Stadt Erding
Bebauungsplan Nr. 250 I
für das Gebiet Alter Bauhof, Feuerwehr und Lodererplatz - Teil West

Rechtsgrundlagen
Die Stadt Erding erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung den folgenden Bebauungsplan als Satzung.

Bestandteile
Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil I Planzeichnung
Teil II Textliche Festsetzungen
Teil III Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
Teil IV Verfahrensvermerke
Teil V Begründung

jeweils in der Fassung vom 26.10.2026.

Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil I).

Baunutzungsverordnung
Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

I Planzeichnung

Planzeichen nach der PlanZV 90

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

SO PARKHAUS — Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Parkhaus

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
WH Wandhöhe in Metern über Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
$\triangle_A$ Höhenbezugspunkt mit Bezeichnung (459,80 m über NHN im DHHN 2016)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
F+R — Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Grünanlage
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz

6. Bauliche Gestaltung
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

FD Flachdach
0-5° Dachneigung

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

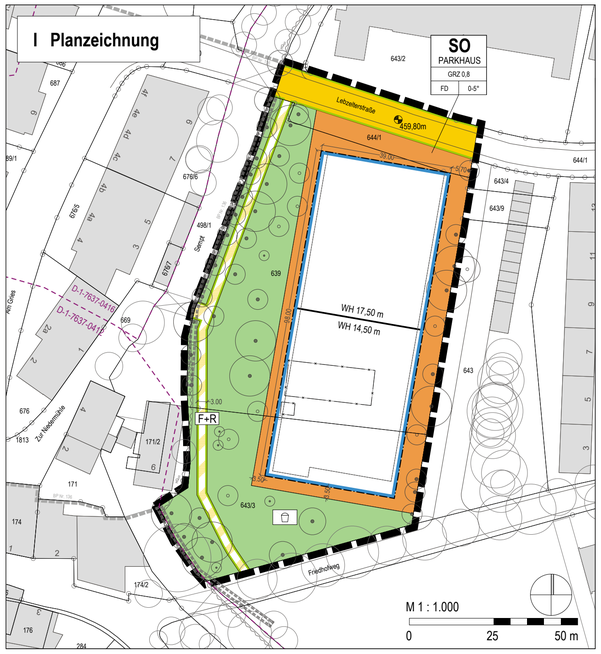
Hinweise

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs benachbarter Bebauungspläne
Flurstücke
Bestandsgebäude
Bebauungsvorschlag
entfallender Gebäudebestand
D-1-7637-0045 Bodendenkmal mit Denkmalnummer
Erhalt: Baum
Anpflanzen: Baum
A01-7668-001 amtlich kartiertes Biotop mit Biotopnummer
HQ100 Risikogebiet 100-jährliches Hochwasser (HQ100)
2.50 Maßangabe in Metern (z.B. 2,50 m)

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	
Dachform	Dachneigung

Kartengrundlage:
Amtliches Kataster vom 09.12.2024
Lagebezug:
UTM Koordinatensystem - Verzerrung beachten.
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; Keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.



II Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1. Das Baugebiet wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Parkhaus" festgesetzt.

1.2. Das Sonstige Sondergebiet "Parkhaus" dient vorwiegend der Unterbringung von Stellplätzen für Personenkraftwagen. Daneben sind auch Anlagen für sportliche Zwecke sowie untergeordnete Nutzungen zulässig, die der Versorgung und allgemeinen Infrastruktur des Stadtquartiers dienen.

1.3. Im Sonstigen Sondergebiet sind allgemein zulässig:
- Parkbauten mit Garagengeschossen,
- Sport- und Spielanlagen,
- die mit den oben genannten Nutzungen in Zusammenhang stehende Neben- und Infrastruktureinrichtungen (z.B. Trafostationen, Technikräume, öffentliche Toiletten, Elektroladesäulen) sowie
- Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO.

1.4. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- untergeordnete Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH). Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung.

2.2. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt (459,80 m ü. NHN im DHHN2016).

2.3. Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigten Dächern) oder zwischen Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand (bei Flachkonstruktionen bis zu 5° Dachneigung).

2.4. Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer oder Terrassenüberdachungen bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern diese insgesamt nicht mehr als zwei Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen, mindestens 2,0 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben und die nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

3.2. Nicht abstandsflächenrelevante bauliche Anlagen, wie z.B. ebenerdige Terrassen, sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB, § 12 BauNVO, Art. 81 BayBO)

4.1. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Personenkraftwagen und Fahrräder sind nach der Satzung der Großen Kreisstadt Erding über die Ermittlung der Anzahl der Stellplätze für Personenkraftwagen und der Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung - StS) in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

Die erforderlichen Stellplätze sind jeweils nach den Regelungen der Satzung der Großen Kreisstadt Erding über die äußere Gestaltung der Stellplätze für Personenkraftwagen und der Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzgestaltungssatzung - StGS) zu gestalten.

4.2. Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Sie sind vollständig unterirdisch anzulegen und, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu überdecken und zu begrünen.

5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Wege, die dem Fuß- und Radverkehr dienen, werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "F+R" festgesetzt.

6. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist oberflächig und möglichst breitflächig auf dem Baugrundstück (bspw. in Versickerungsmulden oder -gräben und in Grünflächen) zu versickern.

Eine Versickerung über Rigolen kann zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für nur oberflächige Versickerung nicht ausreichen. Die Pflicht zur Versickerung entfällt, soweit das Niederschlagswasser genutzt wird.

7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25 a/b BauGB und Art. 81 BayBO)

7.1. Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze dienen. Pflanzvorschläge siehe unter Textliche Hinweise Ziffer III 4.3.

7.2. Für Baum- und Gehölzpflanzungen sind nachfolgende Qualitäten zu pflanzen:

1. Bäume
Mindestpflanzqualität für Einzelbaum- oder Gruppenpflanzungen:
Hochstämme oder Stammbüsche
Mindestpflanzqualität: mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 - 25 cm.

2. Sträucher
Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 100 - 150 cm.

3. Kletterpflanzen und Rankgehölze
Mindestpflanzqualität: Solitäre, 3 x verpflanzt, Container 7,5 Liter, Höhe 100 - 150 cm.

7.3. Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese nachzupflanzen.

7.4. Alle Pflanzungen und Ansaaten haben nach Herstellung der Betriebsbereitschaft spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

7.5. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind mindestens 40 Laubbäume (Pflanzvorschläge siehe unter Textliche Hinweise Ziffer III 4.3.) zu pflanzen. Die als Hinweis dargestellten Bestandsbäume in den jeweiligen öffentlichen Grünflächen können hierbei angerechnet werden.

8. Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

8.1. Die vorgeschriebene Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude sind in der Planzeichnung festgesetzt. Bei untergeordneten Bauteilen, wie Vordächer und Oberlichtbänder, kann von der festgesetzten Dachform abgewichen werden.

8.2. Die Dächer der Hauptgebäude sind zu mindestens 60% der Dachfläche extensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 12 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen, Pflege- und Wartungswege von max. 1 m Breite sowie bei der Anordnung von Anlagen für sportliche Zwecke.

8.3. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auf den Dächern sind gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu errichten.

Dachflächen, auf denen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie angeordnet sind, sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Solaranlagen sind aufgeständert über der Begrünung anzubringen, der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele ist so zu wählen, dass ein Begrünungserfolg nach FLL-Richtlinie erreicht werden kann.

8.4. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind an Fassaden zulässig, wenn die Anlagen aus rechteckigen, auf die Fassade abgestimmten Einzelflächen bestehen und parallel zur Fassade montiert sind.

8.5. Dachaufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen. Dies gilt nicht für Ballfangzäune.

Technisch notwendige Dachaufbauten (wie z.B. Klima- und Belüftungsanlagen) sind mit einer blickdichten Verkleidung einzuhausen.

9. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung und an der Hauswand angebracht werden. Sie dürfen eine Größe von insgesamt 6 m² nicht überschreiten. Aufgeständerte und am Dach befestigte Werbeanlagen sind ebenso unzulässig wie Werbeanlagen, die oberhalb des Brüstungsbereiches des ersten Obergeschosses angebracht werden. Lauflichter und elektronische Laufbänder mit Blink- und Sprungeffekten sind ausgeschlossen.

10. Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

Eine Einfriedung der Baugrundstücke ist nicht zulässig.

III Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Brandschutz

Der ausreichende Brandschutz sowie die Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den gültigen Vorschriften zu errichten. Für die Bereitstellung von Löschwasser ist ein Grundschutz von 96 m³/h vorgesehen. Ein darüber hinaus notwendiger Brandschutz ist vom jeweiligen Vorhabenträger auf dem Baugrundstück sicherzustellen. Weiteres ist der Begründung unter Ziffer 6 zu entnehmen.

2. Denkmalpflege

Auf die im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes liegenden Bodendenkmäler wird hingewiesen:

Südwestlich angrenzend:
Denkmalnummer D-1-7637-0412 "Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der historischen Altstadt von Erding."

Westlich gelegen:
Denkmalnummer D-1-7637-0416 "Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der nördlichen Stadterweiterung ("Freisinger Vorstadt") von Erding."

Weiteres ist der Begründung unter Ziffer 7 zu entnehmen.

3. Abwasserentsorgung und Niederschlagswasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt gemäß der jeweils gültigen Satzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos (AZV EM). Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, gem. § 55 Abs. 2 WHG zu versickern und darf nicht in die Kanäle des AZV EM eingeleitet werden. Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind vom Vorhabenträger zu erstellen. Weiteres ist der Begründung unter Ziffer 8 zu entnehmen.

4. Grünordnung

4.1. Bei baulichen Maßnahmen im Kronen- und /oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" in den jeweils zum Zeitpunkt der Maßnahme gültigen Fassungen zu beachten.

4.2. Für die Gebäudeaußenseiten des Parkhauses wird eine Fassadenbegrünung mit Schling- oder Kletterpflanzen mit einem Anteil von mindestens 60 % der Wandflächen empfohlen.

