

Stadt Erding Bebauungsplan Nr. 238 für das Gebiet nördlich der Dachauer Straße

Rechtsgrundlagen
Die Stadt Erding erlässt aufgrund §§ 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 Geltungsbereichs den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 135 und dessen 1. bis 4. Änderung sowie den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 137.

- Bestandteile**
Der Bebauungsplan besteht aus:
I Planzeichnung
II Textliche Festsetzungen
III Textliche Hinweise und nachträgliche Übernahmen
IV Verfahrensmerkmale
V Begründung mit Umweltbericht
jeweils in der Fassung vom 10.04.2024.

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 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) 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 BauNVO)
GI Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
WH Wandhöhe in Metern über Höhenbezugs punkt als Höchstmaß
65,19 Bezugspunkt (fertige Höhe der Verkehrsfläche) mit Bezeichnung

3. **Bauweise und Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
B Baugrenze

4. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)
Ö Öffentliche Straßenverkehrsfläche
F-R Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
G Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
S Straßenbegrenzungslinie
Ein- und Ausfahrtsbereich zum Industriegebiet

5. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Elektrizität: Trafostation - allgemein zulässiger Standort

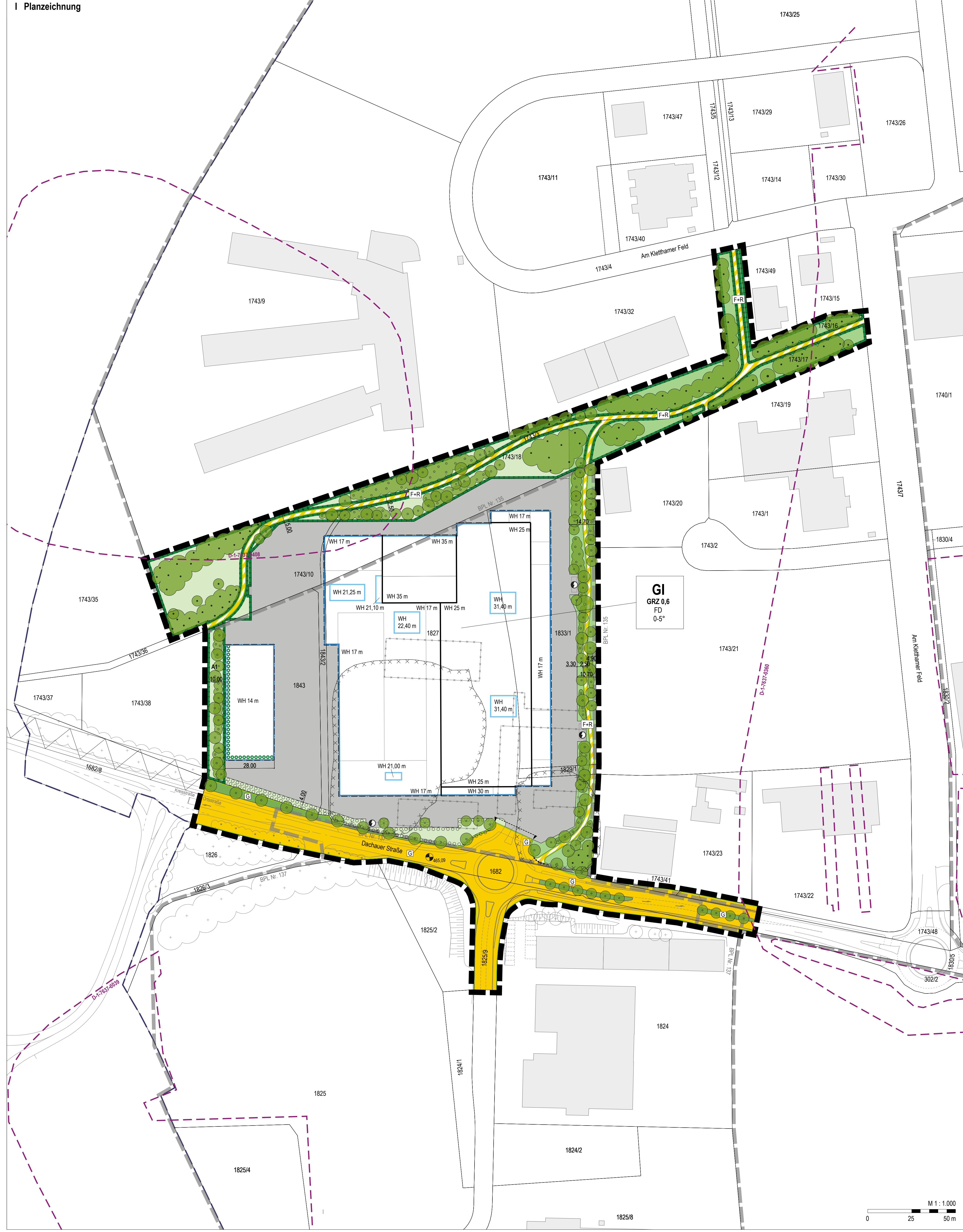
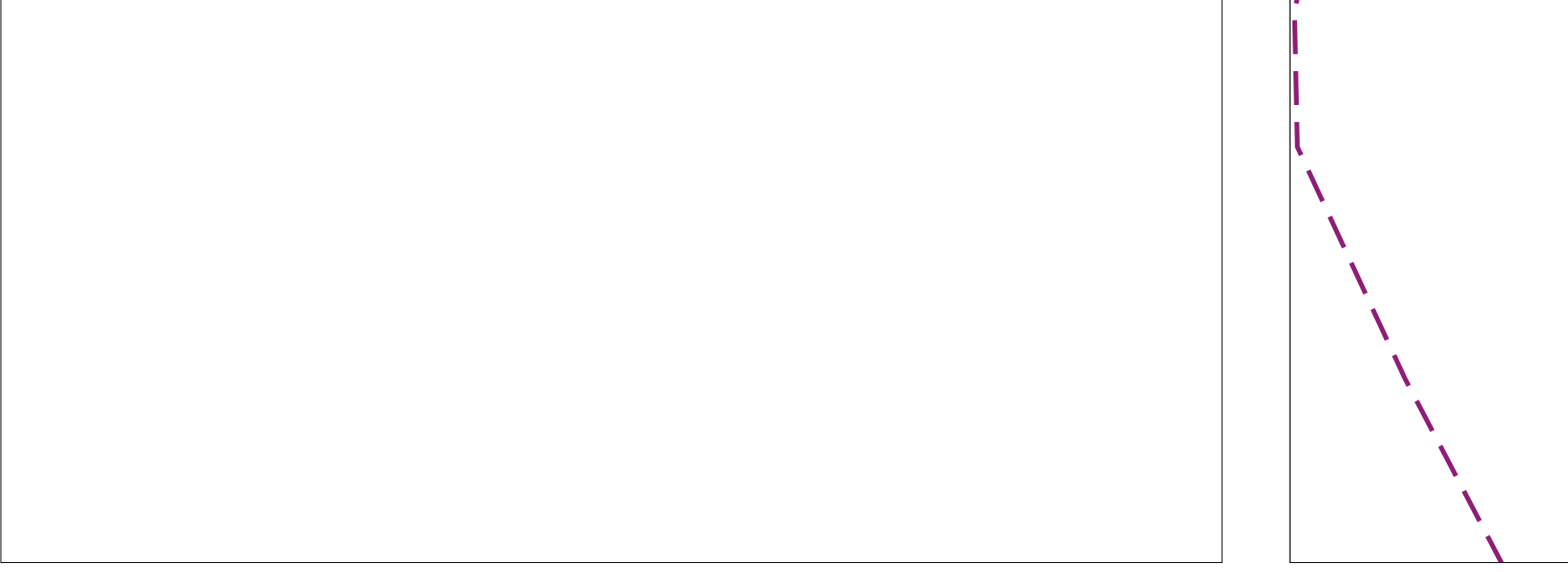
6. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 ab BauGB)
A1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Angabe der Nummer der Ausgleichsfläche

- Ö** Öffentliche Grünflächen
P Private Grünflächen
E Erhaltung: Bäume
H Erhaltung: Gehölz
A Anpflanzen: Bäume
G Anpflanzen: Gehölz
O Anpflanzen: Fassadenbegrünung
U Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. **Bauliche Gestaltung**
FD Flachdach
0-5° zulässige Dachneigung

