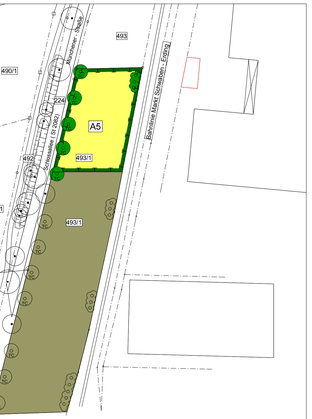
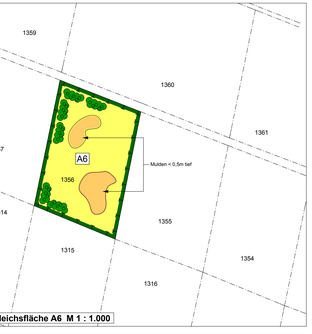
Übersichtslageplan Nord Ausgleichsflächen ohne Massstab

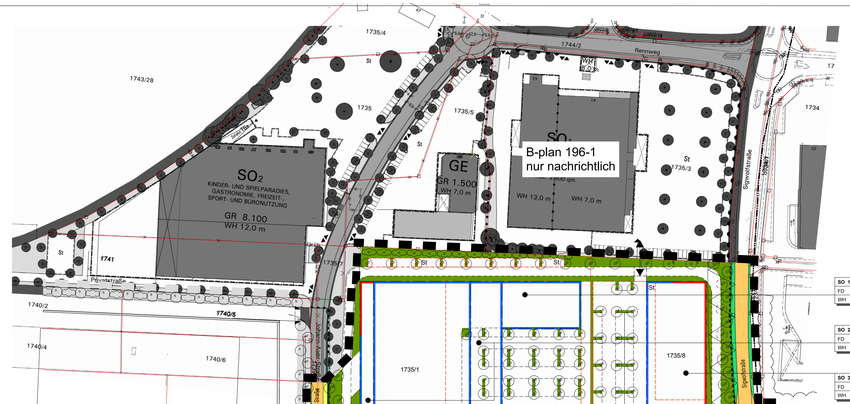
Übersichtslageplan Süd Ausgleichsfläche ohne Massstab



Ausgleichsfläche A5 M 1 : 1.000



Ausgleichsfläche A6 M 1 : 1.000



Variante 2
mit Sickermulde

Variante 1
ohne bauliche Abgrenzung

Schema zu Parkierungsflächen M 1 : 500

SO 1	
FD	0° - 3°
WH	max. 487,00 m.ü.NN
SO 2	
FD	0° - 3°
WH	max. 481,00 m.ü.NN
SO 3	
FD	0° - 3°
WH	max. 476,50 m.ü. NN
SO 4	
FD	0° - 5°
WH	max. 490,00 m.ü. NN
SO 5	
FD	0° - 3°
WH	max. 481,00 ü.NN
SO 6	
FD	0° - 5°
WH	max. 490,00 m.ü. NN
SO 7	
FD	0° - 3°
WH	max. 476,50 ü. NN
SO 8	
FD	0° - 3°
WH	max. 476,50 ü.NN

III. Festsetzungen durch Text für B-Plan 168 II

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 SO, Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

1.2 In allen Ebenen sind Einzelhandelsverkauffläche zulässig (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 7 BauNVO). Im EG ist Wohnnutzung unzulässig.

1.3 Dabei sind folgende Einzelhandelsnutzungen zulässig:

Lebensmitteldiscounter	mit	1.280 m² Verkaufsfläche
Bekleidungsgeschäft	mit	1.200 m² Verkaufsfläche
Bekleidungsgeschäft	mit	815 m² Verkaufsfläche
Bekleidungsgeschäft	mit	800 m² Verkaufsfläche
Drogeriemarkt	mit	650 m² Verkaufsfläche
Bekleidungsgeschäft	mit	800 m² Verkaufsfläche
Metzgerei	mit	525 m² Verkaufsfläche
Ladenfläche	mit	525 m² Verkaufsfläche
Lebensmittelmarkt	mit	2.900 m² Verkaufsfläche
Bekleidungsgeschäft	mit	960 m² Verkaufsfläche
Schuhgeschäft	mit	525 m² Verkaufsfläche
Drogeriemarkt	mit	995 m² Verkaufsfläche
Sportkaufhaus	mit	3.000 m² Verkaufsfläche
Baumarkt	mit	4.500 m² Verkaufsfläche
Gartencenter	mit	4.500 m² Verkaufsfläche
Elektrofachmarkt	mit	2.500 m² Verkaufsfläche
Zoofachmarkt	mit	650 m² Verkaufsfläche
gesamt		**23.300 m² Verkaufsfläche**

