



**Stadt Erding**  
**13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67**  
**für das Gebiet am Sportplatz in Langengeisling**

Von der Änderung betroffene Grundstücke: Fl.Nm. 445 TF, 447 TF, 456/5, 462/3, 462/4, 464/2 und 464/4, Gemarkung Langengeisling.

**Rechtsgrundlagen**

Die Stadt Erding erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13 a 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 die in diesem Gebiet bisher geltenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

**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 07.02.2017

**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 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung**

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

GR 130 Maximal zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup>

WH 6,50 Maximal zulässige Wandhöhe in m  
 Als Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Die Oberkante des Fertigfußbodens darf maximal 25 cm über dem in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt liegen.

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

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

**B** Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

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

**Ö** Öffentliche Straßenverkehrsfläche

**P** Öffentliche Parkfläche

**—** Straßenbegrenzungslinie

**5. Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**G** Private Grünfläche

**6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

**+** Baum, zu erhalten bzw. bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen

**—** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen

**7. Bauliche Gestaltung**

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

**→** Vorgeschriebene Firstrichtung

**8. Sonstige Planzeichen**

**—** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

DGa Zweckbestimmung: Doppelgarage

St Zweckbestimmung: Stellplätze

**—** Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

**—** Offene Gewässer

**—** Grenze des Geltungsbereichs der 13. Änderung

**+** Höhenbezugspunkt zur Festsetzung der Wandhöhe (Fahrbahnoberkante der Straße „Am Weiher“)

**Hinweise**

**—** Bestehende Grundstücksgrenzen

464/4 Flurstücksnummer

**—** Vorhandene Nebengebäude

**---** Vorschlag für Grundstücksgrenze

**—** Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen

**+** Maßangabe in Metern (z. B. 10,00 m)

**II Textliche Festsetzungen**

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

1.1 Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

1.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

**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 maximal zulässigen Grundfläche (GR) sowie den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH). Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung.

2.2 Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

2.3 Die für die Hauptgebäude festgelegte GR darf für die untergeordneten Gebäudeteile gemäß Ziffer II 3.2 mit bis zu 30 m<sup>2</sup> überschritten werden.

2.4 Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf die fertige Höhe der Verkehrsfläche an dem in der Planzeichnung festgelegten und nächstgelegenen Höhenbezugspunkt.

2.5 Als höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude werden für Einzelhäuser zwei Wohnungen festgesetzt.

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

- 3.1 Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 - 27°.
- 3.2 Untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone, Pergolen dürfen die Baugrenze um bis zu 2,0 m überschreiten, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen. Überdachungen von Terrassen dürfen eine Tiefe von maximal 3,0 m besitzen
- 3.3 Für Garagen und Nebengebäude sind Sattel- und Pultdächer zulässig. Die Neigung der Dächer orientiert sich an denen der Hauptgebäude. Ausnahmsweise können auch flachgeneigte Dächer und Flachdächer zugelassen werden. Diese sind unterhalb einer Dachneigung von 10° (gemessen zur Waagrechten) zu begründen.
- 3.4 Dachaufbauten/-einschnitte sind unzulässig.
- 3.5 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auf den Dächern sind zulässig, wenn sie bandartig, parallel und in Abstand zur Dachkante angebracht sind und ihre Neigung der Dachneigung entspricht.

**4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, Art. 81 BayBO)**

4.1 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.

4.2 Stellplätze und Garagen sind nur auf den im Plan gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 An der Grenze aneinandergebaute Garagen müssen in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden. Die Vorderfronten müssen einheitlich gestaltet werden.

4.4 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gerätehäuser sind auch außerhalb der Bauräume bis max. 10 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

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

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung im Erdgeschossbereich an der Hauswand angebracht werden. Sie dürfen eine Größe von 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**6. Plätze für Abfallbehälter (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**

Freistehende Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind nicht zulässig. Sie sind mit den baulichen Anlagen (Garage, Mauer, Wohngebäude) zu verbinden.

**7. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**

Als Einfriedungen sind nur Holzstaketenzäune, Hecken oder dicht hinterpflanzte Maschendraht- / Gitterzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

**8. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

8.1 Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist oberflächlich und möglichst breitflächig innerhalb des Baugebiets zu versickern, z.B. in Versickerungsmulden oder -gräben und in Grünflächen. Es darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden und nicht über öffentliche Verkehrsflächen entwässert werden.

8.2 Eine Versickerung über Rigolen kann zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für nur oberflächige Versickerung nicht ausreichen.