8. **Sonstige Planzeichen**
G Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
----- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
----- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
----- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung, variabel (vgl. Ziffer II 2.4.)
----- Altlastenverdachtsfläche (Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB))

- Hinweise**
----- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs benachbarter Bebauungsplan
----- Flurstücke
----- Bestandsgebäude
----- zu beseitigende bauliche Anlagen oder Bauteile
----- Anbauverbot Kreisstraße (Art. 23 BayStVG)
----- Bodendenkmal mit Denkmalnummer
----- Bestandsbäume
----- Bestandsgehölz
6,50 Maßangabe in Metern (z.B. 6,50 m)
----- Stadtgrenze



II Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**
1.1. Das Baugelände wird gemäß § 9 BauNVO als Industriegebiet festgesetzt.
1.2. Im Industriegebiet (GI) sind von den nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Lagerplätze als selbstständige Anlagen für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Baumaterial sowie Autowerkplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen nicht zugelassen.
Einzelverschiebeplätze sind nur zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks-, Industrie- oder anderen Gewerbebetrieb stehen, und eine untergeordnete Verkaufsfläche von 300 m² je Betrieb nicht überschreiten wird.
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 Grundflächenzahl (GRZ) und den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) als Höchstmaß. Die Festsetzungen erfolgen durch Eintrag in der Planzeichnung.
2.2. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf die fertige Höhe der vorhandenen Verkehrsfläche an dem in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugs punkt (465,09 m ü. NNH).
2.3. Die Wandhöhe (WH) ist bei Gebäuden das Maß zwischen Höhenbezugs punkt und oberem Abschluss der Wand. Bei technisch bedingten Dachaufbauten und Technikanlagen ist diese der höchste Punkt der Konstruktion.
2.4. Die im Plan als "variabel" gekennzeichneten Bereiche unterschiedlicher Höhenentwicklung dürfen unter Beibehaltung ihrer Flächengröße um bis zu 3,0 m in jeweils eine Richtung verschoben werden, sofern nachweislich technisch konstruktive Gründe dies erfordern.
2.5. Zur Ermittlung der Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind auch die festgesetzten privaten Grünflächen mit einzubeziehen.
3. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und § 14 BauNVO, Art. 81 BayBO)**
Die Ermittlung und der Nachweis der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder hat nach der Stellplatzsatzung (SIS) der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu erfolgen. Die Stellplätze sind an ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit nach den Regelungen in der Satzung bereitzustellen.
4. **Verkehrsräume und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Einfahrten und Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)**
4.1. Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit "F-R" bezeichneten Flächen dienen vorrangig dem Fuß- und Radverkehr.
4.2. Ein- und Ausfahrten zum im Geltungsbereich festgesetzten Industriegebiet (GI) sind entlang der Dachauer Straße nur innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereichs zugelassen.
5. **Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 25ab BauGB und Art. 81 BayBO)**
5.1. Die durch Planzeichen und Text festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen, die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und des Verwehrgins sind mit Laubbäumen und Sträuchern (Pflanzungsvorschläge siehe unter Hinweise Ziffer III 3.4.) zu bepflanzen, durch Ansatz zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Der Bestand, die Pflanzungen und die Ansätze sind artenspezifisch zu pflegen und zu erhalten.
5.2. Die in der Planzeichnung als "zu erhalten" festgesetzten Einzelbäume und Gehölze sind in ihrem Bestand zu sichern und bei Absterben artengleich zu ersetzen. Die Mindestanzahlqualität für Baum- und Strauchpflanzungen sind der Ziffer II 5.6. zu entnehmen.
5.3. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind mit Laubbäumen und Sträuchern (Pflanzungsvorschläge siehe unter Hinweise Ziffer III 3.4.) zu bepflanzen, durch Ansatz zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen dienen.
5.4. Bei Reihengruppierungen sind jeweils einheitliche eine Baumart zu verwenden.
5.5. Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort geringfügig in jede Richtung variiert werden.
5.6. Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte und vorwiegend heimische Arten und Sorten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:
Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Drahtbalken, Stammumfang 30 - 35 cm
Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen:
Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 150 - 200 cm,
Vierplanter Strauch, Höhe 60 - 100 cm
Mindestpflanzqualität für Kleinst- und Rankpflanzungen:
Solitär, 3 x verpflanzt, im Container, Höhe 100-150 cm
5.7. Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen (auch im Straßenbereich) ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von 12 Kubikmeter vorzusehen. Es sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumrosten).
5.8. Baumpflanzungen entlang von befestigten Flächen sind entsprechend des Regelwerkes "TL" - Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorstellungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumentwicklung, Bewässern und Substrat" auszuführen.
5.9. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind die Fassaden zu einem Anteil von mindestens 70% der Wandflächen mit Pflanzen in standortgerechter Auswahl zu begrünen.
5.10. Lärmschutzwände und Stützwände sind zu einem Anteil von mindestens 60% der Wandfläche mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.
5.11. Alle Pflanzungen und Ansätze haben nach Herstellung der Bezugspunkte, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
5.12. Die Pflanzungen (Bäume, Sträucher und Ansätze) sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese nachzupflanzen. Die Mindestpflanzqualität für Baum- und Strauchpflanzungen sind der Ziffer II 5.6. zu entnehmen.
5.13. In der privaten Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches ist die Errichtung eines Rauchschwarzenhauses sowie einer Sprinklerwand zulässig.

6. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 22 und 25 ab BauGB, Art. 7 und Art. 81 BayBO)**
6.1. Auf der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Grünfläche im Norden innerhalb des Geltungsbereiches ist der Bestand dauerhaft zu sichern und mit den durch Planzeichen festgelegten Pflanzungen zu ergänzen.
6.2. Ausgleichsfläche "A1":
Auf der mit "A1" bezeichneten Fläche ist eine naturnahe Pflanzung mit Bäumen und Sträuchern zu erstellen. In den Randbereichen wird ein artenreiches Extensivgrünland entwickelt.
6.3. Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 111.900 Wertpunkten wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

- 6.4. **Artenschutz - Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5, § 3 BNatSchG)**
Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:
M7: Anbringung von 5 Fledermauskästen.
M8: Innerhalb des Geltungsbereiches im Norden ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an geeigneter Stelle eine Sperrungswand mit 4 m Breite und 3,25 m Höhe für 22 Nisthilfen zu errichten.
M9: Anbringung von 3 Nisthilfen in der Gartenschwanz sowie 2 Meisenkästen.
M10: Anbringung von 3 Kunsthorsten für Tumffläke und Krähen.
6.5. **Artenschutz - Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Population (spezielle artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 45 Abs. 7, S. 2 BNatSchG)**
Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:
M12: Innerhalb des Geltungsbereiches im Norden ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an geeigneter Stelle ein Rauchschwarzenhaus mit den Maßen 4,5 x 6,5 x 4,9 m (L x B x H) für 26 Nistplätze zu errichten.
M13: Aufwertung von 1,55 ha großen Flächen für das Rebholz.

7. **Bauliche Gestaltung und technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
7.1. Als Dachflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 5° (gemessen zur Waagerechten) zulässig, soweit sie nicht zulässig sind.
Bei untergeordneten Bauteilen, wie insbesondere Vordächern und Oberflächendächern, kann von der festgesetzten Dachform abgewichen werden.
7.2. Alle Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 5° (gemessen zur Waagerechten) sind, zu mindestens 50% der Dachfläche, mit einer Dachbegrünung oder mit Photovoltaikanlagen zu versehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen oder wenn Regelwerke dies nicht zulassen. Bei der Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Die vorstehende Regelung gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher wie oberirdische Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 120 m².
Die mindestens nachzuweisende Fläche kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden.
7.3. Technikanlagen sind mit einer blickdichten Verkleidung einzubauen.
7.4. Bei einer Dachbedeckung aus Zink, Kupfer oder Blei sind nur beschichtete Materialien zulässig.
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts müssen entpiegelte Oberflächen besitzen.
7.5. Ein Anstrich der Außenwände von Gebäuden mit roten bis violetten Farben und mit Neonfarben ist unzulässig. Die Farbgebung der Außenwände ist mit der Stadt Erding abzustimmen. Ein Farbkonzept ist mit dem Bauamt vorzulegen.
8. **Einfriedigung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**
8.1. Einfriedigungen sind als sockelloser Maschendraht- oder Gitterzaun mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind diese mit Schnittbänken in der Höhe der Einfriedigung zu hinterpflanzen. Für Einfriedigungen, die ausschließlich aus lebenden Pflanzen bestehen, wird keine Festsetzung zur Höhe getroffen.

