I. Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereichs
- Baugrenze
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- E/A — Ein- und Ausfahrtsbereich Lage veränderbar
- GE — Gewerbegebiet
- OK — Oberkante
- WH — Wandhöhe, OK = Verschnitt AK Wand mit Dachhaut
- Feuerwehrumfahrt
- Strassenbegrenzungslinie
- Zaun
- Höhenbezugspunkt
- Strassenbegleitgrün
- Private Grünfläche
- Baum, Bestand, zu erhalten
- Hecke, Bestand, zu erhalten
- S — Straßenbäume, zu pflanzen; Qualität und Artenliste gem. Festsetzung durch Text
- AP — Straßenbäume, zu pflanzen; Art: Acer platanoides 'Spitz-Ahorn' Qualität gem. Festsetzung durch Text
- Strauch-Hecke, zu pflanzen; Qualität und Artenliste gem. Festsetzung durch Text
- Schnitt- Hecke zu planzen Höhe max 2,0 m
- 5 — Verbindliche Maße in Meter z.B. 5,00 m

II. Ausgleichsflächen

- Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, natur und Landchaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- A1 A2 — Ausgleichsfläche 1 / 2
- mehrreihige, freiwachsende Hecke aus standortgerechten heimischen Sträuchern, Pflanzraster 1x1m, Mindestpflanzqualität Str. 2xv, 60-100 Arten: siehe Liste Festsetzungen durch Text. Die Pflanzung ist durch Wildschutzzaun bzs. Einfriedung vor Verbiss zu schützen.

III. Hinweise durch Planzeichen

- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- z.B. 574 — Flurstücksnummer z.B. 574
- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude

III. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Bauland mit den Bauquartieren GE 1bis GE 3 ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. mit § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet festgesetzt.
Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können Wohnungen für den Betriebsinhaber und soweit für die Aufrechterhaltung des Betriebs erforderlich- für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal ausnahmsweise zugelassen werden.
Anlagen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO für Tankstellen sind unzulässig.
Anlagen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für sportliche Zwecke sind unzulässig.
Anlagen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.
Betriebliche Anlagen für sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sind zulässig.
Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.
1.2 Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Heizmaterial, Abfälle und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Lagerplätze als unselbständige Anlagen zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.
1.3 Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Bauräume zulässig. Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 (Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen) sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Max. zul. Grundflachenzahl im gesamten Geltungsbereich: 0,8
2.2 Wandhöhe
Die festgesetzte Wandhöhe wird gemessen an der Außenseite der Gebäudeaußenwand von OK (Oberkante) Gelände bis Schnittpunkt OK Dachhaut. OK Gelände ist die Höhe der Straßenachse der Straße am Kletthamer Feld, gemessen am südwestlichsten Grundstückspunkt. Die jeweiligen Höhen sind den Planeintragungen zu entnehmen.
2.3 Straßenbegleitgrünflachen sind im Bestand zu erhalten und entsprechend Plan zu entwickeln. Die Baumstandorte können geringfügig geändert werden, soweit dies aus technischen Gründen (Lage von Grundstückszufahrten, Leitungstrassen o.ä.) notwendig ist. Der Charakter der Pflanzung sowie die Anzahl der Bäume muss aber gewahrt bleiben.
2.4 Das Strassenbegleitgrün darf an der Westseite des Planungsgebietes zur Straße am Kletthamer Feld zwei Mal auf eine Breite von 6,5 m unterbrochen werden.

3. Gestaltung

3.1 In den Quartieren GE 1 bis GE 3 sind nur Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 3 Grad und Pultdächer als Sheddach bis zu einer maximalen Neigung von 15 Grad und maximalen Höhe von 2,5 m zulässig.
3.2 Das Dach des GE 1 ist extensiv zu begrünen.
3.3 Bei einer Dacheindeckung aus Zink, Kupfer oder Blei sind nur beschichtete Materialien zulässig.
3.4 Bei der Verwendung von großflächigen Metallverkleidungen an Dächern und Fassaden ist bei der Baugenehmigung die Wehrbereichsverwaltung Süd zu beteiligen.
3.5 Bei Gebäuden mit einer Gesamthöhe von über 480,0 m ü NN ist der Bauantrag der Wehrbereichsverwaltung Süd - Außenstelle München zur Festlegung der Fassadengestaltung und der Fassadenmaterialien vorzulegen.
3.6 Bei der Fassadengestaltung sind großflächige helle Farbtöne, wie weiß, hellbeige und hellgrau unzulässig, in Ausnahme von natürlichen Materialwerten.

4. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

4.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen ist nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
4.2 Tiefgaragen und Parkhäuser sind nur innerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig.
4.3 Tiefgaragenüberdeckung
Die Tiefgaragenüberdeckung beträgt im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 1,2 m. Alternativ können Aussparungen im TG Bereich je Baum realisiert werden.
4.4 Flächen von Tiefgaragen
Tiefgaragendecken die außerhalb von Gebäuden liegen und nicht als Flächen für Nebenanlagen genutzt werden, sind mit einer mindestens 60 cm starken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen.
4.5 Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen, soweit nicht funktionale Gründe entgegenstehen.
4.6 Lagerflächen für Müll, Verpackungsmaterial, Leergut, etc., sind bündig in den Gebäudekörper zu integrieren.

5. Einfriedungen

5.1 Einfriedungen sind als sockellose Maschendraht- oder Gitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. An der Ostseite des Grundstücks ist dieEinfriedung um 3 m von der Fahrbahnkante abzurücken.

6. Werbeanlagen

6.1 Werbeanlagen sind zulässig, nicht jedoch über der jeweiligen Wandhöhe.
6.2 Je ein Werbepylon ist in einer Abmessung von 5 m Höhe und 1,2 m Breite im Bereich der westlichen und östlichen Einfahrten zulässig.Weitere Werbeanlagen an z.B. Zäunen sind unzulässig.

7. Grünordnung

7.1 Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen, ggf. einschließlich Fassaden- und Dachbegrünung, sowie der wesentlichen Geländehöhen ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
7.2 Private Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten.
Die durch Planzeichen auf privaten Grünflächen festgesetzten Bäume sind zwingend zu pflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen müssen den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.
7.3 Für Bäume in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Bodenfläche von mindestens 10m²Grundfläche (entsprechend einem durchwurzelbaren Pflanzraum von mind. 12 m³) vorzusehen; in Ausnahmefällen sind überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus funktionalen oder gestalterischen Gründen erforderlich ist.
7.4 Bei der Anordnung der durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.
7.5 Bei Reihen- und Alleenpflanzungen ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden.
7.6 Für die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind Arten aus den nachfolgenden Listen in standortgerechter Auswahl in den angegebenen Qualitäten zu verwenden:
-Straßenbäume
Mindestpflanzqualität: Hochstamm 4 x v, mDB, StU mind. 25 cm, Kronenansatz mind. 2,5 m, gerade Stammverlängerung, Seitenäste deutlich untergeordnet.

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Platanus acerifolia	Platane
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia tomentosa	Silber-Linde

-Schnitthecke
Mindestpflanzqualität: Heckenpflanzen, 2 x v, Höhe 125-150 cm

Carpinus betulus	Hainbuche

7.7 Fassadenbegrünung
Mauern und fensterlose Gebäudeflächen mit einer Breite von mehr als 10 m und einer Höhe von mehr als 8,5m, ohne Gliederung bzw. Strukturierung, sollen, sofern die Fassadenkonstruktion dies zulässt, mit standortgerechten Kletterpflanzen begrünt werden, ggf. sind geeignete Kletterhilfen vorzusehen.

