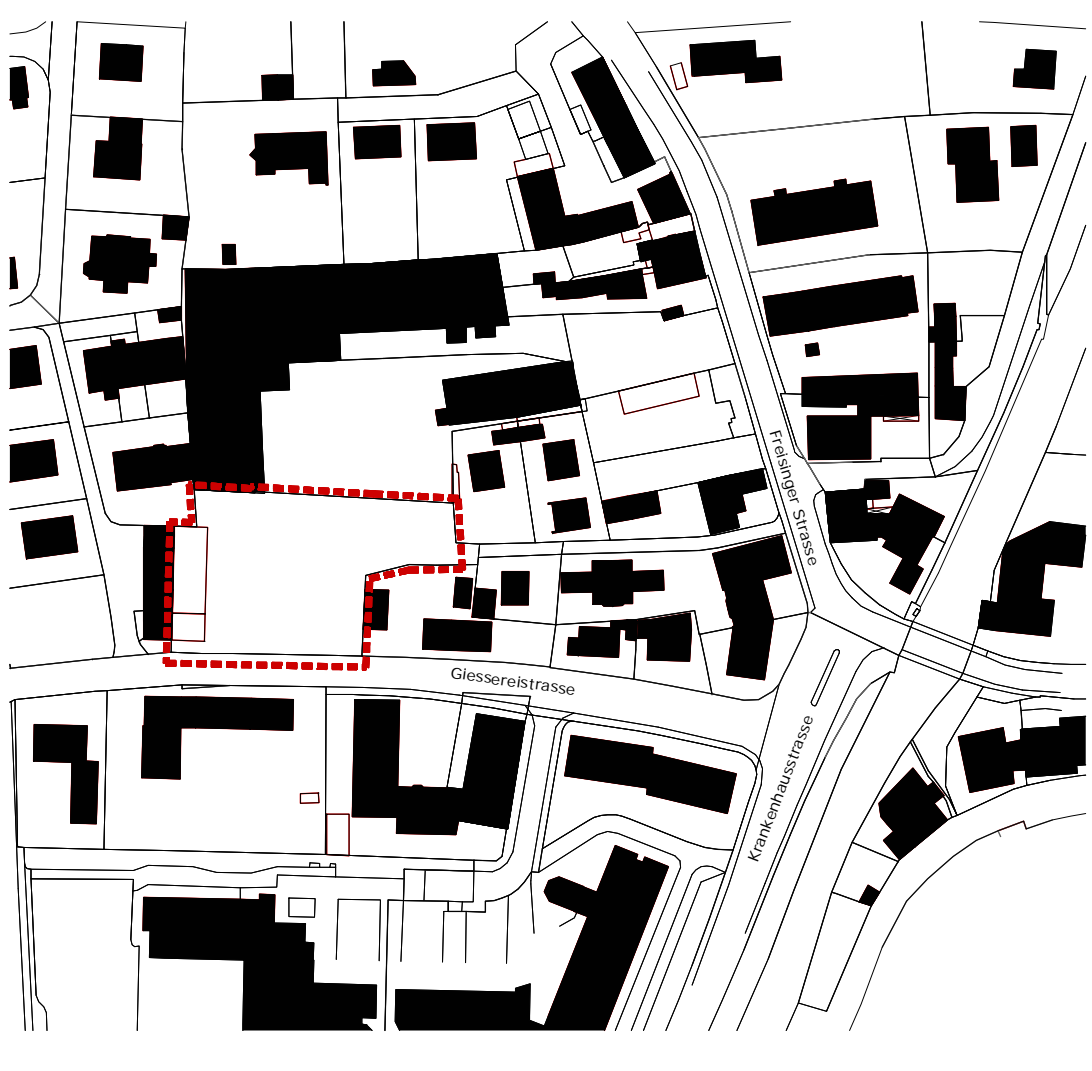


Die Stadt Erding erlässt aufgrund §§ 1-4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- folgenden Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung bestehend aus Planzeichen und Text als

## Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.42 'Am Herzoggraben - Münchner Strasse - Almfeldstr. - Thomas-Wimmer-Str. - Gießereistraße' in der Grundfassung vom 10.1.1964 und der 32. Änderung vom 12.2.1992.



