Stadt Erding
Bebauungsplan Nr. 219
für das Gebiet zwischen der Sigwolfstraße, der Anton-Bruckner-Straße, der Siglfinger Straße und dem Rennweg

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 den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 56, Nr. 56.5.

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

Bestandteile I-IV und V Teil A: Begründung jeweils in der Fassung vom 10.04.2024.
Bestandteil V Teil B: Umweltbericht in der Fassung vom 03.03.2020.

Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

Baunutzungsverordnung
Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

I Planzeichnung
Planzeichen nach der PlanZV 90

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

MI — Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

GE — Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

GI — Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO

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

GRZ — Grundflächenzahl

WH — Wandhöhe in Metern über Bezugspunkt als Höchstmaß

A 459,43 — Bezugspunkt (fertige Höhe der Verkehrsfläche) mit Bezeichnung

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Gashochdruckleitung unterirdisch

7. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

8. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

Erhaltung: Gehölze

9. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Lärmschutz H=1,5m m — 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): Lärmschutzwand, Höhe gemäß Planeintrag (z.B. 1,5 m)

Hinweise

15 — Geruchsimmissionen: Übergang von 15 % zu 16 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr (vergleiche Textfestsetzung II.9.3.)

20 — Geruchsimmissionen: Übergang von 25 % zu 26 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr (vergleiche Textfestsetzung II.9.4.)

bestehende Gebäude

Flurstücke

Anbauverbot Staatsstraße St 2084 (Art. 23 und 24 BayStr.G)

D-1-77-117-98 — Bodendenkmal mit Denkmalnummer

zu erhaltende Baumstandorte

zu erhaltende Gehölze

Freihaltung von Sichtdreiecken (Art. 26 BayStrG)

5,0m — Maßangabe in Metern (z.B. 5,0m)

II Textliche Festsetzungen

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

1.1. Im Mischgebiet ist in allen Teilbereichen MI 1 und MI 2 die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung:
- Tankstellen und
- Anlagen für sportliche Zwecke

ausgeschlossen.

1.2. Im Gewerbegebiet sind in allen Teilbereichen GE 1 - GE 6 die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

ausgeschlossen.

1.3. Im Industriegebiet GI sind die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

ausgeschlossen.

1.4. Vergnügungsstätten sind im Mischgebiet im Teilbereich MI 2 nicht zulässig.

In den Teilbereichen GE 4, GE 5 und GE 6 des Gewerbegebiets sind
- Spiel- und Automatenhallen,
- Nachtlokale jeglicher Art sowie Vorführ- u. Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, als Unterart der nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten

ausgeschlossen.

Im Industriegebiet GI sind Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

1.5. Einzelhandel ist im Mischgebiet im Teilbereich MI 2 nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet ist in den Teilbereichen GE 2, GE3 und GE 5 Einzelhandel nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der "ortsspezifischen Liste zentrenrelevanter Sortimente für die Stadt Erding" zulässig (Anlage der Begründung). Randsortimente sind auf maximal 4 % der Gesamtverkaufsfläche entsprechend o.g. Liste möglich sowie nicht isolierter Einzelhandel.

Unter nicht isoliertem Einzelhandel sind dabei Betriebe zu verstehen, bei denen die Handelstätigkeit räumlich und institutionell mit der Produktion von Waren gekoppelt ist (z.B. Backstube mit Verkaufsraum, Fliesenleger mit Ausstellung und Verkauf, Kfz-Reparatur mit Ersatzteil- und Kfz-Zubehörverkauf, Fleischverarbeitungsbetrieb mit Verkaufsstelle, Elektroinstallationen mit Zubehörverkauf).

In den Teilbereichen GE 1 und GE 4 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (bis. maximal 800 m² Verkaufsfläche je Betrieb), die an den Endverbraucher verkaufen, nur ausnahmsweise zulässig.

Im Industriegebiet GI ist der Einzelhandel ausgeschlossen.

1.6. In allen Teilbereichen des Gewerbegebiets GE 1 - GE 6 sowie im Industriegebiet GI sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 sowie nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
- Lagerplätze als selbständige Anlagen

nicht zugelassen.