Es sind Arten der folgenden Liste zu verwenden

Aristolochia macrophylla	
Clematis paniculata	Großblättrige Pfeifenwinde
Clematis vitalba	Herbat-Waldrebe
Hedera helix	Gewöhnliche Waldrebe
Parthenocissus quinquefolia ‚Engelmannii'	Gewöhnlicher Efeu
Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii'	Engelmanns-Wein
Polygonum aubertii	Dreispitz-Jungfernrebe
	Schling-Knöterich

7.8 Versickerung von Regenwasser
Das auf öffentlichen und privaten Grundstücken von überdachten oder versiegelten Flächen, ausgenommen Strassen- und Hofflächen, anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück oberflächig und möglichst breitflächig zu versickern.
Die Versickerung in Rigolen und Schächte ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass keine ausreichend großen Flächen für die oberflächige Versickerung zur Verfügung stehen. Eine eventuelle Nutzung des Niederschlagwassers hat Vorrang vor der Versickerung.

8. Ausgleichsflächen

Die im Plan dargestellten, freiwachsenden Hecken sind aus einer Mischung der folgenden Arten zu pflanzen:

Cornus mas	
Cornus sanguinea	
Corylus avellana	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Roter Hartriegel
Hippophae rhamnoides	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Sanddorn
Prunus spinosa	Gewöhnlicher Liguster
Rhamnus cathartica	Rote Heckenkirsche
Rosa arvensis	Schlehe
Rosa canina	Echter Kreuzdorn
Sambucus nigra	Feld-Rose
Viburnum lantana	Hunds-Rose
	Schwarzer Holunder
Mindestpflanzqualität: 2 x v, Höhe 60 - 100 cm	Wolliger Schneeball

Der Eingriff durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168/I wird z.T. auf den Grundstück, z.T. durch Abbuchung einer bereits hergestellten Fläche aus dem Ökokonto der Stadt Erding ausgeglichen.
Größe der Ausgleichsfläche auf dem Grundstück: 2174 m²
Größe der abzubuchenden Fläche aus dem Ökokonto: 12.376 m²
Lage der Flächen: Flurnummern 2072 und 2063, Gemarkung Eitting, Gemeinde Eitting
Ökokonto-Nr. 44 und 45
Sicherung: Ökokonto der Stadt Erding und den städtebaulichen Vertrag.

9. Schallimmissionsschutz

9.1 Gewerbegeräusche
Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche innerhalb der Baugrenzen in Richtung Osten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von L zul. = 65/50 (Werte in dB (A), tags/nachts) nicht überschreiten.
9.2 Der Nachweis der Einhaltung der sich aus dem immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergebenden zulässigen Geräuschimmissionsanteile L r, zul. der einzelnen Betriebe ist nur für Immissionsorte in Schallausbreitungsrichtung nach Osten zu führen. Dabei ist zu beachten, ob sich der Immissionsort noch im Einwirkungsbereich der Betriebsanlage im Sinne von Abschnitt 2.2 der TA Lärm vom 26.08.1998 befindet. Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzungen ergebende zulässige Immissionsanteil des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 13 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert L r, zul. = Immissionsrichtwert - 13 dB(A).
9.3 Die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb des Gewerbegebietes. Innerhalb des Gewerbegebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken innerhalb des Gewerbegebietes an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß 6.1 b TA Lärm eingehalten werden.
9.4 Mit dem Bauantrag oder Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens ist der Nachweiszu erbringen, daß die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden. Zusätzlich ist nachzuweisen, daß die Anforderungen unter 9.3 erfüllt ist.
Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile je Baugrundstück ist nach DIN ISO 9613-2 für freie Schallausbreitung über ebenem Gelände durchzuführen, wobei die Höhe des Schallausbreitungsweges gemäß GL. 10 der DIN ISO 9613-2 mit hm = 4 über Gelände und C met = 0 anzusetzen ist.
Auf den Nachweis kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z.B. nur Büronutzung) handelt.

9.5 Baulicher Schallschutz
An allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anhang 1 in DIN 4109 (November 1989) befinden, sind bei der Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen,
die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.
Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist im gesamten Gewerbegebiet Lärmpegelbereich IV gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Fläche für Versorgungsanlagen
Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
10.2 Die Oberflächenwasser von Strassen- und Hofflächen sind in den Abwasserkanal des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos einzuleiten.