zusätzlich ein Hotel mit 150 Zimmern

1.4 Einzelhandelsgeschäfte dürfen eine Verkaufsfläche von 300 m² nicht unterschreiten.

1.5 Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen werden auf maximal 20 % der Gesamtgeschossfläche festgesetzt.

1.6 Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, soweit sie für die Aufrechterhaltung des Betriebes erforderlich und in Grundfläche und Baumasse dem Betrieb untergeordnet sind. Im EG ist Wohnnutzung unzulässig.

1.7 Ausnahmsweise sind ab dem 1. OG Büro- und Verwaltungsnutzungen zulässig.

1.8 Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Heizmaterial, Abfälle und ähnlich wirkende Materialien sind unzulässig. Lagerplätze als unselbständige Anlagen zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

1.9 Nebenanlagen (S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2)Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen) sind in die Gebäude zu integrieren.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Max. zul. Grundflächenzahl: 0,8
Dieser darf die festgesetzte GRZ von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen überschritten werden.

2.2 Gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO gilt als Tiefe der Abstandsfläche 0,25 H, jedoch mind. 3,0 m.

2.3 Zur Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind auch die festgesetzten privaten Grünflächen mit einzubeziehen.

2.4 Für das Bauland wird eine maximal zulässige Wandhöhe als Schnittpunkt OK Dachhaut festgesetzt. Die jeweiligen Höhen sind den Planeintragungen zu entnehmen.
Die OK der Zufahrten zu den Parkplätzen ist ebenfalls den Planeintragungen zu entnehmen.

3. Bauliche Gestaltung

3.1 In den Quartieren SO 1,2,3,5,7 und 8 sind nur Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 3 Grad zulässig.

3.2 Das Dach des SO 1 bis SO 8 ist extensiv zu begrünen, ausnahmsweise können untergeordnete Dachterrassen und Solaranlagen, die nicht über die OK Attika hinausragen, zugelassen werden.

3.3 Bei einer Dacheindeckung aus Zink, Kupfer oder Blei sind nur beschichtete Materialien zulässig.

3.4 Bei der Verwendung von großflächigen Metallverkleidungen an Dächern und Fassaden, ebenso bei Gebäuden mit einer Gesamthöhe von über 460,00 m. ü. NN ist die Baugenehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Außenstelle München zur Festlegung der Fassadengestaltung und der Fassadenmaterialien vorzulegen.

3.5 Bei der Fassadengestaltung sind großflächige helle Farbtöne, wie weiß, hellbeige und hellgrau unzulässig, in Ausnahme von natürlichen Materialwerten.

3.6 Solaranlagen an Wandflächen sind nur flächenbündig zulässig.

3.7 Das Gebiet SO 8 ist als „Brücke" zwischen den Gebieten SO 5 und SO 7 auszubilden. Die Gebäudetiefe in Nord- Süd- Richtung darf max. 23 m betragen. Dabei ist auf die gesamte Breite eine lichte Durchfahrtshöhe von min 4,0 m einzuhalten.

4. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

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

4.2 Tiefgaragen und Parkhäuser sind nur innerhalb der festgesetzten Baulinie zulässig. Die Zu- und Ausfahrt zu den Garagen und Stellplätzen ist nur über die festgesetzten Zu- und Ausfahrten erlaubt.

4.3 Von der Anton- Huber- Straße und der Josef- Schwaiger- Straße ist je eine Zufahrt nach Norden und eine Zufahrt nach Süden zulässig. Von der Bayerwald- Straße und der Erdinger Straße aus - Auer - Straße ist jeweils eine Zufahrt in das Gebiet SO4 und SO5 zulässig. Die maximale Breite der Zufahrten beträgt 9,0 m.

