

Stadt Erding
Lkr. Erding

Bebauungsplan
Nr. 152
für das Gebiet Ostlich des Wasserwerks
und westlich des P+R-Platzes am Bahnhof
Altenerding

Hochbauentwurf
R. Falterer Architekt
Haager Str. 32 A, 85435 Erding

Grünordnungsplanung
R. Lex-Kerfers, R. Kerfers
Landschaftsarchitekten BDLA
Enling 25, 85461 Bockhorn

Planfertiger
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Umlandstr. 5, 80336 München
Az.: 610-41/2-118 Bearb.: Gra/Schar/He

Plandatum
14.05.1996
12.09.1996
10.06.1997

Bl. Alt
Bebauungsplan Nr. 152
Fassung vom 10.06.1997
Rechtsverbindlich seit 17.12.1997

Die Stadt Erding erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 98 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung

A Festsetzungen durch Text

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Das mit MI bezeichnete Bauland ist gemäß § 6 BauNutzungsverordnung (BauNVO) als Mischgebiet festgesetzt.

1.2 Bei dem mit A bezeichneten Bauraum sind ausschließlich, bei dem mit B bezeichneten Bauraum mind. 2 Drittel gewerbliche Nutzungsarten vorzusehen; im Erdgeschoss des mit B bezeichneten Bauraums nur Läden, gewerbliche Dienstleistungen sowie Schank- und Speisewirtschaften mit max. 200 m² Geschößfläche.

2 Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung eingetragene max. zulässige Grundfläche bezieht sich nur auf das Hauptgebäude. Diese darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgesetzten Anlagen - Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen, Tiefgarage - bis zu GRZ 0,85 überschritten werden.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Die Kreisverwaltungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Stadt Erding Überschreitungen der Baugrenze bis zu 1,5 m als Ausnahme zulassen.

3.2 Zwischen den mit B und D bezeichneten Baukörpern ist eine Unterschreitung der nach Art. 6 BayBO festgelegten Abstandsflächenregelung zulässig.

4 Nebenanlagen

4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - Vordächer, Pergolen - sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis max. 3,0 m außerhalb der Baugrenzen.

4.2 Nebengebäude für Fahrräder, Müll- und Wertstoffsammlung sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Diese sind dicht einzugründen.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschosß-Fußbodens darf nicht mehr als 0,6 m über der festgesetzten Geländeoberfläche liegen. Hierfür gilt als Bezugspunkt die Oberkante Gehweg der Münchner Straße.

Die Wandhöhe wird für die einzelnen Baumtöne durch Planiertrag festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Wand mit Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

5.2 Baukörper

Die Gebäude sind als ruhige, klare Baukörper auszubilden. Die beiden Flügelbauten (B, C) sind von dem kompakten Kubus des Bankgebäudes (A) gestalterisch abzusetzen.

Die Fassade des mit D bezeichneten Baukörpers ist durch Vor- oder Rücksprünge zu gliedern.

5.3 Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterial sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und Holzverschalungen zulässig. Loggien, Wintergärten, Verbindungsbauten und Vordächer sind in Stahl-, Holz- und Glaskonstruktion zulässig; Sichtbeton nur für Stützmauern und untergeordnete Bauteile.

Die Wand der Carportanlage ist auf der Ostseite gestalterisch zu gliedern.

5.4 Dachgestaltung

Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer - Satteldach mit mittigem First, Zeltdach - entsprechend Planeintrag zulässig; Dachneigung: 15°-20°.

Für die Nebengebäude sind Pultdächer mit geringerer Dachneigung zugelassen; für die Erhausung der Tiefgarageneinbaue begrüntes Flachdach. Auf der Ostseite der Carportanlage ist ein Dachüberstand von max. 0,5 m zulässig.

Dachungsmaterial: Dachplatten in Rottönen, Blech, Glas; Dachbegrünung nur bei Erdgeschossigen Gebäuden.

Die Dachflächen dürfen nur durch Oberlichte bzw. verglaste Firstbereiche unterbrochen werden; Dachgauben, Dachschneitlässe sind zulässig.

6 Garagen und Stellplätze

6.1 Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

6.2 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Alle weiteren erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen.

