

Stadt Erding

Bebauungsplan Nr. 220

für das Sondergebiet „Bundes- und Landesbehörden“

südlich der Anton-Bruckner-Straße und westlich der Franz-Brombach-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 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 Verfahrensvermerke
 - Teil V Begründung mit Umweltbericht
- jeweils in der Fassung vom 09.07.2018.

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)

SO Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung "Bundes- und Landesbehörden"

2. Maß der baulichen Nutzung

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

GR Maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern
FH Firsthöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
WH Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
☉ Höhenbezugspunkt (464,10 m ü. NN)

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)

▶ Ein- / Ausfahrt

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■ Private Grünfläche

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

○ Laubbaum, neu zu pflanzen, Qualität: Hochstamm, 3 x v, StU 18-20 cm

7. Sonstige Planzeichen

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

Hinweise

■ bestehende Gebäude **—** geplante Erschließung
▭ Flurstücke **○** Baumbestand ausserhalb des Planungsgebiets

II Textliche Festsetzungen

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

- 1.1. Das Baugebiet wird nach § 11 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Sondergebiet festgesetzt.
- 1.2. Vorgesehen sind Nutzungen für Zwecke von Bundes- und Landesbehörden.
- 1.3. In diesem Rahmen sind ausschließlich zulässig:
 - 1.3.1. Beherbergungsbetriebe zur vorübergehenden Unterbringung von Mitarbeitern (Beamte und Angestellte) von Bundes- und Landesbehörden.
 - 1.3.2. Büro-, Verwaltungs- und Schulungseinrichtungen für Bundes- oder Landesbehörden.
- 1.4. Ausnahmsweise können zugelassen werden maximal zwei Wohnungen für Aufsichtspersonal (im Sinne von Betriebswohnungen), die einer Nutzung nach vorstehender Ziffer 1.3.1. (Boardinghouse) unmittelbar zugeordnet und ihr in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO und Art. 81 BayBO)

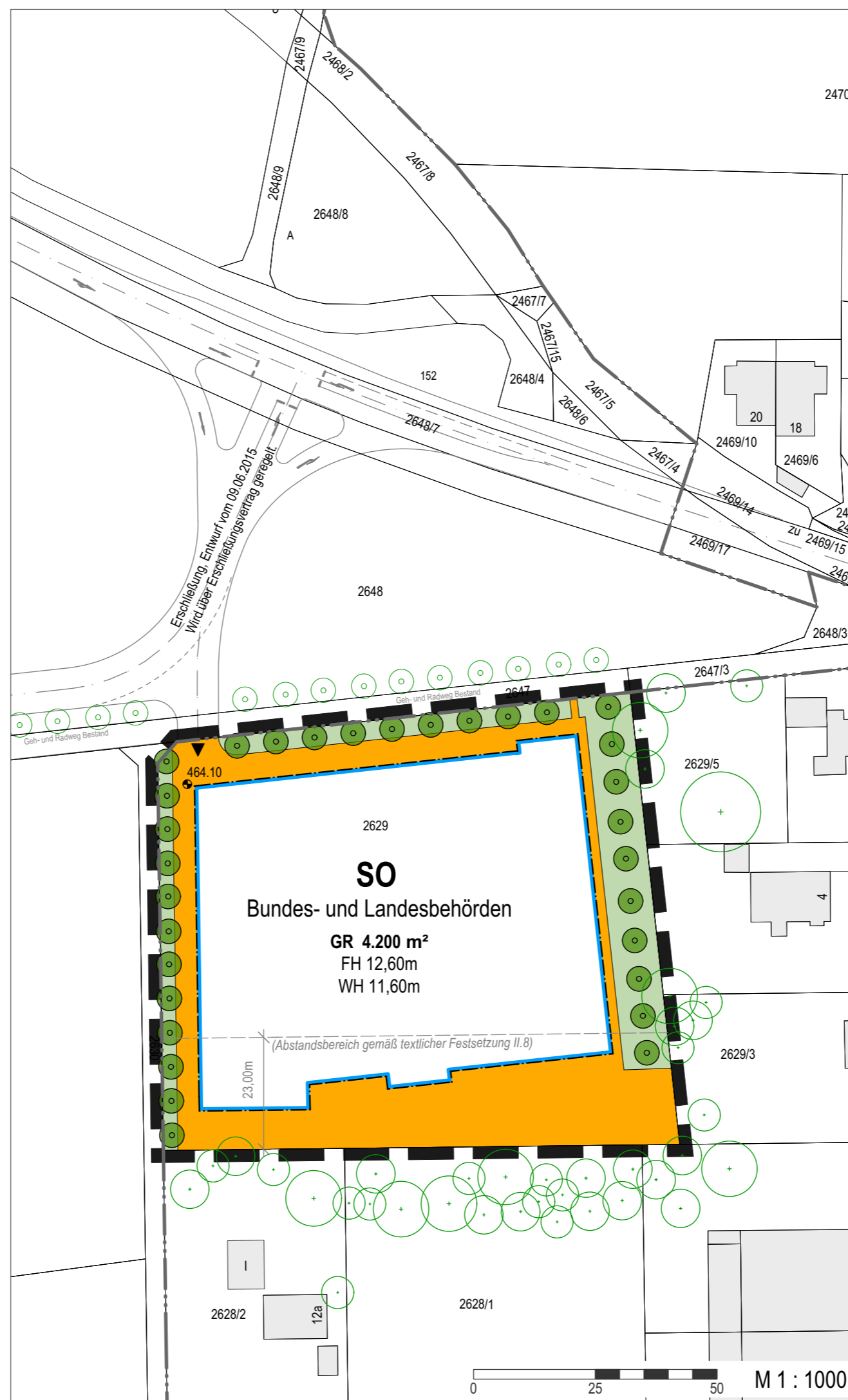
- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundfläche (GR) und den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) sowie zur Firsthöhe (FH) als Höchstmaß. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung.
- 2.2. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt (464,10 m ü. NN). 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). Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt 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 0,8 überschritten werden. Dabei sind zur Ermittlung der Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO auch die festgesetzten privaten Grünflächen mit einzubeziehen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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.

