



- ### Stadt Erding Bebauungsplan Nr. 88 "Poststadt" für das Gebiet südlich der Dorfener Straße und westlich der Bundesstraße 388
- #### Rechtsgrundlagen
- Die Stadt Erding erlisst 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:
- Teil I Planzeichnung
  - Teil II Textliche Festsetzungen
  - Teil III Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
  - Teil IV Verfahrensmerkmale
  - Teil V Begründung mit Umweltbericht
- Jeweils in der Fassung vom 03.07.2018.
- #### 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 23.01.1990.
- #### I Planzeichnung
- Planzeichen nach der PlanZV 90
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO)
    - WA Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)
    - GR/GF zulässige Grundfläche in Quadratmetern / Geschossfläche als Höchstmaß in Quadratmetern
    - WH/FH Wandhöhe / Firsthöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
    - WH/(FH) Wandhöhe / Firsthöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt, zwingend
    - LH Lichte Höhe
    - H Höhenbezugspunkt (466,00 m ü. NNH)
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
    - Reihenhäuser in geschlossener Bauweise
    - Baulinie
    - Baugrenze
  - Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
    - Flächen für den Gemeinbedarf
    - Begegnung Zweckbestimmung: Begegnungsstätte
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
    - Offentliche Straßenverkehrsfläche
    - F+R Offentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
    - F+VB Offentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg/ Verkehrsberuhigter Bereich
    - F Offentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
    - Straßenbegrenzungslinie
    - F Private Verkehrsfläche: Fußweg
    - Ein- bzw. Ausfahrten
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
    - Private Grünfläche
    - Offentliche Grünfläche
    - Zweckbestimmung: Parkanlage
    - Zweckbestimmung: Spielplatz
    - Ballsportplatz Zweckbestimmung: Ballsportplatz
  - 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)
    - Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
      - Anpflanzen: Bäume
      - Erhaltung: Bäume
      - Anpflanzen: Fassadenbegrünung
  - Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
    - FD Flachdach
    - Vorgeschriebene Firstrichtung
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
    - Lämpgebietbereich II (nach DIN 4109)
    - Lämpgebietbereich IV (nach DIN 4109)
    - Lämpgebietbereich V (nach DIN 4109)
    - Lämpgebietbereich VI (nach DIN 4109)

- #### 10 Sonstige Planzeichen
- TGA Umgrenzung von Flächen für Zufahrten zu Tiefgaragen
  - GGA Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen
  - NA Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
  - Durchgang
  - Mit Gezeichnet zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Flächen für Wohnungsgärten
  - Übertragung Art der baulichen Nutzung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- #### Hinweise
- bestehende Gebäude
  - Flurstücke
  - Flächen für die Feuerwehr, die von Einfriedungen, baulichen Anlagen und Ablagerungen freizuhalten sind (Ausnahmen nur durch planerischen Nachweis)
  - vorgeschlagene Grundstücksstellung
  - Anbauverbot Bundesstraße B388, gemäß Abstimmung: 15m
  - Erhaltung von Sichtdreiecken (Art. 26 BayStVG)
  - Vorschlag Standplatz für Mülltonnen zur Entleerung
  - Maßangabe in Metern (z.B. 7,50 m)
- #### II Textliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
 

Im Allgemeinen Wohngebiet sind in allen Teilbereichen WA 1 bis WA 8 die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für die Verwaltung,
    - Gartenbaubetriebe und
    - Tankstellen ausgeschlossen.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundfläche (GR) und den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) in den Teilbereichen WA 1 bis WA 6 des Allgemeinen Wohngebietes zwingend in den Teilbereichen WA 7 und WA 8 als Höchstmaß. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung.
  - Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt: 466,00 m ü. NNH.
 

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 bis 5° Dachneigung). Beim Putzdach gilt die niedrigere Höhe (Traufhöhe) als Wandhöhe.

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und der Höhenlage der Firstlinie. Die Firstlinie ist die obere, horizontal liegende Dachkante eines geneigten Daches.
  - Die Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss wird in den Teilbereichen WA 1 bis WA 6 des Allgemeinen Wohngebietes auf 469,00 m ü. NN festgelegt.
  - Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen in der § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.
  - Mindestmaße der Baugrundstücke und Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 6 BauGB)
    - In den Teilbereichen WA 1 bis WA 6 des Allgemeinen Wohngebietes ist je Wohngebäude der Hausgruppe höchstens eine Wohneinheit zugelassen.
    - In den Teilbereichen WA 1 bis WA 6 des Allgemeinen Wohngebietes darf die Größe der Baugrundstücke 150 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
    - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 

Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO darf durch untergeordnete Vorbauten wie Vordächer, Balkone, Erker und Wintergärten maximal 2,0 m betragen, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.
  - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO, Art. 81 BayBO)
    - Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Alle erforderlichen privaten Stellplätze sind in Tiefgaragen und in Gemeinschaftsgaragen nachzuweisen.
    - In den Teilbereichen WA 1 bis WA 6 des Allgemeinen Wohngebietes dürfen Stellplätze nur in Gemeinschaftsgaragen (GGA) innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden. Tiefgaragen sind auch innerhalb der Baufenster nicht zugelassen. Die Gemeinschaftsgaragen und die Fahrspur innerhalb der Fläche sind mit einem Flachdach zu überdecken, welches mit einer mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu begrünen ist. Die Gemeinschaftsgaragen sind mit einer 1,8 m hohen massiven Wand zur Max-Kraus-Straße abzutrennen.
  - In den Teilbereichen WA 7 und WA 8 des Allgemeinen Wohngebietes sind die erforderlichen Stellplätze nur in Tiefgaragen oder in unterirdischen Garagenbereichen zulässig. Diese dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Sie sind vollständig unterirdisch anzulegen und, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken.
  - Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet in allen Teilbereichen WA 1 bis WA 8 nur auf den hierfür festgelegten Flächen (NA) zugelassen.
  - 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.
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Die Wege, die den Fußgänger dienen, werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "F" festgesetzt.
    - Die Wege, die dem Fuß- und Radverkehr dienen, werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "F+R" festgesetzt.
  - Ein- und Ausfahrten zu den im Geltungsbereich gelegenen Tiefgaragen sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen zugulassen.
  - Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)
    - Das in den Baubereichen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist zu versickern.
    - Die Pflicht zur Versickerung entfällt, soweit das Niederschlagswasser genutzt wird.
  - Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
    - In den Teilbereichen des WA 1 bis WA 6 des Allgemeinen Wohngebietes ist die zulässige Dachform das höhenversetzte Putzdach mit einer Dachneigung von 30° (gemessen zur Waagrechten) auf beiden Seiten. An den West- und Südsäumen darf das geneigte Dach von dem im Plan festgesetzten Lage des Firstes und der festgelegten Firsthöhe (FH, zwingend) zur festgelegten Wandhöhe (WH, zwingend) gefahrt werden und ist ab der Wandhöhe als Flachdach oder flachgeneigtes Dach unter 5° Dachneigung auszuführen (siehe Prinzipschnitte). Diese sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen.
    - In den Teilbereichen WA 7 und WA 8 des Allgemeinen Wohngebietes sowie in der Fläche für Gemeinbedarf sind als Dachformen Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 5° (gemessen zur Waagrechten) zugelassen. Diese sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen.

- Für Nebengebäude sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans flachgeneigte Putzdächer und Flachdächer zu errichten. Diese sind unterhalb einer Dachneigung von 10° extensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen.
- In den Teilbereichen WA 1 bis WA 6 des Allgemeinen Wohngebietes sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Ausgenommen hiervon sind flachbündige bis ins Dach oder die Dachdeckung integrierte Solaranlagen.
- In den Teilbereichen WA 7 und WA 8 des Allgemeinen Wohngebietes sowie in der Fläche für Gemeinbedarf sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts nur in Kombination mit einer Dachneigung zulässig und wenn diese durch eine Altkante (Höhe max. 50 cm über der Oberkante Dachhaut) vollständig verdeckt werden. Die Fläche der Anlagen darf im Mittel maximal 30 % der Dachfläche betragen.
- Aneinanderstehende Gebäude sind profilig in ihrer Dachform, Dachdeckung sowie ihren Fassaden aufeinander abzustimmen.
- Eingangsvordächer dürfen eine Tiefe von maximal 1,5 m besitzen. Bei Hausgruppen sind sie durchgängig bau- und profilig für alle Häuser der Gruppe auszubilden.
- Trennwände zwischen ebenerdigen Terrassen sind bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- Überdachungen von ebenerdigen Terrassen dürfen eine Tiefe von maximal 3,0 m besitzen. Bei Hausgruppen sind diese durchgängig bau- und profilig für alle Häuser der Gruppe auszubilden.
- Wandansagen 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.
- Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
- In den Teilbereichen WA 1 bis WA 6 des Allgemeinen Wohngebietes sind Einfriedungen der begrünter Bereiche auf den Gemeinschaftsgrünflächen für StraÙe als Absturzschranken in einheitlicher Gestaltung als hinterplantierte Stahlgeländer mit einer Höhe von 1,0 m auszubilden. Weitere Einfriedungen sind in Form von dicht hinterplantierten Mischendzährl-/Gitterzäunen ohne Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m oder Abtrennungen durch Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zugelassen.
- In den Teilbereichen WA 7 und WA 8 des Allgemeinen Wohngebietes dürfen die Grundstücke nicht eingefriedet werden.
- Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
  - Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen in allen Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes nur bis zu einer Differenz von 1,0 m gegenüber der Geländeoberfläche, vergemeinbar werden. Höhergelegene Teile des Geländes sind maximal als begrünte Böschungen mit einer maximalen Neigung bis zu 1:3 auszuführen. Stützabende bis zu 1,0 m Höhe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie einen Abstand zur Grundstücksgrenze von mindestens 0,80 m einhalten und die Fläche zwischen Stützabenden und Grundstücksgrenze mit Sträuchern, Stauden oder Rankgewächsen dicht bepflanzt wird.
- Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Spielwiese) im Nordwesten sind Geländemodellierungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 22 und 25 ab BauGB, Art. 81 BayBO)
  - Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen, soweit sie nicht als Geh- bzw. Fahrlflächen dienen. Es sind standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.
  - Wege, Einfahrten und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind so auszubilden, dass diese zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endaufbauverbleib von 0,6 oder kleiner erreichen (z. B. mit wassergebundener Decke, Abstreifensteinstreife, durchlässigem Pflaster).
  - Die in der Planzeichnung als "zu erhalten" festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern und bei Absterben artgerecht und in der Qualität "4-mal vorplamt, Stammumfang 20-25 cm" zu ersetzen.
  - Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum in der Qualität "4-mal vorplamt, Stammumfang 100-150 cm" zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind mit Planzeichen festgesetzte Baumpflanzungen und vorhandene Baumbestände einzurechnen.
  - 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.
  - An den in der Planzeichnung in den Teilbereichen WA 1 bis WA 6 des Allgemeinen Wohngebietes gekennzeichneten Stellen sind die Fassaden der Gemeinschaftsgrünflächen zu einem Anteil von mindestens 60% der Wändenflächen mit Kleider- oder Rankpflanzen in der Qualität: "Sollark", 3-mal vorplamt, Container 7,5 Liter Höhe 100-150 cm zu bepflanzen. Nachfolgend aufgeführte Arten sind zulässig und im Wechsel zu verwenden: Clematis paniculata, Lonicera henryi, Parthenociss quinquefolia, Parthenociss tricuspidata, Wisteria sinensis, Campsis radicans und Akebia quinata.
  - Für Bäume in Belagsfläche ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Pflanzfläche von mindestens 90 cm<sup>2</sup> Grundfläche vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumstellen zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
  - Für Roben- und Altpflanzung ist jeweils einheimische Baumart zu verwenden.
  - In den Teilbereichen WA 7 und WA 8 des Allgemeinen Wohngebietes sind die Freiflächen auf den Baugrundstücken als Gemeinschaftsgrünflächen zu gestalten und zu nutzen.
- Offentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 ab BauGB)
  - Die offentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist als große, offene Wiesenfläche zu gestalten, mit einer randlichen Bepflanzung mit Bäumen sowie mit Spielanlagen und Einrichtungen für die Naherholung auszustatten.
  - Auf offentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist je ein offentlicher Kinderspielplatz herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
  - Die nach Art. 7 Abs. 2 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze sind unabhängig von vorhandenen oder geplanten Einrichtungen auf offentlichen Flächen auf den Baugrundstücken nachzuweisen.
  - Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Baulicher Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)
    - Bei den geplanten Gebäuden sind schutzbedürftige Räume zu den von den Lärmquellen der Straßen B388 und SI 2084 abgewandten Fassadenseiten zuzurechnen (vgl. Abbildung Ziffer 6, Begründung: Beispielsgrundriss).
  - Die erforderlichen SchalldämmmaÙe sind in Abhängigkeit von Raumnutzung und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") vom Januar 2018 nachzuweisen. Zur Dimensionierung der SchalldämmmaÙe der Fassaden, insbesondere von Schallschutzfenstern, wird laut DIN 4109 der jeweilige Lämpgebietbereich zu Grunde gelegt.
- In den Teilbereichen WA 7 und WA 8 des Allgemeinen Wohngebietes sind die erforderlichen Stellplätze nur in Tiefgaragen oder in unterirdischen Garagenbereichen zulässig. Diese dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Sie sind vollständig unterirdisch anzulegen und, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken.
- Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet in allen Teilbereichen WA 1 bis WA 8 nur auf den hierfür festgelegten Flächen (NA) zugelassen.
- 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.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Die Wege, die den Fußgänger dienen, werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "F" festgesetzt.
  - Die Wege, die dem Fuß- und Radverkehr dienen, werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "F+R" festgesetzt.
- Ein- und Ausfahrten zu den im Geltungsbereich gelegenen Tiefgaragen sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen zugulassen.
- Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)
  - Das in den Baubereichen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist zu versickern.
  - Die Pflicht zur Versickerung entfällt, soweit das Niederschlagswasser genutzt wird.
- Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
  - In den Teilbereichen des WA 1 bis WA 6 des Allgemeinen Wohngebietes ist die zulässige Dachform das höhenversetzte Putzdach mit einer Dachneigung von 30° (gemessen zur Waagrechten) auf beiden Seiten. An den West- und Südsäumen darf das geneigte Dach von dem im Plan festgesetzten Lage des Firstes und der festgelegten Firsthöhe (FH, zwingend) zur festgelegten Wandhöhe (WH, zwingend) gefahrt werden und ist ab der Wandhöhe als Flachdach oder flachgeneigtes Dach unter 5° Dachneigung auszuführen (siehe Prinzipschnitte). Diese sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen.
  - In den Teilbereichen WA 7 und WA 8 des Allgemeinen Wohngebietes sowie in der Fläche für Gemeinbedarf sind als Dachformen Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 5° (gemessen zur Waagrechten) zugelassen. Diese sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen.

- #### III Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsflächen
    - Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)
      - Außerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffsbebauungsplans wird auf 4 Teillflächen der Ausgleichsbedarf von insgesamt 21.120,6 m<sup>2</sup> umgesetzt.
      - Die Pflicht zur Versickerung entfällt, soweit das Niederschlagswasser genutzt wird.
    - Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
      - In den Teilbereichen des WA 1 bis WA 6 des Allgemeinen Wohngebietes ist die zulässige Dachform das höhenversetzte Putzdach mit einer Dachneigung von 30° (gemessen zur Waagrechten) auf beiden Seiten. An den West- und Südsäumen darf das geneigte Dach von dem im Plan festgesetzten Lage des Firstes und der festgelegten Firsthöhe (FH, zwingend) zur festgelegten Wandhöhe (WH, zwingend) gefahrt werden und ist ab der Wandhöhe als Flachdach oder flachgeneigtes Dach unter 5° Dachneigung auszuführen (siehe Prinzipschnitte). Diese sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen.
      - In den Teilbereichen WA 7 und WA 8 des Allgemeinen Wohngebietes sowie in der Fläche für Gemeinbedarf sind als Dachformen Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 5° (gemessen zur Waagrechten) zugelassen. Diese sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen.
  - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsflächen
    - Außerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffsbebauungsplans wird auf 4 Teillflächen der Ausgleichsbedarf von insgesamt 21.120,6 m<sup>2</sup> umgesetzt.
    - Die Pflicht zur Versickerung entfällt, soweit das Niederschlagswasser genutzt wird.
  - Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
    - In den Teilbereichen des WA 1 bis WA 6 des Allgemeinen Wohngebietes ist die zulässige Dachform das höhenversetzte Putzdach mit einer Dachneigung von 30° (gemessen zur Waagrechten) auf beiden Seiten. An den West- und Südsäumen darf das geneigte Dach von dem im Plan festgesetzten Lage des Firstes und der festgelegten Firsthöhe (FH, zwingend) zur festgelegten Wandhöhe (WH, zwingend) gefahrt werden und ist ab der Wandhöhe als Flachdach oder flachgeneigtes Dach unter 5° Dachneigung auszuführen (siehe Prinzipschnitte). Diese sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen.
    - In den Teilbereichen WA 7 und WA 8 des Allgemeinen Wohngebietes sowie in der Fläche für Gemeinbedarf sind als Dachformen Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 5° (gemessen zur Waagrechten) zugelassen. Diese sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen.

