

# Stadt Erding

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 für das Gebiet "Sandgrubensiedlung"

**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. 144 (Rechtsverbindlichkeit am 08.01.1998).

**Bestandteile**  
Der Bebauungsplan besteht aus:

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

jeweils in der Fassung vom 07.07.2020.

**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 21.11.2017.

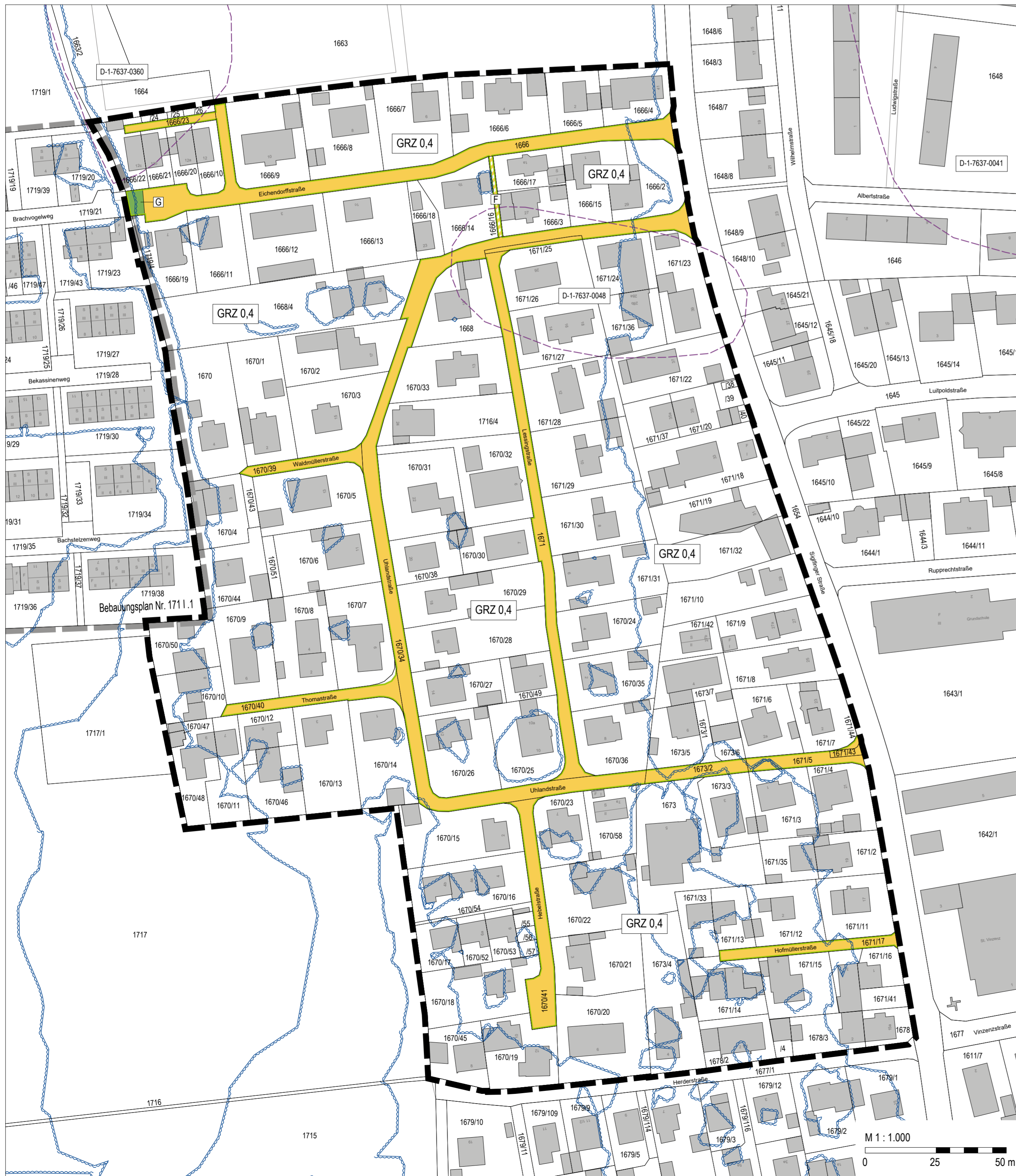
### I Planzeichnung

Planzeichen nach der PlanZV 90

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)  
GRZ 0,4 maximale Grundflächenzahl
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
  - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
  - Straßenbegrenzungslinie

- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Hinweise**
- Geltungsbereich benachbarter Bebauungsplan
  - bestehende Gebäude
  - Flurstücke
  - Bodendenkmal
  - Denkmalnummer
  - Ermittelte Überschwemmungsgebiete Gewässer III. Ordnung: Itzinger Graben



### II Textliche Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird für die Baugrundstücke eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese gibt an, wieviel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
  - Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1, Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
  - Durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) darf die festgesetzte maximale GRZ bis 0,8 überschritten werden.
- Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 6 BauGB)  
Je angefangene 220 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist maximal eine Wohneinheit in Wohngebäuden zulässig.
 

Zulässige Wohneinheiten in Wohngebäuden	
≤ 220 m <sup>2</sup>	1
> 220 m <sup>2</sup> bis ≤ 440 m <sup>2</sup>	2
> 440 m <sup>2</sup> bis ≤ 660 m <sup>2</sup>	3
> 660 m <sup>2</sup> bis ≤ 880 m <sup>2</sup>	4
usw.	