4.3. Für die Neu- und Ersatzpflanzungen wird die Verwendung von Arten aus der Artenliste der Stadt Erding in der jeweils aktuellen Fassung empfohlen.

5. Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gemäß § 44 BNatSchG sind die in der Anlage "Artenschutzrechtlicher Planungsbeitrag" (NRT, 2026) aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen zu beachten und durchzuführen.

Folgende Maßnahmen sind zu berücksichtigen:

1 V: Begrenzung der Zeiten für Baumfällarbeiten und Gehölzschnittmaßnahmen
Alle Baumfällarbeiten und Gehölzschnittmaßnahmen inkl. dem Entfernen von Strauchaufwuchs werden ausschließlich in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison, in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar und damit außerhalb der Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten von Vögeln durchgeführt. Der genannte Zeitraum liegt ebenfalls außerhalb der Hauptaktivitätszeit bzw. in der Überwinterungsphase von Fledermäusen. Die vorhandenen Strukturen sind als Winterquartier ungeeignet.

2 V: Schutz angrenzender ökologisch bedeutsamer Flächen und Strukturen
Der Arbeitsraum wird auf das mindest notwendige Maß begrenzt, um angrenzende Vegetationsbestände möglichst zu erhalten, insbesondere im Bereich von Gehölzstrukturen und von Lebensräumen wertgebender Arten. Für an das Baufeld angrenzende und zu erhaltende Einzelbäume sowie sensible Lebensräume werden Schutzmaßnahmen durch das Errichten von Bauzäunen gem. der Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB i.V.m. DIN 18920) ergriffen.

3 V: Vermeidung von Tötung und Schädigung von Vogelarten bei Gebäuderückbau/Abriss
Mögliche geeignete Brutplätze werden außerhalb der Vogelbrutzeit, in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar, vom Gebäude entfernt. Dies betrifft insbesondere den Bewuchs mit Efeu. Vor Abriss erfolgt eine Kontrolle durch eine fachkundige Umweltbaubegleitung (UBB) zum Ausschluss von Vogelbruten.

6. Hochwasserschutz

Der Planungsumgriff ragt im Uferbereich der Sempt teilweise in den Bereich eines hundertjährlichen Hochwasserereignisses (HQ100).

Dieser Bereich ist von Hochbauten freizuhalten. Sind im Bereich des HQ100 Baumaßnahmen geplant, so ist eine Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt erforderlich. Bei Veränderungen des Bestandsgeländes müssen in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt geeignete Maßnahmen zum Retentionsraumausgleich geschaffen werden. Das Wasserwirtschaftsamt ist zwingend im Bauantragsverfahren zu beteiligen.

7. Liniengebundene Leitungsnetze

Im Plangebiet befinden sich liniengebundene Leitungsnetze. Diese sind bei der Bauausführung zu schützen. Sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Eine Umverlegung muss im Vorfeld vom Bauherrn mit dem jeweiligen Eigentümer bzw. Betreiber abgestimmt werden.

Bei der Neupflanzung von Bäumen ist insbesondere das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten. Sollte dies nicht möglich sein, müssen Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 125 hergestellt werden.

8. Normen und Richtlinien

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien liegen in der Bauverwaltung der Stadt Erding zur Einsichtnahme bereit. Sie können auch über den Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien beim Deutschen Patentamt archiviert.

IV Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in der Sitzung vom 27.11.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 250 I beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.11.2025 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 27.01.2026 bis einschließlich 27.02.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: Papierauslage im Rathaus, Flur 2. OG, Landshuter Straße 1, zu den üblichen Dienststunden.
Die öffentliche Auslegung wurde am 27.01.2026 ortsüblich bekanntgemacht.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.2026 bis einschließlich 27.02.2026 beteiligt.

4. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.07.2026 mit Begründung in der Zeit vom 03.09.2026 bis einschließlich 17.09.2026 durchgeführt.

5. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.10.2026 in seiner Sitzung am 26.10.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

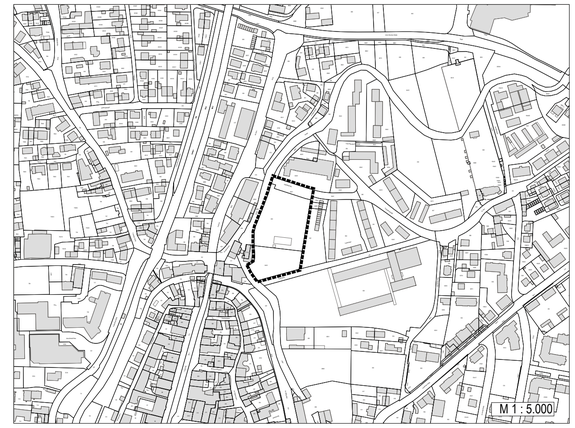
Erding, _____
Max Gotz
Oberbürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 12.11.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Erding, _____
Max Gotz
Oberbürgermeister

Stadt Erding

Bebauungsplan Nr. 250 I
für das Gebiet
Alter Bauhof, Feuerwehr und Lodererplatz - Teil West



N

26.10.2026