- #### IV Verfahrensvermerke
- Der Stadtrat der Stadt Erding hat in der Sitzung vom 25.08.1983 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.06.1987 öffentlich bekannt gemacht.
  - Die frühezeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fertiggestellt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.05.2015 hat in der Zeit vom 28.05.2015 bis einschließlich 07.07.2015 stattgefunden.
  - Die frühezeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.05.2015 hat in der Zeit vom 28.05.2015 bis einschließlich 07.07.2015 stattgefunden.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2017 bis 09.01.2018 öffentlich ausgestellt.
  - Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2017 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2017 bis 09.01.2018 beteiligt.
  - Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Erding hat am 03.07.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.07.2018 als Satzung beschlossen.
- Erding, Max Goltz Oberbürgermeister
- Erding, Max Goltz Oberbürgermeister
- Stadt Erding
- Bebauungsplan Nr. 88 "Poststadt"  
für das Gebiet südlich der Dorfener Straße  
und westlich der Bundesstraße 388
- 
- M 1:5.000
- M 1:1.000
- 03.07.2018

Stadt Erding

Gestaltungssatzung

zum Bebauungsplan Nr. 88  
für das Gebiet südlich der Dorfener Straße  
und westlich der Bundesstraße 388



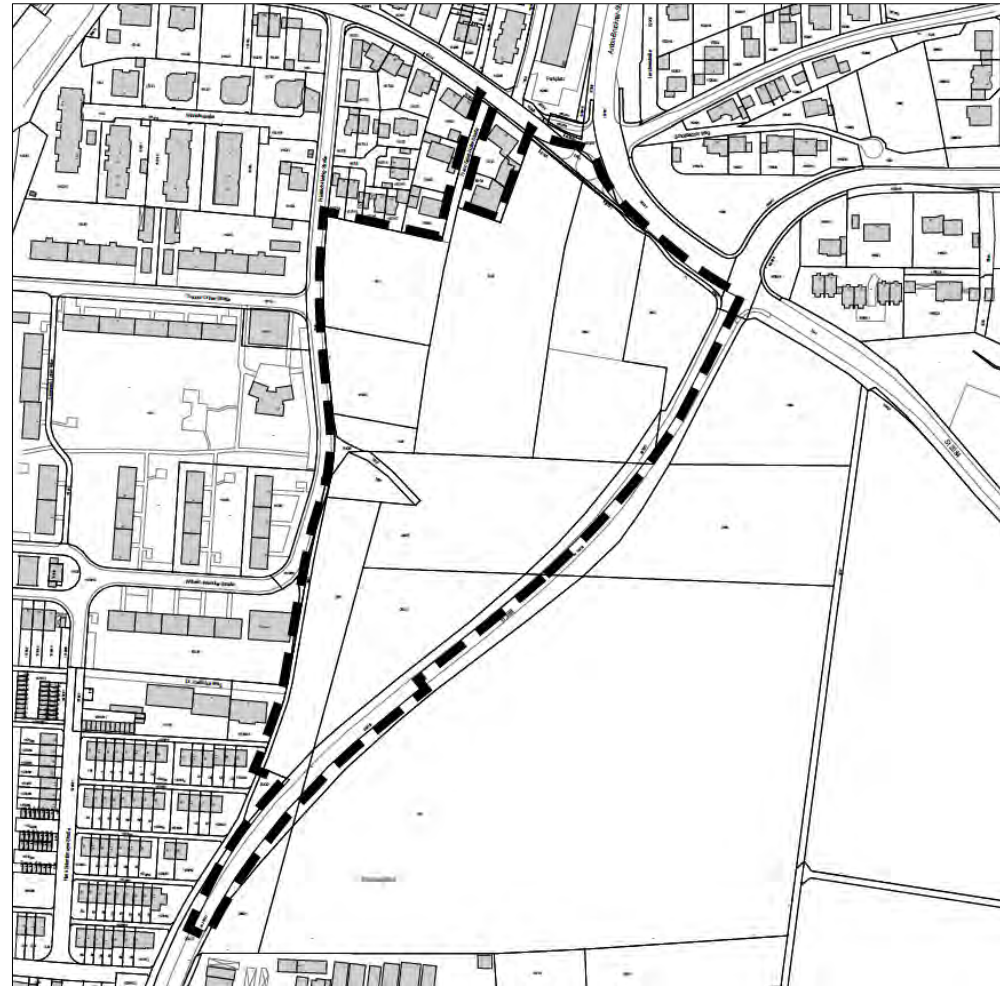
Erarbeitet für die Stadt von:

Satzung: CL MAP GmbH,  
Ridlerstraße 55, 80339 München

Leitlinien Gebäude: Walbrunn Architekten,  
Emling 7b, 85461 Bockhorn

Leitlinien Freiraum: Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten BDLA,  
Emling 25, 85461 Bockhorn

24. Oktober 2017



## Gestaltungssatzung

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	<i>Seite</i>
Vorbemerkung	3
Teil A - Geltungsbereich	4
Teil B - Satzungsbestimmungen	5
Teil C - Begründung zur Satzung	7
Teil D - Leitlinien	9

## Vorbemerkung

In vielen Neubaugebieten werden wenige bis gar keine gestalterischen Auflagen im Bebauungsplan festgesetzt. Aus dieser Gestaltungsfreiheit, die auf Bauherren zunächst attraktiv wirken mag, resultiert erfahrungsgemäß allerdings eine bauliche Heterogenität und Beliebigkeit. Eigenheiten des Ortes, die den Gebietscharakter prägen, sind dann oft nicht auffindbar.

Bei einer Planung „auf der grünen Wiese“ übernimmt ein gestalterisches Leitbild eine wichtige Funktion, den zukünftigen Bewohnern Orientierung und Sicherheit bei der Planung zu bieten und zur Identitätsbildung des neuen Quartiers beizutragen.

Mit der nachfolgenden Gestaltungssatzung und den dazugehörigen Leitlinien wird ein Zusammenhang mit der „Altstadt“ hergestellt und eine klare und eindeutige Orientierung aufgezeigt. Es wird erläutert, wie Gestaltungsregeln Einheit in der Vielfalt ermöglichen und aufgezeigt welche Elemente den Charakter eines Wohngebietes prägen sollen.

Die Leitlinien beinhalten Vorgaben bezüglich der farblichen Gestaltung, der Gestaltung der Fassaden und Dächer sowie zur Grün- und Freiraumausstattung des Gebietes.

Die Satzung ergänzt den Bebauungsplan, der Festlegungen zur Art und zum Maß der Bebauung, zur Verkehrserschließung und zu den Flächennutzungen in seinem Geltungsbereich trifft.

### Teil A - Geltungsbereich



o. M. (im Original 1:1.000)

## Teil B - Satzungsbestimmungen

Die Stadt Erding erlässt auf Grundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 88 über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes.

### § 1 Allgemeines

Ziel der Satzung ist es, ein gestalterisch zusammenhängendes städtebauliches Gesamtbild innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung zu gewährleisten.

Für den Geltungsbereich gilt grundsätzlich:

- Gebäude sind gemäß der Satzung zu errichten und in dieser Form zu erhalten und zu pflegen.
- Die Grünflächen sind gemäß der Satzung anzulegen. Die Bepflanzung ist in ihrem Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.
- Werden Veränderungen erforderlich, müssen diese sich an der benachbarten Bebauung orientieren und sich in die Umgebung einfügen.
- Gestaltungsmängel sind zu vermeiden und sind im Rahmen von baulichen Maßnahmen im Sinne dieser Satzung zu beseitigen.

### § 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 der Stadt Erding. Er ist von dreieckigem Zuschnitt und wird im Westen von der Wohnbebauung entlang der Friedrich-Herbig-Straße, im Norden von der Dorfener Straße sowie Anton-Bruckner-Straße (St 2084) und im Osten von der B388 begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Satzung kann dem Lageplan (Maßstab 1:1.000) in Teil A - Geltungsbereich entnommen werden.

### § 3 Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich umfasst die genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung sowie den Abbruch und die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

§ 4  
Gestaltungsleitlinien

Die im Teil D aufgeführten Leitlinien sind Bestandteil der Gestaltungssatzung und dementsprechend zu beachten. Dabei sind die Leitlinien richtungweisend. Soweit die Leitlinien konkrete Anforderungen stellen, werden diese verbindlicher Bestandteil der Satzung.

§ 5  
Bebauungsplan

Die, für den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung, in einem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen haben Vorrang vor dieser Satzung.

§ 6  
Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können von der Stadt Erding unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen gewährt werden, wenn das Ziel der Satzung, nämlich für die Baukörper und den Freiraum ein zusammenhängendes Erscheinungsbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird.

§ 7  
Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen dieser Gestaltungssatzung zuwiderhandelt.

§ 8  
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Erding, \_\_\_\_\_  
Stadt Erding

\_\_\_\_\_  
Max Gotz  
Oberbürgermeister

## Teil C - Begründung zur Satzung

Das geplante Neubaugebiet des Bebauungsplan Nr. 88 liegt südlich der Dorfener Straße und westlich der Bundesstraße 388. Der Aufstellungsbeschluss für das Planungsgebiet wurde bereits am 25.08.1983 gefasst. Im Laufe der Zeit wurden verschiedene Konzeptionen entwickelt und wieder verworfen. Auf Basis des im Jahre 2009 entschiedenen städtebaulichen Wettbewerbs wurde die Grundlage für die heute vorliegende Bebauungskonzeption gefunden.

Auf dem größtenteils brachliegenden Gelände, auf dem der alte Poststadel stand, soll überwiegend Wohnungsbau errichtet werden. Entlang der Bundes- und der Dorfener Straße ist ein Häuserriegel bestehend aus Reihenhäusern als Lärmschutz geplant.

Um sicher zu stellen, dass die Entwurfsideen des Wettbewerbs und der mittlerweile erarbeiteten Leitlinien zur Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen umgesetzt werden, hat sich die Stadt Erding entschlossen, für dieses in sich stimmige Stadtquartier, eine Gestaltungssatzung aufzustellen. Mit der Gestaltungssatzung sollen die besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung im Einzelnen und in Hinblick auf die Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes im Allgemeinen festgelegt werden.

So ist es das Ziel der Satzung, ein gestalterisch zusammenhängendes städtebauliches Gesamtbild innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung zu gewährleisten. Dementsprechend ist der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 der Stadt Erding. Sachlich umfasst der Geltungsbereich die genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung sowie den Abbruch und die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Das bedeutet die Satzung bezieht sich auf die Belange der Gestaltung baulicher Anlagen, welche nach der Bauordnung alle mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches wird mit der Satzung grundsätzlich festgelegt, dass die Neubebauung in deren Sinne errichtet und zukünftig so erhalten und gepflegt werden soll. Auch die Grünflächen sind im Sinne der Satzung anzulegen. Die Pflanzen sollen in ihrem Wuchs gefördert, gepflegt und vor Zerstörung geschützt werden.

Werden Veränderungen erforderlich, so beispielsweise bei zukünftigen Umbauten, müssen sich die baulichen Maßnahmen und ihre Gestaltung an der benachbarten Bebauung orientieren. Dadurch sollen diese sich in die Umgebung einfügen. Das Gestaltungsleitbild bleibt erhalten. Daher ist auch darauf zu achten, dass Gestaltungsmängel vermieden werden und im Rahmen von baulichen Maßnahmen im Sinne dieser Satzung beseitigt werden.

Ein wesentlicher, zentraler Punkt der Gestaltungssatzung ist die Verknüpfung mit den Gestaltungsleitlinien, in denen die eigentliche Idee und die zentralen Gestaltungsmerkmale des Stadtquartiers verankert sind. Die Gestaltungsleitlinien bilden den Teil D der Gestaltungssatzung. Zwei Themen werden in den Leitlinien behandelt. Zum einen die Leitlinien für die Gestaltung der Gebäude und zum anderen die Leitlinien für die Gestaltung des Freiraumes. Als Bestandteil der Gestaltungssatzung sind diese zu beachten und umzusetzen.

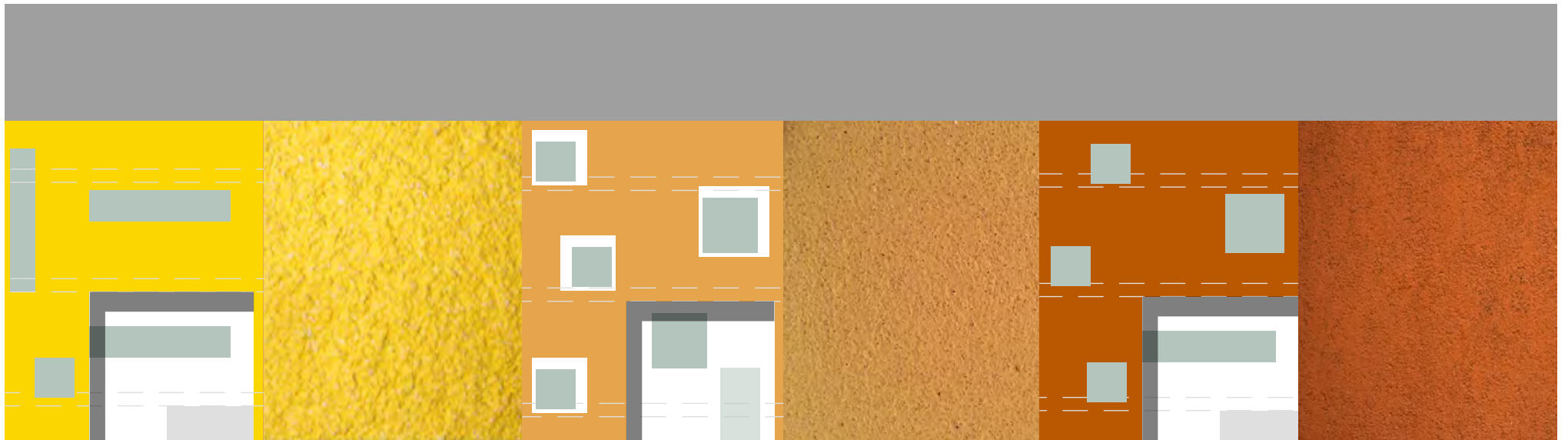


Soweit die Leitlinien konkrete Anforderungen stellen, wie beispielsweise bei der Farbwahl der Fassaden oder der Ausstattung der Kinderspielplätze werden diese verbindlicher Bestandteil der Satzung. Im Weiteren sind diese als richtungsweisend anzusehen, wie beispielsweise die Themenkarten „Erschließung“ oder „Behandlung Oberflächenwasser“. Diese sind im Rahmen der Ausführung im Einzelnen auszuarbeiten. Auch bieten die Leitlinien in bestimmten Bereichen gewisse Spielräume hinsichtlich der Wahlmöglichkeiten, wie beispielsweise bei der Gestaltung der Fassaden für die Reihenhäuser entlang der B388, an.

Für das Gebiet südlich der Dorfener Straße und westlich der Bundesstraße 388 wurde parallel der Bebauungsplan Nr. 88 aufgestellt. Die vorliegende Gestaltungssatzung tritt hinter diesen zurück. Die für den Bereich der Gestaltungssatzung im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen haben Vorrang. Die Gestaltungssatzung ergänzt diese für eine geordnete städtebauliche Entwicklung getroffenen Festlegungen inhaltlich um gestalterische Aspekte.