4.4 Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen, soweit nicht funktionale Gründe entgegenstehen.

4.5 Die Stellplätze sind mit Straßenbäumen gem. Festsetzung 7.8 zu überstellen (1 Baum pro 5 Stellplätze).

4.6 Die im Plan nicht dargestellten notwendigen Stellplatzanlagen sind entlang der quartiersinternen Erschließungsstraße anzuordnen und zu größeren Einheiten zusammenzufassen. Wenn sie in einem räumlichen Zusammenhang ausgebildet werden, sind sie als eine Einheit auszubilden. Das bedeutet: Einheitliche Ausrichtung der Stellplätze, einheitliches Stellplatz- und Fahrgassen- Raster, einheitliches Baumraster, sowie einheitliche Baumart.

4.7 Auf den Parkeingangsflächen und zugehörigen Verkehrsflächen sind keine Nutzungen außer dem Parken von Fahrzeugen erlaubt. Auf den gesamten Freiflächen ist das regelmäßige und dauerhafte Aufstellen von Verkaufsständen und -fahrzeugen jeglicher Art untersagt.

4.8 Tiefgaragenüberdeckung

Die Tiefgaragenüberdeckung muss im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 1,2 m betragen. Alternativ können Ausspannungen im TG Bereich je Baum realisiert werden.
Die Tiefgaragen, die außerhalb von Gebäuden liegen und nicht als Flächen für Nebenanlagen genutzt werden, sind mit einer mindestens 60 cm starken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen.

5. Einfriedungen

5.1 Einfriedungen sind als sockellose Maschendraht- oder Gitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Einfriedungen sind gemäß den Schemaschnitten M 1:250 von den öffentlichen Straßen abzurücken und mit Schnitthecken in der Höhe der Einfriedung zu hinterpflanzen, sofern die Hecken nicht bereits in der Planzeichnung dargestellt sind.

6. Werbeanlagen

6.1 Werbetafeln , die außerhalb der der festgesetzten Baulinie stehen, sind nur im Bereich der Anton- Huber- Straße der Josef- Schwaiger- Straße und der zentralen Johann- Auer- Straße in einer einheitlichen Größe von 1,2 m Breite und max. 5,0 m Höhe zulässig. Von der Straßenbegrenzungslinie der Sigwolfstraße ist ein Abstand von mind. 20,0 m einzuhalten. Die Lage der Werbeanlagen sind dem Planeintrag zu entnehmen.

6.2 Die Werbeanlagen gem. 6.1 können als Tafel ausgebildet sein, einen dreieckigen oder quadratischen Grundriss haben.

6.3 Werbeanlagen an den der Straße nächstgelegenen straßenseitigen Wandflächen, sind nur in einem maximal 2 m breiten Streifen, dessen Oberkante maximal 1m über der Straßenoberkante liegen darf, zulässig und dürfen diese nicht überragen. Werbeanlagen an Wänden die von diesen Wänden zurückgesetzt sind und diese überragen sind unzulässig. Weitere Werbeanlagen an Zäunen, Hecken und über den Dachkanten sowie freistehende Werbeanlagen entlang der Sigwolfstraße sind unzulässig.

6.4 Frei stehende bauliche Anlagen, die als Werbeanlagen fungieren sind nur als hochrechteckige Stelen mit einer max. Seitenlänge von 3m und einer maximalen Höhe von 6m zulässig.

7. Grünordnung

7.1 Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen, ggf. einschließlich Fassaden- und Dachbegrünung, sowie der wesentlichen Gerätehöhen ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

7.2 Baumbestand ist, soweit in den Planzeichen festgesetzt, zu erhalten. Bei Straßenbaumaßnahmen im Bereich des Baumbestandes (Kronentraufe + 1,50m) ist eine detailierte Planung im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen. Eine Fällung von bestehenden Bäumen ist auf jeden Fall genehmigungspflichtig.

