

### Stadt Erding

### 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 125 für das Gebiet nördlich der Rotkreuzstraße

#### 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. 125 und dessen 1. und 2. Änderung.

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 15.06.2021.

#### 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 21.11.2017.

### I Planzeichnung

Planzeichen nach der PlanZV 90

#### 1. Art der baulichen Nutzung

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

- GR** zulässige Grundfläche in Quadratmetern
- GF** zulässige Geschossfläche in Quadratmetern
- WH** Wandhöhe in Metern über dem Höhen Bezugspunkt als Höchstmaß
- 478,94** Höhenbezugspunkt, Angabe in m ü. NN (Normalnull)

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- F+R** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- bzw. Ausfahrten

#### 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Trafostation

#### 6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz

#### 7. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen: Bäume
- Anpflanzen: Sträucher
- Erhaltung: Bäume (mit 1,5 m Wurzelschutzabstand)

#### 8. Bauliche Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

**FD** Flachdach

#### 9. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

- St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- TGa/GGa** Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen / Gemeinschaftsgaragen

#### 10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### Hinweise

- bestehende Gebäude
- Flurstücke mit Flurstücksnummer
- Bodendenkmal mit Denkmalnummer
- Höhe Straßenoberkante

Höhenlinien

Geländeböschungen

Mauer geplant

### II Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11-11 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für die Verwaltung,
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen
- ausgeschlossen.

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

- Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) sowie den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) als Höchstmaß. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung.
- Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 überschritten werden.
- Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf die fertige Höhe der vorhandenen Verkehrsfläche an dem in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt: 478,94 m ü.NN.
- Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigten Dächern) oder zwischen Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand (bei Flachkonstruktionen bis 2° Dachneigung).

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

- Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung (StS) der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
- Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit nach der Fahrradstellplatzsatzung (FStS) der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung bereitzustellen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 sind die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen, Gemeinschaftsgaragen oder in unterirdischen Garagenschossen nachzuweisen. Diese dürfen innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (TGa/GGa) oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Sie sind, soweit sie nicht überbaut sind, mit einem Flachdach zu überdecken, welches mit einer im Mittel 80 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu begrünen ist.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen oder in Tiefgaragen unterzubringen.

#### 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.
- Ein- und Ausfahrten zu der im Geltungsbereich gelegenen Tiefgarage sind an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle zugelassen.

#### 5. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist oberflächlich und möglichst breitflächig innerhalb des Baugebiets zu versickern, z. B. in Versickerungsmulden oder -gräben und in Grünflächen. Es darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden und nicht über öffentliche Verkehrsflächen entwässert werden. Eine Versickerung über Rigolen kann zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für nur oberflächige Versickerung nicht ausreichen. Die Pflicht zur Versickerung entfällt, soweit das Niederschlagswasser genutzt wird.

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

- Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen, soweit sie nicht als Geh- bzw. Fahrfächen dienen.
  - Freiflächen auf den Baugrundstücken sind als Gemeinschaftsgrünflächen zu gestalten und zu nutzen.
  - In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist ein Kinderspielplatz mit Spielfeld mit einer Fläche von mindestens 500 m² vorzusehen.
  - Die in der Planzeichnung als "zu erhalten" festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern und bei Absterben durch standorttypische Arten (vgl. Ziffer III 3.1.) in der Qualität "5-mal verpflanzt, Stammumfang mind. 35 cm" zu ersetzen.
  - Für Baumaßnahmen im Umfeld der durch Planzeichen als "zu erhalten" festgesetzten Baumstandorte sind Maßnahmen zum Schutz des Wurzelraumes durchzuführen. Hierfür ist der Wurzelraum gemäß der Din 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern (Bauzaun in einem Abstand zum aktuellen Kronendurchmesser von +1,50 m). Für Erd- und Garbarbeiten im Umfeld der Bäume wird auf die Richtlinie RAS-LP 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) und auf das Regelwerk ZTV Baumpflege (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) hingewiesen.
  - Für die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind Arten in standortgerechter Auswahl (vgl. Ziffer III 3.1.) zu verwenden. Bei der Anordnung der als "neu anzupflanzen" festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.
  - Je 275 m² Grundstücksfläche der Baugebiete ist ein Baum in der Qualität "4-mal verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm" zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind mit Planzeichen festgesetzte Baumpflanzungen und vorhandener Baumbestand einzurechnen.
  - Stellplätze, Wege, Einfahrten und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind 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 Rasenfüge).
  - Höhenunterschiede sind als begrünte Böschungen auszubilden. Als Ausnahme sind Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Entlang der Greißlbraustraße im Osten ist die Wand der Tiefgarage als Gebäudesockel bzw. Terrasse in die Fassadenableitung zu integrieren.
- #### 7. Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 sind als Dachform Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 2° (gemessen zur Waagerechten) zugelassen. Diese sind zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestdicke von 10 cm vorzusehen. Ausgenommen davon sind für Erholungszwecke nutzbare Freireiche, wie z. B. Dachterrassen oder Terrassen von Staffgeschoss oder bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen, oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts.
  - Dachaufbauten und / oder Dacheinschnitte sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind auf den Dächern zugelassen, wenn diese um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante abgerückt sind.
  - Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind auch an Fassaden zulässig, wenn diese aus rechteckigen, auf die Fassade abgestimmten Einzelflächen bestehen und parallel zur Fassade montiert sind.
- #### 8. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
- Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung im Erdgeschoss-Bereich an der Hauswand angebracht werden. Sie dürfen eine Gesamtgröße von 1,0 m² nicht überschreiten.
- #### 9. Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
- Einfriedungen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA3 nicht zugelassen.

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

#### 1. Denkmalpflege

- Bodendenkmale sind meldepflichtig. Vor jeder Baugenehmigung oder Freistellung ist das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, zu informieren. Archäologische Bodenfunde sind der zuständigen Fachbehörde unverzüglich zu melden.
- Auf folgendes, den gesamten Geltungsbereich betreffende Bodendenkmal wird hingewiesen:
  - Denkmalnummer D-1-7637-0263 "Siedlung der Hallstattzeit, der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit sowie Hofwüstung der frühen Neuzeit."
- 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 gemäß 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 Baufläche durchzuführen.

Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Bauherr 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 Bauherr 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 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 der Baugrundstücke ist zu versickern und darf nicht in die Kanäle des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos eingeleitet werden. Rückhalte- und Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser sind von den Bauherren 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: <https://www.erding.de/cms/rathaus-buergerservice/bau/baumartsformulare.html>).
- Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein Freifächengestaltungsplan einzureichen.



#### 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.
- Die Löschwasserentnahmestellen (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.

### IV Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Erding hat in der Sitzung vom 18.12.2012 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 125 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.08.2020 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 19.03.2021 bis einschließlich 21.04.2021 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 11.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 15.06.2021 in seiner Sitzung am 15.06.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

	<hr/>
Erding,	Max Gotz Oberbürgermeister
4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Erlass des Bebauungsplanes erfolgte am 20.07.2021; 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 15.06.2021 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).	
	<hr/>
Erding,	Max Gotz Oberbürgermeister

