

Stadt Erding

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 99 für die Kleingartenanlage Erding Nord

- 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.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 99 und dessen 2. Änderung.

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

jeweils in der Fassung vom 01.04.2019.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil I).


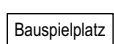
Baunutzungsverordnung

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

I Planzeichnung

Planzeichen nach der PlanZV 90

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

-  Öffentliche Grünfläche
-  Zweckbestimmung: Bauspielplatz




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

- GR** Maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern
- OK** Oberkante baulicher Anlagen in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß

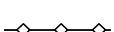
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

-  Baugrenze

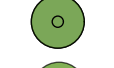

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie


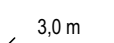
5. Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

-  Abwasserleitung, unterirdisch


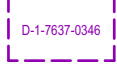
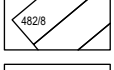


6. Anpflanzen und Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB)

-  Anpflanzen: Bäume
-  Erhaltung: Bäume

7. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Maßangabe in Metern (z.B. 3,0 m)

Hinweise

-  bestehende Gebäude
-  Bodendenkmal mit Denkmalnummer
-  Flurstücke
-  Höhe Straßenoberkante: 457,40 m über NN
-  Zu beseitigende bauliche Anlagen oder Bauteile

II Textliche Festsetzungen

1. Öffentliche Grünfläche „Bauspielplatz“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bauspielplatz“ sind der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen innerhalb der festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Zweckgebundene bauliche Nebenanlagen und Wege sind auf der gesamten Fläche zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO, § 23 BauNVO, Art. 81 BayBO)

- Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundfläche (GR) sowie den Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK). Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung.
- Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf die fertige Höhe der Verkehrsfläche an dem in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt (457,40 m ü. NN). Die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) ist bei Gebäuden das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und der Dachkonstruktion (First oder Attika). Bei sonstigen baulichen Anlagen ist es das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und dem obersten Punkt der Konstruktion.
- Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 30 vom Hundert und durch geschotterte und gepflasterte Flächen um bis zu 60 vom Hundert überschritten werden.
- Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen bauliche Anlagen und Teile der Anlagen diese nicht überschreiten.

3. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, Art. 6 BayBO)

Die Tiefe der Abstandsflächen für Gebäude gemäß Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung beträgt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 0,25 H und mindestens 3 m.

4. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 BauNVO, Art. 81 BayBO)

Die im Geltungsbereich gelegene Nutzung „Bauspielplatz“ ist abweichend von der Stellplatzsatzung (StS) der Stadt Erding von der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen befreit.

Abweichend von der Regelung in § 5 Abs. 2 der StS, nach jeweils 5 Stellplätzen einen mindestens 1,50 m breiten Bepflanzungsstreifen mit Baum anzulegen, kann für den Parkplatz im Geltungsbereich auch alternativ ein Nachweis durch Pflanzung einer gleichen Anzahl von Bäumen zur Eingrünung und Beschattung erfolgen. Vorhandene zu erhaltende oder im Plan festgesetzte Bäume können hierbei angerechnet werden.

5. Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

Als Einfriedungen sind nur Holzstaketenzäune, Hecken oder dicht hinterpflanzte Maschendraht- / Gitterzäune ohne Sockel zulässig.

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a/b BauGB, Art. 81 BayBO)

- Die nicht überbauten Flächen sind zu bepflanzen und durch Ansaat zu begrünen.
- Stellplätze und Wege sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans so auszubilden, dass diese zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner erreichen (z. B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfluge).
- Die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern und bei Absterben artgleich und in der Qualität „4 mal verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm“ zu ersetzen.
- Für die durch Planzeichen als neu „anzupflanzen“ festgesetzten Einzelbäume sind Arten der jeweils aktuellen Fassung der Artenliste der Stadt Erding in der Mindestqualität „4 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm“ zu verwenden. Bei der Anordnung sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Bäume und Sträucher, die aufgrund ihres Alters oder durch Krankheit wegfallen, müssen nachgepflanzt werden.

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

1. Denkmalpflege

- Auf folgendes in den Geltungsbereich ragendes Bodendenkmal wird hingewiesen:
- Bodendenkmal Denkmalnummer D-1-7637-0346 „Siedlung des Neolithikums, der jüngeren Latènezeit und der römischen Kaiserzeit“.
- Denkmäler sind in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe sind auf das unabwendbar 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 oder vermutet werden.
- Vor jeder Baugenehmigung oder Freistellung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nachfolgendes zu beachten:
Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Der Oberbodenabtrag 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 Oberbodenabtrags 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 Oberbodenabtrags und der Ausgrabung zu tragen.

Mit den bauseits 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.

2. Technische Infrastruktur

- Sämtliche Bauvorhaben (Neubauten / Umbauten) müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 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.
- 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 „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.

