Stadt Erding
Bebauungsplan Nr. 181 III
für das Gebiet Haager Straße Ost, Teilgebiet Nordwest

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.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 181 I für das Gemeinbedarfsgebiet „Kindergarten / Kinderkrippe / Kinderhort" östlich der Grundschule am Ludwig-Simmet-Anger.

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 mit Umweltbericht
jeweils in der Fassung vom 16.12.2025.

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 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 des Baugesetzbuches BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Schule — Fläche für den Gemeinbedarf: Schule

KiTa — Fläche für den Gemeinbedarf: KiTa - Kindertagesstätte

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

GR — Maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern
WH — Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
A — Höhenbezugspunkt mit Bezeichnung (m ü. NHN)

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche
F+R — öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
F+R — private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Eigentümer-Fuß- und Radweg
G — öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
Straßenbegrenzungslinie
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität: Trafostation

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Wasser — Wasser (unterirdisch, außerhalb Verkehrsfläche)
Abwasser — Abwasser (unterirdisch, außerhalb Verkehrsfläche)
Elektro — Elektro (unterirdisch, außerhalb Verkehrsfläche)

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage
Zweckbestimmung: Spielplatz

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 a/b BauGB)

A — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche
Anpflanzen: Bäume
Erhaltung: Bäume

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

FD — Flachdach (Dachneigung unter 5°)
PD — Pultdach (Dachneigung bis 10°)

11. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

Hinweise

Bestehende Gebäude
482/8 — Flurstücke
D-1-7637-0159 — Bodendenkmal
Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des benachbarten Teil - Bebauungsplans Nr. 181 I
Gestaltungsvorschlag
5,0m — Maßangabe in Metern (z. B. 5,0 m)

II Textliche Festsetzungen

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

1.1. Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA, bestehend aus den Teilbereichen WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5) festgesetzt.

1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
ausgeschlossen.

2. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

2.1. Die Gemeinbedarfsfläche „Schule" dient der Unterbringung von Schulen einschließlich zugehöriger Freisport- und Hallensportanlagen sowie der zugehörigen Nebeneinrichtungen und Stellplätze. Ausnahmsweise zulässig sind Hausmeisterwohnungen.

2.2. Die Gemeinbedarfsfläche „KiTa - Kindertagesstätte" dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für Kindergärten, -krippen und -horte sowie einer Mensa.

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

3.1. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundfläche (GR) und den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) als Höchstmaß. Die Festsetzungen erfolgen durch Eintrag in der Planzeichnung.

3.2. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf den jeweils in der Planzeichnung festgelegten und nachfolgend zugeordneten Höhenbezugspunkt:

Höhenbezugspunkt A (465,5 m ü. NHN.): WA 1
Höhenbezugspunkt B (466,0 m ü. NHN.): WA 2 und WA 3
Höhenbezugspunkt C (466,0 m ü. NHN.): WA 4 und WA 5
Höhenbezugspunkt D (465,3 m ü. NHN.): Fläche für Gemeinbedarf Schule und KiTa.

Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut (Satteldach) oder zwischen Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand (bei Flachdachkonstruktionen bis zu 5° Dachneigung). Beim Pultdach gilt die niedrigere Höhe (Traufe) als Wandhöhe.

3.3. Im gesamten Geltungsbereich ist maximal eine 1-geschossige Unterkellerung (Gebäude und Tiefgaragen) zugelassen. Die Baukörper dürfen dabei eine Höhe von 460,50 m ü. NHN nicht unterschreiten. Konstruktionsbedingte punktuelle Überschreitungen sind bis zu einer Fläche von je 3,0 m x 4,0 m zugelassen.

3.4. Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR) darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA)
- je Gebäude im Erdgeschoss um 32 qm für Terrassen und
- durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8

überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4.1. Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachüberstände, Vordächer, Balkone oder Treppenaufgänge, bis zu 1,5 m überschritten werden, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.

4.2. Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenze bis zu 2,0 m überschreiten, sofern diese mindestens 2,0 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

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

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO, Art. 81 BayBO)

5.1. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Satzung der Großen Kreisstadt Erding über die Ermittlung und den Nachweis für Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung - StS) in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die 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.