- 8.2. Wird eine besondere Sicherheitsrelevanz nachgewiesen, kann für die Einfriedigung in diesem Bereich ein bis zu 3,0 m hoher, sockelloser Maschendraht- oder Gitterzaun ohne Schlachtdraht zugelassen werden.
9. **Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**
9.1. Werbeanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb des Geltungsbereichs nur entlang des angrenzenden Straßenraums (Dachauer Straße) in einem Abstand von 2,0 bis 4,5 m vom Fahrbandrand in einer einheitlichen Größe von 1,2 m Breite (Ausdehnung in horizontaler Richtung) und maximal 5,0 m Höhe zulässig.
9.2. Freistehende Werbeanlagen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur in einem rechteckigen Format mit einer waagrecht gemessenen maximalen Breite von 3,8 m und einer lotrecht gemessenen maximalen Höhe von 2,8 m (Euroschrift) zulässig.
9.3. An der Wand angebrachte Werbeanlagen sind nur in einem maximal 2,0 m hohen lotrecht gemessenen Streifen, dessen Oberkante maximal 8,0 m über der Straßenoberkante liegen darf, zulässig und dürfen die Wandfläche nicht übergangen.
9.4. Lauflichter und elektronische Laufbänder mit Blink- und Sprungleuchten sind im Geltungsbereich ausgeschlossen.
10. **Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Baulicher Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume) sind die Schalldämmmaße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" Abschnitt 7.1 bis 7.3 anzuhalten.
11. **Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenverdachtsflächen) sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorzuziehende und nachgewiesene Altlasten vollständig zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder sie sind vollständig zu versiegeln. Ein Nachweis hierfür ist der zuständigen Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Erding vorzulegen.
Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zugelassen. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in versickerungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich versickerungsfreien, sockerfähigen Horizont vorzunehmen.

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

1. **Brandschutz**
1.1. Die Belange und Anforderungen des vorliegenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten. Feuerwehrlieferungen und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Spezielle Baubestimmung Bayern) herzustellen.
1.2. Für das geplante Industriegebiet ist von einem Löschwasserbedarf von 96 m³ bis 192 m³ über zwei Stunden auszugehen. Gemäß MindBauRL ist bei Abschnitflächen von mehr als 4.000 m² ein Löschwasserbedarf von mind. 192 m³ über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich.
1.3. Die Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurfontänen) sind in einem maximalen Abstand von 80/120 m zu errichten.
2. **Denkmalpflege**
2.1. Auf folgende, im Plangebiet liegende Bodendenkmäler wird hingewiesen:
Nördlich gelegen und hienerringend:
- D-1-7637-0408 "Siedlung der Bronzezeit und der Urnenfelderzeit"
Östlich gelegen und leicht hienerringend:
- D-1-7637-0360 "Körpergräber des Spät- oder Endneolithikums, Siedlung der frühen Bronzezeit, Siedlung und Brandgräberfeld der Urnenfelderzeit, Siedlung und Herrenhof der Hallstattzeit, Siedlung und Bestattungen der Latènezeit, Siedlung der römischen Kaiserzeit und Körpergräber der späten römischen Kaiserzeit sowie Siedlung des frühen Mittelalters".
2.2. Diese Denkmäler sind in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe sind auf das unabwiesbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Sie sind zu schützen und zu erhalten, unabhängig davon, ob sie bekannt sind oder vermutet werden.
2.3. Vor jeder Baugenehmigung oder Freistellung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nachfolgendes zu beachten:
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmaltreue Erlaubnis gem. Art. 1 Nr. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

