



Stadt Erding Bebauungsplan Nr. 88 "Poststadt" für das Gebiet südlich der Dorferer Straße und westlich der Bundesstraße 388

Rechtsgrundlagen
Die Stadt Erding erlisst 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 Verfahrensmerkmale
Teil V Begründung mit Umweltbericht

jeweils in der Fassung vom 03.07.2018.

Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

Baunutzungsverordnung
Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

I Planzeichnung

Planzeichen nach der PlanZV 90

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO)**
 - WA Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)**
 - GR / GF zulässige Grundfläche in Quadratmetern / Geschossfläche als Höchstmaß in Quadratmetern
 - WH / FH Wandhöhe / Firsthöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
 - WH / FH Wandhöhe / Firsthöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt, zwingend
 - LH Lichte Höhe
 - HH Höhenbezugspunkt (466,0 m ü. NNH)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Reihenhäuser in geschlossener Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)**
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Begegnung Zweckbestimmung: Begegnungsstätte
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg/Verkehrsberuhigter Bereich
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsring
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Private Verkehrsfläche: Fußweg
 - Ein- bzw. Ausfahrten
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - Private Grünfläche
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
 - Beispielspielplatz Zweckbestimmung: Beispielspielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen: Bäume
 - Erhaltung: Bäume
 - Anpflanzen: Fassadenbegrünung
- Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)**
 - FD Flachdach
 - Vorgeschriebene Firstrichtung
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)**
 - Lärmpegelbereich II (nach DIN 4109)
 - Lärmpegelbereich IV (nach DIN 4109)
 - Lärmpegelbereich V (nach DIN 4109)
 - Lärmpegelbereich VI (nach DIN 4109)

II Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind in allen Teilbereichen WA 1 bis WA 8 die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
ausgeschlossen.
- 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 Grundfläche (GR) und den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) in den Teilbereichen WA 1 bis WA 6 des Allgemeinen Wohngebiets zwingend in den Teilbereichen WA 7 und WA 8 als Höchstmaß. 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: 466,00 m ü. NNH.
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 5° Dachneigung). Beim Putzschicht ist die niedrigere Höhe (Traufe) als Wandhöhe.
Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und der Höhenlage der Firstlinie. Die Firstlinie ist die oberste, horizontal liegende Dachkante eines geneigten Daches.
2.3 Die Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss wird in den Teilbereichen WA 1 bis WA 6 des Allgemeinen Wohngebiets auf 469,00 m ü. NN festgelegt.
2.4 Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen in der § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.
- Mindestmaße der Baugrundstücke und Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 6 BauGB)**
3.1 In den Teilbereichen WA 1 bis WA 6 des Allgemeinen Wohngebiets ist je Wohngebäude der Hausgruppe höchstens eine Wohneinheit zulässig.
3.2 In den Teilbereichen WA 1 bis WA 6 des Allgemeinen Wohngebiets darf die Größe der Baugrundstücke 150 m² nicht unterschreiten.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO darf durch untergeordnete Vorbauten wie Vordächer, Balkone, Erker und Wintergärten maximal 2,0 m betragen, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO, Art. 81 BayBO)**
5.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Alle erforderlichen privaten Stellplätze sind in Tiefgaragen oder in Gemeinschaftsgaragen nachzuweisen.
5.2 In den Teilbereichen WA 1 bis WA 6 des Allgemeinen Wohngebiets dürfen Stellplätze nur in Gemeinschaftsgaragen (GGa) innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden. Tiefgaragen sind auch innerhalb der Baufreier nicht zugelassen. Die Gemeinschaftsgaragen und die Fahrspur innerhalb der Fläche sind mit einem Flachdach zu überdecken, welches mit einer mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu begrünen ist. Die Gemeinschaftsgaragen sind mit einer 1,8 m hohen massiven Wand zur Max-Kraus-Straße abzutrennen.
5.3 In den Teilbereichen WA 7 und WA 8 des Allgemeinen Wohngebiets sind die erforderlichen Stellplätze nur in Tiefgaragen oder in unterirdischen Garagenbeschlüssen zulässig. Diese dürfen auch außerhalb 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 bedecken.
5.4 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet in allen Teilbereichen WA 1 bis WA 8 nur auf den hierfür festgelegten Flächen (NA) zugelassen.
5.5 Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit nach der Fahrradstellplatzsatzung (FStS) der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung bereitzustellen.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
6.1 Die Wege, die den Fußgänger dienen, werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "F" festgesetzt.
6.2 Die Wege, die dem Fuß- und Radverkehr dienen, sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "F+R" festgesetzt.
6.3 Ein- und Ausfahrten zu den im Geltungsbereich gelegenen Tiefgaragen sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen zugelassen.
- Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)**
7.1 Das in den Baugebieten anfallende, unverschlusste Niederschlagswasser ist zu versickern.
7.2 Die Pflicht zur Versickerung entfällt, soweit das Niederschlagswasser genutzt wird.
- Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**
8.1 In den Teilbereichen des WA1 bis WA6 des Allgemeinen Wohngebiets ist die zulässige Dachform das höhenversetzte Putzdach mit einer Dachneigung von 30° (gemessen zur Waagrechten) auf beiden Seiten. An den West- und Südseiten darf das geneigte Dach von der im Plan festgesetzten Lage des Firstes und der festgelegten Firsthöhe (FH, zwingend) zur festgelegten Wandhöhe (WH, zwingend) geführt werden und ist ab der Wandhöhe als Flachdach oder fachgeneigtes Dach unter 5° Dachneigung auszuführen (siehe Prinzipschnitte). Diese sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen.
8.2 In den Teilbereichen WA 7 und WA 8 des Allgemeinen Wohngebiets sowie in der Fläche für Gemeinbedarf sind als Dachformen Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 5° (gemessen zur Waagrechten) zugelassen. Diese sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen.