6.3 Die Tiefgarageneinbaue sind einzuhäusen. Die Decke der nicht überbauten Tiefgarage ist mit einer mind. 0,65 m starken Oberbodenschicht zu bedecken und zu begrünen. Pflanzungsmöglichkeiten für Großbäume sind zu schaffen.

7 Grünordnung und Freiflächengestaltung

7.1 Bepflanzungen in Grünflächen sowie alle durch Planzeichen festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind mit nachfolgend aufgeführten Arten durchzuführen, sofern nichts anderes festgesetzt ist.

Bei der räumlichen Anordnung sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.

Zur Sicherstellung des Pflanzraumes ist bei Vegetationsflächen folgender Oberbodenbedarf vorzusehen:

Bäume:	Baumgruben 150 x 150 x 60 cm
Pflanzflächen:	40 cm
Rasenflächen:	20 cm

7.1.1 Bäume 1. Wuchsklasse

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Rollkastanie
Betula verrucosa	Birke
Pinus sylvestris	Kiefer
Quercus robur	Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Mindestqualitäten bei:

Baumreihe oder Alle:	Hochstämme, Kronenansatz 2,80 m über Wurzelhals 3-4 x verpflanzt mit Ballen bzw. Drahtballierung, Stammumfang mind. 18-20 cm
Einzelbaumpflanzung/Gruppen:	Hochstämme oder Stammbüsche, 3-4 x verpflanzt, wenn möglich mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

7.1.2 Bäume 2. Wuchsklasse

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Malus in Arten	Zieräpfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana	Birne
Sorbus aucuparia	Eibesche
Sorbus intermedia	Mehlbirne

sowie im Bereich der privaten Grünflächen: Prunus-, Malus- und Crataegusarten sowie alle gängigen Obstarten

Mindestqualität:

Baumreihe oder Alle:	Hochstämme, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen bzw. Drahtballierung, Stammumfang mind. 16-20 cm
Einzelbaumpflanzung/Gruppen:	Hochstämme oder Stammbüsche, 3-4 x verpflanzt, wenn möglich mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm

7.1.3 Sträucher

Cornus sanguinea	Hartrieel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn

Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Loncera xylosteum Heckenkirsche
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus catharticus Bocksdorn
Rosa canina Hundrose
Sambucus nigra Holunder
Salix caprea Salweide
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

7.1.4 Schnitthecken

Bei Schnitthecken ist eine Höhe von 1,20 m zulässig. Zulässige Gehölze sind:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster

7.1.5 Flächige Pflanzung

Für flächige Pflanzungen sind nur heimische Kleinblüme und Sträucher der Pflanzlisten 7.1.2 und 7.1.3 zu verwenden.

Pflanzweise:

Reihenabstand 1 m,	
Pflanzabstand in der Reihe 1 m	

Zusammensetzung:

mind. 10 % bis max. 15 % Bäume	
Mindestqualität: Hochstämme oder Stammbüsche, 2-3 x v, STU 14-16, oder Heister 200-250 cm	
85-90 % Sträucher	
Mindestqualität 2 x v, 60-100 cm	

Pro Pflanzfläche sind mind. 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Sträucher in Gruppen von 3-10 Stück, Bäume einzeln.

7.2 Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Baumbestand ist zu erhalten. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die für den Schutz der Bestände notwendigen Vorkehrungen zu treffen. Die Fällung des entsprechend gekennzeichneten Bestandes ist in jedem Fall genehmigungspflichtig. Für den in der Planzeichnung als "zu fällen" gekennzeichneten Baumbestand sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

7.3 Das Verkehrsgrün ist mit Rasen, Wiesenstreifen, Krautfluren und Gehölzpflanzungen mit einer Höhe von max. 80 cm anzulegen. Bei der Verwendung von Gehölzen sind pro Pflanzfläche max. 2 verschiedene Arten erlaubt.

7.4 Mauern und fensterlose Gebäudeflächen mit einer Breite von mehr als 10 m und einer Höhe von mehr als 7 m sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Ebenfalls zu begrünen ist die Wand der Carportanlage.

