

**Stadt Erding**  
**Bebauungsplan Nr. 206**  
für das Gebiet der Georgen- und Karlstraße nördlich der Friedrichstraße  
im Verfahren gemäß § 13a BauGB

**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.

**Bestandteile**  
Der Bebauungsplan besteht aus:  
I Planzeichnung  
II Textliche Festsetzungen  
III Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen  
IV Verfahrensvermerke  
V Begründung  
jeweils in der Fassung vom 10.04.2014.

**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 23.01.1990.

**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** Maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern  
**WH** Wandhöhe in Metern über Straßenoberkante als Höchstmaß  
**SD** Höhenbezugspunkt (460,86 m ü. NN)

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

**B** Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

**Ö** Öffentliche Verkehrsfläche  
**V** Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün  
**S** Straßengrenzlinie  
**P** Private Verkehrsfläche  
**T** Ein- / Ausfahrt Tiefgarage

**5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

**EL** Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität

**6. Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**G** Öffentliche Grünfläche  
**S** Zweckbestimmung: Spielplatz

**7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

**B** Anpflanzen: Bäume  
**E** Erhaltung: Bäume

**8. Bauliche Gestaltung**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

**SD** Satteldach  
**PD** Pultdach  
**FD, T** Flachdach, Dachterrasse  
**F** Vorgeschriebene Firstrichtung  
**15°-20°** Zulässige Dachneigung Sattel- / Pultdach (z. B. 15 bis 20 Grad, es gilt der Planeintrag)

**9. Sonstige Planzeichen**

**U** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
**St** Zweckbestimmung: Stellplätze  
**NA** Zweckbestimmung: Nebenanlage  
**TGa** Zweckbestimmung: Tiefgarage

**G** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Hinweise**

**B** bestehende Gebäude  
**F** Flurstücke  
**Z** Zu beseitigende bauliche Anlagen oder Bauteile  
**Z** Zu verschmelzendes Flurstück  
**B** Bestand und Gestaltungsvorschlag Freianlagen  
**F** Feuerhraufstellflächen aus Freiflächengestaltungsplan Georgenstr. 2-4 vom 19.10.2009  
**B** Baumbestand  
**D** Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

**II Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Gartenbaubetriebe und  
- Tankstellen  
ausgeschlossen.

**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 maximal zulässigen Grundfläche (GR) und 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 (460,86 m ü. NN).

Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigten Dächern) oder zwischen Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand (bei Flachkonstruktionen). Beim Pultdach gilt die niedrigere Höhe (Traufe) als Wandhöhe.

**2.3.** Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 überschritten werden.

**2.4.** Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen, wenn sie unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden und die darüber liegende Geländeoberfläche dauerhaft flächendeckend begrünt wird.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone, Pergolen dürfen die Baugrenze um bis zu 2,0 m überschreiten, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.

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

**4.1.** Die vorgeschriebene Dachform und Firstrichtung der Hauptgebäude ist in der Planzeichnung festgesetzt.

**4.2.** Sattel- oder Pultdächer sind mit einer Dachneigung (gemessen zur Waagerechten) entsprechend des Planeintrages auszuführen.

**4.3.** Flachdächer sind zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei Anordnung von für Erholungszwecke nutzbaren Freibereichen, wie z. B. Dachterrassen oder Terrassen von Staffelgeschossen.

**4.4.** Dachaufbauten und/oder Dacheinschnitte sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind flächenbündig in das Dach oder die Dachdeckung integrierte Solaranlagen.

**4.5.** Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung im Erdgeschoss-Bereich an der Hauswand angebracht werden. Sie dürfen eine Größe von 0,8 m² nicht überschreiten.

**5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO, Art. 81 BayBO)**

**5.1.** 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.

**5.2.** Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet nur auf den im Plan gekennzeichneten Flächen (St) zulässig.

**5.3.** Oberirdische Garagen und Carports sind nicht zugelassen.

**5.4.** Weitere notwendige Stellplätze sind nur in Tiefgaragen oder in unterirdischen Garagengeschossen zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche (TGa) zu errichten. Sie sind vollständig unterirdisch anzulegen und, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer mindestens 40 cm starken Erd- und Humusschicht zu bedecken.

**5.5.** Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.

**5.6.** Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Grundfläche von mehr als 10 m² sind im Allgemeinen Wohngebiet nur auf den hierfür festgelegten Flächen (NA) zugelassen.