- Der Oberbodenabrtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
Nach dem Ergebnis des Oberbodenabrtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.
Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabrtrags und der Ausgrabung zu tragen.
Mit den bauseitig erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

3. **Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
3.1. **Naturschutzfachliche Eingriffregelung - Ausgleichsflächen**
Außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffbebauungsplanes wird auf den Ausgleichsflächen A2 und A3 der verbleibende Ausgleichsbedarf von 111.900 Wertpunkten umgesetzt.
Ausgleichsfläche A2:
Auf dem Grundstück Fl. Nr. 4861/11 der Gemarkung Oberding, Gemeinde Oberding (Flächengröße 0,31 ha) werden 9.300 Wertpunkte ausgeglichen. Das Entwicklungsziel der Fläche ist eine Ackerbrache.
Ausgleichsfläche A3:
Auf den Grundstücken Fl. Nr. 4861/151 und 4861/152 der Gemarkung Oberding, Gemeinde Oberding (Flächengröße 1,24 ha) werden 112.600 Wertpunkte ausgeglichen. Das Entwicklungsziel der Fläche ist für den südlichen Bereich ein Extensivgrünland mit Mähgrünland und für den nördlichen Bereich eine Ackerbrache.

- 3.2. **Maßnahmen zur Vermeidung (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)**
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 BNatSchG, sind in der Anlage "Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung" (Naturgütekriter, 2022) aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus zu beachten und durchzuführen.
Folgende Maßnahmen sind zu berücksichtigen:
M1: Begrenzung der Zellen für Baueinfriedigung, Gehölzrondung und Gebäudeabriss
M2: Begrenzung der täglichen Bauzeiten im Sommerhalbjahr
M3: Reduzierung des Rückschnitts / der Rodung von Gehölzen auf das Notwendigste
M4: Schutz angrenzender ökologisch bedeutsamer Flächen und Strukturen
M5: Vermeidung von Störungen durch Beleuchtung
M6: Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen
M11: Pflanzung von Gehölzen in der räumlichen Nachbarschaft im Verhältnis 1:1 zu den beanspruchten Gehölzen
3.3. Durchführung einer Umweltbeurteilung (UBB) während der gesamten Baumaßnahme
3.4. Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Neupflanzungen wird die Verwendung von Arten aus der Artenliste der Stadt Erding in der jeweils aktuellen Fassung empfohlen (siehe unter: <https://www.stadt-erding.de/nat/rathaus-buergerservice/baubauformulare.html>).

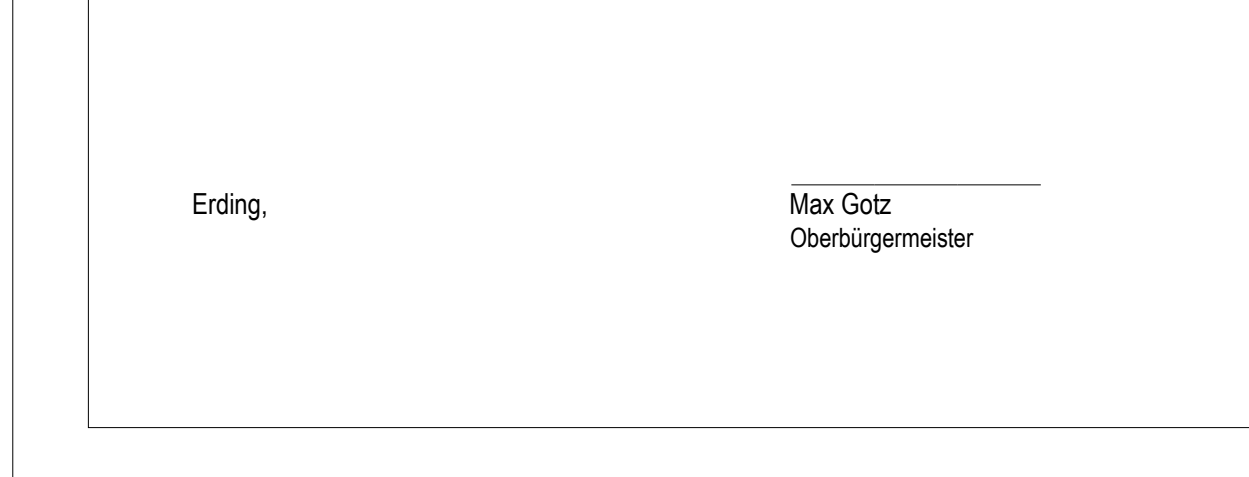
- 3.5. Bei Baumpflanzungen ist Art. 47 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) des ABGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 24.11.2016 (GVBl. S. 318) zu beachten.
3.6. Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungssplan vorzulegen.