11 Hinweise

11.1 Für eventuelle Bauwasserhaltungen ist beim Landratsamt Erding eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Bei der Versickerung des Niederschlagwassers sind die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TrenGW) zu beachten.
Nach der NWFreiV ist das Niederschlagswasser grundsätzlich über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Unterirdische Versickerungsanlagen sind nur in Ausnahmefällen und nach Vorreinigung des Niederschlagswassers zulässig.
11.2 Wasserwirtschaft
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstückswasserversorgungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
11.3 Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos im eingeschränkten Mischsystem (Systembereich "C"). Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser (Dachwasser) 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 Bauherren zu erstellen. Die Bemessung der Anlagen hat nach dem Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung ATV A 138 zu erfolgen.
11.4 Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig.
11.5 Das Planungsgebiet kann an das Geowärmeversorgungsnetz angeschlossen werden.
11.6 Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Militärflughafens Erding. Die nach § 12 (3) 2a LuftVG festgelegten Bauhöhenbegrenzungen sind zu beachten.
11.7 Entlang der Kreisstraße ED 7 und der Kreisstraße ED 19 besteht jeweils eine Bauverbotszone von 15 m Tiefe, entlang der ST 2580 von 20 m Tiefe.
11.8 Für das Gewerbegebiet ist die Bereitstellung von Löschwasser ein Grundschutz von 96 m³/h (nach DVGW Arbeitsblatt W 405 für eine Bauart mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harter Bedachung) vorgesehen.
Ein darüber hinaus notwendiger Feuerschutz ist vom jeweiligen Bauherren im Gewerbegebiet sicher zu stellen.

IV. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung vom 29.09.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.168 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung vom 28.05.2003 hat in der Zeit vom 21.08.2003 bis 23.09.2003 stattgefunden.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.05.2003 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 21.08.2003 bis 06.10.2003 beteiligt.

4. Am 09.06.2005 beschloss der Planungs- und Umweltausschuss, den Bebauungsplan 168 in die Bebauungspläne 168 I und 168 II aufzuteilen.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.07.2005 wurde mit Begründung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2005 bis 29.08.2005 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 21.07.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

5. Der Planungs-, und Umweltausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan 168 I in der Fassung vom 15.09.2005 in seiner Sitzung am 15.09.2005 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erding,

K.-H. Bauernfeind
Erster Bürgermeister

6. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Erlaß des Bebauungsplanes erfolgte am 13. Dez. 2005 dabei wurde auf die Rechtfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan 168 I in der Fassung vom 15.09.2005 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Erding,

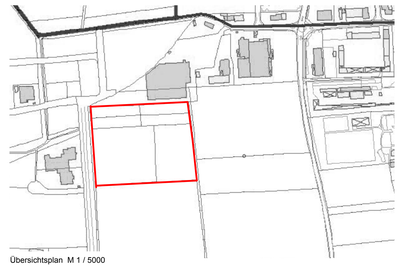
K.-H. Bauernfeind
Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 168/ I IM BEREICH ÖSTLICH DER STRASSE AM KLETTHAMER FELD

Die STADT ERDING

erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB Art. 91 der Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

SATZUNG



Übersichtsplan M 1 / 5000

BEBAUUNGSPLAN NR. 168/ I IM BEREICH ÖSTLICH DER STRASSE AM KLETTHAMER FELD
der Stadt Erding, Gem. Erding

	Planung: Architektbüro: Rotter, Fliederstrasse 12 85435 Erding, Ansprechpartner Hr. Werner Rotter	Index	A B
	Landschaftsplanung: Lex Karfers, Landschaftsarchitekten Erding Nr. 25 85461 Bockhorn, Ansprechpartner Fr. Lex-Karfers	Änderungsdatum	12.07.2005 13.06.2005
		gezeichnet	AS FS
Projektnummer	Plannummer		
ED 05 GW 168 / I	BP	A	
		L.Pl. 04 M 1/1000	