

Stadt Erding

45. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 für den Bereich Ecke Riverastraße / Münchener Straße

Rechtsgrundlagen

Die Stadt Erding erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung die folgende Änderung des Bebauungsplans als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 42.37.

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

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

jeweils in der Fassung vom 11.12.2013.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil I).

Baunutzungsverordnung

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

I Planzeichnung

Planzeichen nach der PlanZV 90

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB, §§ 1-11 der Baunutzungsverordnung BauNVO)

MI Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

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

GR Maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern
WH Wandhöhe in Metern über Gehwegoberkante als Höchstmaß
FH Firsthöhe in Metern über Gehwegoberkante als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

 Baugrenze

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

 Anpflanzen: Bäume

5. Bauliche Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

SD Satteldach
FD, T Flachdach, Dachterrasse
 Vorgeschriebene Firstrichtung

7. Sonstige Planzeichen

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

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

 bestehende Gebäude

 Flurstücke

 Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

II Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Im Mischgebiet MI sind die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 bis 8 sowie Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen und
 - Vergnügungsstätten
- auch als Ausnahme nicht zugelassen.

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

- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundfläche (GR) und den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) als Höchstmaß. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung.
- 2.2. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Gehwegoberkante des dem Baugrundstück vorgelagerten Straßenabschnitts der Riverastraße. Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen Bezugspunkt (Gehwegoberkante) und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigten Dächern) oder zwischen Bezugspunkt und oberem Abschluss der Wand (bei Flachkonstruktionen). Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen Bezugspunkt (Gehwegoberkante) und der Höhenlage der Firstlinie. Die Firstlinie ist die oberste, horizontal liegende Dachkante eines geneigten Daches.
- 2.3. 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 1,0 überschritten werden.
3. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
Untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer oder Balkone dürfen die Baugrenze um bis zu 1,5 m überschreiten, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand des Gebäudes in Anspruch nehmen.
4. **Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**
 - 4.1. Die vorgeschriebene Dachform und Firstrichtung des Hauptgebäudes ist in der Planzeichnung festgesetzt.
 - 4.2. Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 42° - 47° (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.
 - 4.3. Flachdächer sind zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei Anordnung von für Erholungszwecke nutzbaren Freibereichen, wie z. B. Dachterrassen oder Balkone.
 - 4.4. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auf den Dächern sind zulässig, wenn sie in das Dach oder die Dachdeckung integriert sind.
 - 4.5. Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel sind zur Riverastraße hin nicht zugelassen und zu den übrigen Seiten nur dann zulässig, sofern die Summe der Breiten ein Drittel der Breite der Außenwand des Gebäudes nicht überschreitet.
5. **Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**
 - 5.1. Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung und an der Hauswand angebracht werden. Sie dürfen eine Größe von 2,5 qm nicht überschreiten. Die Schriftgröße der Werbung darf maximal 50 cm betragen.
 - 5.2. Aufgeständerte und am Dach befestigte Werbeanlagen sind ebenso unzulässig wie Werbeanlagen, die oberhalb des Brüstungsbereiches des ersten Obergeschosses angebracht werden.
 - 5.3. Lauflichter und elektronische Laufbänder mit Blink- und Sprungeffekten sind ausgeschlossen.
6. **Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**
Einfriedungen sind entlang der West- und Nordgrenze als sockellose Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.
7. **Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, Art. 81 BayBO)**
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die Stellplätze sind nach den Regelungen der Satzung zu gestalten.
8. **Maßnahmen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - 8.1. Bei Neuerrichtung von Wohnungen sind die zur Lüftung erforderlichen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf die der Münchner- und Riverastraße abgewandte Gebäudeseite zu orientieren.
 - 8.2. Die Außenbauteile müssen die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erfüllen.
9. **Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25 a/b BauGB, Art. 81 BayBO)**
 - 9.1. Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen, soweit sie nicht als Stellplätze, Geh- bzw. Fahrflächen dienen. Es sind standortgerechte heimische Pflanzenarten zu verwenden.
 - 9.2. Stellplätze, Wege, Einfahrten und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind wasser-durchlässig (z. B. mit wassergebundener Decke, Schotter, Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfuge) herzustellen.
 - 9.3. Für die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind Arten in standortgerechter Auswahl in der Qualität Mindeststammumfang 18-20 cm gemessen in 1,0 m Höhe zu verwenden. Bei der Anordnung der als neu „anzupflanzen“ festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.

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

1. Denkmalschutz

- 1.1. Auf folgende im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeld liegenden Bodendenkmäler wird hingewiesen:

Nr. D-1-7637-0415: „Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der Münchner Vorstadt von Erding.“

Nr. D-1-7637-0082: „Untertägige frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich des abgegangenen Kapuzinerklosters von Erding mit zugehörigem Friedhof sowie Grabenwerk mit Doppelgraben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“

Diese Denkmäler sind in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe sind auf das unabwiesbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

- 1.2. Vor jeder Baugenehmigung oder Freistellung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nachfolgendes zu beachten:
 - Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
 - Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalschutz im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
 - Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalschutz zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalschutz.
 - Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabung zu tragen.
 - Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- 1.3. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

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 (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 2.3. Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos. Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern und darf nicht in die Kanäle des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos eingeleitet werden. Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind vom Bauherrn zu erstellen. Die Bemessung der Anlagen hat nach dem Arbeitsblatt DWA A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu erfolgen.
- 2.4. Da die Regenwässer auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern sind, müssen alle privaten Einfahrtsbereiche, Stellplätze, Vorplätze, etc. bei Gefälle zur öffentlichen Straße hin mit entsprechenden Rinnen (angeschlossen an die privaten Entwässerungsanlagen) ausgestattet sein.

3. Grünordnung

Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

IV Verfahrensvermerke

1. Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 07.05.2013 die Aufstellung der 45. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.08.2013 wurde mit Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2013 bis 30.09.2013 öffentlich ausgelegt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.10.2013 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.11.2013 bis 04.12.2013 erneut öffentlich ausgelegt.
4. Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.12.2013 in seiner Sitzung am 11.12.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erding, 
Max Gotz
Oberbürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Erlass des Bebauungsplanes erfolgte am 16.01.2014; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 11.12.2013 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Erding, 
Max Gotz
Oberbürgermeister