5.2. Im Allgemeinen Wohngebiet werden erforderliche Stellplätze in Tiefgaragen oder in unterirdischen Garagengeschossen nachgewiesen. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Sie sind vollständig unterirdisch anzulegen und, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer im Mittel 80 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken.

5.3. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet außerhalb der Bauräume bis max. 12 m² Grundfläche je Baugrundstück zulässig. Ausgenommen von dieser Festlegung sind Terrassen, Fahrradstellplätze und Spielgeräte.

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

6.1. Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit „F+R" bezeichneten Flächen dienen vorrangig dem Fuß- und Radverkehr. Die mit der Zweckbestimmung „F" bezeichneten Flächen dienen vorrangig Fußgängern.

6.2. Ein- und Ausfahrten sind an den in der Planzeichnung mit Planzeichen (siehe Ziffer I 5.) gekennzeichneten Bereichen nicht zulässig.

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

7.1. Die in der Planzeichnung als „zu erhalten" festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern und bei Absterben artengleich in der Qualität "4 mal verpflanzt, Stammdurchmesser mind. 20-25 cm" zu ersetzen.

7.2. Für die durch Planzeichen als „neu anzupflanzen" festgesetzten Einzelbäume (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Ziffer III 3.1.) sind Laubbäume in der Mindestpflanzqualität: „Hochstamm 4 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammdurchmesser mind. 18-20 cm" zu pflanzen. Bei ihrer Anordnung sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.

7.3. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes sind zu bepflanzen und durch Ansaat zu begrünen (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Ziffer III 3.1.), soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze dienen.

7.4. Je 250 m² angefangene Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebietes ist ein Laubbaum oder ein Obstbaum (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Ziffer III 3.1.) zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind mit Planzeichen festgesetzte Baumpflanzungen und vorhandener Baumbestand einzurechnen.

7.5. Stellplätze, Wege, Einfahrten und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind so auszubilden, dass diese zum Zeitpunkt der Herstellung im Mittel einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner erreichen (z. B. Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Natursteinpflaster mit Drain- bzw. Rasenfuge).

7.6. Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsgrün" festgesetzten Flächen sind mit Laubbäumen (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Ziffer III 3.1.) zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und zu gestalten. Der Bestand, die Pflanzungen und die Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten.

Eine Überbauung dieser Flächen ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten und -zugänge sowie Flächen für Rettungsfahrzeuge. Diese sind flächensparend auszubilden.

7.7. Die durch Planzeichen festgesetzten, öffentlichen Grünflächen sind mit Laubbäumen und Sträuchern (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Ziffer III 3.1.) zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und zu gestalten. Die Pflanzungen und die Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten.

7.8. Für die Ausleuchtung von Straßen, Wegen und Freianlagen ist eine insektenfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik (z. B. Natriumdampfhochdrucklampen oder LED-Lampen) vorzusehen.

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

8.1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind als Dachformen Flachdächer (FD) oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung unter 5° (gemessen zur Waagerechten) sowie Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von bis zu 10° (gemessen zur Waagerechten) zugelassen.

8.2. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind auf den Dächern im gesamten Geltungsbereich zulässig, wenn diese in mindestens 0,5 m Abstand zu den Dachkanten angebracht sind und mit ihren Oberkanten eine Höhe von 1,0 m über Dachhaut nicht überschreiten.

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

8.4. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 5° Neigung sind zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung von für Erholungszwecke nutzbaren Freibereichen (z. B. bei Dachterrassen), notwendigen technischen Anlagen oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts.

8.5. Werbeanlagen dürfen im Allgemeinen Wohngebiet nur am Ort der Leistung im Erdgeschoss-Bereich bis maximal zur Deckenoberkante des Erdgeschosses an der Hauswand angebracht werden. Sie dürfen eine Größe von jeweils 1,0 m² nicht überschreiten. Die Werbung einzelner Geschäfte, Praxen, Büros und Ladenlokale eines Gebäudes sind im Allgemeinen Wohngebiet in einer gemeinsamen Anlage zusammenzufassen.

