

Stadt Erding Bebauungsplan Nr. 255 für das Gebiet "Neues Feuerwehrhaus Altenerding"

- Vorentwurf -

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 Geltungsbereichs die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 111 und Nr. 202.

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 20.04.2026.

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

Planzeichnen nach der PlanZV 90

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

- Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung "Feuerwehr"

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

- GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- WH** Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
- Höhenbezugspunkt mit Bezeichnung in m ü. NNH im DHHN 2016

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Öffentliche Grünfläche

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- A1 Ausgleichsfläche
- Erhaltung: Bäume
- Anpflanzen: Bäume

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Teilflächen (TF) Emissionskontingentierung mit Bezeichnung
- Richtungssektor Emissionskontingentierung mit Bezeichnung

Hinweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs benachbarter oder überlagerter Bebauungspläne
- Flurstücke und Bestandsgebäude
- Bodendenkmal mit Denkmalnummer
- Bestandsbäume
- Bestandsgelände
- Grundwasseremissionsstelle
- Sichtdreieck (Art. 26 BayStrWG)
- Maßangabe in Metern (z.B. 6,50 m)

Kartengrundlage:

Ämtliches Kataster vom 30.06.2025;

Bestandslageplan: 02.10.2025 (Theil & Schwarz Ingenieurgesellschaft mbH)

Lagebezug:

UTM Koordinatensystem - Verzerrung beachten.

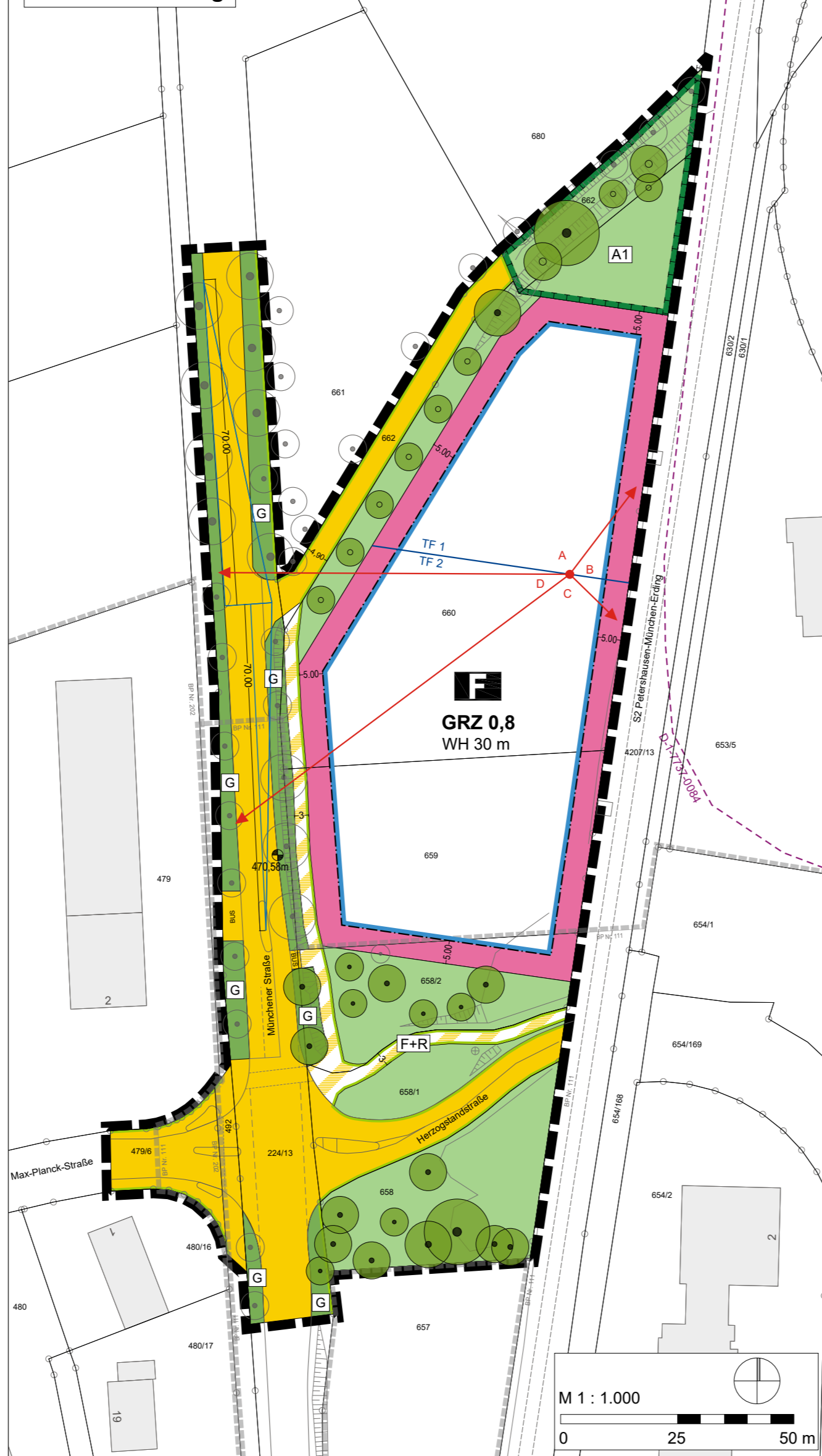
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; Keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Höhenbezug:

Das Höhensystem bezieht sich auf DHHN 2016 (NNH).

I Planzeichnung



II Textliche Festsetzungen

1. Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" sind alle den Zwecken der Feuerwehr dienende Gebäude und Einrichtungen sowie zugehörige Nebennutzungen, Stellplätze und Anlagen zulässig.

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

- Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) sowie den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH). Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung.
- Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt (470,58 m ü. NNH im DHHN 2016).
- 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 Flachdachkonstruktionen bis zu 5° Dachneigung).

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

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.

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

- Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit "F+R" bezeichneten Flächen dienen vorrangig dem Fuß- und Radverkehr.
- Für die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" festgesetzten Flächen sind durch Ansaat zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Das Verkehrsgrün zwischen Gemeinbedarfsfläche und Münchener Straße darf durch Einsatz- und Bedarfszufahrten der Feuerwehr unterbrochen werden.

5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 24, 25a/b BauGB und Art. 81 BayBO)

- Die unbebauten Flächen der Gemeinbedarfsfläche sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Geh-, Fahr- und Lagerflächen sowie Stellplätze sind auf das Mindestmaß zu beschränken. Pflanzvorschläge siehe unter III Textliche Hinweise Punkt 3.4.
- Bei Stellplätzen ist nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,50 m breiter Bepflanzungsstreifen mit Baum anzulegen.
- Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5° sind zu mindestens 60 % der Dachfläche zu begrünen und mit Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen zu überstellen. In den begrünnten Bereichen ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von mindestens 10 cm vorzusehen. Art. 44a Abs. 2 BayBO ist zu berücksichtigen.
- Die durch Planzeichen festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten Bäumen zu bepflanzen und durch Ansaat zu begrünen.
- Bei der Anordnung der durch Planzeichen als "zu pflanzen" festgesetzten Bäume sind Abweichungen bis 10 Meter gegenüber der Planzeichnung zulässig.

- Die in der Planzeichnung mit als "zu pflanzen" und "zu erhalten" festgesetzten Bäume sind zu sichern und bei Absterben zu ersetzen. Die Mindestpflanzqualität ist dem Punkt 5.7. zu entnehmen.
- Die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Baumpflanzungen sind in der angegebenen Qualität zu pflanzen:
 - Einzelbaum- oder Gruppenpflanzungen
 - Mindestpflanzqualität für Einzelbaum- oder Gruppenpflanzungen: Hochstämme Mindestpflanzqualität: mind. 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 25 - 30 cm.
- Alle Pflanzungen und Ansaaten haben nach Herstellung der Betriebsbereitschaft spätestens der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
- Baumpflanzungen sind entsprechend des Regelwerkes "FFL-Empfehlung für Baumpflanzungen" Teil 1 und Teil 2 auszuführen.
- Naturschutzmaßnahme zur Vermeidung
 - Im Bereich der Außenanlagen sind ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin und einem Abstrahlwinkel nach unten zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen
 - Für den Bebauungsplan ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 29.979 Wertpunkten. 4.420 Wertpunkte des Ausgleichserfordernisses sind innerhalb des Geltungsbereiches auf der Ausgleichsfläche A1 (Teilfläche Fl.Nr. 662 und Teilfläche Fl.Nr. 660, Gemarkung Altenerding) umzusetzen.
 - Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche A1 ist eine artenreiche Extensivmähwiese (G212-GU651L). In die Fläche sind 4 Einzelbäume zu pflanzen (Pflanzvorschläge siehe unter III Textliche Hinweise). Die Standorte sind so zu wählen, dass die Mindestabstände der Deutschen Bahn zu elektrischen Leitungen eingehalten werden.
 - Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 25.559 Wertpunkten ist aus dem Ökokonto der Stadt Erding abzubuchen.
- Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - baulicher Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- Die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 dürfen weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschritten werden.