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

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

2.2. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf die fertige Höhe der vorhandenen Verkehrsfläche an dem in der Planzeichnung festgelegten und den Baugebieten nachfolgend zugeordneten Höhenbezugspunkt:

Höhenbezugspunkt A (Sigwolfstraße): GE 4

Höhenbezugspunkt B (Sigwolfstraße): GE 2

Höhenbezugspunkt C (Rennweg): MI 1, GE 1 - Gebäude Rennweg

Höhenbezugspunkt D (Robert-Bosch-Straße): GE 1 - Gebäude R.-Bosch-Straße, GE 3 und MI 2 - Gebäude R.-Bosch-Straße

Höhenbezugspunkt E (Robert-Bosch-Straße): GI

Höhenbezugspunkt F (Rennweg): GE 5, MI 2 - Gebäude Rennweg

Höhenbezugspunkt G (Siglfinger Straße): MI 2 - Gebäude Sigifinger Straße

Höhenbezugspunkt H (Siglfinger Straße): GE 6

2.3. 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 zu 5° Dachneigung). Beim Pultdach gilt die niedrigere Höhe (Traufe) als Wandhöhe.

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

2.5. Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.

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

3.1. Zulässige Dachformen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flachdächer sowie geneigte Dächer (Sattel-, Shed-, Pultdächer).

3.2. Flachdächer und flach geneigte Dächer, dies sind Dächer mit Dachneigungen unter 7° (gemessen zur Waagerechten), sind ab einer Fläche von 100 m² flächig zu begrünen.
Es 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 für Erholungszwecke nutzbaren Freibereichen (Dachterrassen, -gärten und Spielbereiche).

3.3. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auf den Dächern sind zulässig. Bei geneigten Dächern sind diese in das Dach oder die Dachdeckung zu integrieren.

3.4. Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 35° zugelassen. Dabei darf die Summe der Breitenmaße der Dachaufbauten 1/3 der traufseitigen Wandlänge pro Hausseite nicht überschreiten.

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

4.1. Werbeanlagen sind in den Baugebieten nur am Ort der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2. Die Errichtung von Werbeanlagen über den festgesetzten Wandhöhen der Gebäude ist nicht zugelassen. An der Wand angebrachte Werbeanlagen dürfen eine maximale lotrecht gemessene Seitenlänge von 2,0 m nicht überschreiten. Die Schriffthöhe darf höchstens 1,0 m betragen.

4.3. Frei stehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 2,8 m und maximale Breite (Ausdehnung in horizontaler Richtung) von 3,8 m nicht überschreiten.

Fahnen und Fahnengalgen, die zu Werbezwecken eingesetzt werden, sind als Werbeanlagen zu werten. Pro Grundstück sind bis zu 3 Fahnen mit einer maximalen Fläche je Fahne von 5,0 m² zulässig.

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

5. Einfriedungen (Art. 81 BayBO)

5.1. Im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) sind Einfriedungen als hinterpflanzte, senkrechte Holzlattenzäune oder mindestens einseitig bepflanzte, sockellose Maschendraht- oder Gitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

5.2. Im Gewerbe- und Industriegebiet (GE 1 - GE 6 und GI) sind Einfriedungen als sockellose Maschendraht- oder Gitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Diese sind mit Schnitthecken in der Höhe der Einfriedung zu hinterpflanzen.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

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.

7. Einfahrten und Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB, Art. 81 BayBO)

Unmittelbare Zufahrten von den Grundstücken zur Anton-Bruckner-Straße sind nicht zulässig.

8. Maßnahmen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)

8.1. Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzanlage ist vom Verursacher der Überschreitung zu realisieren.

Von vorgenannter Bedingung kann abgesehen werden, wenn im Einzelfall der Schallschutz anderweitig nachgewiesen werden kann, z.B. durch betriebliche Anpassungen oder durch eine Verlagerung bzw. Minderung potentieller Lärmquellen.

8.2. Bei Neuerrichtung von Gebäuden, die in Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen (vgl. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan vom 23.08.2019, Lageplanskizzen Verkehrslärm: Tag und Nacht), sind die Grundrisse so zu planen, dass sich die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume auf den von den Lärmquellen (Straßen) abgewandten Fassadenseiten befinden. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind: Wohnräume, einschließlich Wohndielen und Wohnküchen; Schlafräume, Arbeitsräume, Büros, Unterrichts- und Seminarräume.

8.3. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagengeräuschen vorzusehen. Die für die Gebäude erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von Raumnutzung und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 in der bauaufsichtlich eingeführten Fassung zu bestimmen.