8.6. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Einfriedungen nur in Form von dicht hinterpflanzten Holzstaketen-, Maschendraht-, Stabmatten- oder Gitterzäunen ohne Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zugelassen. Einfriedungen, die ausschließlich aus Pflanzungen bestehen, dürfen eine Höhe von bis zu 2,0 m besitzen.

In den Flächen für den Gemeinbedarf richtet sich die Gestaltung der Einfriedungen nach dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB).

9. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Baulicher Schallschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1. Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges

Außenflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen etc. muss mindestens folgendes bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges nach DIN 4109 erreichen.

WA

1. Häuserreihe parallel der Haager Straße	$R'_{w,ges}$ = 39 dB	(erstes westliches Baufeld im WA 1 und WA 2 gesamt),
2. Häuserreihe parallel der Haager Straße	$R'_{w,ges}$ = 34 dB	(zweites westliches Baufeld im WA 1, westliche Baufelder WA 3 und erstes westliches Baufeld im WA 5),
3. Häuserreihe parallel der Haager Straße	$R'_{w,ges}$ = 32 dB	(drittes westliches Baufeld im WA 1, östliche Baufelder WA3 und zweites westliches Baufeld im WA 5),
4. Häuserreihe parallel der Haager Straße	$R'_{w,ges}$ = 32 dB	(viertes und östlich gelegenes Baufeld im WA 1, drittes und östlich gelegenes Baufeld im WA 5 und WA 4 gesamt).

Schule (für Neu- und Erweiterungsbauten) /
KiTa
abhängig vom Abstand zur Haager Straße
$R'_{w,ges}$ = 32 dB bis 41 dB
(siehe nebenstehende Abbildung, o. M.)

Quelle Abbildung: schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan)

9.2. Grundrissorientierung im WA

Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 sind an den mit in nachfolgender Abbildung (o. M.) in **ROT** gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig.

Alternativ besteht die Möglichkeit, dass:

a. der schutzbedürftige Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält,

oder

b. vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden für Schlaf- und Kinderzimmer, kalte Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden.

oder

c. in begründeten Ausnahmefällen ist eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung (zentrale oder dezentrale) als alleinige Schallschutzmaßnahme zulässig, wenn der Innenraumpegel von $L_{p,innen}$ = 30 dB(A) unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse durch eine unter Punkt a. oder b. genannte Maßnahme nicht erreicht werden kann.

9.3. Grundrissorientierung für Außenwohnbereiche im WA

Dem Wohnen zugeordnete Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) sind an den in der Abbildung der Ziffer II 9.2. in **ROT** gekennzeichneten Abschnitten nur dann zulässig, wenn der Wohnraum über einen weiteren Außenwohnbereich ohne Kennzeichnung verfügt, oder durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Glasscheiben, verglaste Loggien etc.) nachweislich so weit abgeschirmt werden, dass der tagsüber (06 - 22 Uhr) in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässige Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) eingehalten wird.

9.4. Grundrissorientierung Schule/ KiTa

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume welche über die West-, Nord, oder Südfassade belüftet werden müssen, sind mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung (zentral oder dezentral) auszustatten.

9.5. Grundrissorientierung für Außenspielfläche KiTa

Die Außenspielfläche der KiTa ist abgeschirmt (Gebäude, Schallschutzeinrichtung etc.) von der westlich verlaufenden Haager Straße so zu situieren, dass ausreichende Bereiche mit einem Beurteilungspegel von ≤ 55 dB(A) tags vorhanden sind.

9.6. Wenn im Einzelfall (mit Nachweis, 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.

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1, Nrn. 20 und 25 a/b, § 9 Abs. 1a BauGB)

Innerhalb der im Geltungsbereich dargestellten Ausgleichsfläche (A) ist eine extensive parkähnliche Wiesenfläche anzulegen. Es ist entlang dem Grünzug ein 9,0 m breites extensives artenreiches Grünland auf frischer bis mäßig trockenem Standorte anzulegen. Es erfolgt eine hainartige Bepflanzung mit heimischen Solitärbäumen. Die Fläche ist dauerhaft durch jährliche Mahd mit Abtansport des Mähgutes zu pflegen und zu unterhalten (Mähpause von Mitte Juni bis Ende August).

