

Bebauungsplan Nr. 48.11

11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 für das Gewerbegebiet im Osten der Bahntrasse in Bergham für den Bereich südlich der Pretzener Straße und östlich des Moosweges

Stadt: ERDING
 Planfertiger und Grünordnung: Ernst Annaberger Architekturbüro Johann-Lössl-Straße 2a 82031 Grünwald

SG 4/10
 Bauungsplan Nr. 48.11
 Fassung vom 08.05.07
 Rechtsverbindlich seit 09.08.07

Plandatum: 12.12.2006
 Geändert: 08.05.2007



Die Stadt Erding erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung

Planfertiger: Architekt Dipl.-Ing. (FH) Ernst Annaberger



B Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- SO Einzel: Sondergebiet gem. §11 BauNVO (Einzelhandelsmarkt/SB Warenhaus)
- SO KFZ: Sondergebiet gem. §11 BauNVO (Kraftfahrzeugservice)
- SO Getränk: Sondergebiet gem. §11 BauNVO (Getränkemarkt)
- GRZ 0,8: Grundflächenzahl als Höchstwert
- OK FFB = OK FFB max. 475,20m ü. NN

WH z.B. 10,50m maximal zulässige Wandhöhe, gemessen von OK FFB bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

Vfl. 6.000m2 maximal zulässige Verkaufsfläche im gesamten Bauraum

- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche als Eigentümerweg gem. Art. 53 Nr. 3 BayStraW
- Trafostation
- Containerabstellplatz
- Werbepylon

A) FESTSETZUNG durch Text

1. Art der Nutzung
 - a) Das mit SO bezeichnete Bauland ist nach § 11 BauNVO als Sondergebiet festgesetzt. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis 300m² und bis 5700m².
 - b) In dem mit SO KFZ-Service gekennzeichneten Gebiet sind Nutzungen für den Service von Kraftfahrzeugen, wie z.B. Reifen, Tankstelle, Waschstrasse zulässig. Im SO Getränkemarkt ist ein Getränkemarkt mit 300m² Verkaufsfläche zulässig.
 - c) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO sind nur an den festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
 - a) Zur Ermittlung der Grundstücksflächen im Sinne des § 19, Abs. 3 BauNVO sind auch die festgesetzten privaten Grünflächen (Pflanzenflächen, Vorzonen) miteinzubeziehen.
 - b) Als höchstzulässige Grundflächenzahl wird GRZ 0,80 festgesetzt. Darin enthalten sind die Grundflächen der im § 19, Abs.1, Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen.
3. Bauliche Gestaltung und Werbeanlagen
 - a) Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, daß sie sich in das Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügen.
 - b) Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer.
 - c) Sonnen-Kollektoren sind nur als zusammenhängende Flächen zulässig. Unzulässig sind aufgeständerte Anlagen.
 - d) Dacheindeckungen, Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche sind in gedeckten Tönen auszuführen. Grelle Anstriche und Signalfarben sind unzulässig.
 - e) Werbeanlagen müssen sich einfügen. An der im Plan festgesetzten Stelle ist ein Pylon mit H=7,30m max. zulässig.
 - f) Werbeanlagen, die die Baukörperkonturen überragen, sind unzulässig. Nicht zugelassen sind Werbeanlagen an Einfriedungen, nicht zulässig sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, sich bewegende Werbeanlagen sowie beleuchtete Werbeanlagen, die störend in die freie Landschaft bzw. in den Ortsbereich von Bergham/Aufhausen wirken.

- Fläche für Stellplätze
- zu erhaltende Bäume / zu pflanzende Bäume Alleebäume HST nach Artenliste I und II
- Grundstückszu- bzw. -ausfahrten
- 20 kV - Leitung
- Straßenbegrenzungslinie

4. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

- a) Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist entsprechend der Stellplatzrichtlinien der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
- b) PKW-Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.
- c) PKW-Stellplätze sind durch bepflanzte Grünstreifen entsprechend der Festsetzung zu gliedern.

5. Einfriedung

- a) Als Einfriedungen sind sockelloser Maschendraht- oder Gitterzaun mit Heckenbepflanzung oder Berankung bis zu einer max. Höhe von 1,8 m mit Stützen aus Stahlprofilen von geringem Querschnitt zulässig.
- b) Einfriedungen entlang des Entwässerungsgrabens sind unzulässig.

6. Grünordnung und Freiflächengestaltung

- a) Die Bepflanzung der privaten Grundstücke, ist entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten und zu pflegen.
- b) Für die zu pflanzenden Gehölze sind Laubbäume zu verwenden:
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Fraxinus excelsior - Esche
 Populus nigra "Italica" - Säulenpappel
 Populus tremular - Zitterpappel
 Quercus robur - Eiche
 Pflanzengröße: HST, 3x v. mB, STU 16-18cm
- c) Diese festgesetzten privaten Grünflächen dürfen nur für die notwendigen Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden. Ausnahmsweise und in geringem Umfang dürfen dort auch PKW-Stellplätze hineinreichen.
- d) Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsangaben, der aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt ist, beizugeben. Über den Freiflächengestaltungsplan wird im bauaufsichtlichen Verfahren mit entschieden.
- e) Der Freiflächengestaltungsplan ist spätestens in der übernächsten Pflanzsaison nach Bezug umzusetzen.