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

- 4.1. Zulässige Dachformen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind das Satteldach, das Pultdach und das Flachdach.
- 4.2. Geneigte Dächer sind mit einer Dachneigung von 7°-10° (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.
- 4.3. Flachdächer und flach geneigte Dächer, dies sind Dächer mit Dachneigungen unter 7° (gemessen zur Waagerechten) 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 sind auf den Dächern zugelassen, wenn diese in mindestens 3,0 m Abstand zu den Dachkanten angebracht sind und mit ihren Oberkanten eine Höhe von 1,0 m über Dachhaut nicht überschreiten.
- 4.5. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind auch an Fassaden zulässig, wenn diese aus rechteckigen, auf die Fassade abgestimmten Einzelflächen bestehen und parallel zur Fassade montiert sind.



4.6. Dacheinschnitte, Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.

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

- 5.1. Einfriedungen sind als sockellose Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m und mit mindestens 12 cm Bodenfreiheit zulässig.
- 5.2. Aus Sicherheitsgründen kann ausnahmsweise ein 2,30 m hoher, offener und sockelloser Sicherheitszaun ohne Stacheldraht zugelassen werden.

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

- 6.1. Die Stellplätze sind nach den Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu gestalten. In Ergänzung der in der Anlage zur Stellplatzverordnung aufgeführten Richtzahlen wird für die zulässige Nutzung im Sondergebiet vorgegeben, dass für je drei Wohneinheiten ein Stellplatz nachzuweisen ist.
- 6.2. Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer mindestens 80 cm starken Erd- und Humusschicht zu bedecken.

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

- 7.1. Für die Baumpflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubbäume in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu verwenden. Es sind zu 50 % Bäume erster Wuchsordnung und zu 50% Bäume zweiter Wuchsordnung zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen bei der Anordnung der dargestellten Bäume aufgrund planerischer Erfordernisse sind zulässig.
- 7.2. Die als private Grünflächen festgesetzten Bereiche sind zu mindestens 50 % mit Gruppen heimischer Sträucher im Raster 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen. Nicht bepflanzte Bereiche sind als artenreiche Wiese anzusäen und maximal 4x jährlich zu mähen. Eine Überbauung dieser Flächen (z. B. durch Stellplätze) ist unzulässig.
- 7.3. Die un bebauten Flächen des Grundstücks sind gärtnerisch zu gestalten, sofern sie nicht als Geh- oder Fahrflächen bzw. als Stellplätze dienen. Für die Bepflanzung können auch Ziersträucher verwendet werden. Die Pflanzung fremdländischer Nadelgehölze, Fichten und Lebensbäume ist jedoch unzulässig.
- 7.4. Mit Ausnahme der Fahrbahnen der inneren Erschließung und der Zufahrten zu den Tiefgaragen sind nicht überdachte Stellplätze, Wege und sonstige befestigte Flächen auf dem Grundstück wasser-durchlässig herzustellen, z.B. als Dränpflaster, Schotterrassen, Pflaster mit Rasenfuge.

8. Baulicher Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Abstandsbereich bis zu 23 m von der Südgrenze des Planungsgebietes dürfen keine schutzbedürftigen Nutzungen und keine Fenster von zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räumen vorgesehen werden.

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

1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsflächen

- 1.1. Außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 2468 / 2 der Gemarkung Lengdorf eine 3.080 qm umfassende Fläche als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft hergestellt.
- 1.2. Zur Sicherung der Ausgleichsfläche wird zwischen dem Grundstückseigentümer des Grundstück Fl. Nr. 2629 der Gemarkung Erding und der Stadt Erding ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

2. Denkmalpflege

- 2.1. Bodendenkmale sind meldepflichtig. Vor jeder Baugenehmigung oder Freistellung ist das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, zu informieren.
- 2.2. Auf folgende im Umfeld des Plangebiets gelegene Bodendenkmäler wird hingewiesen:
 - Denkmalnummer D-1-7637-0520 „Siedlung der Bronzezeit“.
 - Denkmalnummer D-1-7637-0070 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. Siedlung der Urnenfelderzeit, Herrenhof der Hallstattzeit, Siedlung der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit“.