**6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**6.1.** Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden öffentliche und private Verkehrsflächen entsprechend des Planeintrages festgesetzt.

**6.2.** Innerhalb der Verkehrsflächen wird nicht unterschieden zwischen z. B. Fahrbahn, Rad-, Fuß-, Park- oder Pflanzstreifen. Die eingetragenen Aufteilungen sind keine Festsetzungen.

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

Die Grundstücke dürfen mit Ausnahme der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ nicht eingefriedet werden. Abtrennungen durch Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m sind zugelassen.

**8. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25 a/b BauGB, Art. 81 BayBO)**

**8.1.** Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen, soweit sie nicht als Geh- bzw. Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge dienen. Es sind standortgerechte heimische Pflanzenarten zu verwenden.

**8.2.** Stellplätze, Wege, Einfahrten und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind wasserdurchlässig (z. B. mit wassergebundener Decke, Schotter, Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfuge) herzustellen.

**8.3.** Die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern und bei Abgang durch heimische standorttypische Arten zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen im Umfeld sind die notwendigen Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) zu treffen.

**8.4.** Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum in der Qualität Mindeststammumfang 20/25 cm gemessen in 1,00 m Höhe zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind mit Planzeichen festgesetzte Baumpflanzungen und vorhandener Baumbestand einzurechnen.

**8.5.** Für die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind Arten in standortgerechter Auswahl zu verwenden. Bei der Anordnung der als „neu anzupflanzen“ festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.

**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 im Südwesten in Teilen innerhalb des Geltungsbereichs gelegene Bodendenkmal und die Erlaubnispflicht nach Art. 7 DSchG wird hingewiesen:  
Denkmalnummer D-1-7637-0041 „Brandgräber der Urnenfelderzeit und Siedlung der römischen Kaiserzeit“.

**1.3.** Auf folgendes im unmittelbaren Umfeld südlich angrenzende gelegene Baudenkmal und die Erlaubnispflicht nach Art. 6 DSchG wird hingewiesen:  
Denkmalnummer D-1-7637-0041 „Evang.-Luth. Erlöserkirche“.

**2. Ver- und Entsorgung**

**2.1.** Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

**2.2.** Sämtliche Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

**2.3.** Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos. 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 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.** Da die Regenwässer auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern sind, müssen alle privaten Einfahrtsbereiche, Stellplätze, Vorplätze, etc. bei Gefälle zur öffentlichen Straße hin mit entsprechenden Rinnen (angeschlossen an die privaten Entwässerungsanlagen) ausgestattet sein.

**3. Grünordnung**

**3.1.** Bei der Lage der in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume sind Abweichungen vom tatsächlichen Standort möglich, da die Darstellung von Teilen des Baumbestandes auf Luftbild und Ortsbegehungen basiert und nicht auf einem Höhen- und Aufmaßplan.

**3.2.** Die Bepflanzung, besonders der erhaltenswerte Baum- und Strauchbestand ist durch den jeweiligen Grundstücksbesitzer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Notwendige Nachpflanzungen sind durch heimische standorttypische Arten zu ersetzen.

