

**Stadt Erding**  
**46. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42**  
 für das Gebiet am Alois-Schieß-Platz 4

**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 und Nr. 42.36.

**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 07.11.2018.

**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 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)

-  Sonstiges Sondergebiet  
Zweckbestimmung "Büro- und Verwaltung"

**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
-  Höhenbezugspunkt (461,79 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 besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
-  Straßenbegrenzungslinie

**5. Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

-  private Grünfläche

**6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB)

-  Anpflanzen: Bäume

**7. Bauliche Gestaltung**

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- FD** Flachdach

**8. Sonstige Planzeichen**

-  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
- St** Zweckbestimmung: Stellplätze
- NA** Zweckbestimmung: Nebenanlagen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

-  Überdachter Fassadenrücksprung der obersten Geschossebene um mind. 2,0 m Vorgehängte textile oder luftdurchlässige Fassade ohne Rücksprung zulässig.

**Hinweise**

-  bestehende Gebäude
-  Flurstücke
-  Zu beseitigende bauliche Anlagen oder Bauteile

**II Textliche Festsetzungen**

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

- 1.1. Das Sondergebiet (SO) "Büro und Verwaltung" wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie der Finanzdienstleistung.
- 1.3. Im Sondergebiet sind zulässig: Büro- und Verwaltungsgebäude sowie der Zweckbestimmung dienende Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, sofern die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt bleibt.

**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 die fertige Höhe der Verkehrsfläche an dem in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt (461,79 m ü. NN). Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand.
- 2.3. 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 Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.

**3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 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 und zu bepflanzen.
- 3.2. Im Sondergebiet sind Garagen und Carports nicht zulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur auf den im Plan gekennzeichneten Flächen für Stellplätze (St) oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.3. Tiefgaragen sind im Sondergebiet sowie unter den Grün- und Verkehrsflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Dabei sind diese vollständig unterirdisch anzulegen und, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken.
- 3.4. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Sondergebiet nur auf den im Plan gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen (NA) oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ dient vorrangig dem Fußgängerverkehr. Untergeordnet steht diese auch dem Anlieger- und Lieferverkehr bzw. für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge zur Verfügung.

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

- 5.1. 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 nutzbaren Freibereichen (wie z. B. Dachterrassen).
- 5.2. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind nur dann zulässig, wenn diese durch eine Attika, mit einer Höhe von max. 50 cm über der OK Dachhaut, unter Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen, vollständig verdeckt werden.
- 5.3. Technikaufbauten sind mit einer blickdichten Verkleidung einzuhausen.

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

- 6.1. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2. Die Errichtung von Werbeanlagen über den Dachkanten der Gebäude ist nicht zugelassen. An der Wand angebrachte Werbeanlagen dürfen nur in einem „Werbekasten“ mit einer maximal lotrecht gemessenen Seitenlänge von 2,0 m angebracht werden. Frei stehenden Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 2,8 m und maximale Breite von 3,8 m nicht überschreiten.
- 6.3. Lauflichter und elektronische Laufbänder mit Blink- und Sprungeffekten sind im Geltungsbereich ausgeschlossen.

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

Einfriedungen sind nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Abtrennungen in Form von Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m.

**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 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.
- 8.2. Je 400 m<sup>2</sup> angefangene Fläche des Baugrundstücks ist ein Baum gemäß der jeweils aktuellen Fassung der Artenliste der Stadt Erding 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.

- 8.3. Für die durch Planzeichen als neu „anzupflanzen“ festgesetzten Einzelbäume sind Arten der jeweils aktuellen Fassung der Artenliste der Stadt Erding in der Mindestqualität „4 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm“ zu verwenden. Bei der Anordnung sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.
- 8.4. Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum eine durchwurzelbare Pflanzfläche von mindestens 9 m<sup>2</sup> 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.

**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. Für Baudenkmale gelten die Bestimmungen der Artikel 4 bis 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG). Die Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege beim Landesamt für Denkmalpflege ist vor Aufnahme der Bauarbeiten zu informieren und ggf. ein Erlaubnisnachtrag nach Denkmalschutzgesetz zu stellen.

**2. Wasserwirtschaft**

- 2.1. Sämtliche Bauvorhaben (Neubauten / Umbauten) 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 Flächen hin mit entsprechenden Rinnen und Leitungen (angeschlossen an die privaten Oberflächen-Entwässerungsanlagen) ausgestattet sein.

**3. Grünordnung**

- 3.1. Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 3.2. Die Bepflanzung ist durch den jeweiligen Grundstücksbesitzer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Für notwendige Nachpflanzungen sind Arten der jeweils aktuellen Fassung der Artenliste der Stadt Erding zu verwenden.

**4. Brandschutz**

Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten. Feuerwehrtouren 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 31.01.2017 die 46. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 beschlossen. Der Beschluss der Änderung wurde am 05.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.09.2017 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 13.04.2018 bis einschließlich 16.05.2018 öffentlich ausgelegt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.07.2018 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 31.08.2018 bis 02.10.2018 erneut öffentlich ausgelegt.
4. Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 07.11.2018 in seiner Sitzung am 07.11.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erding,

Max Gotz  
Oberbürgermeister

Erding,

Max Gotz  
Oberbürgermeister



Stadt Erding

**46. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42**  
für das Gebiet am Alois-Schieß-Platz 4