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

1. Denkmalpflege

1.1. Bodendenkmale sind meldepflichtig. Vor jeder Baugenehmigung oder Freistellung ist das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, zu informieren. Archäologische Bodenfunde sind der zuständigen Fachbehörde unverzüglich zu melden.

1.2. Auf folgende, im Geltungsbereich liegende, in das Gebiet ragende oder an den Geltungsbereich angrenzende, Bodendenkmäler wird hingewiesen:

Denkmalnummer D-1-7737-0183 „Siedlung der späten Latènezeit und der römischen Kaiserzeit sowie Kreisgraben vorgeschichtlicher Zeitstellung."

Denkmalnummer D-1-7737-0340 „Siedlung der späten Latènezeit und der römischen Kaiserzeit."

Nördlich außerhalb:Denkmalnummer D-1-7637-0067 „Körpergräber der mittleren Latènezeit."

1.3. Denkmäler sind in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

1.4. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2. Ver- und Entsorgung

2.1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

2.2. Die Entwässerung 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.

2.3. 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 für Oberflächenwasser sind vom Bauherrn zu erstellen. Die Bemessung der Anlagen hat nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" und dem Merkblatt DWA M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu erfolgen.

2.4. Alle privaten Einfahrtsbereiche, Stellplätze, Vorplätze, etc. müssen bei Gefälle zur öffentlichen Straße hin mit entsprechenden Rinnen und Leitungen (angeschlossen an die privaten Oberflächen-Entwässerungsanlagen) ausgestattet sein.

3. Grünordnung

3.1. Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Neuanpflanzungen wird die Verwendung von Arten aus der Artenliste der Stadt Erding in der jeweils aktuellen Fassung empfohlen. (Siehe unter: https://www.erding.de/fileadmin/user_upload/bebauungsplaene/170314_Artenlisten_Stadt_ Erding.pdf).

3.2. Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

3.3. Für Baumaßnahmen im Umfeld der durch Planzeichen festgesetzten zu erhaltenden Baumstandorte wird auf die notwendigen zu treffenden Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 ("Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen") hingewiesen.

3.4. Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen (auch im Straßenbereich) ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von 12 m³ vorzusehen.
Baumpflanzungen entlang von befestigten Flächen sind entsprechend des Regelwerkes „FLL-Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate" auszuführen.

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

3.5. Alle Pflanzungen und Ansaaten haben nach Herstellung der Bezugsfertigkeit, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

3.6. Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" sind mit Bäumen unterschiedlicher Art (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Ziffer III 3.1.) zu überstellen und mit Spielanlagen und Einrichtungen zur Naherholung auszustatten. Mindestens 20 % der öffentlichen Grünflächen sind extensiv naturnah zu entwickeln.

4. Brandschutz

Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Technische Baubestimmung Bayern) herzustellen.

5. Stellplatzsatzung

PKW-Stellplätze für Personen mit eingeschränkter Mobilität sind in den angegebenen Bereichen (bzw. in den Baufeldern) auf der Grundlage der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Erding zu errichten.

6. Spielplatzsatzung

Auf die Spielplatzsatzung der Stadt Erding wird hingewiesen. Spielplätze sind entsprechend der Satzung in der aktuellen Fassung zu errichten und zu gestalten.

7. Landwirtschaft

7.1. Innerhalb des Planungsgebietes können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten.

7.2. Qualitativ hochwertige Oberböden sind nach dem Abtrag zu sichern und auf ertragsärmere Standorte zu verteilen.

8. Schutzmaßnahmen für Leitungstrassen

Leitungstrassen sind von Bebauung und Baumpflanzung freizuhalten. Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Merkblätter DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" und DVGW GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" sind zu beachten.

9. 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.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche ist entsprechend der Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung eine Ausgleichsfläche mit 56.433 Wertpunkten zu erstellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufteilung der Ausgleichsflächen erfolgt z.T. auf nachstehenden Teilflächen und z.T. innerhalb des Geltungsbereiches. Die externen Ausgleichsflächen sind mittels städtebaulichen Vertrags/Grunddienstbarkeit zu sichern.