4. **Ver- und Entsorgung**
4.1. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Ortskanalisation anzuschließen. Zwischenleitungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.
4.2. Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos. 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.
4.3. Alle Regenwässer auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern sind, müssen alle privaten Einfahrtsbereiche, Stellplätze, Vorplätze, etc. bei Gefälle zur öffentlichen Straße hin mit entsprechenden Rinnen (angeschlossen an die privaten Entwässerungsanlagen) ausgestattet sein.
4.4. 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.
4.5. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Bei der Versickerung sind:
- die Verordnungen über die erlaubnispflichtige Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswassererfassungsvorschriften - NWFreiV, hier insbesondere § 3 Abs. 1 NWFreiV),

- die Technische Regeln zum schadlosen Erleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und
- das ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. zu beachten.
Im Bereich einer schädlichen Bodenveränderung ist die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser unzulässig. Dieses muss außerhalb der Auffüllungen versickert werden ggf. ist ein Bodenaustausch erforderlich.
4.6. Die Erschließung ist so zu planen, dass die Verlegung der verschiedenen Ver- und Entsorgungsleitungen ohne gegenseitige Beeinträchtigungen erfolgen kann. Nachstehende technische Hinweise sind zu beachten: DIN 19530 "Richtlinien für den Bau von Wasserleitungen", das Merkblatt DVGW GW 125 "Räume, unterirdische Leitungen und Kanäle" und DVGW GW 315 "Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten".
5. **Schutzmaßnahmen für Leitungstrassen**
Leitungstrassen sind von Bebauung und Baumpflanzung freizuhalten. Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,5 m beiderseits von Erklärbänken erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Merkblätter DVGW GW 125 "Räume, unterirdische Leitungen und Kanäle" und DVGW GW 315 "Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" sind zu beachten.
6. **Baulicher Schallschutz**
Eine Neuerichtung sowie Änderung von Bauvorhaben im Industriegebiet ist nur zulässig, wenn von jedem anzuesiedelnden Betrieb mit dem Antrag auf Baugenehmigung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung / Nutzungsänderung anhand eines schalltechnischen Gutachtens die Einhaltung der Bestimmungen der TA - Lärm nachgewiesen wird.
Im Einzelnen kann in Abstimmung mit der schallschuttschützenden Behörde der Unteren Immissionsschutzbehörde auf die Erstellung bzw. die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises verzichtet werden.
7. **Altlasten - Mitteilungspflicht**
Sollten bei Ausbaurbeiten - auch außerhalb der gekennzeichneten Altlastenflächen - organogefährliche Auffüllungen des Bodens festgestellt werden, sind diese schädliche Bodenveränderung oder Altlast hinsichtlich, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (LRA ED) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
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 Verfahrensmerkmale

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in der Sitzung vom 28.04.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Durch Stadtratsbeschluss wurde der Geltungsbereich am 22.02.2021 geändert und 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 08.12.2022 hat in der Zeit vom 14.12.2022 bis einschließlich 25.01.2023 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 08.12.2022 hat in der Zeit vom 14.12.2022 bis einschließlich 25.01.2023 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.12.2023 bis einschließlich 05.02.2024 öffentlich ausgestellt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.12.2023 bis einschließlich 05.02.2024 beteiligt.
6. Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.04.2024 in seiner Sitzung am 10.04.2024 gemäß § 5 Abs. 2 BauGB als Satzung beschlossen.
- Erding, Max Götz
Oberbürgermeister
- Erding, Max Götz
Oberbürgermeister



Stadt Erding
Bebauungsplan Nr. 238
für das Gebiet nördlich der Dachauer Straße