8.3 Die Pflicht zur Versickerung entfällt, soweit das Niederschlagswasser genutzt wird.

**9. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25 a/b und § 1a BauGB, Art. 81 BayBO)**

9.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sowie die privaten Grünflächen 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 gemäß der Artenliste (vgl. Ziffer II 9.6) zu verwenden.

9.2 Stellplätze, Wege, Einfahrten und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind so auszubilden, dass diese zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner erreichen (z. B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge).

9.3 Die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern und bei Absterben artgleich und in der Qualität „4 mal verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm“ zu ersetzen.

9.4 Je 200 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche der Baugrundstücke ist ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum entsprechend der Artenliste (vgl. Ziffer II 9.6) zu pflanzen. Vorhandene zu erhaltende oder im Plan festgesetzte Bäume können hierbei angerechnet werden.

9.5 Die festgesetzten Bäume sind spätestens bis zur Bauvollendung zu pflanzen. Die Bepflanzung ist zu unterhalten und zu pflegen. Notwendige Nachpflanzungen sind unaufgefordert vorzunehmen.

**9.6 Artenliste für Gehölzpflanzungen**

Bäume innerhalb der Baugrundstücke und der privaten Grünflächen:

- 1. Wuchsordnung:**
- Acer platanoides Spitz-Ahorn
  - Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
  - Fraxinus excelsior Gew. Esche
  - Quercus robur Stiel-Eiche
  - Tilia cordata Winter-Linde

Qualität mindestens: Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20-25

- 2. Wuchsordnung:**
- Acer campestre Feld-Ahorn
  - Betula pendula Sand-Birke
  - Carpinus betulus Hainbuche
  - Prunus avium Vogel-Kirsche
  - Sorbus aucuparia Eberesche
  - Obstbäume lokaltypischer Sorten

Qualität mindestens: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20; Obstbäume 16-18

- Sträucher:**
- Corylus avellana Hasel
  - Ligustrum vulgare Gew. Liguster
  - Lonicera xylosteum Heckenkirsche
  - Rosa canina Hunds-Rose
  - Salix purpurea Purpur-Weide
  - Viburnum opulus Wasser-Schneebeil

Qualität mindestens: verpflanzte Sträucher, 4-5 Triebe, Höhe 100-125 cm

**10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

10.1 Abgrabungen dürfen nur bis zu einer Tiefe von 0,50 m und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, vorgenommen werden.

10.2 Höhendifferenzen im Gelände sind als begrünte Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:3 auszuführen. Stützwände sind in den Baugebieten nicht zulässig.

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

**1. Luftrecht**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Militärflughafens Erding / des Flughafens München. Die nach § 12 Abs. 3 Nr. 1. a) / LuftVG festgelegten Bauhöhenbeschränkungen sind zu beachten. Entsprechende Vorkehrungen zum Lärmschutz sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

**2. Denkmalpflege**

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

**3. Wasserwirtschaft**

Sämtliche Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden. 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.

**4. Grünordnung**

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

4.2 Für Baumaßnahmen im Umfeld der durch Planzeichen festgesetzten zu erhaltenen Baumstandorte wird auf die notwendigen zu treffenden Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 ("Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen") hingewiesen.

**5. Altlasten / Kampfmittel**

Aufgrund der Nähe zum Fliegerhorst können Vorkommen von Altlasten bzw. Kampfmitteln im Boden nicht ausgeschlossen werden. Beim Auftreten von Altlasten bzw. Kampfmitteln sind entsprechende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu ergreifen.

**6. Pflanzungen im Leitungsbereich von Erdkabeln**

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

**IV Verfahrensvermerke**

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 31.10.2013 die Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.01.2016 wurde mit Begründung gemäß § 13 a 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 16.09.2016 bis 19.10.2016 öffentlich ausgelegt.

3. Die Stadt Erding hat mit Beschluss des Planungs- und Bauausschusses den Bebauungsplan in der Fassung vom 07.02.2017 in seiner Sitzung am 07.02.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Erlass des Bebauungsplanes erfolgte am .....; 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 07.02.2017 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Erding, Max Gotz  
Oberbürgermeister

Erding, Max Gotz  
Oberbürgermeister

Erding, Max Gotz  
Oberbürgermeister

Erding, Max Gotz  
Oberbürgermeister

**Stadt Erding**  
**13. Änderung**  
**des Bebauungsplanes Nr. 67**  
**für das Gebiet**  
**am Sportplatz in Langengeisling**