- Flächen für 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. Diese sind nach den Regelungen der Satzung herzustellen und zu gestalten.
  - Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit nach der Fahrradstellplatzsatzung (FStS) der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung bereitzustellen.
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Der Weg, der den Fußgängern dient, wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "F" festgesetzt.
  - Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" festgesetzte Fläche ist mit Stauden oder Sträuchern (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. III 3.3.) zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und zu gestalten. Die Pflanzungen und die Ansaaten sind artensprechend zu pflegen und zu erhalten.
- Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)  
Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist oberflächlich und möglichst breitflächig innerhalb der Grundstücke zu versickern, z.B. in Versickerungsmulden oder -gräben und in Grünflächen. Eine Versickerung über Rigolen kann zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für nur oberflächige Versickerung nicht ausreichen. Es darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden und nicht über öffentliche Verkehrsflächen entwässert werden.  
Die Pflicht zur Versickerung entfällt, soweit das Niederschlagswasser genutzt wird.

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

- Bestandsschutz**  
Vorhandene Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und deren Zufahrten genießen, soweit sie baurechtlich genehmigt sind, Bestandsschutz bis zur Neubebauung des Grundstückes bzw. bis zu wesentlichen baulichen Veränderungen der bestehenden Gebäude.
- Denkmalpflege**
  - Auf folgende, im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeld liegende, Bodendenkmäler wird hingewiesen: Nördlich gelegen und hineinragend:
    - D-1-7637-0360 "Körpergräber des Spät- oder Endneolithikums, Siedlung der frühen Bronzezeit, Siedlung und Brandgräberfeld der Urnenfelderzeit, Siedlung und Herrenhof der Hallstattzeit, Siedlung der römischen Kaiserzeit sowie Körpergräber der späten römischen Kaiserzeit".
    - Nordöstlich gelegen und hineinragend:
      - D-1-7637-0048 "Körpergräber der mittleren Latènezeit und der späten römischen Kaiserzeit".
  - Diese Denkmäler sind in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe sind auf das unabwiesbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.
  - Vor jeder Baugenehmigung oder Freistellung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nachfolgendes zu beachten:
    - Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege 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 Landesamtes für Denkmalpflege 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 Landesamtes für Denkmalpflege.  
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.  
Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

- Grünordnung**
  - Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
  - Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.
- Pflanzliste**

- Für die durch Text festgesetzten Strauchpflanzungen wird folgende Auswahl aus der Artenliste der Stadt Erding in der jeweils aktuellen Fassung empfohlen:
- |                         |                               |
|-------------------------|-------------------------------|
| Sträucher               |                               |
| Amelchier ovalis        | (Gewöhnliche Felsenbirne)     |
| Cornus mas              | (Kornelkirsche)               |
| Cornus sanguinea        | (Roter Hartriegel)            |
| Corylus avellana        | (Gewöhnliche Hasel)           |
| Crataegus monogyna      | (Eingriffiger Weißdorn)       |
| Euonymus europaeus      | (Gewöhnliches Pfaffenhütchen) |
| Ligustrum vulgare       | (Gemeiner Liguster)           |
| Lonicera xylosteum      | (Gewöhnliche Heckenkirsche)   |
| Philadelphus coronarius | (Europäischer Pfeifenstrauch) |
| Rhamnus frangula        | (Gemeiner Faulbaum)           |
| Ribes alpinum           | (Alpen-Johannisbeere)         |
| Rosa spec.              | (Wildrosen in Arten)          |
| Salix purpurea          | (Purpur-Weide)                |
| Syringa vulgaris        | (Gewöhnlicher Flieder)        |
| Viburnum opulus         | (Gewöhnlicher Schneeball)     |

- 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 anfallt, zu versickern und darf nicht in die Kanäle des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos eingeleitet werden. Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind vom Bauherrn zu erstellen.  
Hingewiesen wird auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) sowie auf die Technischen Regeln zum schadhlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWV).
  - 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.
- Grundwasser und Hochwasserschutz**  
Teile des Plangebietes befinden sich im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Itzinger Grabens als Gewässer III. Ordnung (siehe Planzeichnung unter "Hinweise").

- Brandschutz**
  - 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.
  - Für das Baugebiet ist für die Bereitstellung von Löschwasser ein Grundschutz von 96 m<sup>3</sup>/h (nach DVGW Arbeitsblatt W 405 für eine Bauart mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harter Bedachung) vorgesehen. Ein darüber hinaus notwendiger Feuerschutz ist vom jeweiligen Bauherrn im Baugebiet sicher zu stellen.
- Immissionsschutz**  
Für den Betrieb von Holzfeuerungsanlagen gelten die Anforderungen der Neufassung der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) als Bundesverordnung vom 26.01.2010, geändert am 10.03.2017.  
Bei der Errichtung von Wärmepumpen sind nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), abhängig vom Schallemissionspegel, Mindestabstände zur Nachbarbebauung einzuhalten.

### IV Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 25.07.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.05.2019 hat in der Zeit vom 05.07.2019 bis einschließlich 07.08.2019 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.05.2019 hat im gleichen Zeitraum stattgefunden.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.11.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.01.2020 bis einschließlich 17.02.2020 öffentlich ausgelegt.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum beteiligt.
  - Die Stadt Erding hat mit Beschluss des Planungs- und Bauausschusses vom 07.07.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.07.2020 als Satzung beschlossen.
- Erding, \_\_\_\_\_  
Max Gotz  
Oberbürgermeister
- Erding, \_\_\_\_\_  
Max Gotz  
Oberbürgermeister
- Erding, \_\_\_\_\_  
Max Gotz  
Oberbürgermeister