7.5.1 Die privaten Grünflächen sind parkartig zu gestalten und mit Einrichtungen für die gemeinschaftliche Benutzung, wie Ruheplätzen, Spielplätzen etc. auszustatten.

Die durch Planzeichen auf Privatgrundstücken festgesetzten Bäume sind vom Eigentümer zu pflanzen und zu pflegen. Ausfälle sind von ihm zu ersetzen. Die Gehölzarten sind entsprechend den Festsetzungen unter 7.1.1 bis 7.1.3 zu wählen. Die festgesetzten Bäume können auf die geforderte Pflanzdicke angerechnet werden. Je 250 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

Der Anteil der immergrünen Gehölze darf 20 % nicht überschreiten.

7.5.2 Innerhalb der als Mietergärten festgesetzten Bereiche werden Grünflächen den Bewohnern der Wohnungen im BG bzw. 1. OG direkt am Gebäude zur privaten Nutzung überlassen.

Die Parzellen können jeweils einheitlich mit Zäunen bzw. Schnitthecken eingefäßt werden. Bei Schnitthecken ist eine Höhe von 1,20 m zulässig. Zäune sind als Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, wenn sie auf der dem Gebäude zugewandten Seite gesetzt werden.

7.5.3 Einfriedungen sind unzulässig ausgenommen im Bereich der Mietergärten in der unter 7.5.2 genannten Form.

7.6 Verkehrsflächen sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken. Geh- und Radwege innerhalb von Grünflächen sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Pkw-Stellplätze sind in Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasensriegel oder Schotterrasen auszuführen. Wasserdurchlässige Beläge sind nur aus zwingenden nutzungsbedingten bzw. technischen Gründen zulässig.