Zum Schutz vor Anlagenlärm sind dies z. B. Abschirmungen, schallschützende Vorbauten usw., die die Einhaltung des Richtwertes im Abstand von 0,5 m vor dem geöffneten Fenster sicherstellen. Falls diese Maßnahmen nicht realisierbar sind, sind an den Fassaden mit Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm, keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm zulässig. D. h. die Fenster von schutzbedürftigen Räumen müssen als nicht öffenbare, bzw. nur zu Reinigungszwecken öffenbare Fenster ausgeführt werden. Bei gewerblichen Nutzungen der schutzbedürftigen Räume (Büros, Schulungsräume) sind nur die Tageswerte zu berücksichtigen.

8.4. Auf den Flurstücken Nrn. 2622/19, 2622/3, 2622/2 und 2622/1 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 219 der Stadt Erding dürfen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109-1:2018-01 auf den Baugrenzen nicht öffenbar sein. Alternativ könnten spezielle Schallschutzkonstruktionen, wie beispielsweise vorgehängte Fassaden beziehungsweise Wintergartenkonstruktionen, realisiert werden. Bedingung hierfür wäre, dass die vorgehängte Fassade an schutzbedürftigen Räumen umgesetzt wird und ein entsprechender Wirkungsnachweis vorliegt. Gleiches gilt für Wintergartenkonstruktionen.

8.5. Auf den Flurstücken Nrn. 2622/19, 2622/3, 2622/2 und 2622/1 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 219 der Stadt Erding sind Wohnungen so zu planen, dass mindestens ein Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109-1:2018-01 an einer Fassade vorhanden ist, an der der maßgebliche Außenlärmpegel (ggf. unter Berücksichtigung der Minderung nach Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2:2018-01) weniger als 61 dB(A)* beträgt (Grundrissorientierung). Alternativ müssen schutzbedürftige Aufenthaltsräume gem. DIN 4109-1: 2018-01 mit Fenstern nur auf der Baugrenze auf den Flurstücken 2622/19, 2622/3, 2622/2 und 2622/1 mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen ausgestattet werden.

*) *Bayerische Technische Baubestimmungen (BayTB). Ausgabe November 2023, Anlage A 5.2/1*

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

9.1. Grundlage der Festsetzungen zum Schutz vor Geruchsimmissionen ist das Geruchsimmissionsgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 219 "Gebiet zwischen Anton-Bruckner-Straße, Siglfinger Straße, Rennweg und Sigwolfstraße" in Erding im Landkreis Erding vom 27.10.2023.

9.2. In Mischgebieten ist in Bereichen mit einer Geruchsbelastung von mehr als 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr keine neue Wohnbebauung möglich.

9.3. In Gewerbe- oder Industriegebieten ist in den Bereichen mit einer Geruchsbelastung von mehr als 15 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr keine Neuansiedlung von Gewerbebetrieben möglich.

9.4. Eine Neuansiedlung von Gewerbebetrieben in Bereichen mit einer Geruchsbelastung von 15 % bis 25 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr bedarf einer Prüfung im Einzelfall.

10. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 a/b BauGB)

10.1. Die privaten Grünflächen sind mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten. Eine Überbauung dieser Flächen durch z. B. Stellplätze ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Grundstückszu- bzw. -ausfahrten und -zugänge. Diese sind flächensparend auszubilden.

10.2. 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. Es sind standortgerechte heimische Pflanzenarten (siehe Ziffer III 4.1.) zu verwenden.

10.3. Für die durch Planzeichen als neu "anzupflanzen" festgesetzten Einzelbäume sind Arten in standortgerechter Auswahl (siehe Ziffer III 4.1.) in der Mindestqualität "4 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm" zu verwenden. Bei der Anordnung sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.

10.4. Die in der Planzeichnung als "zu erhalten" festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind in ihrem Bestand zu sichern und bei Abgang durch standortgerechte heimische Arten zu ersetzen.

10.5. Je 500 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Baum in standortgerechter Auswahl (siehe Ziffer III 4.1.) und 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.

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

1. Denkmalpflege

1.1. Auf folgende in Teilen des Geltungsbereichs gelegene Bodendenkmäler wird hingewiesen
- Denkmalnummer D-1-7637-0051: "Brandgräber der Urnenfeldzeit sowie Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Hallstattzeit" (im Osten).

Auf folgende im näheren Umfeld des Plangebiets gelegene Bodendenkmäler wird hingewiesen:
- Denkmalnummer D-1-7637-0050: "Siedlung des Jungneolithikums (Altheimer Kultur), Brandgräber der späten Bronzezeit und Urnenfelderzeit sowie Siedlung mit Mühle der römischen Kaiserzeit und Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung" (im Südosten),
- Denkmalnummer D-1-7637-0407: "Körpergräber des frühen Mittelalters" (im Süden),
- Denkmalnummer D-1-7637-0057: "Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, sowie Körpergräber des frühen Mittelalters" (im Norden).