Auszug aus dem Lageplan M 1:2000

- 6. Grünflächen**
- öffentliches Strassenbegleitgrün
  - private Grünfläche
- 7. Grünordnung**
- neu zu pflanzender Baum

### B Festsetzungen durch Text

- 1 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Das mit MI bezeichnete Bauland ist nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Mischgebiet festgesetzt.
  - 1.2 Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 6 Abs.2, Nr. 6-8. BauNVO.
  - 1.3 Ausnahmen nach § 6 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen.
- 2 Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Die zulässige Grundfläche - GR - ist die Fläche je Baugrundstück, die gemäß § 19 Abs.2-4 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.
  - 2.2 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens des Gebäudes darf maximal 30 cm über der fertigen Verkehrsfläche am festgelegten Bezugspunkt liegen.
  - 2.3 Als Wandhöhe gilt bei Flachdächern die Höhe der Außenwand von der festgesetzten Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit dem oberen Abschluss der Wand.
- 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.
  - 3.2 Die mit **a** bezeichnete Baugrenze zur Gießereistraße bezieht sich ausschließlich auf das Erdgeschoss, die mit **b** bezeichnete Baugrenze auf die Obergeschosse.
  - 3.3 Abstandsflächen, die geringer sind als Art. 6, Abs. 4-6 BayBO vorschreibt sind zulässig. Ein Mindestmaß von 0,4 H muss eingehalten werden.

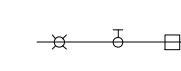
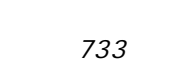


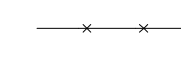
- 5. Werbeanlagen**
- 5.1 Werbeflächen sind ausschließlich an Gebäude auf der Südseite (der Gießereistraße zugewandt) zulässig. Sie dürfen nur in einem Bereich bis OK Brüstung 1.Obergeschoss angebracht werden.
- 6 Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen**
- 6.1 Die Anzahl und die Ausgestaltung der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Erding in der jeweils geltenden Fassung zu ermitteln, zu gestalten und nachzuweisen.
  - 6.2 Eine Tiefgarage ist zulässig.
  - 6.3 Die Tiefgarage ist vollständig unterirdisch anzulegen.
  - 6.4 Die Tiefgaragenüberdeckung muss im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 1,0 m betragen. Alternativ können Aussparungen im TG Bereich je Baum realisiert werden. Tiefgaragendecken, die außerhalb von Gebäuden liegen und nicht als Flächen für Nebenanlagen oder versiegelte Oberflächen (z.B. Strasse) genutzt werden, sind mit einer mindestens 60 cm starken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen.
  - 6.5 Tiefgaragenzufahrten und -rampen sind innerhalb der für die Tiefgarage festgelegten Flächen (TGA-U) zu errichten.
  - 6.6 Nebenanlagen sind in dem für die Tiefgaragenüberdeckung festgesetzten Bereichen bis zu einer Gesamtlänge von 30 m und mit einer Wandhöhe bis zu 3,0 m zulässig.
  - 6.7 Im nordwestlichen Grenzbereich zu Flurstück Nr. 729/01 ist eine Mauer mit den bestehenden Maßen der derzeitigen Bebauung zulässig. Die obere Anschlusshöhe der bestehenden Mauer zum Rewegebäude im Norden beträgt 464,26m ü.NN, an der Innenecke zum bestehenden Gebäude 465,15m ü. NN.
- 7 Grünordnung und Freiflächengestaltung**
- 7.1 Die un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen angelegt werden, mit Rasen, Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen, im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.
  - 7.2 Bei allen Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte, heimische Gehölzarten zu verwenden.

