bauungsplan Nr. 48.9 für das Sondergebiet Erding Aufhausen, südlich der Pretzenerstrasse und östlich des Mooswegs

Planfertiger und Grünordnung: Ernst Annaberger Architekturbüro  
Johann-Lössl-Straße 2a  
82031 Grünwald



Plandatum: 10.11.2004  
Geändert 25.01.2005  
Geändert 12.04.2005

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

## Satzung

Planfertiger: Architekt Dipl.-Ing. (FH) Ernst Annaberger

- e) Der Freiflächengestaltungsplan ist spätestens in der übernächsten Pflanzsaison nach Bezug umzusetzen.
- 7. Auf dem Gebiet des Bebauungsplanes befinden sich Fernmelde- und Signalkabel. Es ist zwei Wochen vor Baubeginn, ein Termin mit der Firma EON, für die erforderliche Kabeleinweisung zu vereinbaren.

## B Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- SO<sub>inh</sub> Sondergebiet gem. §11 BauNVO (Einzelhandelsmarkt/SB Warenhaus)
- SO<sub>st</sub> Sondergebiet gem. §11 BauNVO (Kraftfahrzeugservice)
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstwert
- OK FFB = OK FFB max. 475,20m ü. NN
- WH z.B. 10,50m maximal zulässige Wandhöhe, gemessen von OK FFB bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.
- Vfl. 6.000m<sup>2</sup> maximal zulässige Verkaufsfläche im gesamten Bauraum
- ..... Baugrenze
- E öffentliche Verkehrsfläche als Eigentümerweg gem. Art. 53 Nr. 3 BayStraW
- ☀ Trafostation
- ⬆ Containerabstellplatz
- ⊗ Werbepylon

## A) FESTSETZUNG durch Text

- Art der Nutzung
  - Das mit SO bezeichnete Bauland ist nach § 11 BauNutzungsverordnung -BauNVO- als Sondergebiet festgesetzt.  
Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis 6000m<sup>2</sup>.
  - In dem mit SO KFZ-Service gekennzeichneten Gebiet sind Nutzungen für den Service von Kraftfahrzeugen, wie z.B. Reifen, Tankstelle, Waschstrasse zulässig.
  - Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO sind nur an den festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
  - Zur Ermittlung der Grundstücksflächen im Sinne des § 19, Abs. 3 BauNVO sind auch die festgesetzten privaten Grünflächen (Pflanzenflächen, Vorzonen) miteinzubeziehen.
  - Als höchstzulässige Grundflächenzahl wird GRZ 0,80 festgesetzt. Darin enthalten sind die Grundflächen der im § 19, Abs.1, Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen.
- Bauliche Gestaltung und Werbeanlagen
  - Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, daß sie sich in das Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügen.
  - Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer.
  - Sonnen-Kollektoren sind nur als zusammenhängende Flächen zulässig. Unzulässig sind aufgeständerte Anlagen.
  - Dacheindeckungen, Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche sind in gedeckten Tönen auszuführen. Grelle Anstriche und Signalfarben sind unzulässig.
  - Werbeanlagen müssen sich einfügen. An der im Plan festgesetzten Stelle ist ein Pylon mit H=7,30m max. zulässig.
  - Werbeanlagen, die die Baukörperkonturen überragen, sind unzulässig. Nicht zugelassen sind Werbeanlagen an Einfriedungen, nicht zulässig sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, sich bewegende

- Fläche für Stellplätze
- /○ zu erhaltende Bäume / zu pflanzende Bäume  
Alleebäume HST nach Artenliste I und II
- ▶ ◀ Grundstückszu- bzw. -ausfahrten
- ⚡ 20 kV - Leitung