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

- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsflächen**
1.1 Außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplans wird auf 4 Teilflächen der Ausgleichsbedarf von insgesamt 21.120,6 m² umgesetzt.
Teilfläche 1:
Auf dem Grundstück Fl. Nr. 1929/1 der Gemarkung Fising besteht eine sich aus drei Teilflächen zusammensetzende bestehende Ausgleichsfläche (anrechenbar 14.940 m²), die als Ökotopte 2015 fertiggestellt, aufgenommen und noch nicht abgerufen ist. Daher ist für jedes Kalenderjahr der vorgesehenen zeitlichen Realisierung eine Verzinsung von 3% ohne Zinsen auf die Ökotoptefläche anzurechnen. Dabei werden das Kalenderjahr der Herstellung der Maßnahme und das Kalenderjahr der Abbuchung der Ökotoptemaßnahme vollständig berücksichtigt (Voraussetzungen Fertigstellung bzw. Abbuchung in 2019 = 14.940 m² x 1,15 = 17.181 m²).
Von der Ökotoptefläche werden 16.898,59 m² als Ausgleichsfläche für das Bauvorhaben in Anspruch genommen.
Teilfläche 2:
Auf dem Grundstück Fl. Nr. 1078 Gemarkung Oberneuching, Erding liegt im Landschaftsschutzgebiet Eichehorn und Umgebung die Ökotoptefläche, die 2017 mit einer anrechenbaren Fläche von 29.424 m² errichtet wurde.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25, 26 BauGB, Art. 81 BayBO)**
12.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist als große, offene Wiesentfläche zu gestalten, mit einer mäßigen Bepflanzung mit Bäumen sowie mit Spielanlagen und Einrichtungen für die Naherholung auszustatten.
12.2 Auf öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist je ein öffentlicher Kinderspielplatz herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
12.3 Die nach Art. 7 Abs. 2 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze sind unabhängig von vorhandenen oder geplanten Einrichtungen auf öffentlichen Flächen auf den Baugrundstücken nachzuweisen.
12.4 **Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Baulicher Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)**
13.1 Die Anzahl der erforderlichen Gebäuden sind schutzbedürftige Räume zu den von den Lärmquellen der Straßen 3388 und St 2084 abgewandten Fassadenseiten zuzuordnen (vgl. Abbildung Ziffer 6, Begründung: Beispielsgrundriss).
13.2 Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von Raumnutzung und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") vom November 1989 [Tabelle B] nachzuweisen. Zur Dimensionierung der Schalldämmmaße der Fassaden, insbesondere von Schallschutzfenstern, wird laut DIN 4109 der jeweilige Lärmpegelbereich zu Grunde gelegt.
13.3 Für die Teilbereiche WA 7 und WA 8 des Allgemeinen Wohngebiets wird festgelegt, dass eine Bebauung nur dann zulässig ist, wenn die Bebauung der Teilbereiche WA 1 bis WA 6 des Allgemeinen Wohngebiets mindestens im Rohbau fertig gestellt ist. Ausführungen der Erschließung und Freizeitanlagen hiervon ausgenommen.
13.4 Für die Teilbereiche WA 7 und WA 8 des Allgemeinen Wohngebiets wird festgelegt, dass eine Bebauung nur dann zulässig ist, wenn die Bebauung der Teilbereiche WA 1 bis WA 6 des Allgemeinen Wohngebiets mindestens im Rohbau fertig gestellt ist. Ausführungen der Erschließung und Freizeitanlagen hiervon ausgenommen.
13.5 Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall (z. B. durch abschirmende Bebauung oder durch abschirmende Bauteile) geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, kann von den festgesetzten Lärmpegelbereichen abgewichen und die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend DIN 4109 reduziert werden.