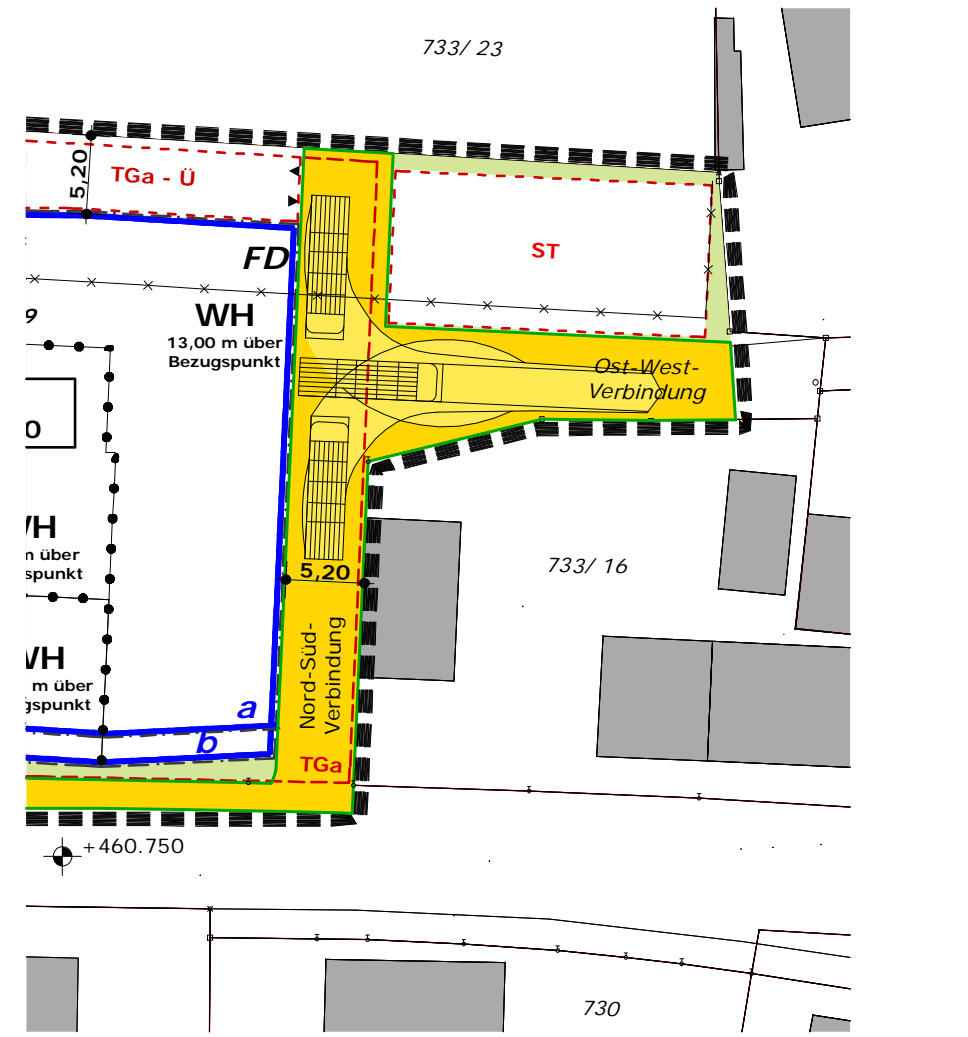
**Schnitthecke**  
Mindestpflanzqualität: Heckenpflanzen, 2 x v, Höhe 125 - 150 cm

