

**Stadt Erding**  
**Bebauungsplan Nr. 226**  
für das Gebiet "Fuggerstraße"

**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. 6 (Rechtskraft am 13.12.1954).

**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 03.05.2018.

**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 für ein Einzelhaus je Baugrundstück
- GR** Maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern für ein Doppelhaus je Baugrundstück
- WH** Wandhöhe in Metern über Straßenoberkante als Höchstmaß
- FH** Firsthöhe in Metern über Straßenoberkante als Höchstmaß

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

- Baulinie
- Baugrenze
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Anpflanzen: Bäume

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

- Satteldach
- Zulässige Dachneigung
- Vorgeschriebene Firstrichtung

- 7. Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
- Zweckbestimmung: Garagen
- Zweckbestimmung: Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Hinweise**
- bestehende Gebäude
  - Flurstücke
  - Bodendenkmal
  - Denkmalnummer
  - Vorschlag Grundstücksteilung
  - Maßangabe in Metern (z.B. 5,0 m)

**II Textliche Festsetzungen**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**
- 1.1. Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind in den Teilbereichen WA 1 und WA 2 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)**

- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundfläche (GR) sowie den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) als Höchstmaß. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung.
- 2.2. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf die fertiggestellte Fahrbahnoberkante in der Mitte des dem Baugrundstück vorgelagerten und nächstgelegenen Straßenabschnitts. Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen Bezugspunkt (Straßenoberkante) und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen Bezugspunkt (Straßenoberkante) und der Höhenlage der Firstlinie. Die Firstlinie ist die oberste, horizontal liegende Dachkante eines geneigten Daches.
- 2.3. Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR) bezieht sich auf das Baugrundstück. Diese darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden.
3. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**  
Untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone, Pergolen und Terrassenüberdachungen dürfen Baugrenzen und Baulinien 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. **Mindestmaße der Baugrundstücke und Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 6 BauGB)**
- 4.1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind in den Teilbereichen WA 1 und WA 2 je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zugelassen.
- 4.2. Für die Flurstücke mit den Nrn. 1610/11 und 1610/12 sind je Einzelhaus maximal drei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zugelassen.
- 4.3. Im Allgemeinen Wohngebiet darf in den Teilbereichen WA 1 und WA 2 die Größe der Baugrundstücke 330 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
5. **Flächen für 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. Diese sind nach den Regelungen der Satzung zu gestalten.
- 5.2. Garagen und Carports sind nur auf den im Plan gekennzeichneten Flächen und in den Baufenstern zulässig.
- 5.3. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garten- / Gerätehäuser sind auch außerhalb der Bauräume bis max. 10 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.
6. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Der Weg, der den Fußgängern dient, wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "F" festgesetzt.
7. **Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)**
- 7.1. 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. Eine Versickerung über Rigolen kann zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für nur oberflächige Versickerung nicht ausreichen. Es darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden und nicht über öffentliche Verkehrsflächen entwässert werden.
- 7.2. Die Pflicht zur Versickerung entfällt, soweit das Niederschlagswasser genutzt wird.
8. **Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 22 und 25 alB BauGB)**
- 8.1. Die unbebauten Flächen des Grundstückes sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Gehflächen, Stellplätze oder Lagerflächen dienen und sofern diese Forderung nicht durch den Bestand erfüllt wird. Es sind Arten aus der Artenliste der Stadt Erding in der jeweils aktuellen Fassung zu verwenden.
- 8.2. 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 Drain- bzw. Rasenfüge).

- 8.3. Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Bäume und Sträucher, die einen Stammumfang von 80 cm und mehr in 1,0 m Höhe über dem Erdboden haben, sind artengleich zu ersetzen. Hierzu zählen auch mehrstammige Holzölze, wenn die Summe der Stammumfänge in 1,0 m Höhe über dem Erdboden 80 cm und mehr beträgt und wenn mindestens ein Stamm einen Umfang von 40 cm oder mehr erreicht.
- 8.4. Je 250 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß der Artenliste der Stadt Erding in der jeweils aktuellen Fassung zu pflanzen. Vorhandene oder im Plan festgesetzte Bäume können hierbei angerechnet werden.
- 8.5. Für die durch Planzeichen als "neu anzupflanzen" festgesetzten Bäume sind Arten aus der Artenliste der Stadt Erding in der jeweils aktuellen Fassung zu verwenden. Bei ihrer Anordnung sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.
9. **Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**
- 9.1. Im Allgemeinen Wohngebiet ist in den Teilbereichen WA 1 und WA 2 die zulässige Dachform das Satteldach. Bei Nebengebäuden sind außerdem Pultdächer zulässig. Die Neigung der Dächer orientiert sich an denen der Hauptgebäude.
- 9.2. Die vorgeschriebene Dachform, Dachneigung und Firstrichtung der Hauptgebäude ist in der Planzeichnung festgesetzt.
- 9.3. Dächer sind mit einer Dachneigung von 35° - 45° (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.
- 9.4. Die Summe der Breitenmaße der Dachaufbauten und -einschnitte darf 1/3 der Außenwandlänge des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen. Dachaufbauten und -einschnitte müssen mindestens im Abstand von 2,0 m von der Außenwand errichtet werden.
- 9.5. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auf den Dächern sind zulässig, wenn sie bandartig, parallel und in Abstand zur Dachkante angebracht sind und ihre Neigung der Dachneigung entspricht.
- 9.6. 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.
- 9.7. Aneinandergebaute Gebäude sind in ihrer Dachform, Dachdeckung sowie ihren Fassaden aufeinander abzustimmen. Doppelhäuser sind profiligleich aufeinander abzustimmen. Gleiches gilt für die Garagen.
- 9.8. Terrassenüberdachungen dürfen eine Tiefe von maximal 3,0 m und Eingangsvordächer eine Tiefe von maximal 1,5 m besitzen. Die Eingangsvordächer von Doppelhäusern sind bau- und profiligleich für beide Häuser auszubilden.
10. **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 Größe von 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
11. **Einfriedigungen und Sichtschutz (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**
- 11.1. Als Einfriedigungen sind nur Holzstaketenzäune, Hecken oder dicht hinterpflanzte Maschendraht- / Gitterzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
- 11.2. Als Sichtschutz und Abgrenzung zwischen Wohnungsgärten von Doppelhäusern sind Sichtschutzelemente aus Holz und / oder Stahl mit einer Höhe von max. 1,90 m und einer Länge von max. 3,50 m im Anschluss an die Gebäude zulässig.
12. **Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**  
Abgrabungen dürfen nur bis zu einer Tiefe von 0,5 m und Aufschüttungen bis zu einer Höhe 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. Stützwände sind im Baugebiet nicht zulässig.