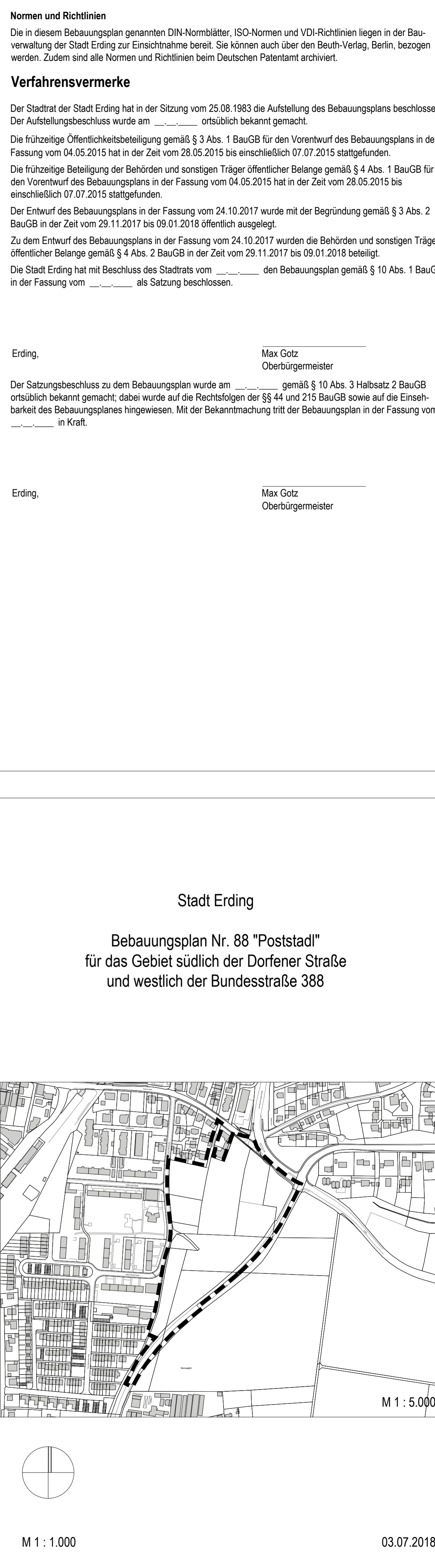
IV Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Erding hat in der Sitzung vom 25.08.1983 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.05.2015 hat in der Zeit vom 28.06.2015 bis einschließlich 07.07.2015 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.05.2015 hat in der Zeit vom 28.06.2015 bis einschließlich 07.07.2015 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2017 bis 09.01.2018 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2017 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2017 bis 09.01.2018 beteiligt.
- Die Stadt Erding hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Erding, _____
Max Götz
Oberbürgermeister