Für eine praxisgerechte Umsetzung der Satzung wurden noch Regelungen zu möglichen Abweichungen getroffen, um ggf. entstehende Härten zu vermeiden.

## Teil D - Leitlinien



STADT ERDING

Bebauungsplan Nr. 88 "Poststadl"

für das Gebiet südlich der Dorfener Straße und westlich der Bundesstraße 388

\_LEITLINIEN GEBÄUDE

\_STAND 24.10.2017

\_INHALTSVERZEICHNIS

\_SEITE

## **MASTERPLAN**

\_RAHMENPLAN BEBAUUNG

\_03

## **THEMENKARTEN**

\_FASSADE 'SCHLANGE'

\_05

\_LEITLINIE FARBE - 'SCHLANGE'

\_13

\_LEITLINIE FARBE - GESCHOSSWOHNUNGSBAU

\_25

\_MATERIALKONZEPT FASSADEN

\_26

Der vorliegende Gestaltungsleitfaden gibt den beteiligten Bauherren und Planern des neuen Stadtquartiers aufbauend auf den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88 "Poststadl" ergänzende Informationen und gibt als Leitlinie und Planungsgrundlage eine Orientierung zur Gestaltung. Ziel ist es, die besonderen Qualitäten des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurfes für das neue Baugebiet zu sichern und umzusetzen.

Das neue Wohnquartier wird im Osten durch die Bundesstraße B388 und im Norden durch die Dorfener Straße begrenzt. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens wird eine straßenbegleitende Bebauung ('Schlange') als Lärmschutzbebauung parallel zu beiden Straßen entwickelt, welche die innenliegende Bebauung schützt. Gleichzeitig begleitet dieser Baukörper die neue Stadteinfahrt und soll an dieser markanten Stelle als Visitenkarte der Stadt Erding eine möglichst hohe architektonische und gestalterische Qualität aufweisen. Die 'innenliegende' Bebauung (Geschoßwohnungsbau) ist als nord-süddorientierte Zeilenstruktur ausgebildet und schließt im Westen an bestehende Wohnquartiere an.



## **THEMENKARTEN**

\_FASSADE 'SCHLANGE'

\_FARBKONZEPT 'SCHLANGE'

\_FARBKONZEPT 'GESCHOSSWOHNUNGSBAU'

\_MATERIALKONZEPT FASSADE

Die dem Lärm zugewandte Seite der Schallschutzbebauung entlang der B388/Dorfener Straße ist als Lochfassade mit kleinformatischen Fenster- und Türöffnungen auszuführen, um den Lärmeintrag gemäß Schallschutzgutachten zu reduzieren und eine einheitliche Quartiersgestaltung anzustreben. Durch eine entsprechende Grundrissorganisation sollten auf dieser Gebäudeseite keine Aufenthaltsräume angeordnet werden, sondern Treppenhäuser, Küchen, und Bäder, die mit geringer Belichtung auskommen können.

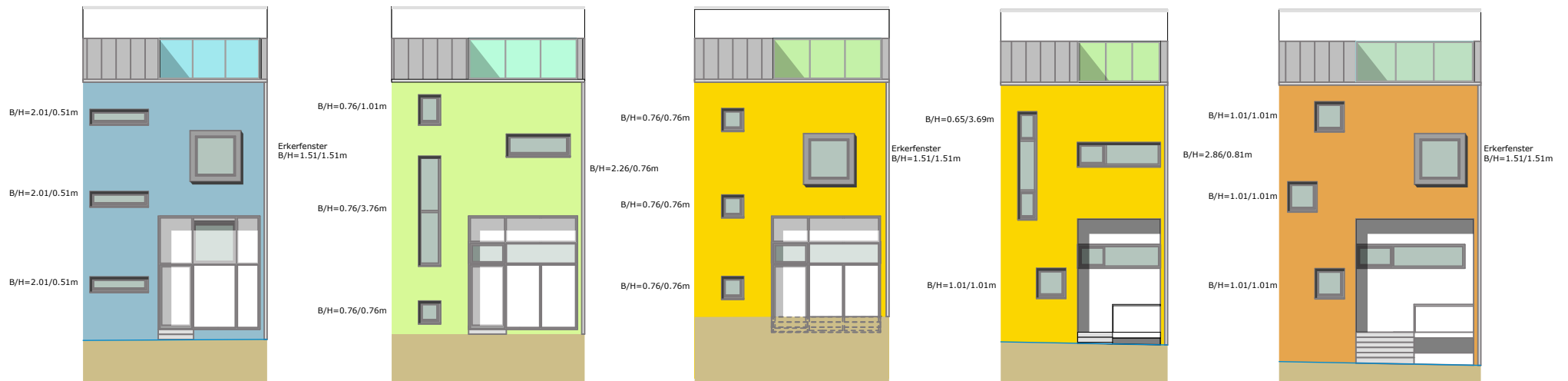
Ein abwechslungsreiches Spiel aus unterschiedlichen Fensterformaten und unterschiedlichen Höhenlagen der einzelnen Fensteröffnungen ist erwünscht.

Die Brüstungen von Dachterrassen im Bereich von Dacheinschnitten sind massiv auszuführen und mit der Gebäudeausenwand durchlaufend bis auf Traufkante auszubilden (kein Materialwechsel, kein Versatz zur Aussenwand).

Bei Hauseingängen entlang der B388 und der Dorfener Straße sind Fassadenrücksprünge erlaubt. Diese dürfen verglast werden unter Berücksichtigung der ausreichenden Belüftungsmöglichkeit angrenzender Räume.

Sofern die Anschluöhe zwischen den Rücksprüngen zum geplanten Geländeverlauf eine Absturzsicherung erforderlich macht, dürfen Brüstungen an diesen Rücksprüngen bzw. Treppen als Stahl- oder Glaskonstruktion angebracht werden. Treppen, die zu den Hauseingängen führen werden in ihrer Ausbildung nicht weiter spezifiziert.

Auf den folgenden Seiten wird beispielhaft eine mögliche Fassadengestaltung aufgezeigt.



M 1:200

**Fassadenbeispiele:**

West-Ost ausgerichtete Gebäude mit verglasten Zugängen als Schallschutz (Licht von Ost und West im EG) und Nord-Süd ausgerichtete Gebäude mit offenen Zugängen (keine nach Norden ausgerichteten Aufenthaltsräume)



Fassadenbeispiel

M 1:100





Fassadenbeispiel

M 1:100



Fassadenbeispiel

M 1:100



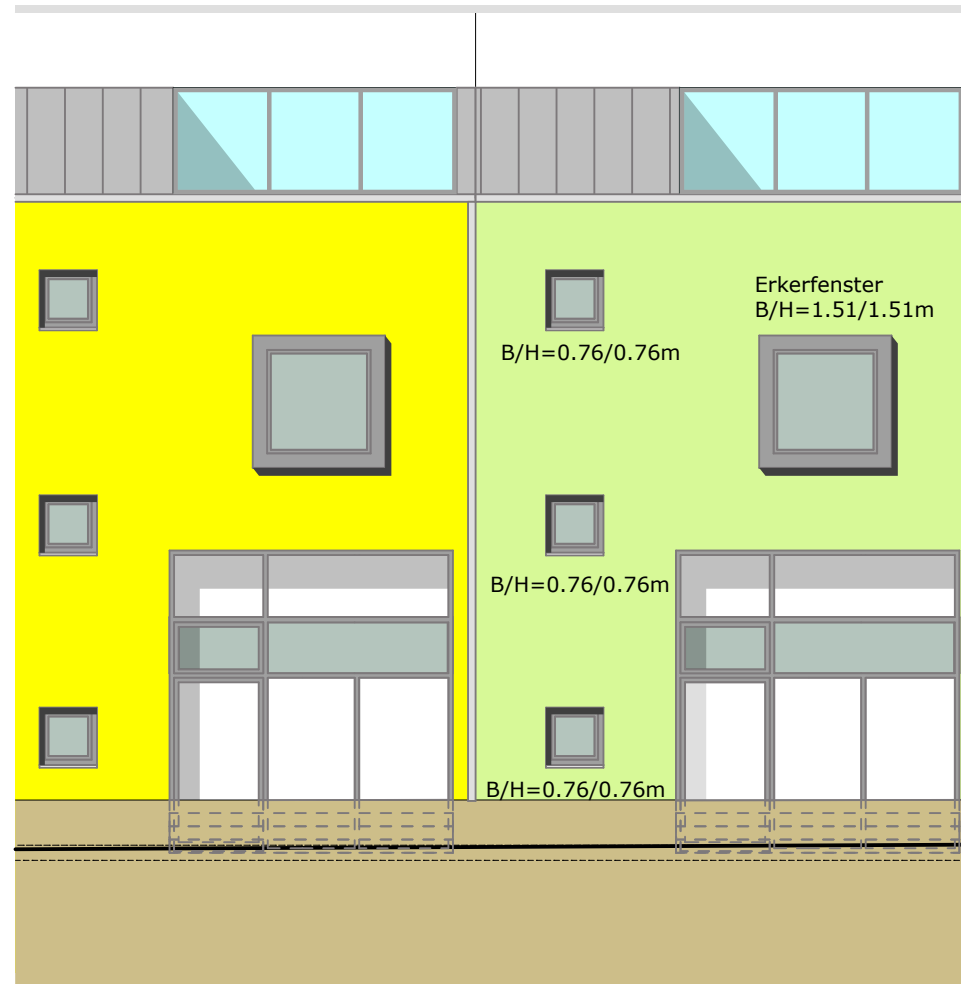
Fassadenbeispiel

M 1:100



Fassadenbeispiel

M 1:100



Erkerfenster  
B/H=1.51/1.51m

B/H=0.76/0.76m

B/H=0.76/0.76m

B/H=0.76/0.76m

Fassadenbeispiel

M 1:100



Fassadenbeispiel

M 1:100

## FARBKONZEPT

Der Leitfaden will mit der Auswahl der vorliegenden acht Farbtöne ein freundliches, heiteres und farbenfrohes Bild des Quartiers erzielen. Erding stellt sich hier als ein 'Ort der Vielfalt' dar.

Das farbliche Gesamtkonzept basiert auf den Regenbogenfarben und gibt einen geordneten Farbverlauf vor, der auf der natürlichen Farbfolge des Lichts aufbaut. Die Farbtöne nehmen außerdem Bezug auf den blauen Himmel, die grüne Landschaft und die sich verändernden Farben der Vegetation im Wechsel der Jahreszeiten.

Um die Großmaßstäblichkeit der Schallschutzbebauung zu brechen wird jeder Parzelle ein individueller Farbton zugewiesen. Die Zeilenbebauung greift diese Farben auf, um ein einheitliches Erscheinungsbild des neuen Stadtquartiers und optische Bezüge der Gebäude untereinander zu schaffen.

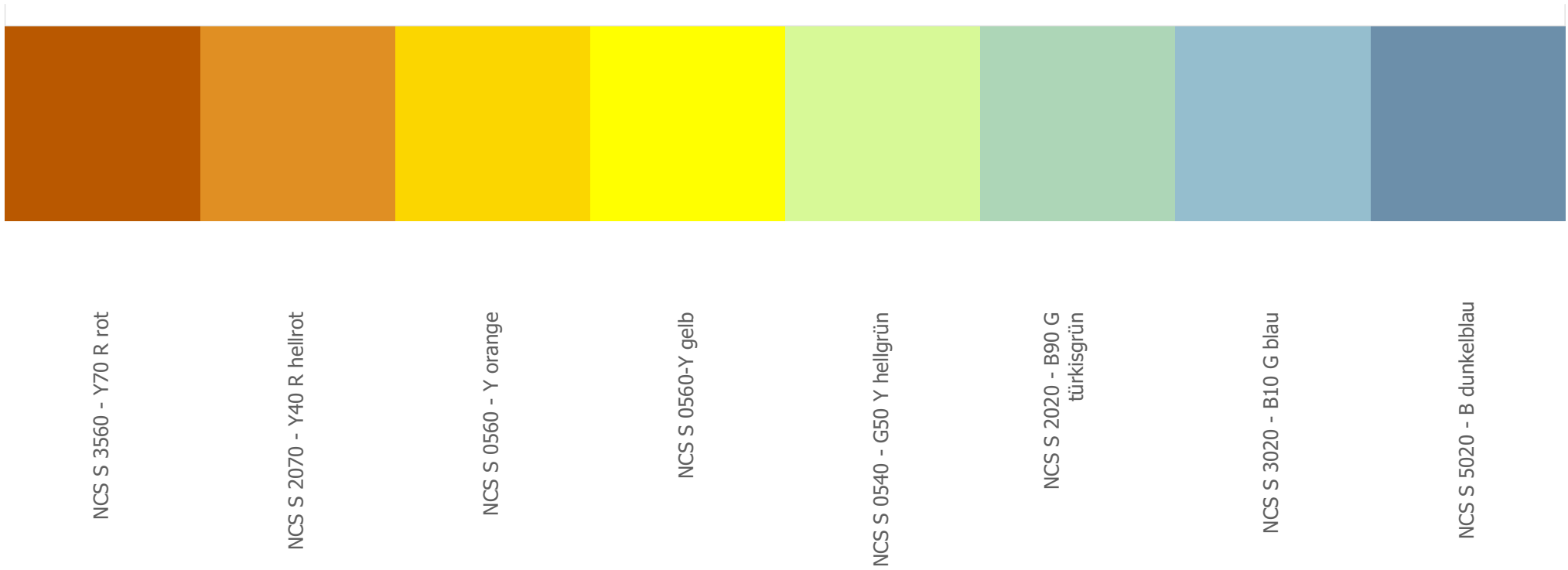
Die hier angegebenen Farbtöne sind **verbindlich** für die Gebäude jeder einzelnen Parzelle der Schallschutzbebauung (Schlange) und der Zeilenbebauung vorgeschrieben. Eine abweichende Farbgebung davon ist nicht möglich.

Alle Fassaden müssen eine monochrome Farbgebung erhalten. Zurückspringende Fassadenteile wie bei Balkonen und Loggien können mit anderen Farben gestrichen werden. Umrandungen von Fenstern und Fassadenfelder als verbindendes Element zwischen einzelnen Fenstern sind in kleinflächigem Umfang auch mit anderen Farben möglich, solange sie untergeordnet bleiben.

Der obere Wandabschluss zwischen den versetzten Pultdächern ist bei allen Parzellen als Putzfläche oder mit Titanzink, Uginox oder beschichtetem Aluminiumblech auszuführen und im Farbton RAL 9006 zu halten. Das Gleiche gilt für die senkrechten, zurückversetzten Wandflächen oberhalb der Durchgänge entlang der B388 und der Dorfener Straße.

Die Durchgänge in der Schallschutzbebauung sind im gleichen Farbton wie die umschließende Bebauung zu streichen bzw. auszukleiden (Wand und Decke).