7.3 Private Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Die durch Planzeichen auf privaten Grünflächen festgesetzten Bäume sind zwingend zu pflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen müssen den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen. Freiflächen, die als Lager oder Abstellplätze dienen, sind mindestens 3m breit mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Im öffentlichen Freiraum ist entsprechend der Schemaschnitten M 1:250 mit Schnitthecken anzulegen. Mindestens Höhe, mind. 1,50m, max. 2,00m Die Grünflächen sind so zu pflanzen, dass eine Einsicht in die Anliefer- und Lagerflächen nicht möglich ist. Die den umgebenden Straßen zugewandten nicht eingehausten Anlieferzonen sind zu den Straßen hin mit Rankrebsen mit einer Höhe von mindestens 3,00m, maximal 4,00m, ausgebildet als eingrünender, freistehender Stabgitterzaun entsprechend der Planzeichnung bzw. Schemaschnitt abzuschirmen. Geringfügige Verschiebungen in der Längsrichtung gegenüber der Planzeichnung sind im Zusammenhang mit der Lage der Anlieferzone möglich.

7.4 Straßenbegrünung: Die Flächen sind als Rasenflächen anzulegen und zu pflegen bzw. entsprechend Planzeichen zu bepflanzen.

7.5 Für Bäume in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Bodenfläche von mindestens 10m² Grundfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise können Bäume auch in Pflanzbeeten gepflanzt werden und überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn das aus funktionalen oder gestalterischen Gründen erforderlich ist.

7.6 Bei der Anordnung der durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.

7.7 Bei Reihen-, Alee- und Rasterpflanzungen ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden.

7.8 Für durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Baum- und Heckenpflanzungen, sowie Rankwände und Arten aus den nachfolgenden Listen in standortgerechter Auswahl in den angegebenen Qualitäten zu verwenden. Die Pflanzungen sind entsprechend der Planzeichnung und den Schemaschnitten durchzuführen.

-Straßenbäume

Mindestpflanzqualität: Hochstamm 4 x v, mDB, StU mind. 25 cm, Kronenansatz mind. 2,5 m, gerade Stammverlängerung, Seitenäste deutlich untergeordnet.

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Platanus acerifolia	Platane
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia tomentosa	Silber-Linde

Bei Alleebäumen ist eine maximale Höhe von 25m aufgrund der Höhenbeschränkung des Militärflughafens zu berücksichtigen.

-Schnitthecke

Mindestpflanzqualität: Heckenpflanzen, 2 x v, Höhe 125-150 cm

Carpinus betulus	Hainbuche

-Rankwände

Mindestpflanzqualität: Sol., 3 x v, Co.
1 Pflanze je 2,00m Länge der Rankwand

Aristolochia macrophylla	Pfeiferwinde
Clematis paniculata	Oktoberwaldrebe
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Jungfernrebe
Polygonum aubertii	Knöterich

7.10 Versickerung von Regenwasser
Das auf privaten Grundstücken von überdachten oder versiegelten Flächen, ausgenommen Strassen- und Hofflächen, anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück oberflächig und möglichst breitflächig zu versickern. Das Niederschlagswasser von Straßen- und Hofflächen ist ,bei den öffentlichen Kanal abzuleiten.Die Versickerung in Rigolen und Schächte ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass keine ausreichend großen Flächen für die oberflächige Versickerung zur Verfügung stehen. Eine eventuelle Nutzung des Niederschlagswassers hat Vorrang vor der Versickerung.

7.11 Höhenlage und Bodenrelief

Notwendige Geländeveränderungen zwischen den bebaubaren privaten Grundstücksflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50m zulässig. Stützmauern dürfen nicht in den öffentlichen Straßen- und Gehwegbereichen und im Bereich innerhalb der privaten Grünflächen angeordnet werden. Die öffentliche Fuß und Radweg und die angrenzende, mit Bäumen überstellte Rasenfläche hat dem Höhenverlauf der Straße zu entsprechen.

7.12 Umfahrt

Eine Überdeckung der Umfahrt nördlich, südlich und westlich des Gebietes SO 4 ist zulässig, siehe hierzu den Schemaschnitt Hauptachse Nord- Süd, M 1/ 250. Der überdeckte Bereich ist mit einer mindestens 60 cm starken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen.

