

Stadt Erding
Bebauungsplan Nr. 191
für das Gebiet westlich der Freisinger Straße

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 die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 42/33, Nr. 154/9 und Nr. 203.

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 10.12.2020.

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 der Baunutzungsverordnung BauNVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
- SO** Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung "Hotel und Gewerbe"

2. Maß der baulichen Nutzung

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

- GR** Maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern
- WH** Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
- LH** Lichte Höhe als Mindestmaß
- ☉** Höhenbezugspunkt (460,61 m ü. NN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)

- ☐** öffentliche Straßenverkehrsfläche
- F** private Straßenverkehrsfläche; Fußweg
- V** öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Verkehrsruhm
- Straßenbegrenzungslinie
- ↔** Einfahrtbereich zum Baugrundstück
- ▶** Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- ☐** öffentliche Grünfläche
- ☐** private Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume

7. Bauliche Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- FD, T** Flachdach, Dachterrasse

8. Sonstige Planzeichen

- ☐** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
- St** Zweckbestimmung: Stellplätze
- ☐** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- ↔** Durchfahrt mit lichter Höhe (LH)

Hinweise

- ☐** bestehende Gebäude
- ☐** Flurstücke
- ☐** Bodendenkmal
- ☉** Vorhandene Bushaltestelle
- ☐** Gestaltungsvorschlag Freianlagen/Straßenraum
- ☐** Zu beseitigende bauliche Anlagen oder Bauteile
- ☐** Maßangabe in Metern (z. B. 5,0 m)

II Textliche Festsetzungen

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

- 1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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.
- 1.2. Das Sondergebiet (SO) „Hotel und Gewerbe“ wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Hotels sowie der gewerblichen Nutzung.
Im Sondergebiet sind zulässig:
 - ein Beherbergungsbetrieb (Hotel) mit mindestens 100 Zimmern sowie die der Versorgung der Gäste dienende Nebeneinrichtungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Einrichtungen für sportliche, gesundheitliche und für kulturelle Zwecke;
 - Dienstleistungseinrichtungen und Büros, nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht großflächiger Einzelhandel.
 Vergrünnungsstätten sind im gesamten Sondergebiet ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO und Art. 81 BayBO)

- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundfläche (GR) sowie den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) als Höchstmaß. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung.
- 2.2. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt (460,61 m ü. NN). Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand.
- 2.3. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1, Nrn. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
Im Sondergebiet (SO) darf die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
- 2.4. Zur Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind zur Fläche des Baugrundstücks auch die festgesetzten privaten Grünflächen mit einzubeziehen.
3. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone, Pergolen dürfen in den Baugebieten die Baugrenze 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 und dabei mindestens 2,0 m von angrenzenden privaten Nebengrundstücken entfernt bleiben.
4. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO, Art. 81 BayBO)
- 4.1. 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. Abweichend hiervon sind im Sondergebiet (SO) ebenerdige Stellplätze von der Regelung nach § 5 Abs. 2 der SIS befreit.
- 4.2. 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.
- 4.3. In den Baugebieten sind Garagen und Carports nicht zulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur auf den im Plan gekennzeichneten Flächen (St) oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.4. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Sie sind vollständig unterirdisch anzulegen und, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken.
- 4.5. Die Ein- und Ausfahrt zu der im Geltungsbereich gelegenen Tiefgarage ist an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle zugelassen.

5. Verkehrsflächen sowie Einfahrten und Anschluss an Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB, Art. 81 BayBO)

Ein- und Ausfahrten zum Baugrundstück sind entlang der Freisinger Straße nur innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereichs zugelassen.

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

- 6.1. Als Dachformen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 5° (gemessen zur Waagerechten) zugelassen. Diese sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen, oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sowie bei der Anordnung von für Erholungszwecke nutzbaren Freibereichen (Dachterrassen, und -gärten, Spielbereiche).
- 6.2. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind zulässig, wenn diese durch eine Attika (Höhe max. 50 cm) verdeckt werden.
- 6.3. Trennwände zwischen ebenerdigen Terrassen sind bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig. Überdachungen von ebenerdigen Terrassen dürfen eine Tiefe von maximal 1,5 m besitzen.
7. **Werbeanlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
- 7.1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen Werbeanlagen nur am Ort der Leistung im Erdgeschoss-Bereich an der Hauswand angebracht werden. Sie dürfen eine Größe von 1,0 m² nicht überschreiten.
- 7.2. Im Sondergebiet (SO) dürfen Werbeanlagen nur am Ort der Leistung an der Hauswand in einem horizontalen „Werbeband“ mit einer maximal lotrecht gemessenen Höhe von 1,0 m ohne lot- und waagerechte Versprünge angebracht werden. Die Schriftgröße darf höchstens 80 cm betragen. Aufgeständerte und am Dach befestigte Werbeanlagen sind ebenso unzulässig wie Werbeanlagen, die oberhalb des Brüstungsbereiches des ersten Obergeschosses angebracht werden.
- 7.3. Lauflichter und elektronische Laufbänder mit Blink- und Sprungeffekten sind im Geltungsbereich ausgeschlossen.