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

- 1. Bestandschutz**  
Vorhandene Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und deren Zufahrten genießen, soweit sie baurechtlich genehmigt sind, Bestandschutz bis zur Neubebauung des Grundstückes bzw. bis zu wesentlichen baulichen Veränderungen der bestehenden Gebäude.
- 2. Denkmalpflege**
- 2.1. Auf folgendes im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeld liegendes Bodendenkmal wird hingewiesen: Östlich gelegen und hineinragend: D-1-7637-0079 "Brandgräber der römischen Kaiserzeit".

- 2.2. Dieses Denkmal ist in seinem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- 2.3. Vor jeder Baugenehmigung oder Freistelung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nachfolgendes zu beachten:  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 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 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 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 einen Bescheid jederzeit zu widerrufen.
- 3. Wasserwirtschaft**
- 3.1. Sämtliche Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.  
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.  
3.3. 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.
- 4. Grünordnung**  
Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistelungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 5. Artenliste**  
Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Baumpflanzungen sowie Neuanpflanzungen von Hecken wird folgende Auswahl aus der Artenliste der Stadt Erding empfohlen:  
**Bäume innerhalb der Baugrundstücke und der privaten Grünflächen:**
1. Wuchsordnung:
- |                  |               |                     |              |
|------------------|---------------|---------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn   | Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn   |
| Fagus sylvatica  | Rot-Buche     | Fraxinus excelsior  | Gew. Esche   |
| Quercus petraea  | Trauben-Eiche | Quercus robur       | Stiel-Eiche  |
| Salix alba       | Silber-Weide  | Tilia cordata       | Winter-Linde |
- Qualität mindestens: Hochstamm, 4x verpflanz, mit Drahtballen, Stammumfang 20-25
2. Wuchsordnung:
- |                   |              |                                 |                    |
|-------------------|--------------|---------------------------------|--------------------|
| Acer campestre    | Feld-Ahorn   | Alnus cordata                   | Herzblättrige Erle |
| Alnus glutinosa   | Schwarz-Erle | Betula pendula                  | Sand-Birke         |
| Carpinus betulus  | Hainbuche    | Prunus avium                    | Vogel-Kirsche      |
| Sorbus aucuparia  | Eberesche    | Sorbus domestica                | Speierling         |
| Sorbus torminalis | Elsbeere     | Obstbäume lokaltypischer Sorten |                    |
- Qualität mindestens: Hochstamm, 3x verpflanz, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20, Obstbäume 16-18

**Sträucher, Kleinbäume und Hecken:**

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsbirne	Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel	Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Salix purpurea	Purpur-Weide
Taxus baccata	Europäische Eibe	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball		

Qualität mindestens: verpflanzte Sträucher, 4-5 Triebe, Höhe 100-125 cm

- 6. 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.
- 7. Schutzmaßnahmen für Leitungstrassen**
- 7.1. Leitungstrassen sind von Bebauung und Baumpflanzung freizuhalten. Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 7.2. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Im Bereich von Wasserleitungen müssen Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 125 hergestellt werden.

**IV Verfahrensvermerke**

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 26.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 226 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.04.2017 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 07.06.2017 bis 21.07.2017 öffentlich ausgelegt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2017 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.02.2018 bis 14.03.2018 erneut öffentlich ausgelegt.
4. Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 03.05.2018 in seiner Sitzung am 03.05.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Erlass des Bebauungsplanes erfolgte am 24.05.2018; 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 03.05.2018 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Erding,	Max Gotz Oberbürgermeister
Erding,	Max Gotz Oberbürgermeister