Teilfläche der Flurnummer Flst.-Nrn. 1658 und 1659, Gemarkung Notzing
Größe der Teilfläche: 8.372 m² = 50.735 Wertpunkte.

Interne Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches
Größe der Teilfläche: 1.140 m² = 5.698 Wertpunkte.

10.2. Maßnahmen zur Vermeidung (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 BNatSchG, sind die in der Anlage „Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung" (Naturgutachter, 08.12.2022) aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus zu beachten und durchzuführen. Folgende Maßnahmen sind zu berücksichtigen:

- Die Baufeldfreimachung und Baustelleneinrichtung (inkl. Gehölzrodung und Gebäudeabrisse) außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Sommerquartierszeit von Fledermäusen durchgeführt.
- Vor der Rodung des Höhlenbaums und dem Abriss der Gebäude durch die ökologische Baubegleitung das Quartierspotenzial für Fledermäuse sowie ein aktueller Besatz überprüft. Das weitere Vorgehen wird danach in Abstimmung mit der UNB und der ökologischen Baubegleitung festgelegt. Werden nutzbare Quartiere durch das Vorhaben beansprucht, wird die entsprechende CEF-Maßnahme erforderlich.
- Unnötige Lichtemissionen vermieden und die Außenbeleuchtung auf ein Mindestmaß reduziert.
- Große Glasflächen mit einer Fläche von mind. 4 m² zwischen Gebäuden in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc., sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen sind zu vermeiden oder mit Maßnahmen gegen Vogelschlag (strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas) auszustatten.

10.3. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (§ 44 Abs. 5 BNatSchG)

Folgende spezielle Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität betroffener Lebensräume, sog. „CEF"-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG Satz 2 und 3 BNatSchG), sind erforderlich:

- Bei Beanspruchung der Gehölze im näheren Bereich des Goldammer-Brutreviers werden diese durch die Neupflanzung von Feldgehölzen und/oder Hecken derselben Ausdehnung ausgeglichen.
- Zum Ausgleich des beanspruchten Haussperlingsreviers wird vor der Umsetzung des Vorhabens im räumlichen Zusammenhang an einem Gebäude ein Sperlingskasten mit drei Kammern angebracht. Ein passender Standort für den Sperlingskasten ist durch die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der UNB zu wählen.
- Jedes beanspruchte Fledermausquartier an Gebäuden oder am Höhlenbaum wird durch Fledermauskästen ersetzt. Die Anzahl und Art der Kästen richtet sich nach der Quartiereignung, die von der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird. Ein geeigneter Standort zum Anbringen der Ersatzquartiere wird ebenfalls durch die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der UNB festgelegt. Die beanspruchte Baumhöhle wird je nach Bedeutsamkeit mit einem Cluster von Fledermauskästen unterschiedlicher Bauweise ausgeglichen (Bei Einzelquartier = drei Fledermauskästen, sowie ein Meisenablenkkasten; Bei Wochenstuben-/ Winterquartier = fünf Fledermauskästen, sowie ein Meisenablenkkasten).

10.4. Durchführung einer ökologischen Baubegleitung Abbruch (ÖBB):

Zur Vermeidung von vorhabenbedingten, artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen und zur Sicherung der formulierten Ziele und Maßnahmen sollen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung ggf. erforderliche Korrekturmaßnahmen direkt mit dem Betreiber abgestimmt und umgesetzt werden.

11. Baulicher Schallschutz

11.1. Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Erding eingesehen werden.

11.2. Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen sind grundsätzlich möglich, sofern das Gesamtbauschalldämm-Maß nach Ziffer II 9.1. eingehalten wird. Als alleinige Schallschutzmaßnahme jedoch nur in begründeten Ausnahmefällen, siehe Ziffer II 9.2. c).

11.3. Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den jeweiligen Bauherrn im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.

11.4. Der maßgebliche Außenlärmpegel für die Ableitung des notwendigen Gesamtschallbauschalldämm-Maß nach DIN4109-1:2018-01 basiert auf der Straßenverkehr Prognose 2035, und dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für die Gebietseinstufung Allgemeines Wohngebiet.