7. Auf dem Gebiet des Bebauungsplanes befinden sich Fernmelde- und Signalkabel. Es ist zwei Wochen vor Baubeginn, ein Termin mit der Firma EON, für die erforderliche Kabeleinweisung zu vereinbaren.

8. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan 48.9, ausgenommen die nicht festgesetzten Planzeichen und die Festsetzungen durch Text.

Verfahrensvermerke

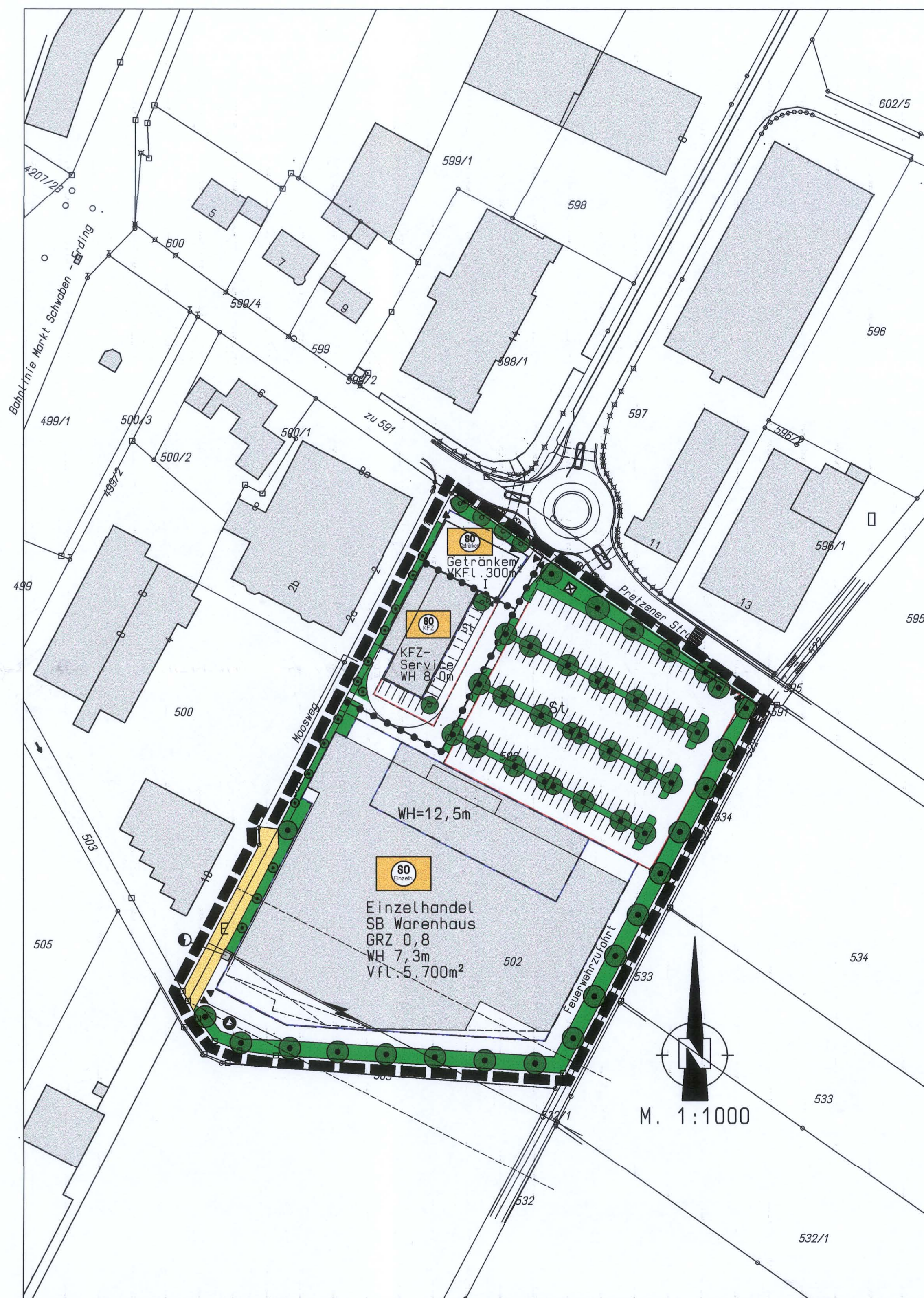
1. Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 12.12.2006 die Aufstellung der 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2006 wurde mit Begründung gemäß § 13 in Verbindung mit 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2007 bis 07.05.2007 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 27.03.2007 ortsüblich bekanntgemacht.
3. Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 08.05.2007 in seiner Sitzung am 08.05.2007 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erding, 09. Aug. 2007

Bauernfeind
 Erster Bürgermeister

Erding, 09. Aug. 2007

Bauernfeind
 Erster Bürgermeister



LAGEPLAN M. 1:1000