8. Ausgleichsflächen

8.1 Bereits hergestellte Ausgleichsflächen werden vom Ökokonto der Stadt Erding abgebucht:

8.1.1 Ausgleichsfläche A1
Flurnummer: 2263, Gemarkung Langengeisling, Stadt Erding, Ökokontonummer: 6
Größe: 6.420 qm,
davon bereits gebucht: 250 qm für Ausbau Kristen Tiefenkofener Str.,St 2331
5350 qm, durch jährliche Verzinsung mit 3% (seit 01.01.2002): 6.420 qm
Größe für B-Plan 168/II: 6420 qm

8.1.2 Ausgleichsfläche A2
Flurnummer: 2063, Gemarkung Eitting, Gemeinde Eitting, Ökokontonummer: 36
Größe: 39.296 qm,
bereits abgebucht: 1.945 qm für B-Plan 168/I
Bedarf für B-Plan 88: 35.984 qm
1366 qm, durch jährliche Verzinsung mit 3% (seit 01.01.2004): 1545 qm
Größe für B-Plan 168/II: 1545 qm

8.1.3 Ausgleichsfläche A3
Flurnummer: 549, Gemarkung Altenerding, Stadt Erding, Ökokontonummer: 29
Größe: 13.182 qm, durch jährliche Verzinsung mit 3% (seit 01.01.2004): 14.911 qm
Größe für B-Plan 168/II: 14.911 qm

8.1.4 Ausgleichsfläche A4
Flurnummer: 887, Gemarkung Altenerding, Stadt Erding, Ökokontonummer: 23
Größe: 15.400 qm,
bereits abgebucht: 9.370 qm für B-Plan 133 I.1
9.380 qm, durch jährliche Verzinsung mit 3% (seit 01.01.2005): 10.315 qm
Größe für B-Plan 168/II: 10315 qm

8.2 Noch nicht hergestellte Ökoflächen der Stadt Erding:

8.2.1 Ausgleichsfläche A5
Lage der Ausgleichsfläche:
Fläche aus dem Ökokonto der Stadt Erding, Nr. 30
Flurnummer 4921, Gemarkung Altenerding, Stadt Erding
Flächengröße: 7.763 m²,
bereits abgebucht: 5.575qm für B168/I
Flächengröße für B-Plan 168/II: 2.188qm

Die im Plan dargestellten Gehölzstrukturen sind aus einer Mischung der folgende Arten zu pflanzen:

Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose

Entwicklung einer Magerwiese durch:
Abschub des Oberbodens nach Bodenkundung, Mähgutübertragung aus Almtuffflächen am Moosmas, zusätzliche Ansaat von:

Achillea millefolium	Wiesen-Margerite
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei

Extensive Pflege:
Einschürige Mahd, erste Mahd als Anfang Juli, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung

8.2.2 Ausgleichsfläche A6
Lage der Ausgleichsfläche
Fläche aus dem Ökokonto der Stadt Erding, Nr. 10
Flurnummer 1356, Gemarkung Erding, Stadt Erding
Flächengröße: 3.510 m²
Flächengröße für B-Plan 168/II: 3510 qm

Die im Plan dargestellten Feldgehölzgruppen sind aus einer Mischung der folgende Arten zu pflanzen:

Bäume:	Pflanzqualität: Hei, 2xv., 200-250
Acer campestre	Feldahorn
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber Weide
Sträucher	Pflanzqualität: Str., 3-4 Tr., 60-100
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gemeines Pfaffenhütchen
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Entwicklung einer extensiven Wiese durch:
Aufsaeung der landwirtschaftlichen Nutzung, Bodenabmagerung, Ansaat Landschaftsrasen mit Kräutern
Extensive Pflege:
Einschürige Mahd, erste Mahd zwischen Anfang Juli und Mitte September, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung.