Erding, _____
Max Götz
Oberbürgermeister

Das Ausgleichsziel ist die Entwicklung zu einer Feuchtwiese mit Vernässung.
Von der Ökotoptefläche werden 1.894,52 m² als Ausgleichsfläche für das Bauvorhaben in Anspruch genommen.
Teilfläche 3:
Der Ausgleich wird auf der Westseite der Flächen Gemeinde Ottenhofen, Fl. Nr. 418 (Gesamtfläche 5.520 m²) mit 1.881,20 m² ausgeführt. Das Ausgleichsziel ist ein Gewässerschutzstreifen mit extensivem, artenreichem Grünland.
Teilfläche 4:
Auf dem Grundstück Fl. Nrn. 589/9, 604/5, 607/1, 607/1 und 607/2 der Gemarkung Erding wurde von der Stadt Erding im Frühjahr 2015 eine Ausgleichsfläche fertiggestellt, aufgenommen und noch nicht abgerufen (589/9 mit 300 m² 604/5 mit 210 m² 607/2 mit 69 m² = Gesamtfläche 609 m²).
Von der Ökotoptefläche werden 646,29 m² als Ausgleichsfläche für das Bauvorhaben in Anspruch genommen.
1.2 Zur Sicherung der Ausgleichsfläche wird mit den Eigentümern der Grundstücke, auf denen der Eingriff erfolgt, und der Stadt Erding ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.
2. **Maßnahmen zur Vermeidung (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (§ 44 Abs. 5 BNatSchG)**
2.1 Zur Vermeidung von Tötung oder Verletzung von gefährdeten Vogelarten dürfen notwendige Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Die Räumung des gesamten Baufeldes und somit die Entfernung aller möglichen als Nistplatz, Quartier oder Unterschlupf dienenden Strukturen, muss ebenfalls in den Herbst- und Wintermonaten erfolgen.
2.2 Vogelgefährdende Glasflächen in Form von transparenten Schutzstrukturen, Durchgängen, stark spiegelnden Scheiben etc. sind nicht zulässig bzw. sind durch den Einsatz von abtönendem, mattenem, bedrucktem etc. Glas auszuführen.
2.3 Die Beleuchtung muss auf ein Mindestmaß reduziert werden. Es sind ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden, d.h. sie sollen streulichtarm und staubdicht sein sowie keine UV-Anteile besitzen.
2.4 Beim Erhalt von Zaunsechsen-Lebensräumen sind diese vor baubedingte Störungen durch die Aufstellung eines Bauzaunes zu schützen.
Bei Beanspruchung von Zaunsechsen-Lebensräumen sind die Tiere vor Beginn in Ersatzflächen zu vergrümen oder umzusiedeln.
Dies muss nach einem zu entwickelnden Bauplan und unter Beteiligung der ökologischen Baubegleitung erfolgen.
2.5 Bei teilweiser Überbauung des Geltungsbereiches muss vorab eine flächen- und funktionsgleiche Ersatzfläche für die Zaunsechsen innerhalb des Geltungsbereiches bereitgestellt werden. Anschließend müssen Vergrümnungsmaßnahmen für die Abwanderung der Tiere in die CEF-Fläche durchgeführt werden.
Bei vollständiger baulicher Überplanung ist die Ersatzfläche außerhalb des Geltungsbereiches bereitzustellen. Die Tiere müssen dann vorher abgefangen und umgesetzt werden.
Sämtliche Eingriffe und CEF-Maßnahmen erfolgen nach einem zu erstellenden Bauplan und unter Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung.
2.6 Zur durchgängigen Aufrechterhaltung des potentiellen und zukünftigen Brutplatzangebotes muss im Umfeld eine funktionsgleiche Fläche extensiviert und lückig mit Sträuchern bepflanzt werden.
2.7 Zur Sicherung des Erhaltungszustands der Population für die Zaunsechsen und der Klappergrasmaede ist eine 13.500 m² große Fläche (Flur-Nr. 2101 und 2102, Gemeinde und Gemarkung Erding) in einer ehemaligen Abbaustelle durch geeignete Maßnahmen aufzuerhalten. Auf der Maßnahmenfläche ist in 3 m breiten Streifen das vorhandene Bodensubstrat gegen eine mind. 0,5 m hohe Kies-Sand-Schicht auszutauschen, im Wechsel mit 10 m breiten extensiv genutzten Brachstreifen. Der Erdaushub ist als Haufen und Wall in den Bracharealen zu modellieren. Zur Ergänzung sind die flächigen Maßnahmen durch den punktuellen Einbau von Totholzstrukturen wie Wurzelstüben, Reisighäufen und Stämme (gem. Kap. 2.2 des Konzeptplans zur Zaunsechsenumsetzung, Naturschutzgutachter v. 19.01.2017). Auf das Belassen von Aufkommenden Wiederaufwuchs auf einer Teilfläche von 50 m² ist zu verzichten (vgl. Anforderungen auf S3 des Konzepts zur Lebensraumkompensation für ein Brutpaar des Gelbspöters, Naturschutzgutachter v. 28.02.2017).
