

**Stadt Erding**  
**10. Änderung des Bebauungsplan Nr. 111**  
für das Gebiet westlich der Langen Feldstraße in Alternding Süd

**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. 111.

**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 20.04.2021.

**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. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

**GR** Maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern  
**GF** Maximal zulässige Geschossfläche in Quadratmetern  
**WH** Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß  
**SD** Höhenbezugspunkt (472,31 m ü. NN)

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**B** Baugrenze

**4. Flächen für den Gemeinbedarf**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

**KGa** Fläche für den Gemeinbedarf "Kindergarten"

**5. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**S** Straßenverkehrsfläche  
**F+R** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg  
**G** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün  
**S** Straßenbegrenzungslinie  
**T** Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage

**6. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**●** Anpflanzen: Bäume  
**●** Erhaltung: Bäume  
**○** Anpflanzen: Fassadenbegrünung

**7. Bauliche Gestaltung**

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

**SD** Satteldach  
**→** Vorgeschriebene Firstrichtung  
**10°-25°** Zulässige Neigung Satteldach

**8. Sonstige Planzeichen**

**G** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
**Ga** Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
**St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**Hinweise**

**H** vorhandenes Haupt- und Nebengebäude  
**H** Flurstücke  
**H** zu beseitigendes Gebäude bzw. bauliche Anlage  
**D-1-7737-0107** Bodendenkmal  
**H** Hinweis: Bauliche Anlagen  
**H** Hinweis Baumbestand

**II Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
  - Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO, Art. 81 BayBO)
  - Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundfläche (GR), der maximal zulässigen Geschossfläche (GF) und den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) als Höchstmaß. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung.
  - Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt: 472,31 m ü. NN. Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
  - Die Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf 1,4 m über Höhenbezugspunkt (473,71 m ü. NN) festgelegt.
  - Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR) darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone, Pergolen und Terrassenüberdachungen dürfen Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.
- Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, Art. 81 BayBO)
  - Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die Stellplätze sind nach den Regelungen der Satzung zu gestalten.
  - Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit nach der Fahrradstellplatzsatzung (FSIS) der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung bereitzustellen.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen Stellplätze nur in Gemeinschaftsgaragen innerhalb der hier festgesetzten Flächen (GGa) und innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Gemeinschaftsgaragen sind vollständig (Stellplätze einschließlich der Fahrwege) mit einem Flachdach zu überdecken, welches mit einer 40 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu begrünen ist. Dabei darf die Oberkante der Tragkonstruktion des Garagendachs eine Höhe von 1,0 m über Höhenbezugspunkt (473,31 m ü. NN) nicht überschreiten.
- Fläche für den Gemeinbedarf "Kindergarten"** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für Kindergärten, -krippen und -horte.
- Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a/b BauGB, Art. 81 BayBO)
  - Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweis Ziffer III 3.1.), soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze dienen und sofern diese Forderung nicht durch den Bestand erfüllt wird.
  - Wege, Einfahrten und befestigte Flächen auf dem Baugrundstück sind so auszubilden, dass diese zum Zeitpunkt der Herstellung im Mittel einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner erreichen (z. B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Drain- bzw. Rasenmulde).
  - Die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern und bei Absterben artengleich und in der Qualität „4 mal verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm zu ersetzen“ zu ersetzen.
  - Je 300 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweis Ziffer III 3.1.) zu pflanzen. Vorhandene oder im Plan festgesetzte Bäume können hierbei angerechnet werden.
  - Für die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind Arten in standortgerechter Auswahl (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweis Ziffer III 3.1.) in der Qualität „4-mal verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm“ zu verwenden. Bei der Standortwahl der als „neu anzupflanzen“ festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.
  - An den in der Planzeichnung im Allgemeinen Wohngebiet gekennzeichneten Stellen sind die Fassaden der Gemeinschaftsgarage zu einem Anteil von mindestens 60% der Wandflächen mit Kletter- oder Rankpflanzen in der Qualität: „Solitär, 3-mal verpflanzt, Container 7,5 Liter Höhe 100-150 cm“ zu begrünen (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweis Ziffer III 3.1.).
- Bauliche Gestaltung** (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
  - Die vorgeschriebene Dachform der Hauptgebäude ist das Satteldach. Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 10° bis höchstens 25° auszuführen. Die vorgeschriebene Dachform, Dachneigung und Firstrichtung ist in der Planzeichnung festgesetzt.
  - Für Nebengebäude sind Sattel- und Pultdächer zulässig. Die Neigungen der Dächer orientieren sich an denen der Hauptgebäude.
  - Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind auf den Dächern zulässig, wenn sie bandartig, parallel und in Abstand zur Dachkante angebracht sind und ihre Neigung der Dachneigung entspricht.
  - Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind auch an Fassaden zulässig, wenn diese Anlagen aus rechteckigen, auf die Fassade abgestimmten Einzelflächen bestehen und parallel zur Fassade montiert sind.
  - Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung im Erdgeschoss-Bereich an der Wand angebracht werden. Sie dürfen eine Größe von jeweils 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - Als Einfriedungen sind nur Holzstaketenzäune, Hecken oder dicht hinterpflanzte Maschendraht- / Gitterzäune ohne Sockel zulässig (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweis Ziffer III 3.1.).
- Maßnahmen zum Lärmschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen (im Sinne der Nr. 4.1 der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Nov. 1989) sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm gemäß der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vorzusehen.
  - Rampen zu Gemeinschaftsgaragen sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren. Die Wände und die Dächer der Zufahrten müssen innenseitig schallabsorbierend ausgekleidet werden und einen Absorptionskoeffizienten von mindestens  $\alpha = 0,6$  bei 500Hz aufweisen. Die Einhausungen sind mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens  $R_w = 25$  dB auszuführen.
  - Zum Schutz vor den angrenzenden Kinder- und Jugendeinrichtungen sind an der gesamten Westfassade, Teile der Nord-/Südfassade (im Norden an einer Länge von 5 m, im Süden an einer Länge von 13 m) keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen (Tag/Nacht) nach DIN 4109 zulässig. Sofern dies nicht möglich ist sind baulich-technische Maßnahmen (gebäudehohe Wandanschlüsse, Schallschutzvorbauten und fensterunabhängige Wohnraumbelüftung) vorzusehen, sodass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden.

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

- Denkmalpflege**
  - Auf folgendes im Geltungsbereich gelegene Bodendenkmal wird hingewiesen:  
- Bodendenkmal Denkmalnummer D-1-7737-0107 „Vererbete Grabhügel und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.  
Das Bodendenkmal ist in der Planzeichnung eingetragen und befindet sich westlich der dargestellten Linie. Zusätzlich kann der Umgriff auch der zugehörigen Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.
  - Vor jeder Baugenehmigung oder Freistellung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nachfolgendes zu beachten:  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.  
Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baulfläche 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 Bauarbeiten erforderlichen Erdbearbeitungen 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.
- 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.
- 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](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 Bauverfahrens 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.
- 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.
  - Die Löschwassereintragsstellen (Unter- oder Überflurhydranten) sind in einem maximalen Abstand von 80-120 m zu errichten.
- Stellplatzsatzung**

PKW-Stellplätze für Personen mit eingeschränkter Mobilität sind in den angegebenen Bereichen (bzw. in den Baufeldern) auf der Grundlage der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Erding zu errichten.

Erding, Max Gotz  
Oberbürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Erlass des Bebauungsplanes erfolgte am 15.06.2021; 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 20.04.2021 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Erding, Max Gotz  
Oberbürgermeister

**I Planzeichnung**