1.2. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2. Wasserwirtschaft

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.

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. Bestandsschutz

Vorhandene Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und deren Zufahrten genießen, soweit sie baurechtlich genehmigt sind, Bestandschutz bis zur Neubebauung des Grundstückes bzw. bis zu wesentlichen baulichen Veränderungen der bestehenden Gebäude.

4. Grünordnung und Artenschutz

4.1. 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/bebauungsplaene/170314_Artenlisten_Stadt_ Erding.pdf).

4.2. Bei der Lage der in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind Abweichungen vom tatsächlichen Standort möglich, da die Darstellung des Baumbestandes auf dem Luftbild und Ortsbegehungen basiert und nicht auf einem Höhen- und Aufmaßplan.

4.3. Bei Neubauten sind größere Glasflächen zwischen Gebäuden, spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen grundsätzlich zu vermeiden bzw. es ist hierfür z. B. strukturiertes, mattiertes oder speziell bedrucktes Glas zu verwenden, welches sich vogelschlagmindernd auswirkt. Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist für eine Kennzeichnung der Glasfronten nicht geeignet.

4.4. Um zu vermeiden, dass es für einzelne Bauvorhaben zu Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen kann, sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens die Belange des Artenschutzes abzuhandeln. Um sicherzustellen, dass sich keine besonders streng geschützten Arten (Fledermäuse, Vögel, etc.) in Gebäuden bzw. Nistplätze an Gebäuden befinden, ist für eine artenschutzrechtliche Betrachtung eine fledermauskundige Fachperson heranzuziehen. Das Ergebnis ist bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen, anhand der Bewertung kann die Untere Naturschutzbehörde bei Bedarf geeignete Artenschutzmaßnahmen festlegen.

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, Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Technische Baubestimmung Bayern) herzustellen.

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

6. Sichtdreiecke

6.1. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden.

6.2. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über der Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

6.3. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der zuständigen Straßenbauverwaltung abzustimmen.

7. Normen und Richtlinien

Die in diesem Bebauungsplan genannten Technischen Baubestimmungen, Verwaltungsvorschriften, DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien liegen in der Bauverwaltung der Stadt Erding zur Einsichtnahme bereit. Sie können auch über den Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien beim Deutschen Patentamt archiviert.

8. Immissionsschutz

An den schutzbedürftigen Nutzungen im Planungsgebiet sind je nach Einstufung (MI, GE oder GI) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten. Die Einhaltung ist im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahrens von jedem anzusiedelnden oder zu ändernden Betrieb unter Berücksichtigung der Vorbelastung nachzuweisen.

IV Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in der Sitzung vom 31.10.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 219 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.03.2018 hat in der Zeit vom 31.08.2018 bis einschließlich 02.10.2018 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 06.03.2018 hat in der Zeit vom 31.08.2018 bis einschließlich 02.10.2018 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2019 bis zum 11.12.2019 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2019 bis zum 11.12.2019 beteiligt.

6. Der Ferienausschuss der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 22.08.2023 beschlossen, ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB für den seit 12.03.2020 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 219 einzuleiten.

7. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2023 bis einschließlich 31.01.2024 erneut öffentlich ausgelegt.

8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2023 bis einschließlich 31.01.2024 erneut beteiligt.

9. Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.04.2024 in seiner Sitzung am 10.04.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

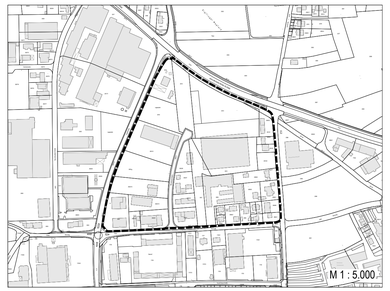
Erding, _____ Max Gotz, Oberbürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 18.04.2024 rückwirkend zum 12.03.2020 gemäß § 10 Abs. 3 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 10.04.2024 rückwirkend in Kraft.

Erding, _____ Max Gotz, Oberbürgermeister

Stadt Erding

Bebauungsplan Nr. 219
für das Gebiet zwischen der Sigwolfstraße, der
Anton-Bruckner-Straße, der Siglfinger Straße und dem Rennweg



10.04.2024