Carpinus betulus  
Hainbuche



M 1:500












- 9. Immissionschutz**
- Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ausführung kommende gewerbliche Nutzung ist zum jeweiligen Bauantrag bzw. Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen, der die Einhaltung der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes von tagsüber 60 db(A) und nachts 45 db(A) an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 nachweist. Ausnahmen davon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich.
- C Hinweise durch Zeichen und Text**
1.  bestehende Grundstücksgrenze
  2.  Flurnummer, z.B. 733
  3.  Haupt- und Nebengebäude, vorhandenen
  4.  abzubrechendes Gebäude/ Objekt
  5.  Bezugspunkt für das Maß der Wandhöhe
  6. Bei dem provisorischen Ausbau der zukünftigen Grün-/ Baumflächen sind die Sparten freizuhalten.
  7. Öffentliche und private versiegelte Flächen sind getrennt zu entwässern.
  8. **Belange der Wasserwirtschaft**
    - 8.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 FF) erstellt werden.
    - 8.2 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 den allgemein anerkannten Regeln der Technik (insbesondere ATV-DWK A 138 und ATV-DWK M 153) zu erfolgen. Für die Versickerung ist beim Landratsamt Erding eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen, sofern sie nicht nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) erlaubnisfrei ist.
    - 8.3 Für eventuelle Bauwasserhaltungen ist beim Landratsamt Erding eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
    - 8.4 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ing.-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.
    - 8.5 Vor Bodeneingriffen ist nach Art.7 Abs.1 DsSchG eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen. Vor Beginn der Maßnahme sind die gestörten Bereiche im Plan zu kartieren und der Denkmalpflegebehörde mitzuteilen. Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig und den zuständigen Fachleuten unverzüglich zu melden.



Plandarstellung der nach § 9 Abs.2 'Aufschliebend bedingten Nutzung' M 1:500

- 8.6 Über die Hydranten des öffentlichen Wassernetzes ist nur ein "Grundschutz" von 96 m³/h (nach DWG Arbeitsblatt W 405 für eine Bauart mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harter Bedachung) vorgesehen. Wird für den Grund- und Objektschutz zusammen eine höhere Löschwassermenge als notwendiger Feuerschutz benötigt, müssen entsprechende Maßnahmen vom Bauherrn selbst sichergestellt werden.

### A Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Geltungsbereich/ Abgrenzung**
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  -  Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (Wandhöhe)
- 2. Art der baulichen Nutzung**
- |           |             |
|-----------|-------------|
| <b>MI</b> | Mischgebiet |
|-----------|-------------|
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
- |                |  |
|----------------|--|
| <b>GR 2450</b> | Grundfläche als Höchstgrenze nach § 17 und § 19 BauNVO in m² |
| <b>WH</b>      | Wandhöhe als Höchstgrenze in m z.B. 13 m über Bezugspunkt    |
- 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
-  Baugrenze
  -  **a** Baugrenze Erdgeschoss
  -  **b** Baugrenze Obergeschosse
  - FD** Dachform, z.B. Flachdach
- 5. Verkehrsflächen, Nebenanlagen**
-  öffentliche Verkehrsfläche
  -  Fläche für Nebenanlagen / Tiefgaragenüberdeckung
  -  Fläche für Stellplätze
  -  Fläche für Tiefgarage (TGA)
  -  Ein-/ Ausfahrt
  -  Mauer