9. Schallimmissionsschutz

9.1 Gewerbegeräusche
Die Planungsgebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.
Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche außerhalb der festgesetzten Grundflächen in Richtung Osten folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel nicht überschreiten:

Immissionswirksamer flächenbezogener Schallschutzpegel je m²
Gliederung der Baugrenzen in Richtung Osten:

Flächen	Tagzeiten [dB(A)]	Nachts [dB(A)]
SO 1, 2, 3, 5	65	50
SO 4, 7	60	45
SO 6	50	35

Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile je Betriebsgrundstück ist nach DIN ISO 9613-2 für freie Schallausbreitung über ebenem Gelände durchzuführen, wobei die Höhe des Schallausbreitungsweges gemäß Gl. Der DIN ISO 9613-2 mit hm = 4 m über Gelände und Cmet = 0 anzusetzen ist.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergebenden zulässigen Geräuschimmissionsanteilen t. z.ist der einzelnen Betriebe ist nur für immissionsorte in Schallausbreitungsrichtung nach Osten (gegiatres allgemeines Wohngebiet östlich der Sigwolfstraße zu führen. Dabei ist zu beachten, ob sich der Immissionsort noch im Einwirkungsbereich der Betriebsanlage in Anlehnung an die Relevanzgrenze des Einkeufs für DIN 45691 vom Mai 2006 befindet. Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebene zulässige Immissionsanteil des Betriebs den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert t. z.ist = Immissionsrichtwert- 15 dB(A).

Die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel gilt nicht in Bezug auf immissionsorte innerhalb des Sondergebietes.
Innerhalb des Sondergebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß 6.1 b TA Lärm eingehalten werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsantrags bzw. Nutzungsänderungsantrags gewerblicher Betriebe ist außerdem nachzuweisen, dass für Wohn - und Büronutzungen auf nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen die immissionswerte der TA Lärm fue ein GE nicht überschritten werden. Dabei ist ggf. die Vorbelastung durch schon vorhandene Betriebe zu berücksichtigen

9.2 Baulicher Schallschutz

Alle Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne der Anmerkung 1 in A 1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, sich bei Einrichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 DIN 4109 eingehalten werden. Die erforderliche Schalldämmung von Außenbauteilen ist im gesamten Sondergebiet Lärmpegelbereich IV gemäß Tab. Der DIN 4109 zugrunde zu legen.

Für Schlaf- oder Kinderzimmer im Randbereich des Sondergebietes sind bis zu einem Abstand von 26 m von der Straßenmitteachse der Sigwolfstraße schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Fläche für Versorgungsanlagen
Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

10.2 Alle Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind an die Einrichtungen zur Versorgung mit Fernwärme anzuschließen. Die Erzeugung von Wärme unter Einsatz fossiler Brennstoffe ist verboten. Die Wärmeerzeugung ist nur bei technischer Notwendigkeit (z.B. Nachheizung für die Warmwasserbereitung) zulässig und erfordert in jedem Fall die entsprechende behördliche Genehmigung und die Zustimmung des Fernwärmeversorgungsunternehmens. Das ortsansässige Fernwärmeversorgungsunternehmen darf Brennstoffe in Verbindung mit der Nutzung geothermischer Primärenergie (Anfriebe, Nachheizung und andere Zwecke) einsetzen.

11 Hinweise

11.1 Für eventuelle Bauwasserhaltungen ist beim Landratsamt Erding eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Bei der Grundwasserhaltung ist grundsätzlich das Einleitverbot in oberirdische Gewässer zu beachten. Es ist ein Technischer Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in die Grundwasser ("TenWB) zu beachten.
Nach der NWFreiV ist das Niederschlagswasser grundsätzlich über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Unterirdische Versickerungsanlagen sind nur in Ausnahmefällen und nach Vorreinigung des Niederschlagswassers zulässig.

11.2 Wasserwirtschaft
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstückswerbeseitigungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

11.3 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. Rückstau- und Versickerungsanlagen sind vom Bauherren zu erstellen. Die Bemessung der Anlagen hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (DWA-A 138, DWA-M 153). Es ist ein Antrag auf Erlaß einer wasserrechtlichen Genehmigung für das Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TenWB) zu beantragen, sofern sie nicht nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erlaubnisfrei ist.

11.4 Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig.

11.5 Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Militärflughafens Erding. Die nach § 12 (3) 2a LuftVG festgelegten Bauhöhenbegrenzungen sind zu beachten.