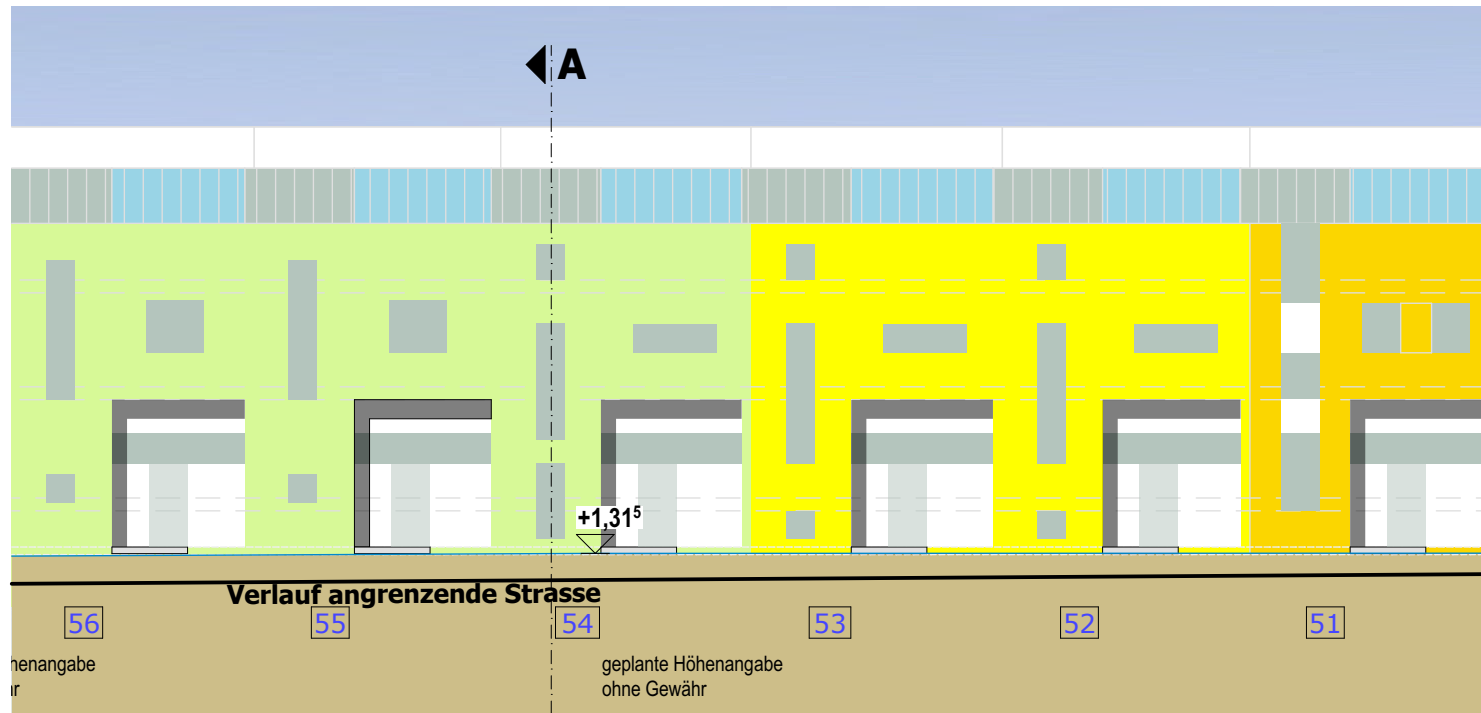
Anmerkung: Die hier angegebenen Farbtöne stellen verbindlich zu verwendende Farben dar. Die Darstellung kann im Druck, auf dem Bildschirm und in elektronischen Präsentationen abweichen. Um die Farbechtheit zu gewährleisten, ist die Verwendung der Farbtöne der NCS-Farbpalette notwendig.





Ansichten entlang der B388/Dorfener Straße - Parzelle 57 bis 62  
Fassadengestaltung (Öffnungen) exemplarisch - siehe auch Leitlinie Fassade

M 1:200



Ansichten entlang der B388/Dorfener Straße - Parzelle 51 bis 56  
Fassadengestaltung (Öffnungen) exemplarisch - siehe auch Leitlinie Fassade

M 1:200



Ansichten entlang der B388/Dorfener Straße - Parzelle 45 bis 50  
Fasadengestaltung (Öffnungen) exemplarisch - siehe auch Leitlinie Fassade

M 1:200



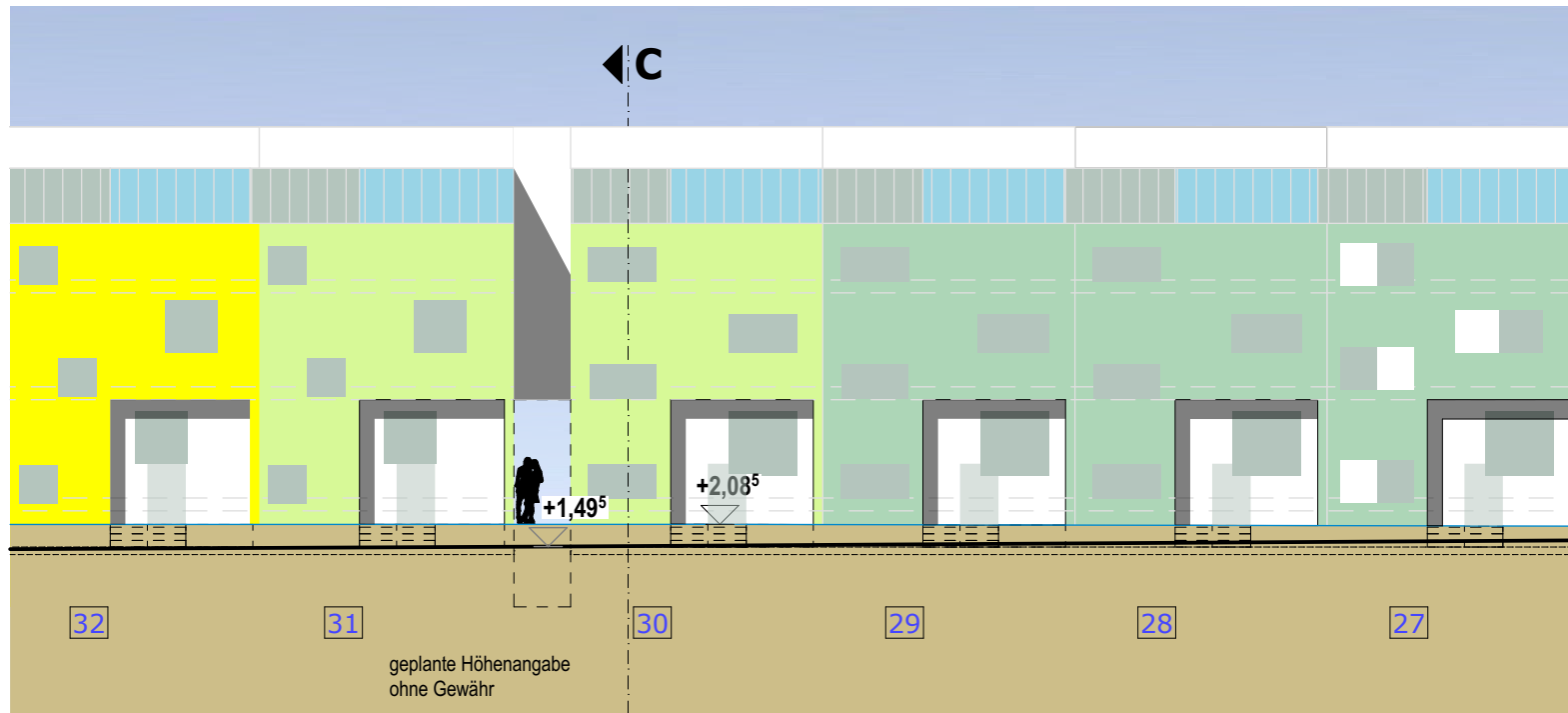
Ansichten entlang der B388/Dorfener Straße - Parzelle 39 bis 44  
Fassadengestaltung (Öffnungen) exemplarisch - siehe auch Leitlinie Fassade

M 1:200



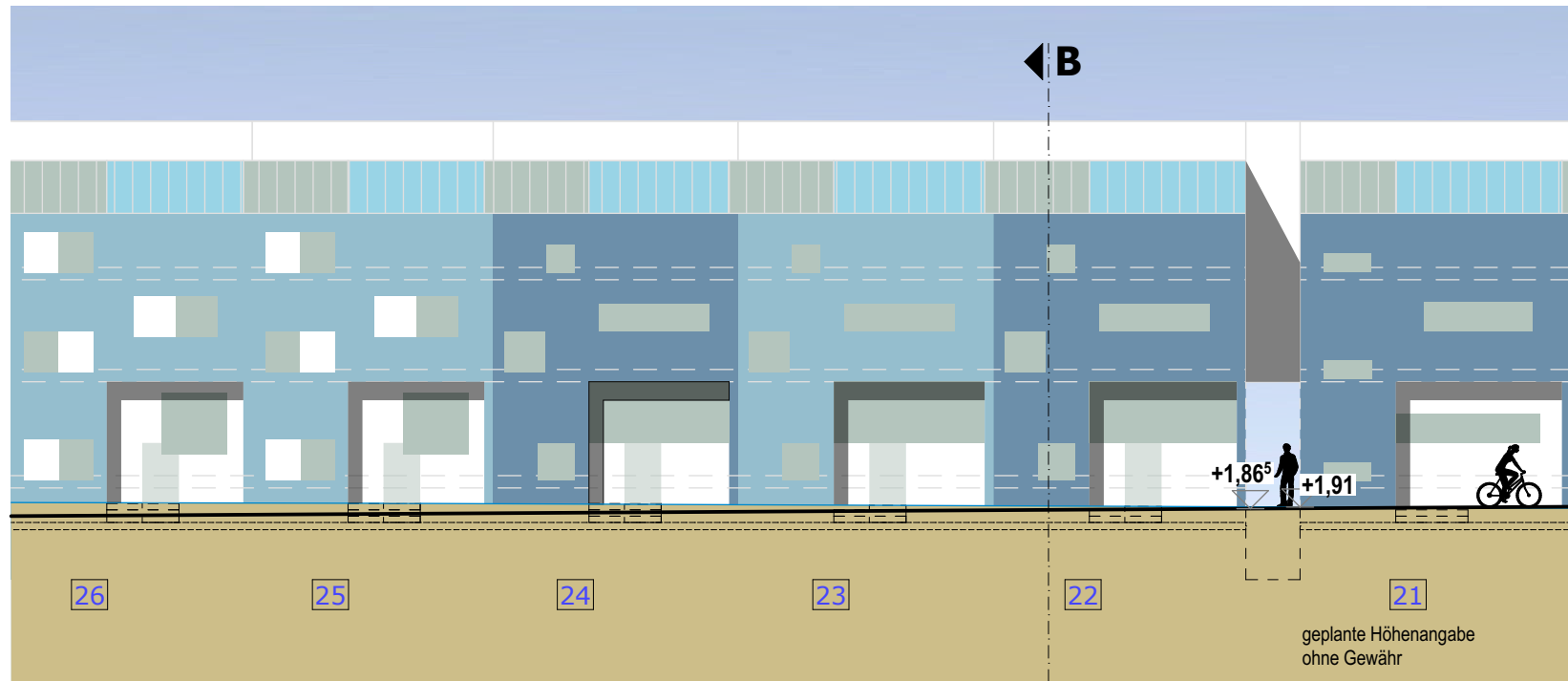
Ansichten entlang der B388/Dorfener Straße - Parzelle 33 bis 38  
Fasadengestaltung (Öffnungen) exemplarisch - siehe auch Leitlinie Fassade

M 1:200



Ansichten entlang der B388/Dorfener Straße - Parzelle 27 bis 32  
Fasadengestaltung (Öffnungen) exemplarisch - siehe auch Leitlinie Fassade

M 1:200



Ansichten entlang der B388/Dorfener Straße - Parzelle 21 bis 26  
Fassadengestaltung (Öffnungen) exemplarisch - siehe auch Leitlinie Fassade

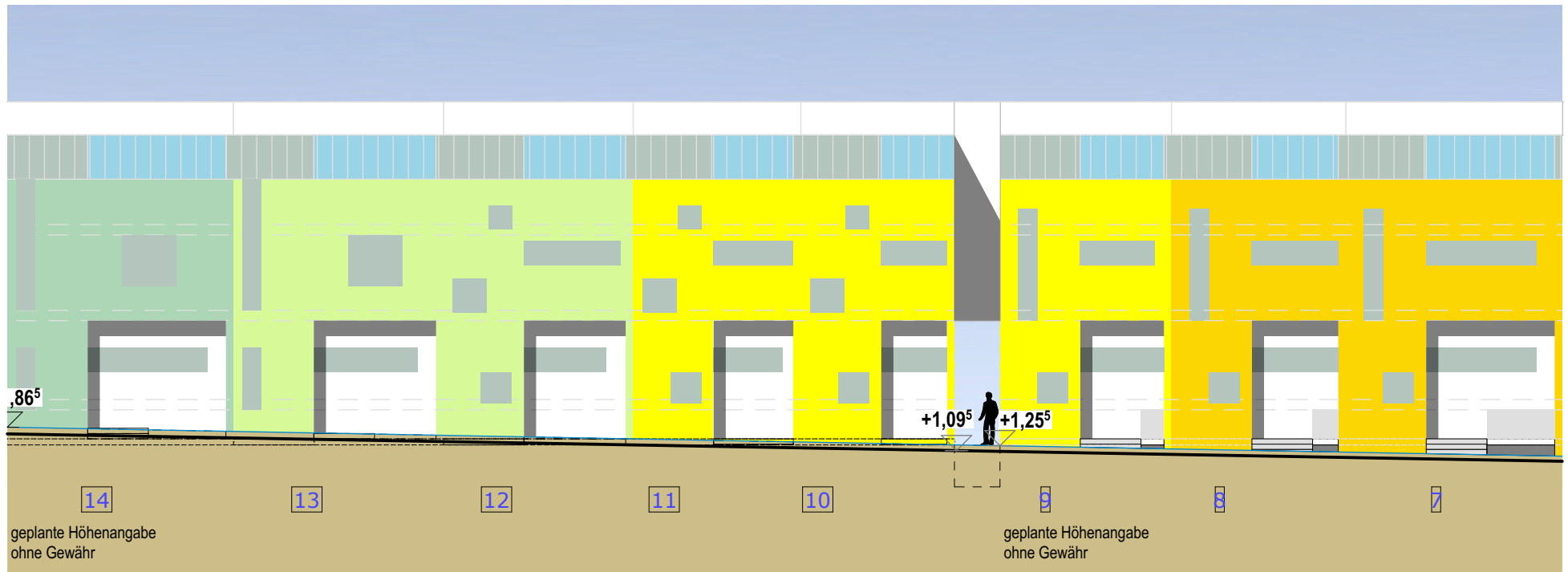
M 1:200



Ansichten entlang der B388/Dorfener Straße - Parzelle 15 bis 20  
Fassadengestaltung (Öffnungen) exemplarisch - siehe auch Leitlinie Fassade

