

Stadt Erding

8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56

für das Gebiet zwischen Freisinger Straße und Rennweg

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. 56 und dessen 5. Änderung.

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- I Planzeichnung
- II Textliche Festsetzungen
- III Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- IV Verfahrensvermerke
- V Begründung mit Umweltbericht

jeweils in der Fassung vom 15.06.2021.

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 BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO)

GE Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

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

GRZ zulässige Grundflächenzahl

WH Wandhöhe in Metern über Straßenoberkante als Höchstmaß

LH Lichte Höhe als Mindestmaß

H_{AB} Höhenbezugspunkt A: 463,99 m über NN / Höhenbezugspunkt B: 461,89 m über NN

T Trennlinie Höhenbezugspunkt

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)

S Öffentliche Straßenverkehrsfläche

G Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

S_B Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gr Private Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Gr Anpflanzen: Bäume

Gr_G Anpflanzen: Gehölze

Gr_{Er} Erhaltung: Bäume

Gr_{ErG} Erhaltung: Bäume mit 1,5 m Wurzelabstand

7. Bauliche Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

FD Flachdach

8. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

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

D Durchgangs- / Durchfahrbereich mit lichter Höhe (LH)

Hinweise

H_{Fl} Flurstücke mit Bestandsgebäude

H_B zu beseitigende bauliche Anlagen oder Bauteile

M Maßangabe in Metern (z.B. 5,0 m)

M_{DK} Bodendenkmal mit Denkmalnummer

II Textliche Festsetzungen

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

1.1. Das Baugebiet wird gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

1.2. Im Gewerbegebiet (GE) sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

- Tankstellen und
- Lagerplätze als selbständige Anlagen ausgeschlossen.

1.3. Großflächiger Einzelhandel ist im Gewerbegebiet GE grundsätzlich nicht zugelassen.

Nicht großflächige Handelsbetriebe, die nicht an den Endverbraucher verkaufen, sind allgemein zulässig. Dagegen sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die an den Endverbraucher verkaufen, nur ausnahmsweise zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO, Art. 81 BayBO)

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) sowie den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) und zur lichten Höhe (LH). Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung.

2.2. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich:

- für den Bereich westlich der in der Planzeichnung eingetragenen Trennlinie auf den festgelegten Höhenbezugspunkt A: 463,99 m ü. NN und
- für den Bereich östlich der in der Planzeichnung eingetragenen Trennlinie auf den festgelegten Höhenbezugspunkt B: 461,89 m ü. NN.

Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand (Flachkonstruktion).

2.3. Technische Dachaufbauten ohne Aufenthaltsfunktion, wie z. B. Dachausstiege, Technikanlagen, dürfen die Wandhöhe um bis zu 3,5 m überschreiten. Die Dachaufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurückzusetzen. Technikanlagen sind mit einer blickdichten Verkleidung einzuhausen.

2.4. Bei der Ermittlung der Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind auch die festgesetzten privaten Grünflächen mit einzubeziehen.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 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 und nachzuweisen. Die Stellplätze sind gemäß den Regelungen der Satzung zu gestalten.

3.2. Oberirdische Stellplätze sind in dem Baugebiet nur auf den im Plan gekennzeichneten Flächen für Stellplätze (St) oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind nicht zugelassen.

3.3. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Dabei sind diese vollständig unterirdisch anzulegen und, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken.

3.4. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit nach der Fahrradstellplatzsatzung (FSTS) der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung bereitzustellen.

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

4.1. Im Geltungsbereich sind nur Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 3 Grad zulässig.

4.2. Flachdächer sind ab einer Dachfläche von 100 m² vollflächig zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen oder bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts.

4.3. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind auf den Dächern im gesamten Geltungsbereich zulässig, wenn diese mit ihren Oberkanten eine Höhe von 1,0 m über Dachhaut nicht überschreiten.

4.4. 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.

4.5. Bei einer Dacheindeckung aus Zink, Kupfer oder Blei sind nur beschichtete Materialien zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts müssen entspiegelte Oberflächen besitzen.

5. Einfriedungen (Art. 81 BauGB)

Einfriedungen sind als sockellose Maschendraht- oder Gitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,0 m nur entlang der Grundstücksgrenzen zulässig. Diese sind mit Schnitthecken in der Höhe der Einfriedung zu hinterplanken.

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

6.1. Die Errichtung von Werbeanlagen über den festgesetzten Wandhöhen der Gebäude ist nicht zugelassen.

6.2. An der Wand angebrachte Werbeanlagen dürfen eine maximale lotrecht gemessene Seitenlänge von 2,0 m nicht überschreiten. Die Schrifthöhe darf höchstens 1,0 m betragen.

6.3. Frei stehende Werbeanlagen sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer waagrecht gemessenen maximalen Breite von 3,8 m und einer lotrecht gemessenen maximalen Höhe von 2,8 m (Euroformat) und nur in einem rechteckigen Format zulässig.

6.4. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen nur entlang der "Franz-Brombach-Straße" in einem Abstand von 2,5 m bis 4,0 m vom Fahrbahnrand in einer einheitlichen Größe von 1,2 m Breite (Ausdehnung in horizontaler Richtung) und maximal 5,0 m Höhe zulässig. Je Betrieb ist die Aufstellung maximal einer Anlage zugelassen.

6.5. Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtung in Form von laufenden Schriften, Werbebildschirmen, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie bewegende Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zugelassen. Leuchtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung zulässig. Skybeamer, Laserstrahler und ähnliches sind ausgeschlossen.

7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 ab BauGB)

7.1. Die private Grünfläche ist in ihrem vorhandenen Gehölzbestand zu erhalten.

Einzelbäume sind bei Absterben durch standorttypische Arten (vgl. hierzu Ziffer III 3.1.) in der Qualität 4xv, mB, StU 20-25 cm zu ersetzen.

