

Stadt Erding

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 185 für das Gebiet zwischen der Dr.-Henkel-Straße und der Landgestütstraße

Rechtsgrundlagen

Die Stadt Erding erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13a 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. 185.

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 12.01.2023.

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. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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)

MU Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

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

GRZ Grundflächenzahl
WH Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
LH 3,0 m Lichte Höhe gemäß Festsetzung II.2.5
 Höhenbezugspunkt (462,31 m ü. NN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
F+R private Verkehrsfläche Fuß und Radweg (für Anlieger mit Kraftfahrzeug freigegeben)

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

7. Bauliche Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

FD Flachdach oder flachgeneigtes Dach bis zu 5° Dachneigung

8. Sonstige Planzeichen

Durchgang / Durchfahrt mit lichter Höhe (LH)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

bestehende Gebäude
Flurstücke
Gestaltungsvorschlag Baugrundstücke / Straßenraum
Maßangabe in Metern (z. B. 5,0 m)
Baumbestand
Vorhandene Bushaltestelle

II Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1. Das Baugebiet wird gemäß § 6a BauNVO als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.
- 1.2. Im Urbanen Gebiet (MU) sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Vergnügungstätten und
 - Tankstellen
 ausgeschlossen.
- 1.3. Für das Urbane Gebiet (MU) wird festgesetzt, dass in Gebäuden im Erdgeschoss an den Straßenseiten eine Wohnnutzung nicht zulässig ist.

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

- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) und den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) als Höchstmaß. Die Festsetzungen erfolgen durch Eintrag in der Planzeichnung.
- 2.2. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt (462,31 m ü. NN).
- 2.3. Die Wandhöhe (WH) ist bei Gebäuden das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand.
- 2.4. Zur Ermittlung der Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind auch die festgesetzten privaten Grünflächen und privaten Verkehrsflächen mit einzubeziehen.
- 2.5. In dem mit dem Planzeichen "LH 3,0 m" festgesetzten Bereich ist eine lichte Höhe (LH) von mindestens 3,0 m in einer Tiefe von 6,0 m in der gesamten Breite einzuhalten.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO, Art. 81 BayBO)

- 3.1. Die Ermittlung und der Nachweis der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder hat nach der Stellplatzsatzung (SIS) der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu erfolgen. Die Stellplätze sind in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit nach den Regelungen der Satzung bereitzustellen.
- 3.2. Oberirdische Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Baugebiet (MU) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.3. Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Sie sind vollständig unterirdisch anzulegen und mit einer im Mittel 80 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken soweit sie nicht überbaut sind (zur Überbauung zählen auch PKW- und Fahrradstellplätze).
4. **Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 15 und 25 a/b BauGB, Art. 81 BayBO)
 - 4.1. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen, soweit sie nicht als Geh- bzw. Fahrflächen dienen.
 - 4.2. Die private Grünfläche ist zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und zu gestalten. Die Pflanzungen und die Ansaaten sind nach ihren Arten entsprechend zu pflegen und zu erhalten.
 - 4.3. Bei der Errichtung von Gebäuden ist auf eine Ausstattung mit ausreichend großen Kinderspielflächen auf dem Baugrundstück entsprechend der gesetzlichen Regelungen (Art 7 Abs. 3 BayBO) und der Spielplatzsatzung der Stadt Erding zu achten.
 - 4.4. Für die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind Arten in standortgerechter Auswahl (vgl. 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.
 - 4.5. Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von 12 m² vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumrösten), wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
 - 4.6. Fensterlose Fassaden, Garagen- und sonstige Wände ab einer Wandfläche von 20 m² sind zu einem Anteil von mindestens 25 % der Wandfläche mit Kletter- oder Rankpflanzen in standortgerechter Auswahl (vgl. Ziffer III 3.1.) in der Mindestpflanzqualität: Solitäre, 3 x verpflanzt, Container 7,5 Liter, Höhe 100-150 cm zu begrünen.

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

- 5.1. Im Urbanen Gebiet (MU) sind als Dachformen Flachdächer (FD) oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 5° (gemessen zur Waagerechten) zugelassen.
- 5.2. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 5° Neigung sind zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung von für Erholungszwecke nutzbaren Freibereichen (z. B. bei Dachterrassen), notwendigen technischen Anlagen oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts.
- 5.3. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind zulässig, wenn sie in mindestens 0,5 m Abstand zu den Dachkanten angebracht sind und mit ihren Oberkanten eine Höhe von 1,0 m über Dachhaut nicht überschreiten.
- 5.4. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind auch an Fassaden zulässig, wenn die Anlagen aus rechteckigen, auf die Fassade abgestimmten Einzelflächen bestehen und parallel zur Fassade montiert sind.
- 5.5. Innerhalb der mit einer Wandhöhe (WH) von 10,0 m festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind auf der Dachfläche Geländer zur Absturzicherung zugelassen, wenn diese in einem Abstand von mindestens 1,0 m zu den Dachkanten rückgesetzt angebracht werden. Die Geländer müssen lichtdurchlässig oder transparent ausgestaltet sein.

6. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

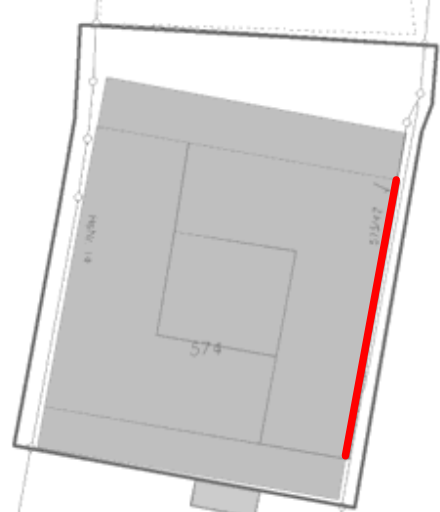
- 6.1. Werbeanlagen dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur am Ort der Leistung an der Hauswand angebracht werden. Aufgeständerte und am Dach befestigte Werbeanlagen sind ebenso unzulässig wie Werbeanlagen, die oberhalb des Brüstungsbereiches des ersten Obergeschosses angebracht werden. Lauflichter und elektronische Laufbänder mit Blink- und Sprungeffekten sind ausgeschlossen.
- 6.2. Im Urbanen Gebiet (MU) dürfen die Werbeanlagen jeweils eine Größe von 2 m² nicht überschreiten.
- 6.3. Die Werbung einzelner Geschäfte, Praxen und Büros eines Gebäudeeinganges sind in einer gemeinsamen Anlage zusammenzufassen.

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

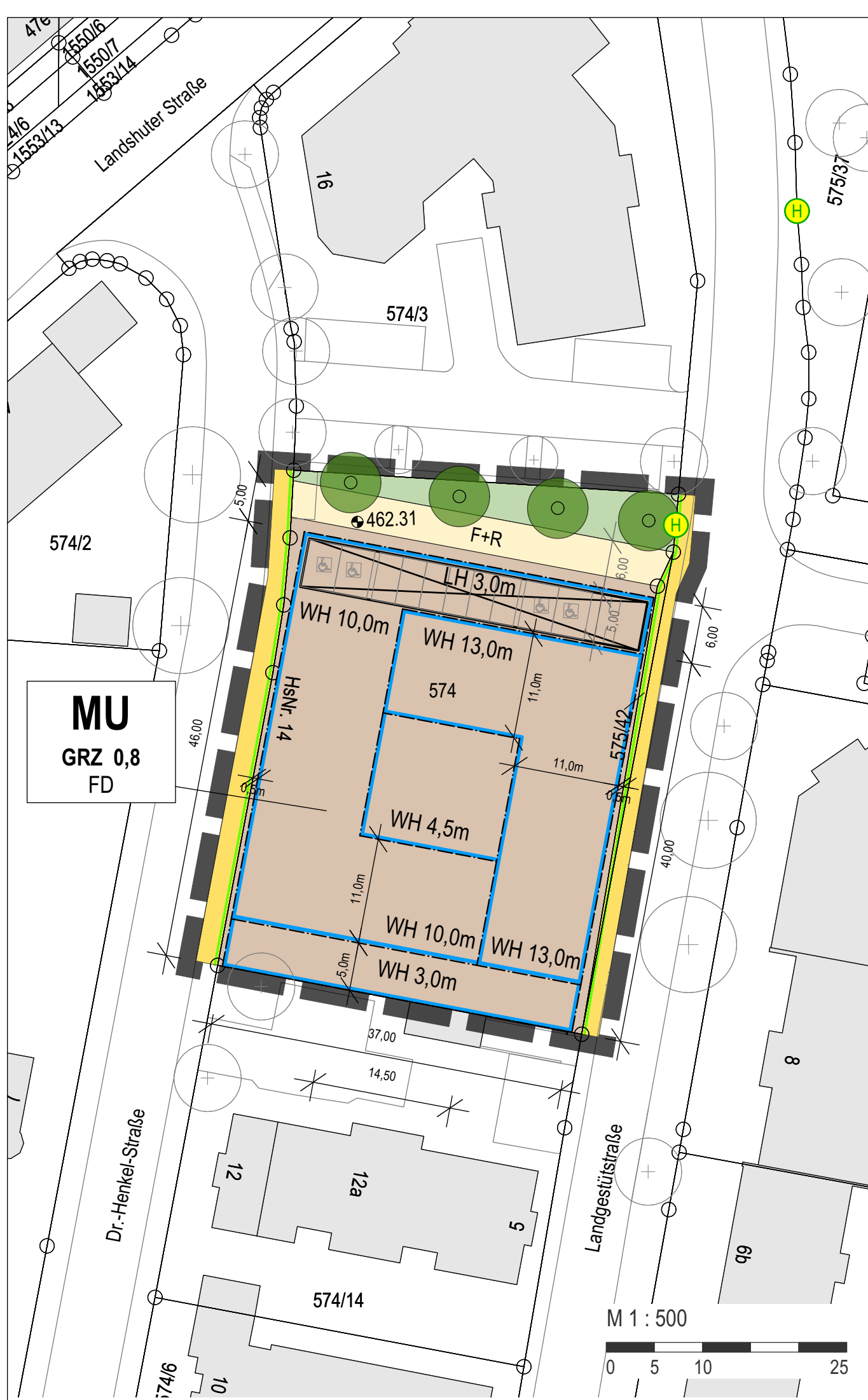
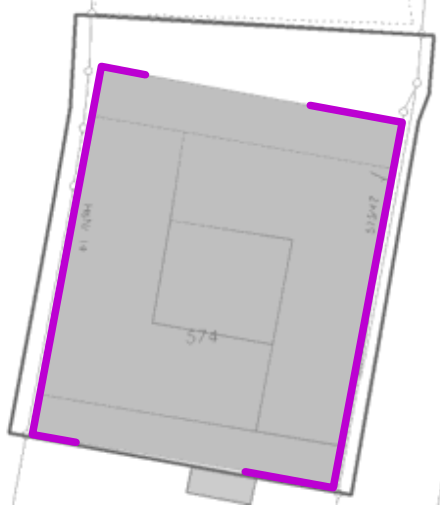
- 7.1. Einfriedungen in Form von sog. toten Einfriedungen, sind als dicht hinterpflanzte Holzstaketen-, Maschendraht-, Stabmatten- oder Gitterzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m über der angrenzenden Geländeoberkante zugelassen. Einfriedungen, die ausschließlich aus lebenden Pflanzen bestehen, dürfen eine Höhe von 1,6 m nicht überschreiten.