M 1:200



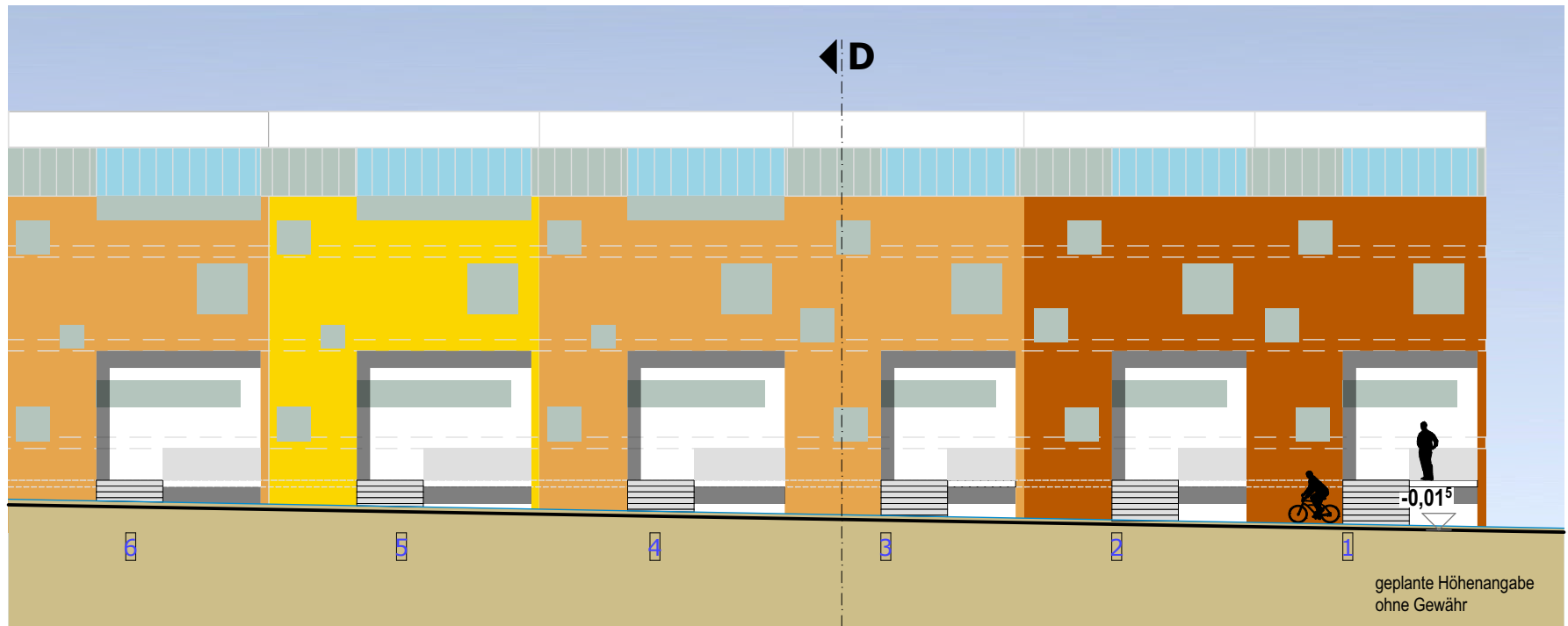


geplante Höhenangabe  
ohne Gewähr

Ansichten entlang der B388/Dorfener Straße - Parzelle 7 bis 14  
Fassadengestaltung (Öffnungen) exemplarisch - siehe auch Leitlinie Fassade

geplante Höhenangabe  
ohne Gewähr

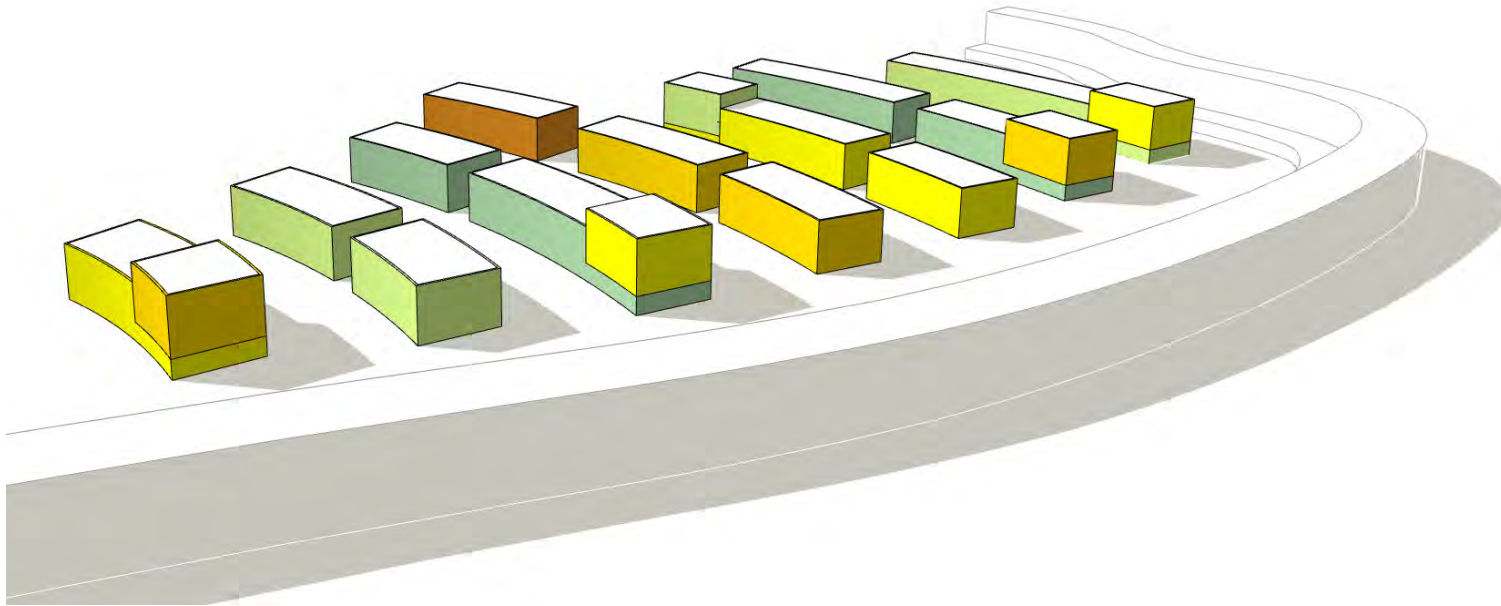
M 1:200



Ansichten entlang der B388/Dorfener Straße - Parzelle 1 bis 6  
Fasadengestaltung (Öffnungen) exemplarisch - siehe auch Leitlinie Fassade

M 1:200

Die Bereiche, in denen der Geschosswohnungsbau viergeschossig ist (Wandhöhe 12.00m), sind farblich vom restlichen Baukörper abzusetzen, wobei das Erdgeschoß die Grundfarbe des niedrigeren Baukörpers behält und die drei Geschosse darüber in einer anderen Farbe gehalten sind. Ein zusätzliches Absetzen der Putzstruktur ist denkbar, wodurch der Eindruck eines plastischen Kubus verstärkt wird, der in die Zeilenbebauung eingeschnitten ist.



Visualisierung Farbkonzept Geschosswohnungsbau



○ Wandhöhe 12.00 m

### Primärmaterial der Fassade

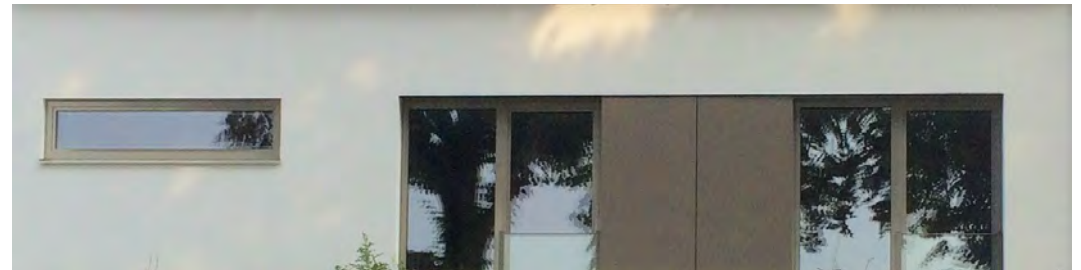
Das Primärmaterial der Fassaden muß sich vor allem dem Farbkonzept unterordnen und ist als Putz auszuführen. Der Gebäudesockel soll im Material und in der Putzstruktur nicht abgesetzt werden.



Beispiel Primärmaterial

### Sekundärmaterial der Fassade

Die Sekundärmaterialien, wie Verkleidungen oder Fensterbänder dürfen sich vom Farbkonzept abheben, solange sie untergeordnet bleiben und die Ablesbarkeit der städtebaulich wirksamen Kubatur gewährleistet bleibt (z.B. Verkleidung im Eingangsbereich).



Beispiel Sekundärmaterial

### Ausbaumaterialien der Fassade

Fenster, Balkone, Absturzsicherungen, Sonnenschutz etc. können je nach architektonischem Konzept im Kontrast zu den oben genannten Farbigkeiten und Materialien stehen (z.B. Metallgeländer mit metallischer Lackierung).

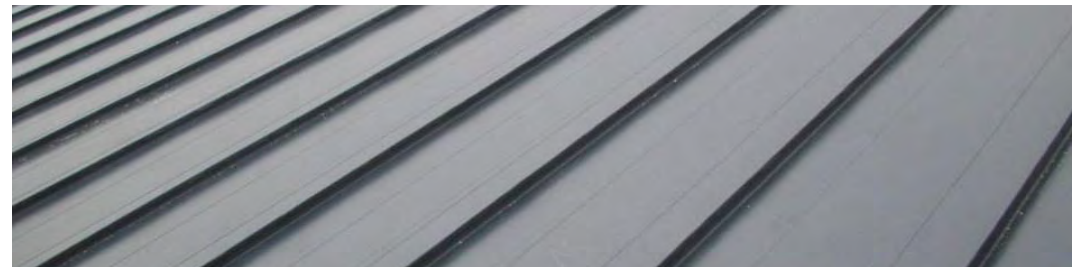


Beispiel Ausbaumaterial

### Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der 'Schlange' ist als verblechtes Dach auszuführen (durchgehend einheitliches Material). Möglich sind gefälzte Blechdächer in einer neutralen, hellgrauen Farbe, ähnlich der zu erwartenden Patina von Titanzink oder Uginox oder aus beschichtetem Aluminiumblech in RAL 9006.

Die Flachdächer der Geschoßwohnungsbauten werden begrünt.



Beispiel Dacheindeckung



STADT ERDING

Bebauungsplan Nr. 88 „Poststadl“

für das Gebiet südlich der Dorfener Straße und westlich der Bundesstraße 388

— Leitlinien Freiraum

— STAND 24.10.2017











<b>_INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>_SEITE</b>
<b>MASTERPLAN</b>	
_POSTSTADL - RAHMENPLAN FREIFLÄCHEN	_03
<b>THEMENKARTEN</b>	
_FREIFLÄCHENNUTZUNG	_06
_ERSCHLIESSUNG	_07
_FEUERWEHRKONZEPT	_09
_LEITBAUMKONZEPT	_10
_VEGETATIONSKONZEPT	_14
_BEHANDLUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS	_16
_SPIELRAUMKONZEPT	_17
_BELAGSKONZEPT	_20
_AUSSTATTUNGSKONZEPT - STANDORT MÜLL / FAHRRAD	_23
_AUSSTATTUNGSKONZEPT - MOBILAR	_24
<b>VERTIEFUNGSBEREICHE</b>	
	_26
_‘SCHLANGE‘	_27
_GESCHOSSWOHNUNGSBAU	
<b>ANHANG</b>	
_‘SPITZ‘ UND ‘AUTHENTISCHER ORT RÖMERSTRASSE‘	_230
_SPIELWIESE	_31
_KLEINKINDERSPIEL	_32

Auf dem größtenteils brachliegenden Gelände, auf dem der alte Poststadl stand, soll ein neues Wohnquartier entstehen. Entlang der Bundesstraße und der Dorfener Straße ist ein Gebäuderiegel bestehend aus Reihenhäusern als Lärmschutz geplant. Die dahinter liegende Zeilenbebauung wird über eine interne Erschließungsstraße von der B 388 aus erschlossen. Die Neubebauung wird über ein Netz von Fußwegeverbindungen mit der westlich der Friedrich-Herbig-Straße sowie Franz-Sales-Hofer-Straße gelegenen Bestandsbebauung verknüpft.

Der Großteil der öffentlichen Grünflächen ist östlich entlang der Friedrich-Herbig-Straße angeordnet, öffentliche Spielplätze sind im Norden und Süden situiert, im Nordwesten ist in räumlicher Nähe zu einer Gemeinbedarfsfläche auch eine Ballspielwiese möglich, sowie im Süden eine „Archäologische Station“. Sie nimmt thematisch Bezug auf den denkmalpflegerischen Befund einer entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze führenden „Straße der römischen Kaiserzeit“.

Die Beschränkung der Sondernutzungsflächen auf den Nahbereich der Gebäude soll gemeinsam mit der intensiven Durchgrünung mit Bäumen dem Quartier einen offenen, parkartigen Charakter verleihen.

## LEGENDE

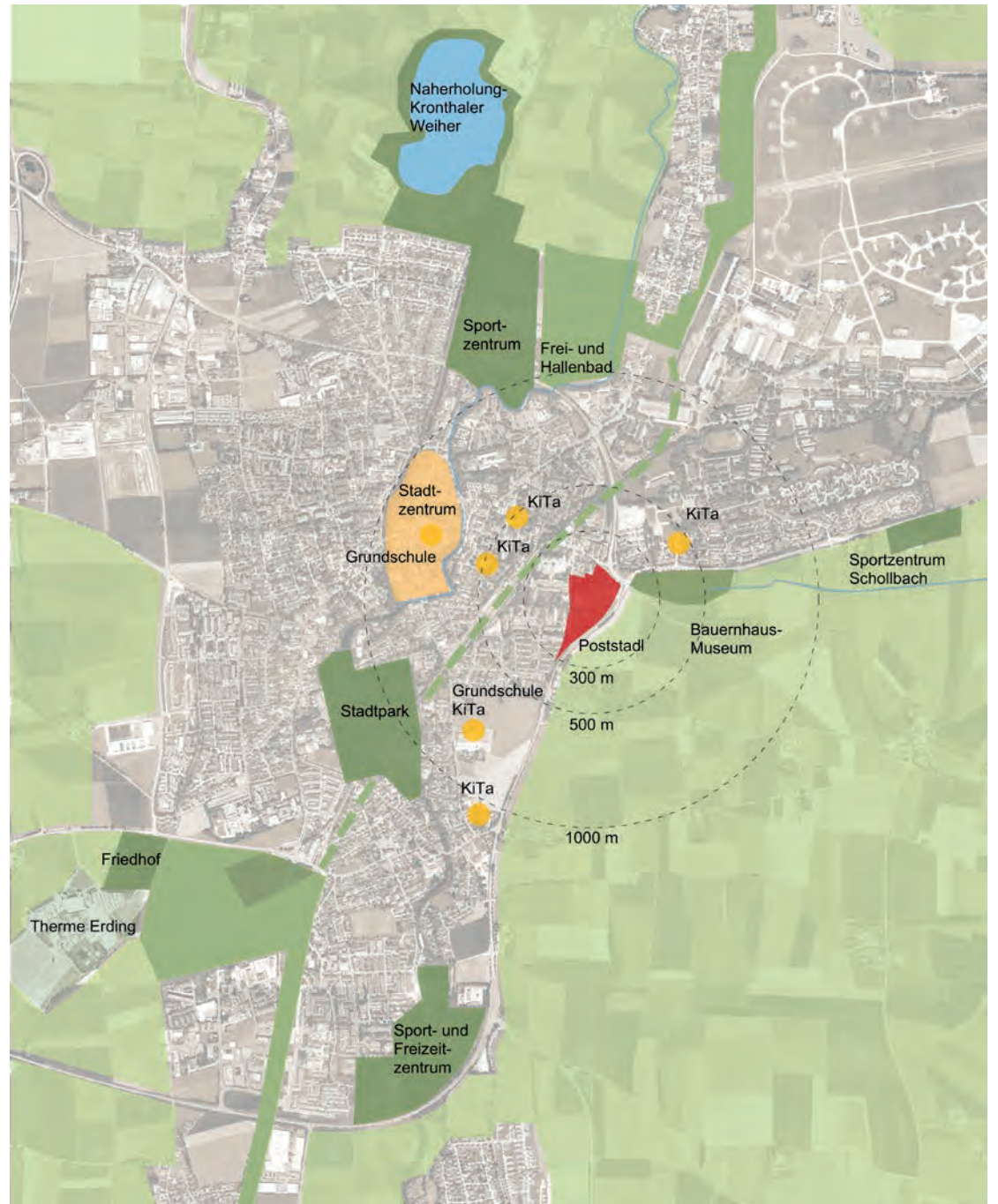
-  Planungsumgriff
-  Grundstücksgrenze
-  Gebäude mit begrüntem Flachdach
-  Sondernutzungsflächen
-  private Grünflächen
-  öffentliche Grünflächen
-  Straßen
-  Fuß- und Radwege
-  Nebenwege
-  Baum Bestand, zu erhalten
-  Baum neu gemäß Leitbaumkonzept
-  Säulenbaum neu gemäß Leitbaumkonzept
-  Solitärsträucher
-  Blühhecke
-  Fahrradständer
-  Spielplatz für Kleinkinder
-  Spielplatz für Schulkinder
-  Sonnenschirm in Privatgärten
-  AF Aufstellfläche Müll zur Abholung
-  Zufahrt
-  465.00 Höhe gemäß Bebauungsplan Nr. 88





## THEMENKARTEN

- \_FREIFLÄCHENNUTZUNG
- \_ERSCHLIEßUNG
- \_FEUERWEHRKONZEPT
- \_LEITBAUMKONZEPT
- \_VEGETATIONSKONZEPT
- \_BEHANDLUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS
- \_SPIELRAUMKONZEPT
- \_BELAGSKONZEPT
- \_AUSSTATTUNGSKONZEPT - STANDORT MÜLL / FAHRRAD



## LEGENDE

-  Bundesstraße 388
-  Hauptstraßen
-  Erschließungsstraße
-  Fuß- und Radweg
-  Fußweg
-  Hauptachse
-  Einfahrt TG / Gemeinschaftsgarage
-  Bushaltestelle

Das neue Quartier ist über die im Umfeld gelegenen **Haltestellen** durch den ÖPNV erschlossen.

