Stadt Erding
Bebauungsplan Nr. 258
für das Gebiet nördlich und südlich der Lena-Christ-Straße

- Entwurf -

Rechtsgrundlagen

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

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

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

jeweils in der Fassung vom 21.09.2026.

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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

I Planzeichnung

(Siehe gesonderte Planzeichnung, Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom 21.09.2026 mit zugehöriger Planzeichenerklärung.)

II Textliche Festsetzungen

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

1.1. Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

1.2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt die zulässige maximale Wandhöhe (WH) 6,5 m. Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigten Dächern) oder zwischen Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand (bei Flachkonstruktionen bis zu 5 ° Dachneigung).

1.3. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf die in der Planzeichnung festgelegten und den Baugrundstücken nachfolgend zugeordneten Höhenbezugspunkte:

- Höhenbezugspunkt A (459,19 m ü. NHN): Flurstück Nrn. 782/4, 781/14.
- Höhenbezugspunkt B (459,46 m ü. NHN): Flurstück Nrn. 782/16, 782/17, 781, 781/6, 781/5.
- Höhenbezugspunkt C (459,06 m ü. NHN): Flurstück Nrn. 782/2, 782/18, 782/13, 782/5, 782/6, 782/3, 782/20, 782/23.
- Höhenbezugspunkt D (459,47 m ü. NHN): Flurstück Nrn. 782/22, 781/2, 781/3.
- Höhenbezugspunkt E (458,99 m ü. NHN): Flurstück Nrn. 782/7, 782/11, 782/21.

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

2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

2.2. Untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone, Pergolen dürfen die Baugrenze maximal um 3,0 m überschreiten, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.
Terrassen und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenze maximal um 3,0 m überschreiten.

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

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

3.2. Stellplätze, Wege, Einfahrten und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind gemäß der Stellplatzgestaltungssatzung der Stadt Erding (StGS) zu gestalten.

3.3. Ebenerdige Stellplätze (St) sind nur auf den im Plan gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.4. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese sind vollständig unterirdisch anzulegen und, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer mindestens 80 cm starken Erd- und Humusschicht zu bedecken.

3.5. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Größe von maximal 3 m x 3 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind Terrassen und Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.

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

4.1. Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Geh-, Fahr- und Lagerflächen sowie Stellplätze sind auf das Mindestmaß zu beschränken.

4.2. Bei Neu- oder Umbauvorhaben gilt, dass je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen ist. Vorhandener und erhaltener Baumbestand kann hierbei angerechnet werden.

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

1. Grünordnung und Artenschutz

1.1. Für Neuanpflanzungen und notwendige Nachpflanzungen wird die Verwendung von Arten aus der Artenliste der Stadt Erding in der jeweils aktuellen Fassung empfohlen. (Siehe unter: https://www.erding.de).

1.2. Durchführung von Gehölzfällungen oder Ausholzungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen (01.03. bis 30.09.).

1.3. Um zu vermeiden, dass es für einzelne Bauvorhaben zu Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen kann, sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens die Belange des Artenschutzes abzuhandeln. Um sicherzustellen, dass sich keine besonders und streng geschützten Arten (Fledermäuse, Vögel, etc.) in Gebäuden bzw. Nistplätze an Gebäuden befinden, ist für eine artenschutzrechtliche Betrachtung eine Fachperson heranzuziehen. Das Ergebnis ist bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen, anhand der Bewertung kann die Untere Naturschutzbehörde bei Bedarf geeignete Artenschutzmaßnahmen festlegen.

2. Bestandschutz

Vorhandene Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und deren Zufahrten genießen, soweit sie baurechtlich genehmigt sind, Bestandschutz bis zur Neubebauung des Grundstückes bzw. bis zu wesentlichen baulichen Veränderungen der bestehenden Gebäude.

IV Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in der Sitzung vom 28.04.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 258 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.____ wurde mit Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegt.

   Die öffentliche Auslegung wurde am 31.07.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

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

   Erding, Max Gotz, Oberbürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Erlass des Bebauungsplanes erfolgte am __.__.____; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.____ in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

   Erding, Max Gotz, Oberbürgermeister