Pflanzlücken sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen gem. Pflanzartstellung in der Qualität H, 4xv, mB, StU 20-25 und mit heimischen, standortgerechten Sträuchern in der Qualität vStr, 100-150 cm locker zu bepflanzen (vgl. hierzu Ziffer III 3.1.).

Die restlichen Flächen sind als artenreiche Wiese (Kräuteranteil > 70%) anzuseen und 2x jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Detaillierte CEF-Maßnahmen gem. sAP sind im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen.

7.2. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen (vgl. hierzu Ziffer III 3.1.) zu bepflanzen, soweit sie nicht als Geh- bzw. Fahrfächen dienen.

7.3. Für Baumaßnahmen im Umfeld der durch Planzeichen als "zu erhalten" festgesetzten Baumstandorte sind Maßnahmen zum Schutz des Wurzelraumes durchzuführen. Hierfür ist der Wurzelraum gemäß der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern (Bauzaun in einem Abstand zum aktuellen Kronendurchmesser von +1,50 m).

Für Erd- und Grabarbeiten im Umfeld der Bäume wird auf die Richtlinie RAS-LP 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) und auf das Regelwerk ZTV Baumpflege (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) hingewiesen.

7.4. Notwendige Geländeanpassungen sind als begrünte Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 auszuführen.

7.5. Im Gewerbegebiet sind nachfolgend aufgeführte künstliche Nisthilfen / Quartiere für Fledermäuse und Vögel anzubringen und dauerhaft zu unterhalten:

- 20 Fledermauskästen; Anbringungsorte und -typen gem. sAP nach Abschluss der Bauarbeiten an den Fassaden.
- Drei Vogelnistkästen für Hausrotschwanz; Anbringungsorte und -typen gem. sAP nach Abschluss der Bauarbeiten an den Fassaden.

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

8.1. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens für gewerbliche Anlagen ist der Nachweis zu erbringen, dass die in der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (OBERMEYER Plänen + Beraten GmbH, Institut für Umweltschutz und Bauphysik, am 06.08.2019) zugrunde gelegten Emissionskontingente nicht überschritten werden.

8.2. Wenn für den gesamten Änderungsbereich nur ein Vorhaben bzw. eine gewerbliche Nutzung beantragt wird, kann alternativ der Nachweis erbracht werden, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor Geruchsmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen (z.B. Wohn-, Geschäfts-, Büronutzung) in Bereichen mit einer Geruchshäufigkeit von mehr als 15 % gemäß der Geruchsmissionsprognose (Müller BBM GmbH, Bericht Nr. M129744/02, am 07.10.2019) dürfen keine zum Lüften erforderlichen Fenster von schutzbedürftigen Nutzungen an den zur Geruchsquelle hin ausgerichteten Fassaden angeordnet 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.

1.2. Auf folgendes im Umfeld des Plangebiets gelegene Bodendenkmal wird hingewiesen:

- Denkmalnummer D-1-7637-0520 "Siedlung der Bronzezeit".

1.3. Denkmäler sind in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe sind auf das unabwiesbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Für alle zu bebauenden Flächen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig.

2. Technische Infrastruktur

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 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. Alle privaten Einfahrtsbereiche, Stellplätze, Vorplätze, etc. bei Gefälle zur öffentlichen Straße hin müssen mit entsprechenden Rinnen (angeschlossen an die privaten Entwässerungsanlagen) zur Oberflächenentwässerung 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 Freiflächengestaltungsinzuzureichen.

4. Maßnahmen zur Vermeidung (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (§ 44 Abs. 5 BNatSchG)

Auf die im Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sAP) zum Bebauungsplan (GFN-Umweltplanung, erstellt am 21.09.2020) im Kapitel 3 aufgeführten "Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität" wird hingewiesen. Diese sind entsprechend zu beachten und umzusetzen. Es handelt sich dabei zum einen um die folgenden Vermeidungsmaßnahmen:

V1: Planung und Umsetzung von Baumschutzmaßnahmen

V2: Umweltbauleitung (UBB)

V3: Baumfällung und Beseitigung von Gebüsch und Hecken im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Brutzeit)

V4: Durchführung der Abrissarbeiten von Gebäuden im Winterhalbjahr

V5: Abnahme der Holzverkleidung an der Sporthalle im Zeitraum Mitte September bis Ende Oktober

V6: Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Begrenzung der Beleuchtung auf das unbedingt notwendige Maß

V7: Minimierung von Vogelschlag an Gebäuden

Die weiterhin dort aufgeführten CEF-Maßnahmen sind mittels der Textfestsetzungen unter Ziffer 7.1. und 7.5. festgelegt.

5. Brandschutz

5.1. Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten. Feuerwehrezufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Technische Baubestimmung Bayern) herzustellen.

5.2. Die Löschwasserentnahmestellen (Unter- und Überflurhydranten) sind in einem maximalen Abstand von 80-120 m zu errichten.

6. 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 der Sitzung vom 26.06.2018 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2020 hat in der Zeit vom 17.07.2020 bis einschließlich 19.08.2020 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2020 hat in der Zeit vom 17.07.2020 bis einschließlich 19.08.2020 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.12.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2021 bis 19.04.2021 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2021 bis 19.04.2021 beteiligt.

6. Die Stadt Erding hat mit Beschluss des Stadtrats vom 15.06.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.06.2021 als Satzung beschlossen.

Erding,	Max Gotz Oberbürgermeister
7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 20.07.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen.	
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.06.2021 in Kraft.	

Erding,	Max Gotz Oberbürgermeister
---------	-------------------------------