**3.3.** Als Bestandteil des Baunetzes ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

**IV Verfahrensvermerke**

**1.** Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 25.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

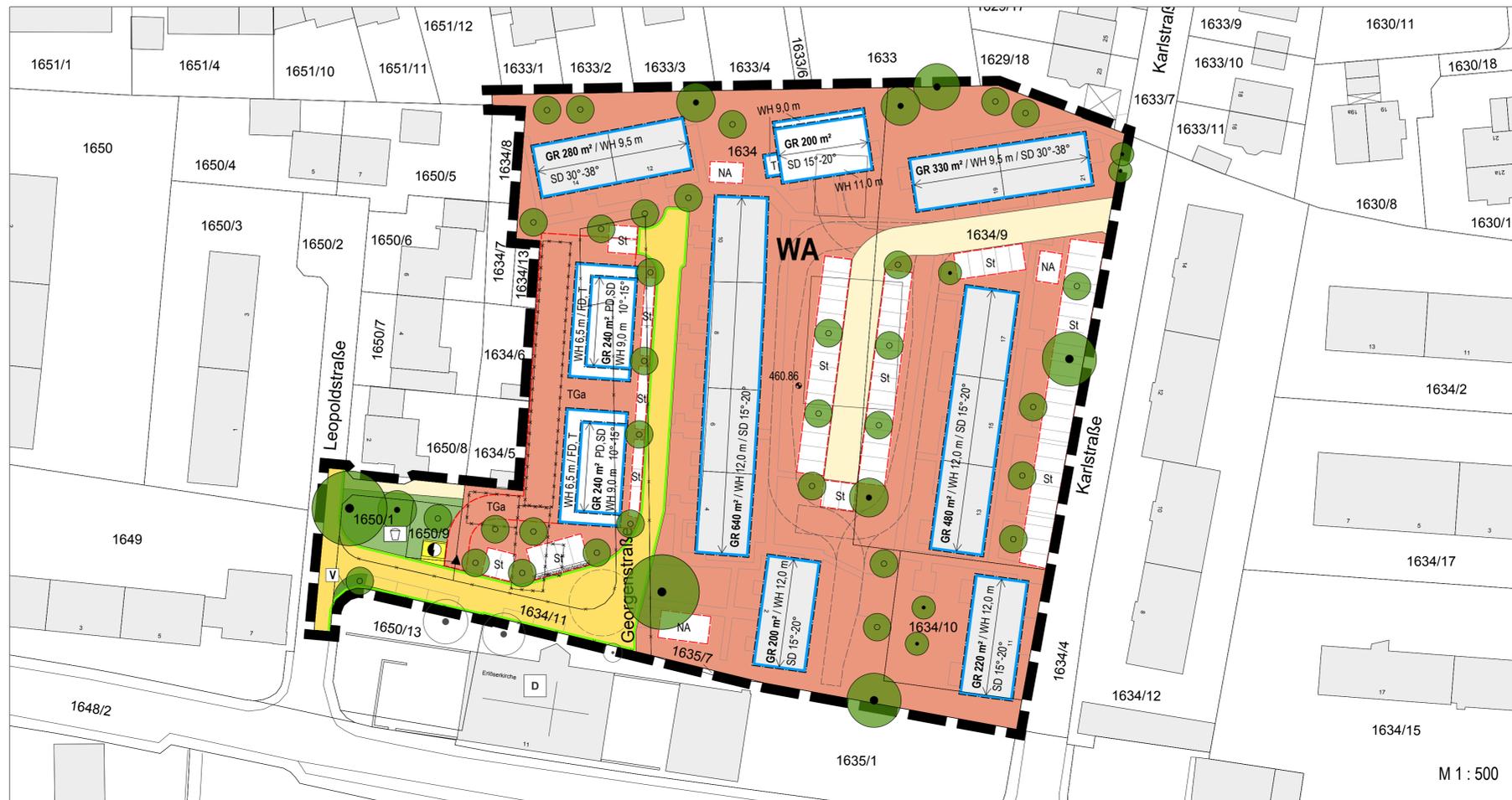
**2.** Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.09.2012 wurde mit Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2013 bis 30.09.2013 öffentlich ausgelegt.

**3.** Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.10.2013 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.11.2013 bis 11.12.2013 erneut öffentlich ausgelegt.

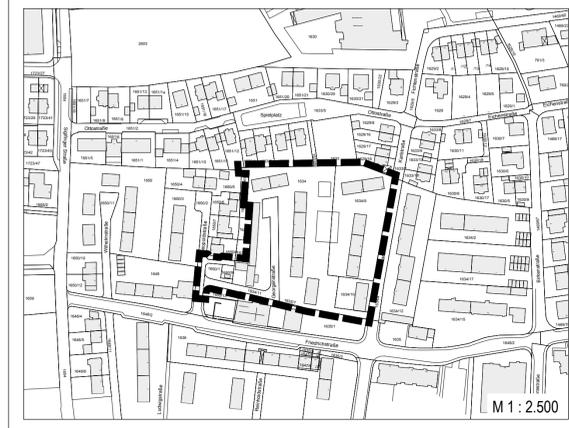
**4.** Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.04.2014 in seiner Sitzung am 10.04.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erding, Max Gotz  
Oberbürgermeister

Erding, Max Gotz  
Oberbürgermeister



Stadt Erding  
**Bebauungsplan Nr. 206**  
für das Gebiet  
der Georgen- und Karlstraße  
nördlich der Friedrichstraße



M 1 : 500

10.04.2014