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

- 8.1. Als Einfriedungen sind nur dicht hinterpflanzte Holzstaketten-, Maschendraht-, Stabmatten- oder Gitterzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.
- 8.2. Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenräumen sind nicht zugelassen.

9. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen in den Baugebieten nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, vorgenommen werden. Höhendifferenzen im Gelände sind als begrünte Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:3 auszuführen. Stützwerke sind in den Baugebieten nicht zulässig.

10. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25 ab BauGB, Art. 81 BayBO)

- 10.1. Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen dienen und sofern diese Forderung nicht durch den Bestand erfüllt wird. Es sind heimische, standortgerechte Pflanzenarten (Arten aus der jeweils aktuellen Fassung der Artenliste der Stadt Erding, siehe Ziffer III 3.1.) zu verwenden.
- 10.2. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze, Wege, Einfahrten und befestigte Flächen 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 Drain- bzw. Rasenfuge).

- 10.3. 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 25-30 cm“ zu ersetzen.
- 10.4. Je 500 m² angefangene Fläche der Baugrundstücke ist ein Baum in standortgerechter Auswahl (siehe Ziffer III 3.1.) und in der Mindestqualität „3 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm“ zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind mit Planzeichen festgesetzte Baumpflanzungen und vorhandener Baumbestand einzurechnen.
- 10.5. Für die durch Planzeichen als neu „anzupflanzen“ festgesetzten Einzelbäume sind Arten in standortgerechter Auswahl (siehe Ziffer III 3.1.) in der Mindestqualität „4 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm“ zu verwenden. Bei der Anordnung sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.
- 10.6. Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum eine durchwurzelbare Pflanzfläche von mindestens 9m² vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumrosten), wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen beispielsweise zur Gewährleistung von Mindestmaßen für Geh- oder Fahrflächen erforderlich ist.
- 10.7. Fensterlose Fassaden, Garagen- und sonstige Wände ab einer Wandfläche von 50 m² sind zu einem Anteil von mindestens 40 % der Wandfläche mit Kletter- oder Rankpflanzen (siehe Ziffer III 3.1.) zu begrünen.

11. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von fossilen Brennstoffen (insbesondere Kohle, Erdgas oder Heizöl) in Heizanlagen, Öfen, Kaminen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung nicht zugelassen.

12. Maßnahmen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren. Die Wände und die Dächer der Zufahrten müssen innenseitig schallsorbierend ausgekleidet werden.

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

1. Denkmalpflege

- 1.1. 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.
- 1.2. Auf folgendes östlich entlang der Freisinger Straße in den Geltungsbereich ragende angrenzende Bodendenkmal wird hingewiesen:
Denkmalnummer D-1-7637-0416 „Unterrätige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsreste der nördlichen Stadterweiterung (\"Freisinger Vorstadt\") von Erding.“
- 1.3. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2. Wasserwirtschaft

- 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 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.
- 2.4. Alle privaten Einfahrtsbereiche, Stellplätze, Vorplätze, etc. müssen bei Gefälle zur öffentlichen Straße hin mit entsprechenden Rinnen und Leitungen (angeschlossen an die privaten Oberflächen-Entwässerungsanlagen) ausgestattet sein.

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: http://www.erding.de/cms/fileadmin/user_upload/bebauungspläne/170314_Artenlisten_Stadt_Erding.pdf).
- 3.2. Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 3.3. Die Bepflanzung ist in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen. Sie ist durch den jeweiligen Grundstücksbesitzer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfall sind sie gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu ersetzen.

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.

5. Altlasten

Die Flurstücke Nrn.: 733/23, 737, 740 und 742/1 sind als Altlastverdachtsflächen verzeichnet. Erd- und erforderliche Dekontaminationsarbeiten sind durch einen Sachverständigen zu begleiten. Alle sensorisch auffälligen Böden müssen beprobt und umwelttechnisch untersucht werden. Die Massenproben sind zu dokumentieren und die Böden ordnungsgemäß zu entsorgen. Mit Beweisicherungsproben und -analysen ist die Schadstofffreiheit nachzuweisen.

6. Lärmschutz

- 6.1. Eine Zulieferung der Gewerbebetriebe im Geltungsbereich ist nur im Zeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zugelassen.
- 6.2. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens für immissionsrelevante gewerbliche Anlagen ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Lärmverbelastung an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

7. 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

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 30.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 191 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.07.2016 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 20.07.2016 bis einschließlich 24.08.2016 öffentlich ausgelegt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.06.2020 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.07.2020 bis einschließlich 12.08.2020 erneut öffentlich ausgelegt.
4. Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.12.2020 in seiner Sitzung am 10.12.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erding, Max Gotz
Oberbürgermeister

Erding, Max Gotz
Oberbürgermeister



Stadt Erding
Bebauungsplan Nr. 191
für das Gebiet
westlich der Freisinger Straße