Nördlich des Quartiers befinden sich Haltestellen der Buslinien 540, 561, 562, 564, 565 und 567, westlich befindet sich in ca. 350m Entfernung der Bahnhof Erding mit S-Bahn-Anbindung.

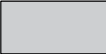




Die notwendigen Stellplätze sind in Tiefgaragen bzw. entlang der Lärmschutzbebauung in Gemeinschaftsgaragen untergebracht, deren Zufahrten an der quartiersinternen Erschließungsstraße liegen. Oberirdische Besucherstellplätze sind ebenfalls entlang dieser Straße angeordnet, die an die B 388 angeschlossen wird.

Das Gebiet ist durchzogen mit **Fuß- und Radwegen**, eine Hauptwegeverbindung führt durch das Planungsgebiet.

Die Wohnwege sowohl auf öffentlichem, als auch auf privatem Grund mit öffentlicher Widmung schaffen eine hohe Durchlässigkeit des Quartiers.



**LEGENDE**

-  Erschließungsstraße
-  Tiefgarage
-  Gemeinschaftsgarage
-  öffentliche Stellplätze
-  Einfahrt TG / Gemeinschaftsgarage



LEGENDE

 Feuerwehrzufahrt




Um den angestrebten parkartigen Charakter zu erreichen, werden Baumarten definiert, die in bestimmten Kombinationen im ganzen Quartier vorkommen und es so mit verschiedenen jahreszeitlichen Vegetationsbildern prägen. Sie werden einzeln oder in Gruppen frei angeordnet. Die Mischung aus verschiedenen Arten macht den Bestand zudem weniger anfällig beim Auftreten von artenspezifischen Schädlingen oder Krankheiten. Durch unterschiedliche Wuchsklassen wird den unterschiedlichen räumlichen Verhältnissen bzw. Belichtungsverhältnissen Rechnung getragen.

Lediglich besondere Situationen werden durch geometrische Baumstellungen und einheitliche Art betont. Wie z.B. die schlangenartige Lärmschutzbebauung entlang der stark befahrenen Bundesstraße B388 oder die Zufahrt von der B 388, bzw. die Baumtore entlang der „Schlange“, jeweils durch Rasterpflanzungen bzw. Baumblöcke.

Das **Leitbaumkonzept** soll ein dauerhaftes und stabiles räumliches Grundgerüst für die Durchgrünung des Quartiers bilden, in das sich die weiteren Vegetationsstrukturen und die Bepflanzung der Privatgärten eingliedern.

Bei der Auswahl der Pflanzenarten wurde die jahreszeitliche Gestaltung (Blüte, Früchte, Herbstfärbung), sowie die Insekten- und Bienenfreundlichkeit der Blüten berücksichtigt.

## LEGENDE

- 
**Straßenbäume als ‚äußerer Rahmen‘, nur eine Art**  
 robuste Alleebäume, Art aus der Liste der Straßenbäume (GALK), z.B. Spitz-Ahorn, Linde
  
- 
**Straßenbäume im Quartier**  
 Alleebäume 2. Wuchsklasse, aus der Liste der Straßenbäume (GALK), korrespondierend mit den Baumstellungen und -arten der Baufelder und öffentlichen Grünflächen
  
- 
**Bäume in parkartiger Anordnung im Bereich der Baufelder und öffentlichen Grünflächen**  
 Mischung aus Baumarten der Straßenbaumliste und Parkbäumen. Hoher Anteil an lichtkronigen Baumarten mit lockerem Habitus.
  
- 
**Sondersituation Römerstraße**  
 Markierung mit Baumart mit säulenförmigen Wuchs, z.B. Säulen-Eiche, und Gehölzen mit mediterraner Anmutung
  
- 
**Bäume in geometrischer Anordnung**  
 robuste Baumart als Akzentuierung und Orientierung im Planungsgebiet, identitätsbildend, Jahreszeitenaspekte, Exoten möglich, wenn standortgerecht
  
- 
  
- 
**Baumbestand zu erhalten**
  
- 
**Gleditschie**  
 in Ergänzung zur bereits gepflanzten Reihe



**Straßenbäume als Rahmen**



z.B. *Tilia tomentosa* ‚Brabant‘ (Silber-Linde)



*Tilia tomentosa* ‚Brabant‘



*Tilia tomentosa* ‚Brabant‘

**Straßenbäume im Quartier**



z.B. *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)  
*Alnus spaethii* (Purpur-Erle)  
*Prunus avium* ‚Plena‘ (Gefüllte Vogelkirsche)  
*Quercus cerris* (Zerreiche)



*Prunus avium* ‚Plena‘



*Acer platanoides*

**Bäume in parkartiger Anordnung**



z.B. *Acer campestre* (Feldahorn)  
*Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)  
*Alnus spaethii* (Purpur-Erle)  
*Carpinus betulus* (Hainbuche)  
*Juglans regia* (Walnuß)  
*Liriodendron tulipifera* (Tulpenbaum)  
*Prunus avium* ‚Plena‘ (Gefüllte Vogelkirsche)  
*Quercus cerris* (Zerreiche)  
*Quercus rubra* (Roteiche)  
*Tilia cordata* (Winterlinde)  
*Zelkova serrata* (Japanische Zelkove)



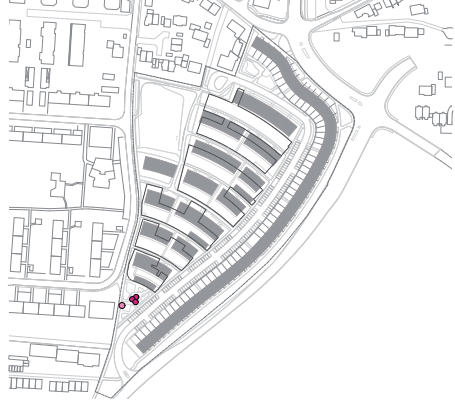
*Liriodendron tulipifera*



*Zelkova serrata*



**Sondersituation Römerstraße**



- Quercus robur ‚Fastigiata Koster‘  
(Säulen-Eiche)



- Eleagnus angustifolia  
(Ölweide)



Eleagnus angustifolia



Quercus robur ‚Fastigiata Koster‘

**Bäume in geometrischer Anordnung**



- an der Quartierszufahrt von der  
B 388  
z.B. Platanus acerifolia (Platane)  
Quercus robur (Roteiche)



- Baumtore bei „Schlange“  
z.B. Prunus serrulata ‚Amanogawa‘  
(Japanische Blüten-Kirsche),  
Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘  
(Säulen-Hainbuche)










Platanus acerifolia



Prunus serrulata ‚Amanogawa‘

**LEGENDE**

-  parkartige Grünfläche im privaten Bereich
-  öffentliche Grünfläche
-  Privatgärten als Sondernutzungsflächen
-  Terrassen als Sondernutzungsflächen
-  extensive Wiesenflächen
-  Blühhecken
-  Wandbegrünung

Das **Vegetationskonzept** sieht eine parkartige Gestaltung vor, bestehend aus Bäumen, einer deutlich niedrigeren Pflanzebene aus Sträuchern, Stauden- und Gräserpflanzungen sowie Rasenflächen.

Das Ziel ist eine Durchgrünung des gesamten Planungsgebietes, ohne optische Unterscheidung zwischen privatem und öffentlichem Grün. Lediglich die Spielbereiche für Kleinkinder können durch Hecken bis zu einer Höhe von 1,20m räumlich abgegrenzt werden.

Im Gegensatz zur lockeren parkartigen Begrünung des inneren Bereiches stärkt entlang der B 388 die lineare Anordnung von Hecken mit Blüheffekt und die Baumreihe die Form der begleitenden Bebauung.

Die nicht in eine Freiraumnutzung einbezogenen Grünflächen entlang der B 388 können als extensive Wiesenflächen ggfs. mit Blüheffekt angelegt werden.

Die straßenbegleitende Fassade der Gemeinschaftsgaragen entlang der Erschließungsstraße soll mit unterschiedlichen Kletter- bzw. Rankpflanzen im Wechsel begrünt werden.



**parkartige Begrünung**



**Wandbegrünung**



- z.B. Clematis paniculata (Herbst-Waldrebe)
- Lonicera henryi (Immergrünes Geißblatt)
- Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchi‘ (Wilder Wein)
- Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)



Lonicera henryi



Parthenocissus tricuspidata

**Blühhecken**



freiwachsende Blühhecken mit Kleinwüchsigen Arten, mindestens 10 lfm durchgängig eine Art:

- z.B. Cornus Sanguinea „Midwinter Fire“ (Roter Hartriegel)
- Kerria japonica (Ranuncelstrauch)
- Ribes alpinum „Schmidt“ (Alpen-Johannisbeere)
- Spiraea thunbergii (Frühlingsspiere)





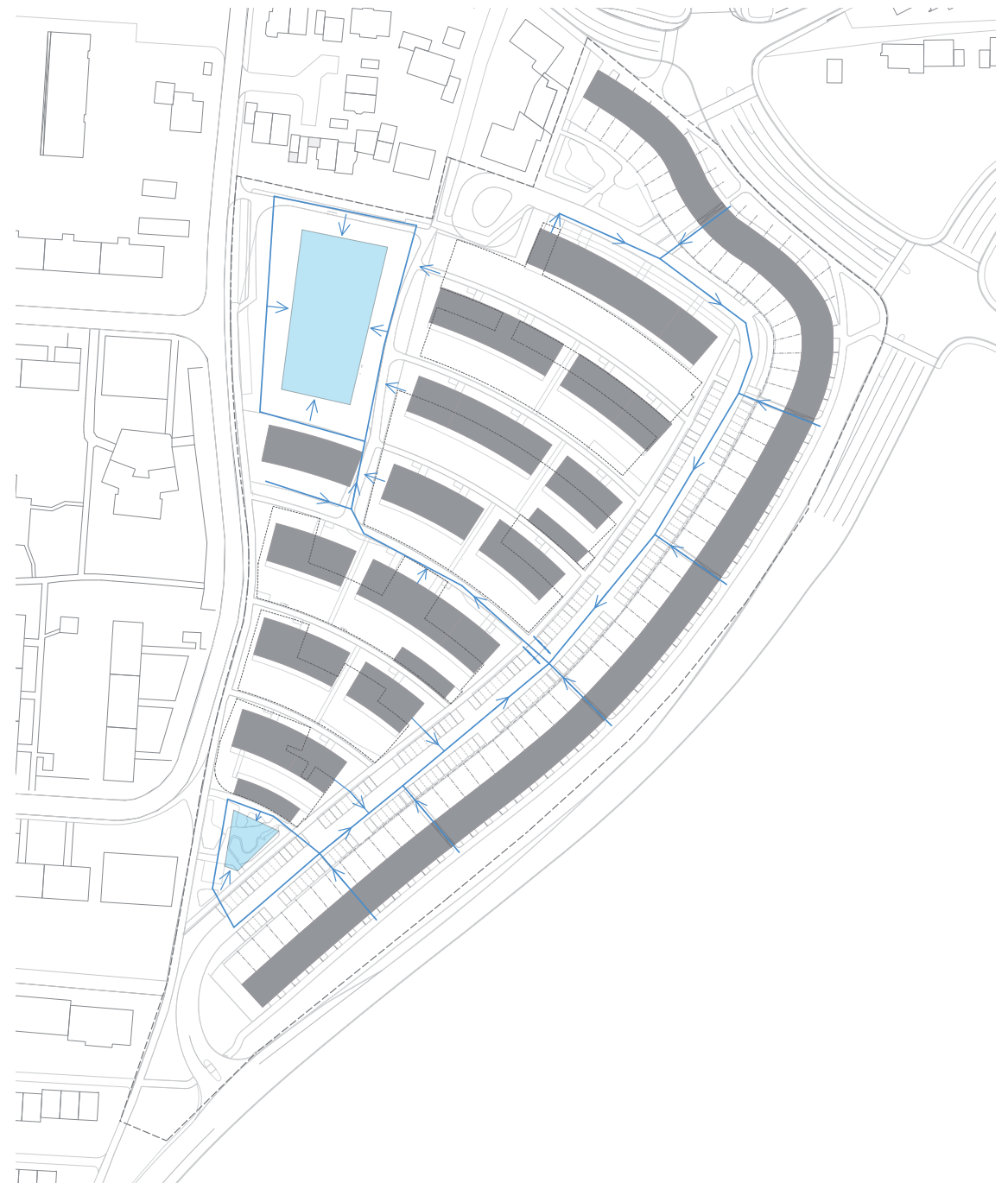
Kerria japonica



Spiraea thunbergii

## LEGENDE

-  Anschlussleitungen an Rigole
-  Versickerungsfläche unter Grünfläche mit Notüberlauf in Grünfläche



Laut dem vorliegenden Bodengutachten kann eine Versickerung nur im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes erfolgen. Daher wurde ein Konzept entwickelt, bei dem das im Gesamtgebiet anfallende Oberflächenwasser zusammengeführt, geregelt rückgehalten und in dem vorgenannten Bereich versickert wird.

Die Konzeption sieht eine Zuleitung des Regenwassers über unterirdische Kanäle zur zentralen Grünfläche/Versickerungsfläche vor. Unter der tieferliegenden Rasenfläche befindet sich eine Flächenrigole mit Notüberlauf in die Rasenfläche.

Baumpflanzungen müssen einen ausreichenden Abstand gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu der Rigole haben, kann dieser Abstand nicht eingehalten werden, muss mit Wurzelschutzsystemen gearbeitet werden.

Das neue Quartier mit seiner Lage am Ortsrand und unmittelbar angrenzend an die stark befahrene Bundesstraße B 388 fordert zum Ausgleich der eingeschränkten natürlichen Spiel- und Bewegungsräume ein differenziertes und anspruchsvolles **Spielkonzept**.

Da die Straßenschleife rein zur Erschließung des Wohnquartieres dient, ist im Planungsgebiet neben den öffentlichen und privaten Grünflächen auch der Wohnweg Erfahrungs- und Spielraum für Kinder. Sämtliche Freiräume werden so im weitesten Sinne auch zu Spielflächen. U. a. die Hauptwegeachsen und Wohnwege haben ein großes Potential als **informelle Spielräume**.

Schwerpunkte setzen spezielle Kinderspielplätze mit einem differenzierten Angebot nach Altersgruppen:

**Kleinkinderspielplätze** für Kinder bis 6 Jahren liegen vor allem in den privaten, wohnungsnahen Grünflächen, wo eine gute Einsehbarkeit von den Wohnungen gegeben ist. Dazu kommen Angebote im Bereich der öffentlichen Spielplätze im Norden und Süden.

**Für Schulkinder** (6-12 J.) befinden sich im Süden sowie im Norden des Gebietes jeweils ein Spielplatz mit Angeboten sowohl für Klein-, als auch für Schulkinder. Im Norden sollen mehrere Bereiche mit unterschiedlichen Themen in einem formal verbindenden Rahmen aufeinander folgen (Bewegung im Gelände und an Geräten, Klettern, Wasserspiel). Im Süden stehen Naturerlebnis und Spiel mit natürlichen bzw. recycelten Materialien im Fokus, zudem bietet der verortete „authentische Ort“ vielfältige Anregungen für kreatives Spiel.

Für Jugendliche über 12 Jahre liegt der Schwerpunkt mit Ballspielwiese und Gerätespielplatz im Nord-Westen der Wohnbebauung. Auch der im Süden gelegene Naturspielbereich, am „authentischen Ort Römerstraße“, kann von den Jugendlichen als Treffpunkt genutzt werden.