## C Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- z.B. 502 Flur Nummer
- bestehende Gebäude

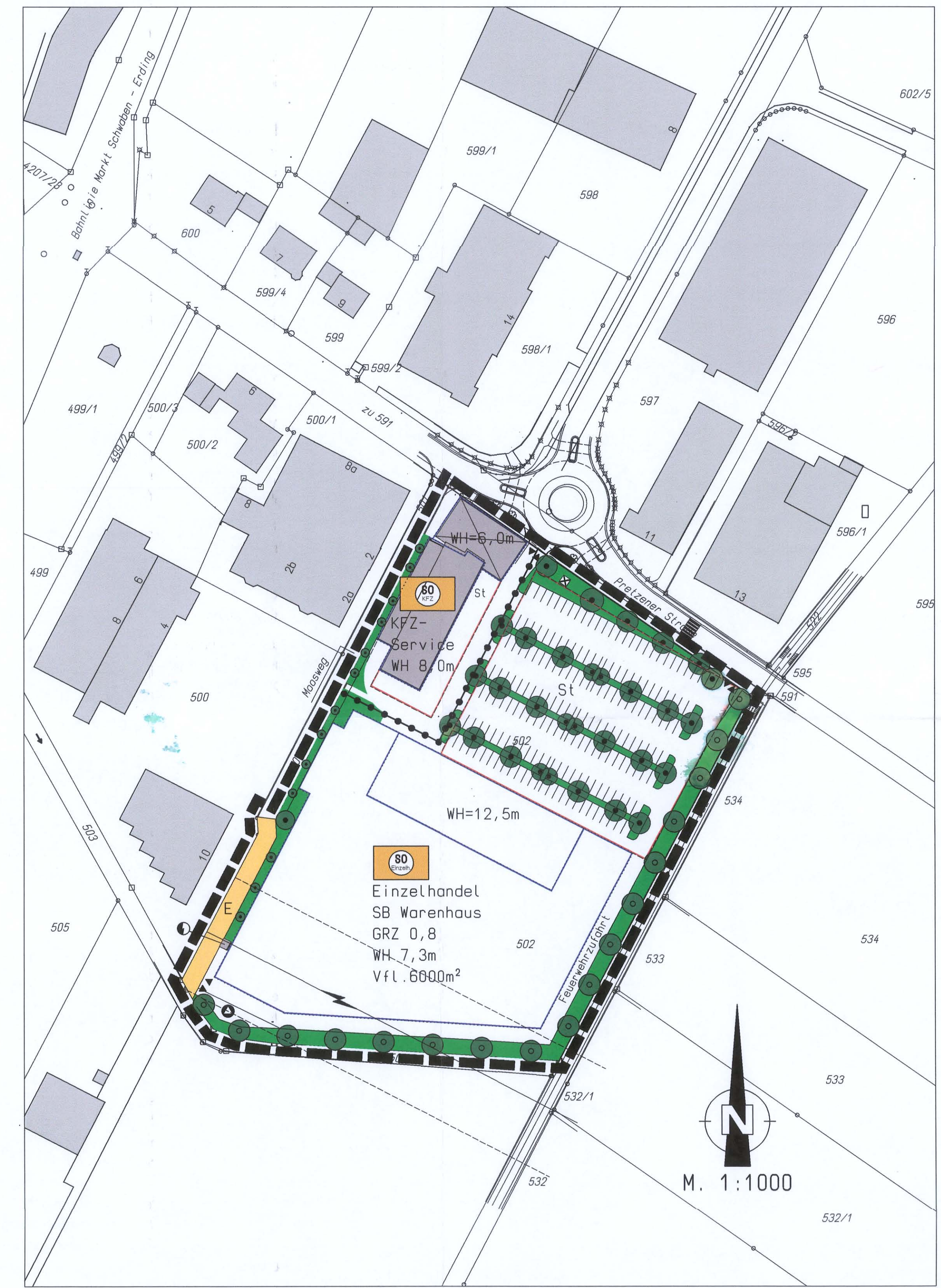
- Garagen, Stellplätze und Zufahrten
  - Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist entsprechend der Stellplatzrichtlinien der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
  - PKW-Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.
  - PKW-Stellplätze sind durch bepflanzte Grünstreifen entsprechend der Festsetzung zu gliedern.
- Einfriedung
  - Als Einfriedungen sind sockelloser Maschendraht- oder Gitterzaun mit Heckenbepflanzung oder Berankung bis zu einer max. Höhe von 1,8 m mit Stützen aus Stahlprofilen von geringem Querschnitt zulässig.
  - Einfriedungen entlang des Entwässerungsgrabens sind unzulässig.
- Grünordnung und Freiflächengestaltung
  - Die Bepflanzung der privaten Grundstücke, ist entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten und zu pflegen.
  - Für die zu pflanzenden Gehölze sind Laubbäume zu verwenden:  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Fraxinus excelsior - Esche  
Populus nigra "Italica" - Säulenpappel  
Populus tremular - Zitterpappel  
Quercus robur - Eiche  
Pflanzengröße: HST, 3x v. mB. STU 16-18cm
  - Diese festgesetzten privaten Grünflächen dürfen nur für die notwendigen Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden. Ausnahmsweise und in geringem Umfang dürfen dort auch PKW-Stellplätze hineinreichen.
  - Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsangaben, der aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt ist, beizugeben. Über den Freiflächengestaltungsplan wird im bauaufsichtlichen Verfahren mit entschieden.

## Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 27.07.2004 die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 beschlossen. der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.11.2004 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung vom 27.07.2004 hat in der Zeit vom 30.11.2004 bis 30.12.2004 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2004 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 30.11.2004 bis 30.12.2004 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.01.2005 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2005 bis 14.03.2005 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 03.02.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.04.2005 in seiner Sitzung am 12.04.2005 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erding, 20. März 2007  
gez. Bauernfeind  
Erster Bürgermeister

Erding, 20. März 2007  
gez. Bauernfeind  
Erster Bürgermeister



# LAGEPLAN M. 1:1000