3. Grünordnung

- 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: http://www.erding.de/cms/fileadmin/user_upload/bebauungsplaene/170314_Artenlisten_Stadt_Erding.pdf).
- 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.
- Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- Bei der Lage der in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind Abweichungen vom tatsächlichen Standort möglich, da die Darstellung des Baumbestandes auf dem Luftbild und Ortsbegehungen basiert und nicht auf einem Höhen- und Aufmaßplan.

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.

IV Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am _____ die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 beschlossen. Der Beschluss der Änderung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 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.
- Der Planungs- und Bauausschuss 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

- 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,

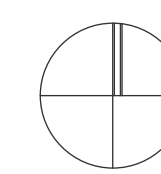
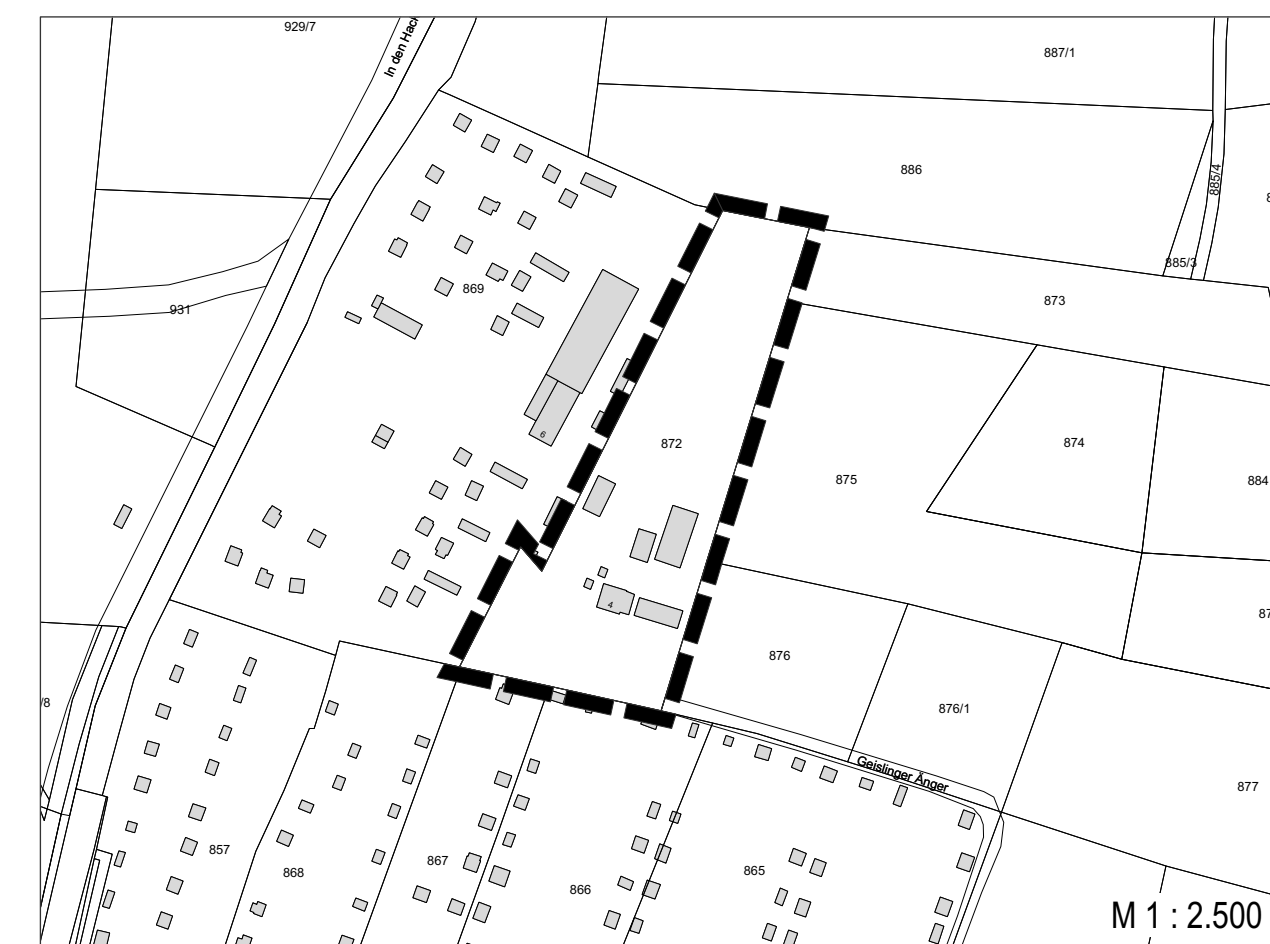
Max Gotz
Oberbürgermeister



Stadt Erding

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 99 für die Kleingartenanlage Erding Nord

- Entwurf -



01.04.2019