- 2.3. Denkmäler sind in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Im Bereich von Denkmalfällen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig.

3. Wasserwirtschaft

- 3.1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 3.2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.
- 3.3. 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.

4. Grünordnung

- 4.1. Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 4.2. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen. Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

IV Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 17.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.09.2014 hat in der Zeit vom 22.10.2014 bis 26.11.2014 stattgefunden.
3. Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.09.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 22.10.2014 bis 26.11.2014 frühzeitig beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.03.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2018 bis einschließlich 30.05.2018 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 12.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls vom 20.04.2018 bis 30.05.2018 statt.
6. Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 26.09.2018 den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.07.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erding,

Max Gotz
Oberbürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Erlass des Bebauungsplanes erfolgte am 13.11.2018; 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 09.07.2018 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

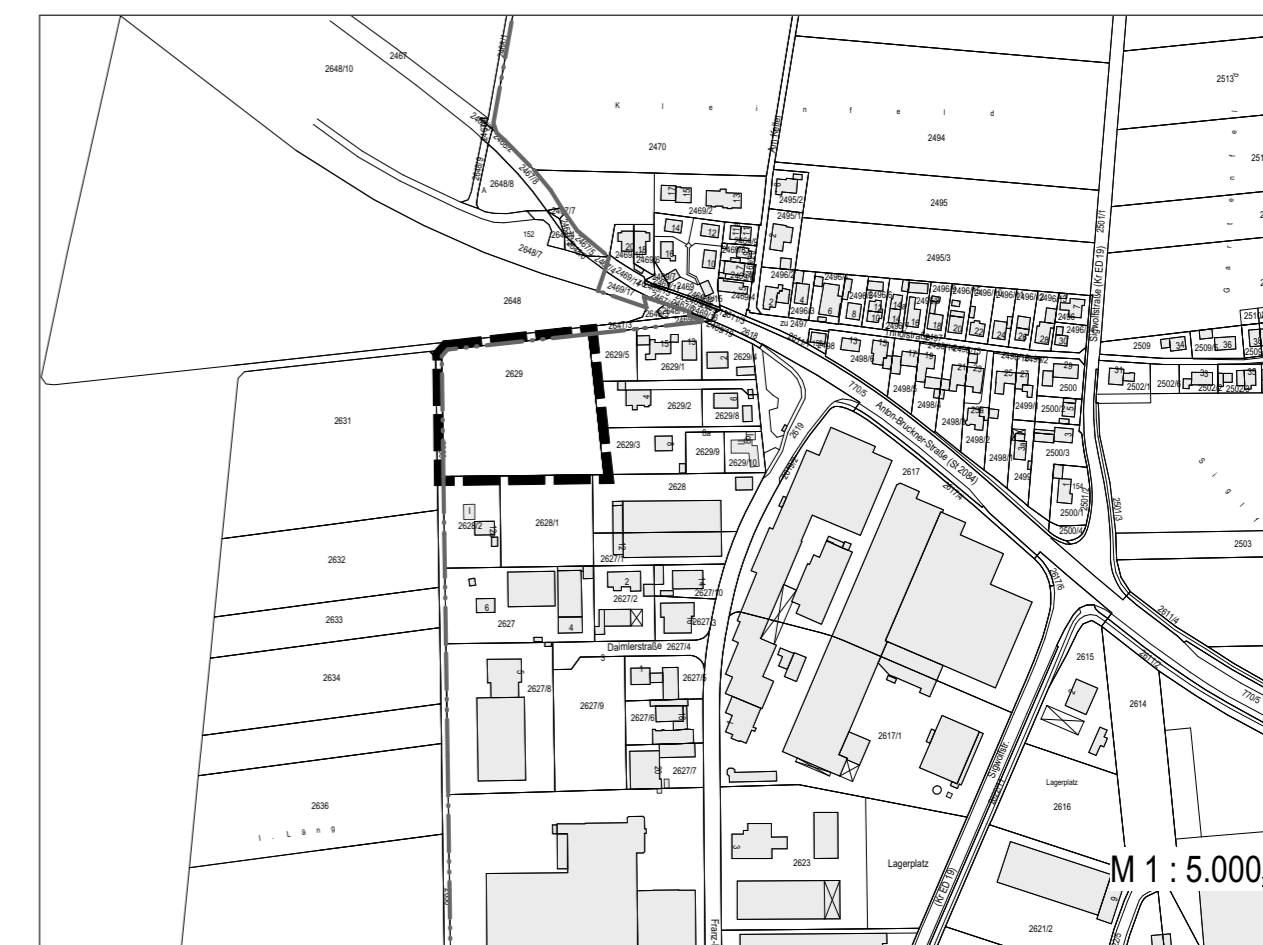
Erding,

Max Gotz
Oberbürgermeister



Stadt Erding

Bebauungsplan Nr. 220
für das Sondergebiet
"Bundes- und Landesbehörden"
südlich der Anton-Bruckner-Straße und
westlich der Franz-Brombach-Straße



M 1 : 1.000

09.07.2018