11.5. Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C". Beispielsweise: Rw (C;Ctr) = 37 (-1 ;-3). Der Korrekturwert „Ctr" berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Straßenverkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt als das Schalldämm-Maß Rw. Aufgrund dessen wird empfohlen, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts Ctr erreicht wird.

11.7. Im Allgemeinen sollte darauf geachtet werden, dass der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreitet und am Immissionsort nicht tonhaltig ist. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680 zu beachten. Unabhängig davon ist beim Einsatz einer Wärmepumpe im Planungsgebiet die Untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.

IV Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in der Sitzung vom 28.01.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 181 III für das Gebiet „Haager Straße Ost im Bereich um die Almenrausch- und Alpenrosenstraße, nördlich der Grundschule am Ludwig-Simmet-Anger" beschlossen.

   Durch Stadtratsbeschluss wurde am 23.03.2021 der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes geändert. Zeitgleich wurde die neue Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 181 III für das Gebiet „Haager Straße Ost; Teilgebiet Nordwest" vergeben. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2022 hat in der Zeit vom 15.02.2023 bis einschließlich 20.03.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2022 hat in der Zeit vom 15.02.2023 bis einschließlich 20.03.2023 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.06.2025 bis einschließlich 30.07.2025 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.06.2025 bis einschließlich 30.07.2025 beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.11.2025 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.11.2025 bis einschließlich 11.12.2025 erneut öffentlich ausgelegt.

7. Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.12.2025 in seiner Sitzung am 16.12.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erding, Max Gotz,
Oberbürgermeister

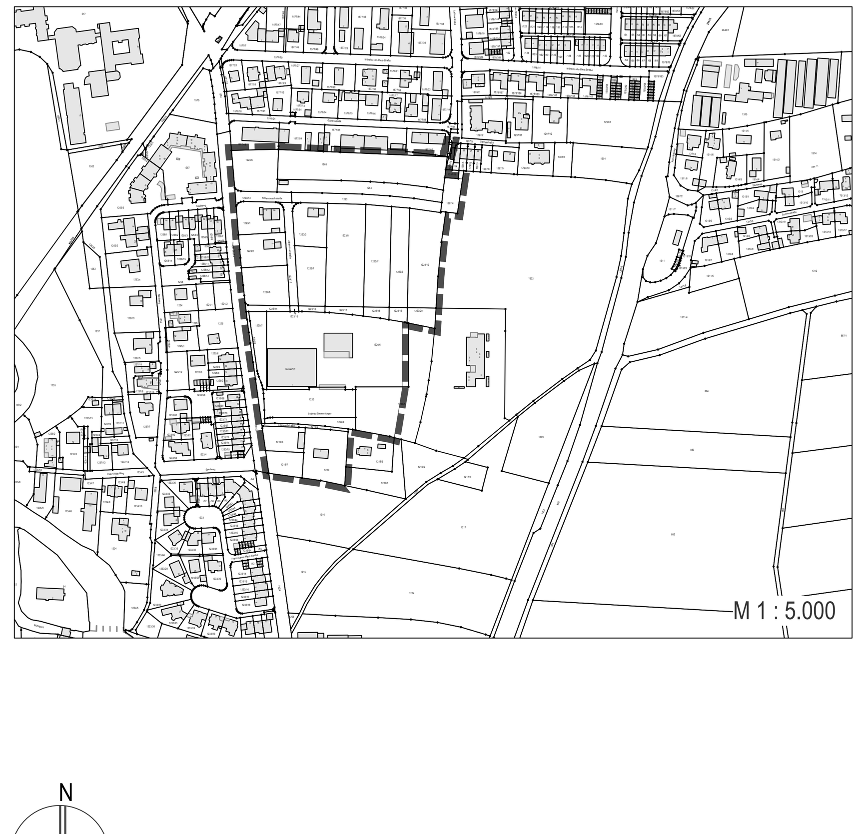
7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 19.12.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen.

   Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.12.2025 in Kraft.

Erding, Max Gotz,
Oberbürgermeister

Stadt Erding

Bebauungsplan Nr. 181 III
für das Gebiet
Haager Straße Ost,
Teilgebiet Nordwest



N

16.12.2025