- 4 Bauliche Gestaltung - Fassaden, Dächer -**
- 4.1 Die Fassaden sind hinsichtlich Maßstäblichkeit und Materialwahl auf die umgebende Baustruktur abzustimmen.
  - 4.2 Für Farbanstriche sind grelle Farben und Signalfarben unzulässig.
  - 4.3 Im Planungsgebiet sind Flachdächer festgesetzt. Flachdächer sind außerhalb der Terrassen intensiv oder extensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm vorzusehen.
  - 4.4 Alternativ können die Dachflächen mit Solarkollektoren ausgebildet werden.
  - 4.5 Ausnahmen hiervon sind nur für Dachbereiche die als Dachterrasse bzw. als Dachgarten genutzt werden zulässig.
  - 4.6 Grellfarbige oder auf Dauer glänzende Dacheindeckungsmaterialien sind nicht zulässig.
  - 4.7 Solarkollektoren sind nur auf Dächern zulässig. Sie sind in die Dachfläche zu integrieren, müssen einen Randabstand von mind. 1,5 m einhalten und dürfen die Oberkante der Attika nicht überragen.
  - 4.8 Kamine/ Schornsteine sind bis max. 2,0 m über Oberkante fertige Dachfläche zulässig. Sie sind als runde Edelstahlauflätze auszuführen.
  - 4.9 Satellitenempfangsanlagen sind nur als Gesamtanlage für ein Gebäude auf dem höchstliegenden Dach/ Dachbereich in einem von der Straße möglichst nicht einsehbarer Bereich zulässig. Einzelne Anlagen (z.B. für Einzelwohnungen) an den Fassaden sind nicht zulässig.
  - 4.10 Dachgärten müssen mit ihren Umwehrungen mind. einen Abstand von 1,80 m zur Aussekkante der Attika einhalten. Umwehrungen sind nach den geltenden rechtlichen Vorschriften auszuführen, jedoch nicht höher. Als Material sind nur bedruckte oder emaillierte Glasbrüstungen zulässig. Pergolen, Terrassenbrüstungen und sonstige feste Einbauten sind nicht zulässig.
  - 4.11 Eine Überdachung der Tiefgaragenabfahrt (Rampe) ist nur in transparenter und offener Bauart mit einem Flachdach zulässig. Geschlossene Wände oder Wandteile sind nicht zulässig. Für die Bedachung sind transparente Materialien zu verwenden.

- Sträucher**  
Mindestpflanzqualität: 2 x v, Höhe 60 - 100 cm
- |                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Cornus alba        | Weißer Hartriegel   |
| Cornus mas         | Kornelkirsche       |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel    |
| Corylus avellana   | Haselnuss           |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen      |
| Rosa arvensis      | Feld-Rose           |
| Rosa canina        | Hunds-Rose          |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus    | Gemeiner Schneeball |
| Weigelia th.       | Glockenstrauch      |
- Bäume**  
Mindestpflanzqualität : H, 3 x v. m DB, 20-25 cm Stamm, kleinkronig
- |                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| Tilia cordata i.S.      | Linde                 |
| Acer plat. i.S.         | Spitzahorn            |
| Acer campestre          | Feldahorn             |
| Sorbus aucuparia        | Eberesche             |
| Prunus avium            | Vogelkirsche          |
| Carp. betula Fastigiata | Hainbuche, Säulenform |
- 7.3 Stellplätze, Wege, Einfahrten und befestigte Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen. Ausgenommen hiervon sind die Tiefgarage, die Tiefgaragenrampe und die öffentlichen Verkehrsflächen.
  - 7.4 Ein Spielplatz ist entsprechend den geltenden Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO Art.7, Abs.2) herzustellen und gemäß DIN 18034 auszustatten.
  - 7.5 Ein Freiflächenplan ist zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.
- 8. Aufschliebend bedingte Nutzung nach § 9 Abs.2 BauGB**
- Der Bereich östlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden öffentlichen Verbindungsstraße wird bis zum Zeitpunkt der funktionsfähigen Anbindung dieser an das Flurstück Nr.733/23 (Rewe Gelände) für die dort nachgewiesenen Stellplätze und als Wendemöglichkeit für Nutzfahrzeuge ausgebaut und genutzt (vgl. Plan rechts). Nach erfolgter Anbindung der öffentlichen Nord-Süd-Verbindungsstraße ist der Teilbereich entsprechend der Festsetzung im B-Plan (Links) umzubauen und umzugestalten.

- D Verfahrensmerkmale**
1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 28.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 203 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
  2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.02.2011 wurde mit Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.02.2011 bis 28.03.2011 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 17.02.2011 ortsüblich bekanntgemacht.
  3. Der Entwurf in der Fassung vom 14.04.2011 wurde mit Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.07.2011 bis 18.07.2011 erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 22.06.2011 ortsüblich bekanntgemacht.
  4. Der Stadtrat der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.07.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.
- Erding, den.....  
Max Gotz  
Erster Bürgermeister
5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Erlaß des Bebauungsplanes erfolgte am 16.08.2011; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Bekanntmachung des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.07.2011 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Erding, den.....  
Max Gotz  
Erster Bürgermeister