

Stadt Erding
Bebauungsplans Nr. 234 I
 für das Gebiet östlich des Rennfeldweges

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 die folgende Änderung des Bebauungsplans als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 7 vom 13. Dezember 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 14.03.2019.

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

Planzeichnen nach der PlanZV 90

1. Art der baulichen Nutzung

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

WA Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

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

GRZ Grundflächenzahl
OK Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Oberkante in Metern über Höhen Bezugspunkt)
 Höhenbezugspunkt (474,60 m ü. NN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Öffentliche Verkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Private Verkehrsfläche

5. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

 Anpflanzen: Bäume
 Erhaltung: Bäume

6. Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St Zweckbestimmung: Stellplätze

 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 234 I (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 234

 vorhandenes Haupt- und Nebengebäude

 zu beseitigendes Gebäude bzw. bauliche Anlage

 Maßangabe in Metern (z. B. 6,0 m)

II Textliche Festsetzungen

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

- 1.1 Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - 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 Grundflächenzahl (GRZ) und der Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante (OK) der baulichen Anlagen. 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: 474,60 m ü. NN.
 - 2.3 Zur Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind zur Fläche des Baugrundstücks auch die festgesetzten privaten Verkehrsflächen mit einzubeziehen.
- 3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, Art. 81 BayBO)**
- 3.1 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.
 - 3.2 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.
 - 3.3 Oberirdische Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet nur auf den hierfür festgesetzten Flächen (St) oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 3.4 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Sie sind vollständig unterirdisch anzulegen und, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer im Mittel 80 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken.

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

- 4.1 Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Ziffer III 3.1.), soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze dienen und sofern diese Forderung nicht durch den Bestand erfüllt wird.
- 4.2 Stellplätze, Wege, Einfahrten und befestigte Flächen auf dem Baugrundstück sind so auszubilden, dass diese zum Zeitpunkt der Herstellung im Mittel einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner erreichen (z. B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Drain- bzw. Rasenfuge).
- 4.3 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 20-25 cm zu ersetzen.
- 4.4 Je 200 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Ziffer III 3.1.) zu pflanzen. Vorhandene oder im Plan festgesetzte Bäume können hierbei angerechnet werden.
- 4.5 Bei der Anordnung der durch Planzeichen als „neu anzupflanzen“ festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.

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

- 5.1 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind auch an Fassaden zulässig, wenn diese Anlagen aus rechteckigen, auf die Fassade abgestimmten Einzelflächen bestehen und parallel zur Fassade montiert sind.
- 5.2 Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung im Erdgeschoss-Bereich an der Wand angebracht werden. Sie dürfen eine Größe von jeweils 1,0 m² nicht überschreiten.
- 5.3 Als Einfriedungen sind nur Holzstaketenzäune, Hecken oder dicht hinterpflanzte Maschendraht- / Gitterzäune ohne Sockel zulässig (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Ziffer III 3.1.).

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

1. Denkmalpflege

- 1.1 Auf folgende in den Geltungsbereich ragende oder an den Geltungsbereich angrenzende Bodendenkmäler wird hingewiesen:
 In den Geltungsbereich ragend:
 - Bodendenkmal Denkmalnummer D-1-7637-0037 „Siedlung des Jungneolithikums (Altheimer Kultur), der Bronzezeit sowie der späten Urnenfelder- und frühen Hallstattzeit“.
 Nordöstlich:
 - Denkmalnummer D-1-7637-0510 „Doppelgrabenwerk und Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Neolithikums“.
 Westlich:
 - Denkmalnummer D-1-7637-0036 „Siedlung des Jungneolithikums (Altheimer Kultur)“.
 - Denkmalnummer D-1-7737-0012 „Straße der römischen Kaiserzeit“.

- 1.2 Diese Denkmäler sind in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe sind auf das unabwendbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. 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 oder vermutet werden.

- 1.3 Vor jeder Baugenehmigung oder Freistellung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nachfolgendes zu beachten:
 Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Der Oberbodenabrtrag 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 den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

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 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 und insbesondere aus folgender Auswahl empfohlen:

Bäume		Kleinbäume und Großsträucher für die Eingrünung
Acer campestre (Feld-Ahorn)		Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)		Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)		Prunus padus (Trauben-Kirsche)
Aesculus hippocastanum (Roskastanie)		Rhamnus frangula (Gemeiner Faulbaum)
Carpinus betulus (Hainbuche)		Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)		Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)
Fraxinus excelsior (Gewöhnl. Esche)		Euyonymus europaeus (Gem. Pfaffenhütchen)
Juglans regia (Walnuss)		Ligustrum vulgare (Gem. Liguster)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)		Lonicera xylosteum (Gewöhnl. Heckenkirsche)
Pyrus communis (Kultur-Birne)		Prunus spinosa (Schlehe)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)		Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Quercus robur (Stiel-Eiche)		Rosa spec. (Wildrosen in Arten)
Sorbus aria (Mehlbeere)		Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Sorbus aucuparia (Eberesche)		Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
Tilia cordata (Winter-Linde)		
Ulmus glabra (Berg-Ulme)		

Schnitthecken, Formschnitt

Acer campestre (Feld-Ahorn)		Clematis spec. (Waldrebe in Arten und Sorten)
Carpinus betulus (Hainbuche)		Hedera helix (Gewöhnlicher Efeu)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)		Lonicera caprifolium (Echtes Geißblatt)
Taxus baccata (Eibe)		Parthenocissus spec. (Wilder Wein in Arten und Sorten)

Kletterpflanzen

Clematis spec. (Waldrebe in Arten und Sorten)	
Hedera helix (Gewöhnlicher Efeu)	
Lonicera caprifolium (Echtes Geißblatt)	
Parthenocissus spec. (Wilder Wein in Arten und Sorten)	

- 3.2. Für Baumaßnahmen im Umfeld der durch Planzeichen festgesetzten zu erhaltenden Baumstandorte wird auf die notwendigen zu treffenden Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 ("Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen") hingewiesen.
- 3.3. Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

4. Artenschutz

- 4.1. Baumfällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen
- 4.2. An neu zu pflanzenden oder verbleibenden Bäumen soll aus Gründen des Artenschutzes eine angemessene Anzahl Fledermauskästen angebracht werden.

5. 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.

IV Verfahrensvermerke

- 1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 24.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 234 I beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.12.2018 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 18.01.2019 bis einschließlich 20.02.2019 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 10.01.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
- 3. Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.03.2019 in seiner Sitzung am 14.03.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erding, Max Gotz
 Oberbürgermeister

- 4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Erlass des Bebauungsplanes erfolgte am 26.03.2019; 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 14.03.2019 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Erding, Max Gotz
 Oberbürgermeister