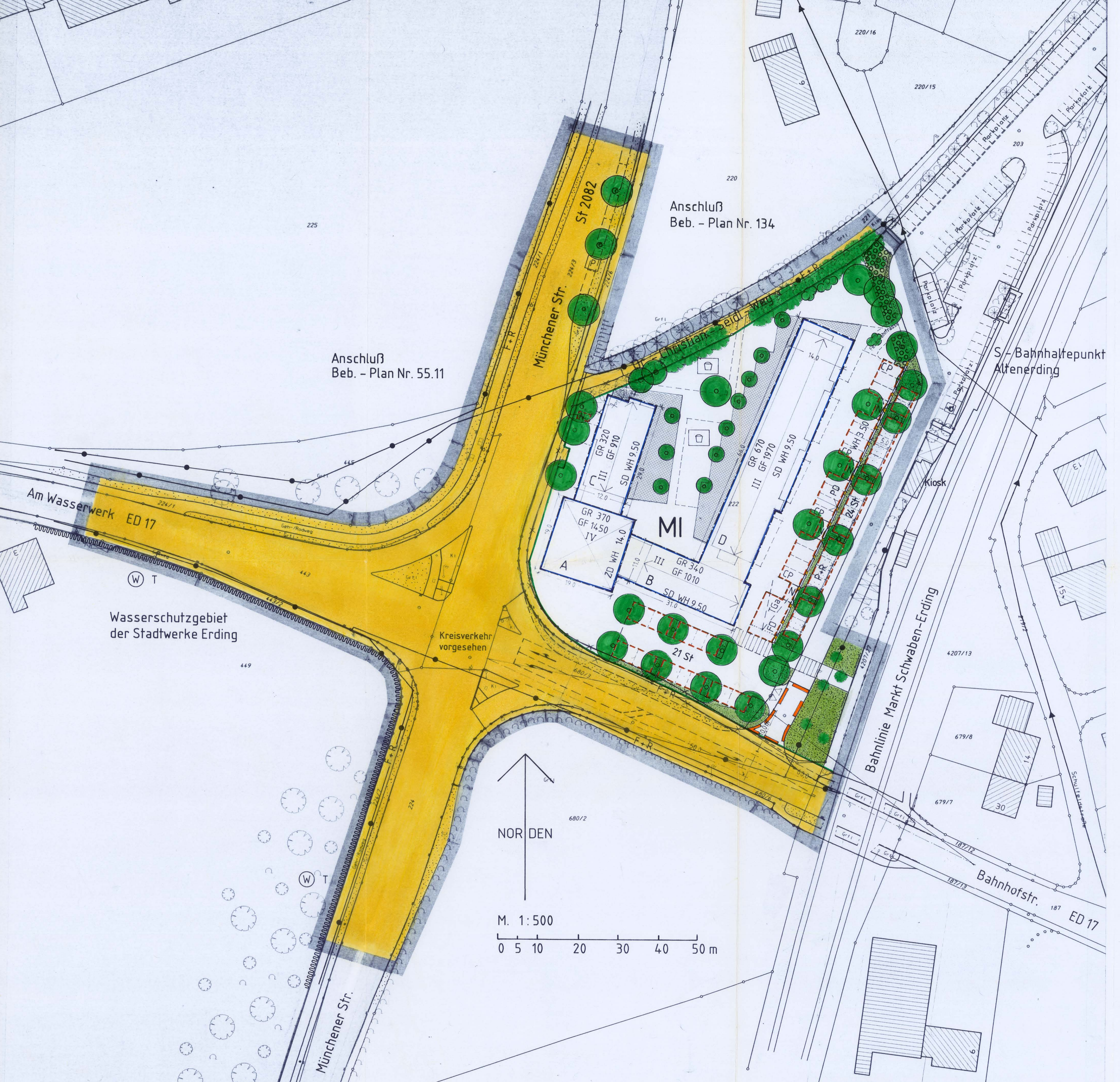
8 Immissionschutz

Bei den mit B und C bezeichneten Baukörpern sind Schlafzimmer und Kinderzimmer, soweit vom Grundriß möglich, zum lärmabgewandten Innenhof hin zu orientieren. Andernfalls sind zumindest "durchgesteckte" Grundrisse zu verwenden bzw. Fenster der Schallschutzklasse 3 mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von R_w = 35 dB einzubauen.

9 Sonstige Festsetzungen

9.1 Innerhalb der Sichtfelder ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von Gegenständen über 0,8 m Höhe, gemessen von der Straßenebene an der Fahrbahnmitte, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einseitigende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,5 m Höhe.

9.2 Außenantennen für Rundfunk- und Fernsehempfang sind unzulässig; Anschluß an Gemeinschaftsantennen bzw. öffentliche Antennenanlage.



9.3 Alle Gebäude im Planungsgebiet sind an die Einrichtung zur Versorgung mit Fernwärme anzuschließen.

9.4 Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

9.5 An der zum Park + Ride-Platz hin orientierten Seite der Carportanlage ist großflächige Werbung unzulässig.

B Festsetzungen durch Planzeichen

1	MI	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
2	MI	Mischgebiet
3	III	höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (z. B. 3 Vollgeschosse)
4	GR 670	max. zulässige Grundfläche pro Bauraum in Quadratmetern (z. B. 670 m ²)
5	GF 1970	max. zulässige Geschößfläche pro Bauraum in Quadratmetern (z. B. 1.970 m ²)
6	WH 3,50	max. zulässige Wandhöhe an der Traufseite in Metern (z. B. 3,50 m)
7	[Symbol]	Baugrenze (Umgrenzung des Bauraums)
8	[Symbol]	einzelhaltende Hauptflächrichtung
9	SD/ PD/ ZD	satteldach/Pultdach/Zeltdach
10	[Symbol]	Mauer
11	[Symbol]	öffentliche Straßenverkehrsfläche
12	[Symbol]	Fußweg/Fuß- und Radweg
13	[Symbol]	Ruhender Verkehr
14	[Symbol]	Straßenbegrenzungslinie
15	[Symbol]	Sichtfeld
16	[Symbol]	Baum, zu erhalten
17	[Symbol]	Baum, zu fällen
18	[Symbol]	Baum, 1. Wuchsklasse, zu pflanzen (A 7.1.1)
19	[Symbol]	Baum, 2. Wuchsklasse, zu pflanzen (A 7.1.2)
20	[Symbol]	Strauchpflanzung in Gruppen aus heimischen Gehölzen (A 7.1.3)
21	[Symbol]	flächige Pflanzung aus heimischen Bäumen und Strüchern (A 7.1.5)
22	[Symbol]	Fläche für Mietergärten
23	[Symbol]	private Grünfläche; Stellplatzzeingrünung
24	[Symbol]	Spielplatz, Größe und Ausstattung nach DIN 18.034
25	[Symbol]	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
26	[Symbol]	Stellplatz
27	[Symbol]	Carport
28	[Symbol]	Tiefgarage
29	[Symbol]	Rampe lärmabschützend überbaut
30	[Symbol]	Nebengebäude für Fahrräder, Müll, Wertstoffe
31	[Symbol]	Zu- und Ausfahrt
32	[Symbol]	mit Fernrohr zu belastende Fläche zugunsten Fl.Nr. 222 Gmk. Altenerding
33	[Symbol]	Maßzahl in Metern (z. B. 13,0 m)