## LEGENDE

- Wohnwege als informeller Spielraum**  
 Bewegungsspiel auch mit Fahrzeugen, Sitz- und Sperrelementen als Aneignungsobjekte, Treffpunkte
- Öffentliche Spielflächen**
- Kleinkinder 0-6 Jahre**  
 kleinräumige Bereiche, erste Erfahrung mit Raum, Bewegung, Materialien und Formen, in unmittelbarem Wohnumfeld bzw. mit Begleitung
- Schulkinder 6-12 Jahre**  
 wohnungsnah, aber nicht unbedingt einsehbar, Erprobung der eigenen Geschicklichkeit
- Jugendliche ab 12 Jahre**  
 freie Spielflächen, Treffpunkte, in größerer Entfernung zum Wohnbereich



### Informelles Spiel







### Schulkinder



z.B. Klettergerüste, Bodentrampolin, Wasserspiel

## LEGENDE

-  Erschließungsstraße Asphalt
-  Fuß- und Radwege, Hauszugänge, einheitlicher Pflasterbelag bzw. Mastixbelag
-  Nebenwege, beispielsweise Wassergebundene Wegedecke
-  oberirdische Stellplätze, Fahrradstellplätze, Müllauffstellflächen, wasserdurchlässiges Pflaster mit Grünfuge

Die Oberflächengestaltung von Plätzen, Straßen und Wegen wird wesentlich durch die Beläge bestimmt. Dabei wird übergreifend für Haupt- und Nebenwege eine Belagsart vorgesehen, unabhängig von der Widmung der Wege (öffentlich oder privat). Somit soll ein einheitliches Erscheinungsbild der Wege sichergestellt werden.

Die Erschließungsstraße im Planungsgebiet ist aus Asphalt beidseitig mit Großpflasterzeilen eingefasst. Die Gesamtbreite beträgt 6,50m.

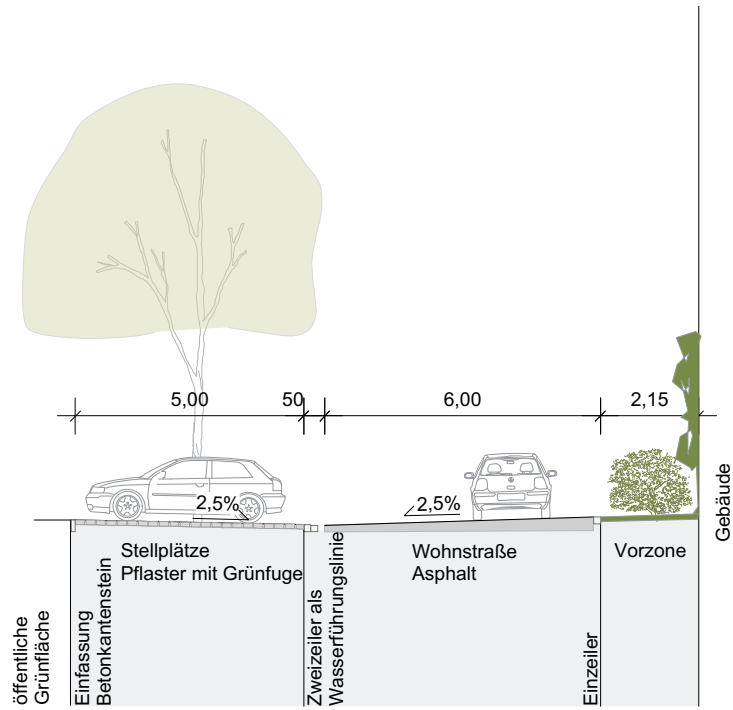
Für die Fuß- und Radwege sowie die Erschließung der Hauszugänge wird ein einheitlicher Pflaster- oder Mastixbelag vorgeschlagen, mit ebenflächiger Oberfläche und ohne optische Trennung der Radspur. Die Gesamtbreite hier beträgt in der Regel ca. 2,00m.

Untergeordnete Binnenwege können auch aus wassergebundene Decke, Kies oder Fallschutzplatten im Kinderspielbereich sein.

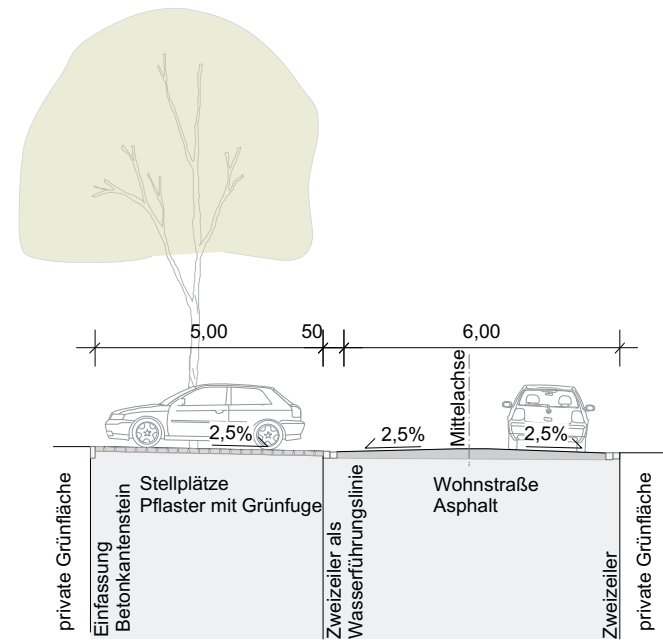
Die oberirdischen Parkplätze, Fahrradstellplätze und ggfs. notwendige Verbreiterungen für Feuerwehr- oder Pflegezufahrten sind mit durchlässigen Belägen, beispielsweise Rasenfugenstein auszubilden.







Schnitt 1-1



Schnitt 2-2

**Betonpflaster 30x30x8/10 - grau**

- verschiebesicher verlegt im Verband
- mit Abstandshaltern
- ungebundene Bauweise
- feuerwehrtbefahrbar (Achslast 10 to)

**Asphaltfläche anthrazit**

- mit Entwässerungsband

**Pflaster mit Grünfuge 30x20x8 - grau**


- mit Abstandshaltern (Fuge 3 cm, gefüllt mit Oberbodengemisch, Ansaat mit trockenheitsverträglichen Gräsern, sickerfähig)
- feuerwehrtbefahrbar

**Wassergebundene Wegedecke**

- aus Jura-Kalkschotter, Oberflächenbehandlung mit Rundkorn



## LEGENDE

 Fahrradstellplätze oberirdisch / überdacht

 Mülllagerfläche

 Müllaufstellflächen bei Abholung



Alle privaten Fahrradstellplätze sind überdacht und sind in Nebengebäuden entlang der Wohnwege untergebracht. Jeweils den Hauszugängen zugeordnet gibt es nicht überdachte Besucherstellplätze.

Der Müll ist ebenfalls in Nebengebäuden untergebracht, welcher zur Abholung an geeigneter Stelle an den Straßen auf Aufstellflächen angeordnet wird, um eine beschleunigte und einfachere Abfuhr zu ermöglichen.

Die Fahrradstellplätze der Bewohner der „Schlange“ sowie die Unterbringung des Mülls befinden sich in den Gemeinschaftsgaragen.

### Sitzbänke

Bänke mit und ohne Lehne, Stahl feuerverzinkt, Holzlattung  
Eiche natur

Bezugsquelle: Bauhof Erding



### Abfallbehälter

Stahl feuerverzinkt

Bezugsquelle: Bauhof Erding



### Poller

herausnehmbar, Stahl feuerverzinkt, mit Zylinderschloss

Bezugsquelle: Bauhof Erding



### Fahrradbügel

Stahl feuerverzinkt

Bezugsquelle: Bauhof Erding

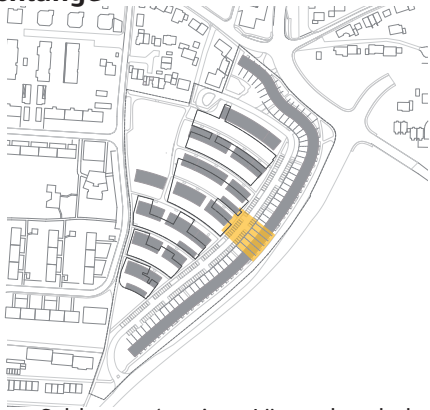


## **VERTIEFUNGSBEREICHE**

— ‚SCHLANGE‘

— GESCHOSSWOHNUNGSBAU

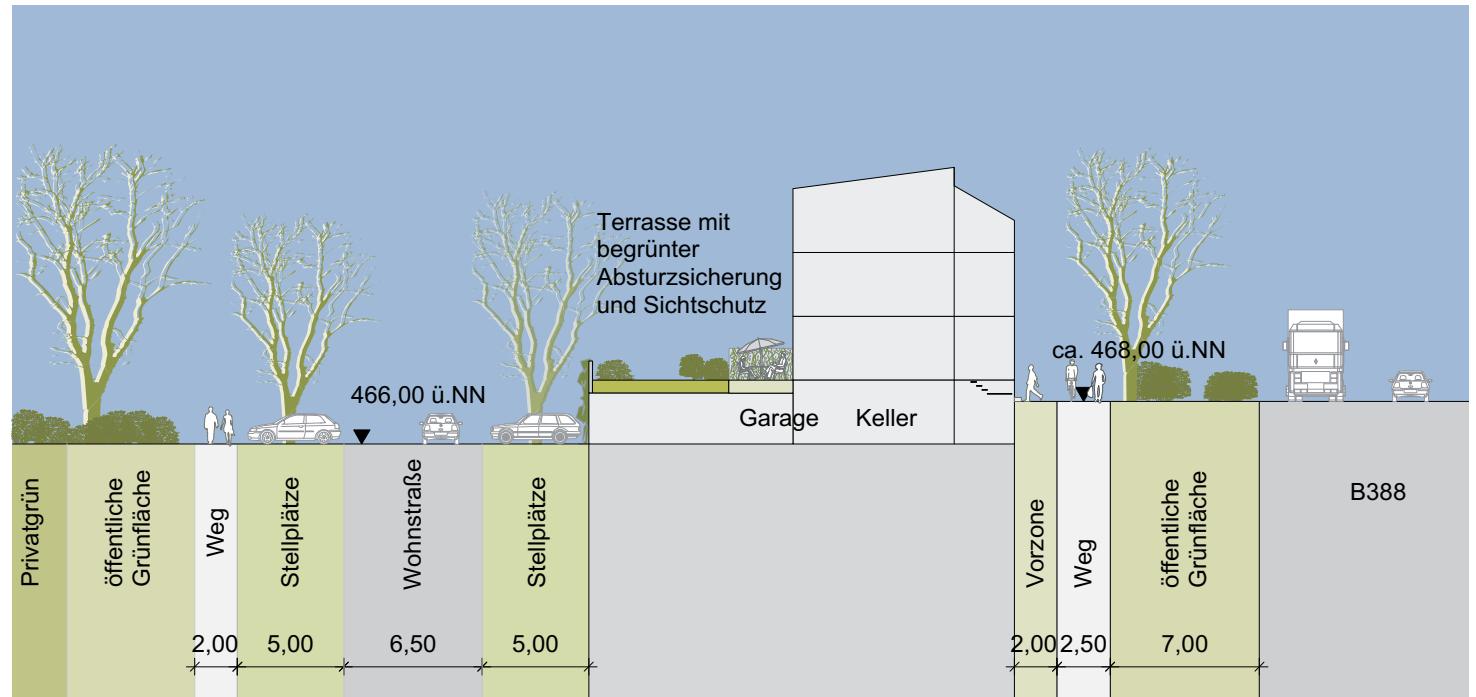
## Schlange



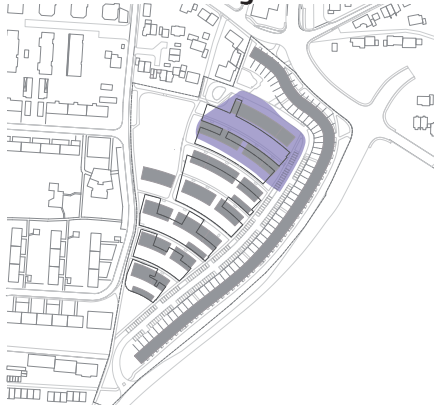
Die ‚Schlangen‘-artige Lärmschutzbebauung an der B 388 hat ihre Eingangsbereiche/ Adressen mit Vorzone und Erschließungsweg zur Bundesstraße hin orientiert. Die Grünfläche mit Baumreihe und kulissenartig versetzt angeordnete Heckenstreifen bildet Distanz und „Barriere“ zur Straße hin. Nach Westen erhält jede Wohneinheit über der Parkieranlage einen Garten mit Blick in das parkartig durchgrünte neue Quartier. Ost- und Westseite der Schlange sind durch „Gassen“ im Abstand von ca. 60m fußläufig miteinander verbunden.

Für die Fassade soll ein durchgängiges Gestaltungskonzept für die gesamte „Schlange“ entwickelt werden, da diese das Erscheinungsbild der Wohnstraße wesentlich prägt. Die Garagen zur Wohnstraße hin sind mit unterschiedlichen Rank- bzw. Kletterpflanzen bepflanzt, sodass die Gesamtlänge der Fassadenabwicklung rhythmisiert wird.

Besondere Sorgfalt ist auf die Gestaltung der Zufahrtsbereiche und „Gassen“ zu legen, um einen hellen, einladenden Charakter zu erzeugen und keine „Angsträume“ entstehen zu lassen.