| Teilfläche (TF) | Bezugsgröße (Fläche in m ²) | Emissionskontingent L_{EK} in dB(A)/m ² | | Schalleistungspegel L_{WA} in dB(A) | |
|-----------------|---|--|--------|---------------------------------------|--------|
| | | tags | nachts | tags | nachts |
| TF1,Nord | 2493 | 57 | 46 | 91 | 80 |
| TF2,Sud | 5291 | 58 | 49 | 95,2 | 86,2 |

- Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,ZUS}$:

| Richtungssektor | Sektor mit Zusatzkontingent | | Zusatzkontingente $L_{EK,ZUS}$ in dB(A)/m ² | |
|-----------------|-----------------------------|----------|--|--------|
| | Anfang [°] | Ende [°] | tags | nachts |
| A | 278 | 29 | 2 | 10 |
| B | 29 | 126 | 0 | 0 |
| C | 126 | 225 | 9 | 9 |
| D | 225 | 278 | 7 | 7 |

UTM-Koordinaten Bezugspunkt (Strahlmittelpunkt):

Rechtswert: 32715101; Hochwert: 5352510

- Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Ruheräume) gelten nachfolgende Festsetzungen:
 - In Bereichen mit maßgeblichen Außenlärmpegeln $L_a \geq 62$ dB(A) sind die oben genannten Räume so zu planen, dass mindestens an einem Fenster der maßgebliche Außenlärmpegel unter 62 dB(A) liegt (Grundrissorientierung). Alternativ muss durch Schallschutzkonstruktionen bzw. durch nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume gewährleistet werden, dass vor den Außenfassaden ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 dB(A) nicht überschritten wird. Ist dies der Fall, sind diese Räume auch an den lärmzugewandten Seiten zulässig. Betroffene Räume sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, wenn Alternativmaßnahmen (z.B. Grundrissorientierung) nicht möglich sind.
 - Aufgrund der hohen Lärmbelastung durch den S-Bahnverkehr sind bei unzureichendem baulichen Schallschutz Fenster von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Ruheräume) in den Westfassaden zu situieren.

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

1. Denkmalpflege

Auf das im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeld liegende Bodendenkmal mit der Denkmalnummer D-1-7737-0084 "Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters, sowie Körpergräber des frühen Mittelalters" wird hingewiesen. Weiteres ist der Begründung unter Ziffer 6 zu entnehmen.

2. 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 7 zu entnehmen.

3. Grünordnung

- Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- und Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- Bei baulichen Maßnahmen im Kronen- und/oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die R SBB (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) in der jeweils zum Zeitpunkt der Maßnahme gültigen Fassung zu beachten.
- Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.
- Für die durch Planzeichnung bzw. Text festgesetzten Neupflanzungen wird die Verwendung von Arten aus der Artenliste der Stadt Erding in der jeweils aktuellen Fassung empfohlen.
- Für die Gebäudeaußenseiten entlang der Bahnlinie wird eine Fassadenbegrünung mit Schling- oder Kletterpflanzen mit einem Anteil von mindestens 60 % der Wandflächen empfohlen. Hierfür kann auch auf Fassadenbegrünungssysteme zurückgegriffen werden.
- Für die empfohlenen Schling- und Kletterpflanzen wird die angegebene Qualität vorgeschlagen: Mindestpflanzqualität: Solitäre, 3 x verpflanzt, Container 7,5 Liter, Höhe 100 - 150 cm.

4. Sichtfelder / Sichtdreieck

Das Sichtdreieck ist von oberirdischer Bebauung freizuhalten. Weiteres ist der Begründung unter Ziffer 5.4 zu entnehmen.

5. Liniengebundene Leitungsnetze

Im Planbereich 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.

6. Normen und Richtlinien

Die in diesem Bebauungsplan genannten FLL-Richtlinien, 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

- Der Stadtrat der Stadt Erding hat in der Sitzung vom 27.03.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 255 für das Gebiet "Neues Feuerwehrhaus Altenerding" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ 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 _____ hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: Papierauslage im Rathaus, Landshuter Straße 1, im Flur des 2. Obergeschosses, während der allgemeinen Dienststunden.
- 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 Gotz
Oberbürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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. 255 für das Gebiet "Neues Feuerwehrhaus Altenerding"

- Vorentwurf -