2.8 Die Maßnahmenflächen müssen zu Beginn der Fangkampagne der Zaunsechsen funktionsfähig sein und alle für das Überleben der Tiere notwendigen Habitatrequisiten aufweisen. Pflege und Funktionserhaltung der Maßnahmenflächen sind für die nächsten 15 Jahre zu gewährleisten (Abschaben der Kies-Sandstreifen zur Verhinderung des Aufwuchses der Goldrute, gelegentliche Mahd der Brachstreifen zur Verhinderung von Gehölzaufwuchs ab 01. Juli).
2.9 Um die termin- und fachgerechte Umsetzung aller Artenschutzmaßnahmen zu gewährleisten, ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung einzuweisen. Ihre Kontaktadressen sind der unteren Naturschutzbehörde Erding mitzuteilen. Die naturschutzfachliche Baubegleitung hat die Aufgabe, die einzelnen Maßnahmen zu koordinieren, zu überwachen und zu dokumentieren und informiert die Stadt Erding und die untere Naturschutzbehörde Erding darüber und hat die örtliche Baubewachung einzuweisen.
2.10 Die Konkretisierung und Umsetzung der Maßnahmen haben in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Erding zu erfolgen.
- Denkmalpflege**
3.1 Bodenkmale sind melderpflichtig. Vor jeder Baugenehmigung oder Freistellung ist das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodenmerkmalpflege, zu informieren. Archäologische Bodenrisiko sind der zuständigen Fachbehörde unverzüglich zu melden.
3.2 Auf folgende in den Geltungsbereich regende oder an den Geltungsbereich angrenzende Bodenkmale wird hingewiesen:
Östlich unweit gegenüber B388: Denkmalnummer D-1-7637-0509 "Siedlung des Neolithikums".
Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze: Denkmalnummer D-1-7637-0377 "Straße der römischen Kaiserzeit".
Südlich außerhalb angrenzend: Denkmalnummer D-1-7637-0036 "Siedlung des Jungneolithikums (Altheimer Kultur)".
- Ver- und Entsorgung**
4.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entwasserung erfolgt gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos.
Sämtliche Leitungen zur Ableitung von Schmutzwasser der Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.
4.2 Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist zu versickern und darf nicht in die Kanäle des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos eingeleitet werden. Rückhalte- und Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser sind von den Bauherren zu erstellen. Die Bemessung der Anlagen hat nach dem Arbeitsblatt DWA A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" und dem Merkblatt DWA M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu erfolgen.
4.3 Aufgrund der Bodenverhältnisse im Geltungsbereich sind die Untergeschosse (Keller und Tiefgaragen) durch waserdurchlässige Bauweise (z. B. Betonbauweise als "weiße" Wärme) gegen Eindringen von Grund- und Quellwasser zu schützen.
- Gründordnung**
5.1 Als Bestandteil des Bauantrages ist ein Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächenfeststellungsplan einzureichen.
5.2 Die Bepflanzung ist durch den jeweiligen Grundstückbesitzer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Notwendige Nachpflanzungen sind durch heimische standorttypische Arten zu ersetzen.
5.3 **Brandschutz**
Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehrt ist zu gewährleisten, Feuerwehrezufahrten und -zugestellen sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehrt" (Technische Baubestimmung Bayern) herzustellen.
5.4 **Sichtfelder / Sichtdreiecke**
7.1 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden.
7.2 Zäune, Sichtschutzzäune, Müllbehälter, Wälle, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 80 cm über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
7.3 Einzelstehende hochstammige Bäume mit einem Ansatzpunkt von 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Prinzipschnitte und Gestaltungsanforderungen**
Die in der Planzeichnung dargestellten Prinzipschnitte sind in der baulichen Ausführung als bindend zu beachten. Die für das Planungsgebiet parallel erstellte Gestaltungsanforderung ist zu beachten.



M 1 : 5.000