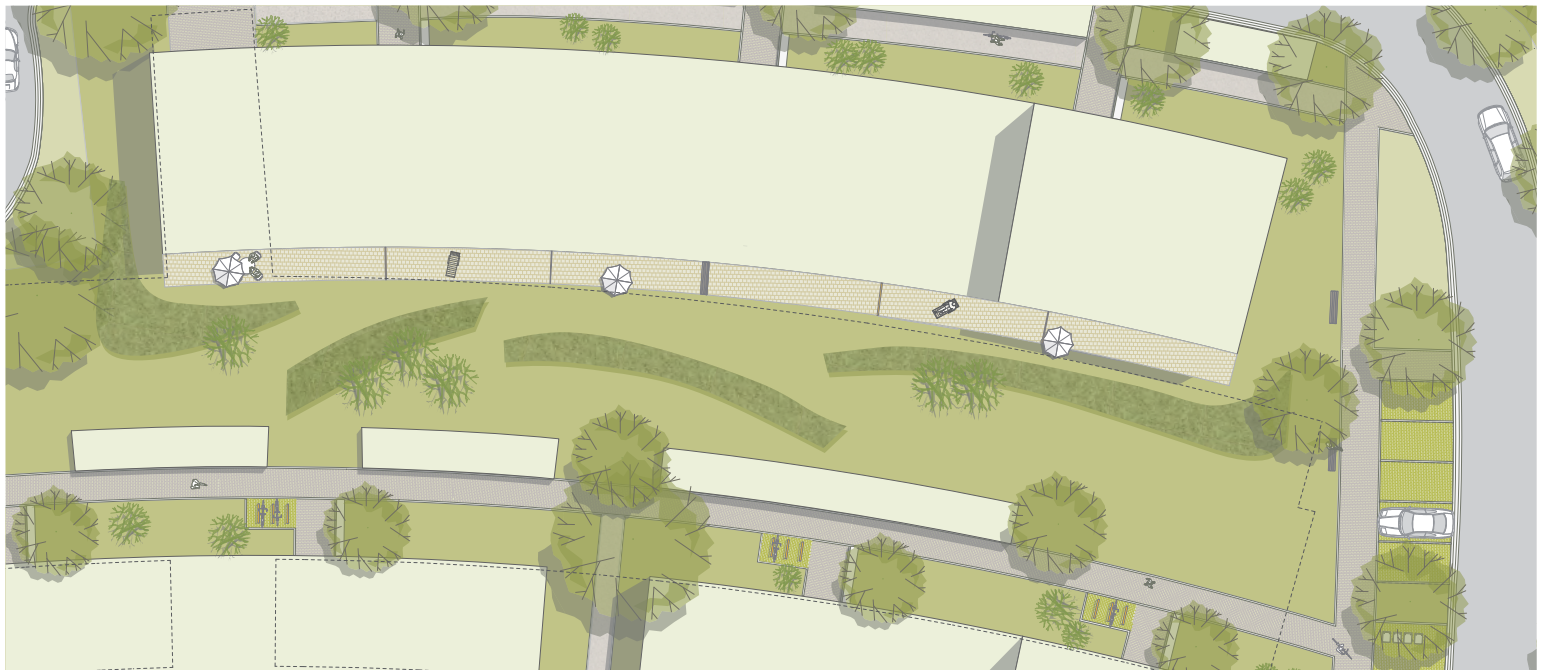
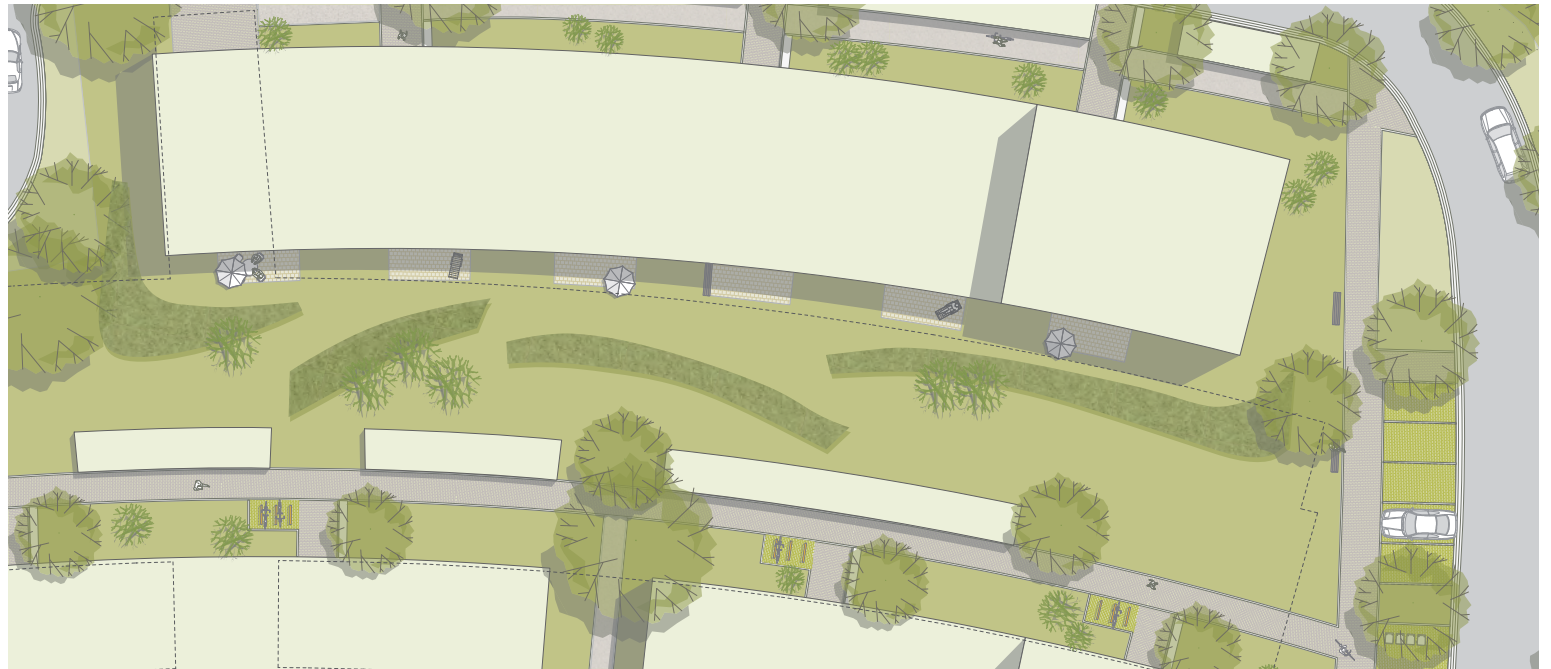
## Geschosswohnungsbau



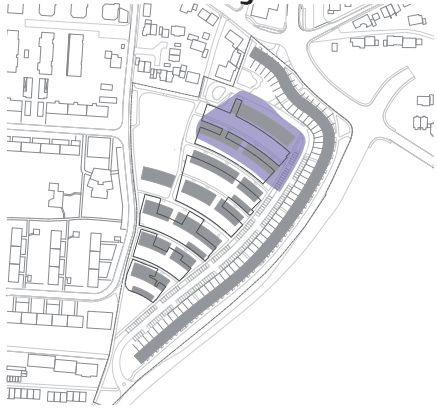
Die Freiflächen sollen möglichst wenig durch Einbauten, Hecken o.ä. räumlich eingeschränkt werden um eine hohe Durchlässigkeit und einen großzügigen parkartigen Charakter der Anlage zu erreichen. Einheitliche Beläge und Ausstattungselemente sowie ein durchgängiges Bepflanzungskonzept sind wichtig um dieses Ziel zu erreichen.

Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten 2m tiefe Terrassen, die durch bauseits angebrachte Sichtschutzwände, voneinander abgetrennt werden können. Durch die geringe Tiefe der Sondernutzungsflächen kann ein größerer Anteil der Freiflächen für die Nutzung durch alle Bewohner zur Verfügung gestellt werden mit ausreichend dimensionierten Spiel- und Aufenthaltsbereichen.

Pro Quartier soll eine einheitliche Gestaltung / Variante ausgeführt werden.



## Geschosswohnungsbau



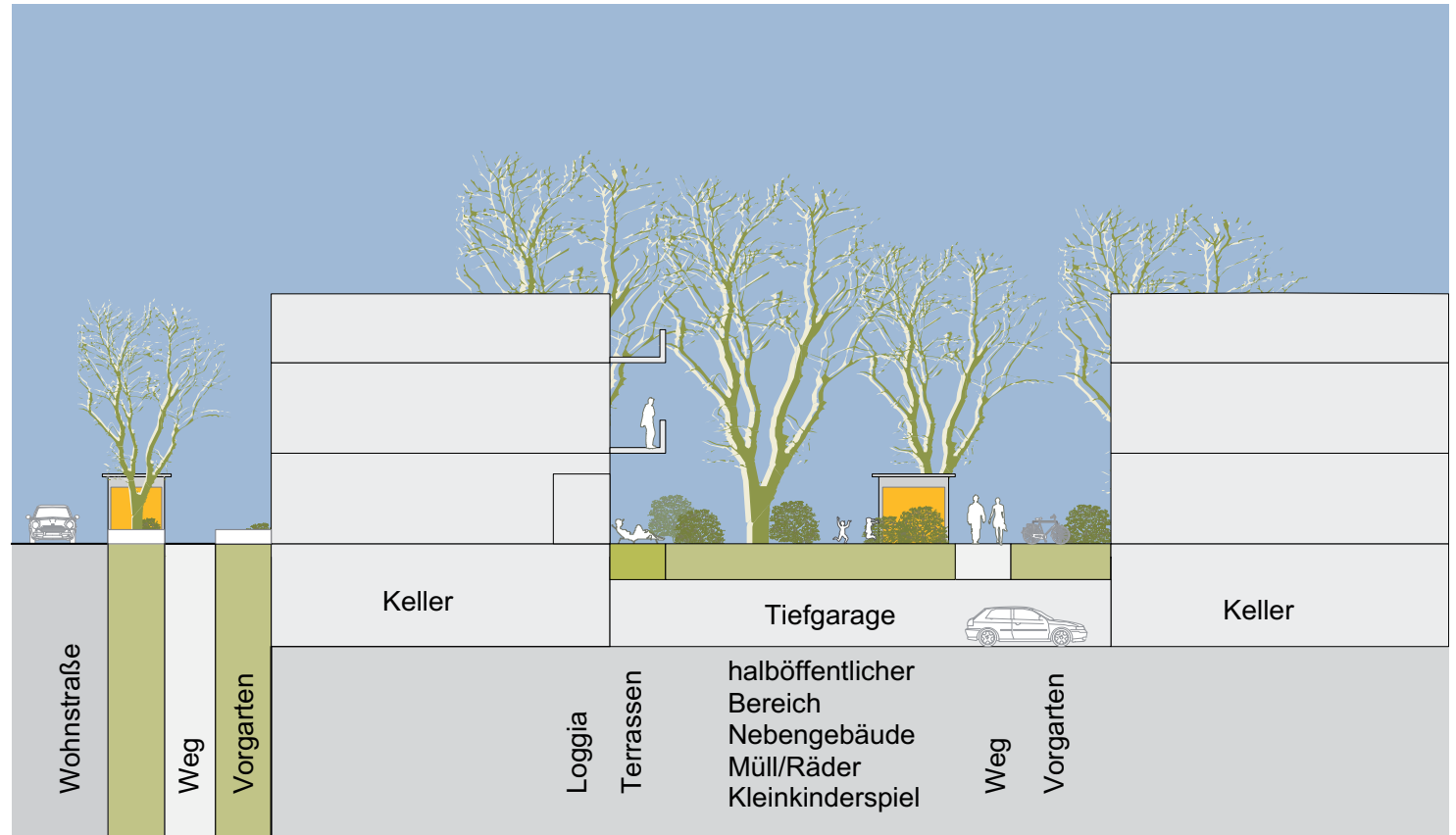
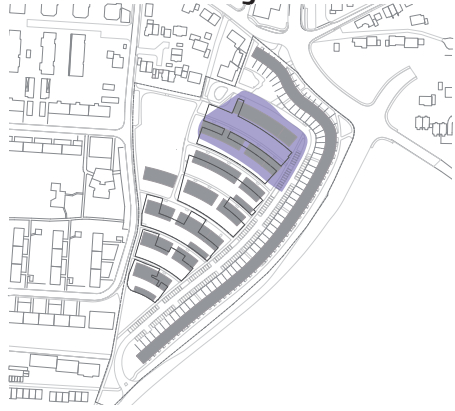
Die privaten Sondernutzungsflächen (Terrassen) können durch freie Pflanzungen gegliedert werden, damit eine ausreichende Privatsphäre gegeben ist. Eine Einfriedung oder Schritthecken sind nicht erwünscht.

Abstellräume für Müll und Fahrräder, die nicht im Gebäude untergebracht werden, sind entlang der Wege zu situieren, ggfs. auch in Verbindung mit Überdachungen, Sitzbereichen oder Spielplätzen.





# Geschosswohnungsbau



## **ANHANG**

— ‚SPITZ‘ UND ‚AUTHENTISCHER ORT‘ RÖMERSTRAÙE

— SPIELWIESE

— KLEINKINDERSPIEL

## „Spitz“ und „Authentischer Ort Römerstraße“



Der westliche Bereich des Wohnquartiers wurde ehemals von einer historischen Straße aus der Römischen Kaiserzeit in Nord-Süd-Richtung durchquert. Dies wird zum Anlass genommen, einen Abschnitt der Straße metaphorisch nach oben zu heben und als Sinnbild von erlebter Geschichte zu präsentieren. Dies soll als extramusealer Informationspunkt des Museums Erding Informationen zur Geschichte Erdings wiedergeben. Eine Infosteile weist auf die geschichtlichen Zusammenhänge hin.

Die nördlich angrenzende Fläche zeigt im spielerischen Umgang mit Geschichte Material aus Abbruch oder Ausgrabungen wie z.B. Findlinge, Wurzelstöcke und „Fundstücke“ z.B. Bruchsteinmauerwerk, die zu einer modellierten Kunstlandschaft mit hohem Spielwert arrangiert werden.

Eingebettet ist das Ganze in einen Vegetationsrahmen aus heimischen Stauden- und Wiesenansaat sowie Gehölzpflanzungen. Punktuell eingestreut sind um den „Authentischen Ort“ assoziative Arten.



## Spielwiese



Mit der Gemeinbedarfseinrichtung ist sie das Herzstück des gesamten Wohngebiets. Im Norden und Westen stellen Baumpflanzungen und Hecken einen „grünen Rahmen“ und damit den notwendigen Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung und Straße her. Die vorhandenen Straßenbäume werden in das Konzept mit einbezogen. In den Randzonen bieten sich entlang der Wege Sitz- und Spielmöglichkeiten in Sonne und Schatten an.

Im Westen ist als Hauptattraktion eine große Multifunktions-Spielnetzanlage zum Rutschen, Klettern und Lümmeln vorgesehen.

Die große Wiesenfläche ist multifunktional, auch als Ballspielwiese nutzbar und dient bei extremen Starkregenereignissen als Notüberlauffläche. Die Rasenböschungen sind mit unterschiedlichen Neigungen ausgebildet und bieten über Rasenrampen einen problemlosen Zugang auch für mobilitätseingeschränkte Personen und Pflegefahrzeuge.



## Spielbereich Nord



Der Bereich liegt zwischen der nördlich angrenzenden Gemeinschaftsgarage mit den darüber liegenden Hochgärten und der südlich anschließenden Erschließungsstraße. Dem Zugang vorgelagert ist ein kleiner Vorplatz mit Abstellmöglichkeiten für Räder. Innerhalb dieses starken Rahmens befinden sich die zwei organisch geformten, durch Pflaster- bzw. Rasenböschungen abgesenkten Hauptspielflächen.

Das Wasserspiel mit Wasserquelle und verschiedenen Aufstau-Szenarien ist Teil der großzügig bemessenen Sandfläche. In der angrenzenden Grünfläche sind Holzspielhäuser und ein kleiner Weiden-Dschungel vorgesehen. Zwischen dem Sand- und Gerätespiel sind eine lange Sitzschlange sowie eine Picknick-Garnitur fürs gemeinsame Verweilen vorgesehen.

Die Gerätespielfläche ist mit Fallschutzmaterial Riesel oder Holzhackschnitzel belegt. An Spielpodesten mit unterschiedlichen Höhen sind Netze, eine Rutsche und ein Wackelsteg angebaut.



## BEKANNTMACHUNG

### 1. Änderung zur Gestaltungssatzung der Großen Kreisstadt Erding zum Bebauungsplan Nr. 88 für das Gebiet südlich der Dorfener Straße und westlich der B 388 (Poststadl)

Die Stadt Erding erlässt auf Grundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende Änderung zur Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 88:

#### § 1

Die Gestaltungssatzung der Großen Kreisstadt Erding zum Bebauungsplan Nr. 88 für das Gebiet südlich der Dorfener Straße und westlich der B 388 (Poststadl) wird im Teil D auf der Seite 14 der Gestaltungsleitlinien dahingehend geändert, dass die Farbbezeichnungen wie in der Anlage 1 dargestellt geändert werden.

#### § 2

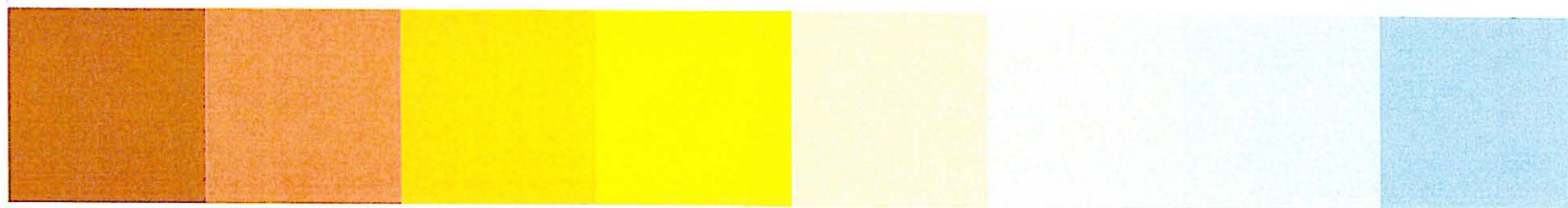
Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Die Gestaltungssatzung, sowie der Bebauungsplan Nr. 88 sind im Zimmer 203 der Stadtverwaltung, Landshuter Str. 1, 85435 Erding einsehbar und auch im Internet veröffentlicht.



Max Gotz  
Oberbürgermeister

In Aushang:  
an der Amtstafel Rathaus  
angeheftet am: 07.11.2019  
abgenommen am: 05.12.2019



NCS S 3560 - Y70 R rot

NCS S 2070 - Y40 R hellrot

NCS S 0585 - Y30R orange

NCS S 1080-Y10R gelb

NCS S 0540 - G50 Y hellgrün

NCS S 2020 - B90 G  
türkisgrün

NCS S 3020 - B10 G blau

NCS S 5020 - B dunkelblau

Anmerkung: Die hier angegebenen Farbtöne stellen verbindlich zu verwendende Farben dar. Die Darstellung kann im Druck, auf dem Bildschirm und in elektronischen Präsentationen abweichen. Um die Farbechtheit zu gewährleisten, ist die Verwendung der Farbtöne der NCS-Farbpalette notwendig.