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1	222	bestehende Flurstücksnummer (z.B. 222)
2	[Symbol]	bestehende Grundstücksgrenze
3	[Symbol]	aufzubauende Grundstücksgrenze

2 vorhandenes Haupt- und Nebengebäude

geplantes Gebäude

Bezeichnung der geplanten Baukörper (z.B. D)

privater Erschließungsbereich

Furt

Verkehrsgrün

Abwasserkanal

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkungszone nach § 12 (3) 1b LuftVG.

Im Planungsgebiet ist mit archäologischen Bodenfindungen zu rechnen. Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig.

Erschließungsvoraussetzungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht:

7.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein.

7.2 Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos im eingeschränkten Mischsystem (Systembereich "C"). 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 der Abwasserwirtschaftlichen Vereinigung ATV A 138 zu erfolgen.

7.3 Wasserschutzgebiet Tertärbrunnen neu festgesetzt

8.1 Die immissionschutzrechtlichen Festsetzungen sind aus der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des schalltechnischen Beratungsbüros Müller-BBM GmbH, 82152 Planegg bei München, vom 01.10.1996 abgeleitet.

8.2 Vor den straßenzugewandten Fassaden der mit A, B und C bezeichneten Baukörper wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 "nachts" um bis zu 8 dB und "tags" um bis zu 7 dB überschritten. Im Innenhof sowie an dem mit D bezeichneten Bauraum werden die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten.

8.3 Wegen der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch die Geräuschimmissionen, die von den angrenzenden Verkehrsflächen ausgehen, sind Schallschutzmaßnahmen entsprechend Festsetzung A 8 vorzusehen.

9.1 Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbepflanzungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächengestaltungsplan, der aus diesen Festsetzungen entwickelt ist, nachzuweisen und spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

9.2 Im Nahbereich der Spielplätze ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umwelten vom 21.06.1976 (LUMBI Nr. 7/8 vom 27.08.1976) über die Gefährdung von Kindern durch Giftpflanzen zu beachten.

Kartengrundlage: Für die Planzeichnung wurde ein Vermessungsplan vom Büro Jobst, Erding im Maßstab 1:500 erstellt.

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 7.7.1998
I.A. Obermaier
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Erding, den 01. Juli 1997
K.-H. Bauerfeind, Erster Bürgermeister

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat Erding am 21.12.1995 gefaßt und am 15.02.1996 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 14.05.1996 hat in der Zeit vom 04.07.1996 bis 05.08.1996 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 14.05.1996 hat in der Zeit vom 04.07.1996 bis 20.08.1996 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Stadtrat Erding am 12.09.1996 gebilligten Bebauungsplan-Vorentwurfs in der Fassung vom 12.09.1996 hat in der Zeit vom 29.11.1996 bis 07.01.1997 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.06.1997 wurde vom Stadtrat Erding am 24.06.1997 gefaßt (§ 10 BauGB).

2. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.06.1997 wurde mit Schreiben der Stadt Erding vom 25.09.1997 an das Landratsamt Erding eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 05.12.1997 Az.: 42/610/4/2 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 12.12.1997 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.06.1997 trat am 17.12.1997 in Kraft (§ 12 BauGB).

Erding, den 16. Juli 1998
K.-H. Bauerfeind, Erster Bürgermeister