8. Verkehrslärm: Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Maßnahmen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm gemäß der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vorzusehen.
- 8.2. An den in nachfolgender Abbildung rot gekennzeichneten Fassadenbereichen mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 60 dB(A) nachts sind öffentbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen nicht zulässig. Dies betrifft ausschließlich das Erdgeschoss. Alle weiteren Stockwerke sind davon nicht betroffen.
 Abweichend davon sind Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen (verglaste Vorbauten, vorgehängte Fassaden, Kastenfenster, o. ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein nicht schutzbedürftiger Vorraum entsteht, innerhalb dessen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 64/54 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird. Alternativ sind Schallschutzvorbauten mit geringerer Schalldämmung zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.
 Im Fall öffentbarer Vorbauten darf die Schalldämmwirkung des Vorraumes nicht bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämm-Maßes der Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 berücksichtigt werden.



- 8.3. Schutzbedürftige Räume an den in nachfolgender Abbildung violett gekennzeichneten Fassadenbereichen mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 64/54dB(A) tags/nachts sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.



- 8.4. Die Errichtung von Außenwohnbereichen (Privatgärten, Terrassen, Dachterrassen, offene Balkone / Loggien, usw.) ist entlang der in der Abbildung zu vorstehender Ziffer 8.3. violett gekennzeichneten Fassadenbereichen nur zulässig, sofern diese durch eine geeignete Gebäudeeigenabschirmung oder sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen (Verglasungen, Wände o.Ä.) so abgeschirmt sind, dass in Raummitten ein Verkehrslärmpegel von 64 dB(A) am Tage (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Nutzfläche) nicht überschritten wird.

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

1. Denkmalpflege

Auf folgendes, in Nachbarschaft zum Geltungsbereich liegendes, Baudenkmal wird hingewiesen: Denkmalnummer D-1-77-117-169 bestehend aus 4 Einzelgebäuden:

- a) Vorstadtvilla
- b) Laube
- c) Remise und
- d) Gartenhaus.

Kurzbeschreibung:

„Vorstadtvilla, zweigeschossiger Walmdachbau mit neubarocken Elementen und polygonalem Eckerker, bez. 1914; Doppelgarage, Putzbau mit geschwungenem Walmdach, gleichzeitig, ehem. Gartenhaus mit Obstkeller, erdgeschossiger Walmdachbau und zwei Eingängen, nach 1916; Laube, mit Walmdach auf hölzernen Stützen, wohl nach 1916“.

1.2. Denkmäler sind in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

1.3. 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 sind oder vermutet werden.

1.4. Es ist eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde vor Beginn der Erdarbeiten einzuholen.

2. Technische Infrastruktur

- 2.1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 2.2. 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.
- 2.3. Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist auf dem eigenen Grundstück 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

- 3.1. 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/bauamtsformulare.html>).
- 3.2. Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

4. Brandschutz

Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehrrufen und -zugänge sind gemäß den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (Technische Baubestimmung Bayern) herzustellen.

IV Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 29.01.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 185 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.09.2022 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 28.10.2022 bis einschließlich 05.12.2022 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 20.10.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
3. Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.01.2023 in seiner Sitzung am 12.01.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erding, Max Gotz Oberbürgermeister

4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Erlass des Bebauungsplanes erfolgte am 31.01.2023; 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 12.01.2023 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Erding, Max Gotz Oberbürgermeister



Stadt Erding

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 185 für das Gebiet zwischen der Dr.-Henkel-Straße und der Landgestütstraße