11.6 Für das Sondergebiet ist für die Bereitstellung von Löschwasser ein Grundschutz von 96 m³/h
(1600 l/min) erforderlich. Es ist für eine Bauart mit feuerbeständiger oder feuerhemmenden Umfassungen und harter Bedachung) vorgesehen. Ein darüber hinaus notwendiger Feuerschutz ist vom jeweiligen Bauherr im Sondergebiet sicher zu stellen.

11.7 In der Nachbarschaft des Plangebietes sind landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden. Daher ist mit landwirtschaftlichen Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkungen ausgehend von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen.

11.8 Alle Bauvorhaben die eine Gesamtbauhöhe von 458,80 m (über NN (Höhe des Flugsicherungspunktes) überschreiten müssen unter Angabe des genauen Standortes (geografische Koordinaten nach WGS 84), der maximalen Höhe über GND, Gesamthöhe über NN, der horizontale Ausdehnung und der Art der Außenkennung erneut vorgelegt werden um für diese Bauvorhaben eine Bewertung in Bezug auf die Anlagensicht überreichte des Flugplatzes Erding für die kombinierte Radaranlage (Präzisionsanflug- und Flugüberwachungsradar) fieuordnetar) und der Navigationsanlagen durchzuführen, hier kann es aus Gründen des Schutzes der flugsicherungstechnischen Anlagen zu Auflagen (auch Bauhöhenbeschränkungen) kommen.

IV. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in der Sitzung vom 25.02.2010 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 168 II beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.02.2010 hat in der Zeit vom 29.07.2010 bis 02.09.2010 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.02.2010 hat in der Zeit vom 29.07.2010 bis 02.09.2010 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.09.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2012 bis 06.01.2011 öffentlich ausgelegt.

5. Die Stadt Erding hat mit Beschluss des Stadtrats vom 08.02.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.02.2011 als Satzung beschlossen.

Erding, Max Gotz
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 10.06.2011 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 08.02.2011 in Kraft.

Erding, Max Gotz
Erster Bürgermeister

I. Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereichs
- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Baugrenze
- Baulinie
- 5 — Verbindliche Maße in Meter z.B. 5,00 m
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Wegeverbindung in 3,5 m Breite, anzulegen und freizuhalten
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- SO — Sondergebiet gemäß §11 Abs.3 BauNVO
- PD — Dachform Pultdach
- FD — Dachform Flachdach
- WH — Wandhöhe, OK = Verschnitt AK Wand mit Dachhaut
- max. 481,00 m.ü.NN — maximale Wandhöhe
- 7,0 m ü.Dach — max. Wandhöhe, z.B. 7.0 Meter über Dach
- 0° - 10° — Dachneigung z.B. 0 Grad - 10 Grad
- 481,50 ü.NN — Höhenbezugspunkt, zwingend
- öffentliche Strassenverkehrsfläche neu
- Strassenbegleitgrün, Rasen
- öffentliche Grünfläche: als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen bzw. nach Planzeichen zu bepflanzen
- Private Grünfläche
- öffentliche Strassenverkehrsfläche Fuß- Radweg
- Strassenbegrenzungslinie
- Umfahrt
- Anbauverbotszone 15,0 m entlang der Sigwolfstrasse
- Zulässige Lage der Werbestylone
- Straßenbäume, zu pflanzen; Qualität und Anzahl siehe gem. Festsetzung durch Text
- Straßenbäume, zu pflanzen;Qualität und Anzahl siehe gem. Festsetzung durch Text Fällung bei verringerter Breite des Grünstreifens durch eine notwendige Umfahrt möglich
- Straßenbäume, zu pflanzen: Art: Acer platanoides 'Spitz-Ahorn' Qualität gem. Festsetzung durch Text
- Strauch-Hecke, zu pflanzen; Qualität und Artenliste gem. Festsetzung durch Text
- Trafostation
- H — Haltestelle der ÖPNV
- Haltespur der ÖPNV
- Stützwand

Ausgleichsflächen

- Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- A5 — Ausgleichsfläche A5 (Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs.3 BauGB)
- A6 — Ausgleichsfläche A6 (Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs.3 BauGB)
- Pflanzung Bäume im Straßenraum - dieser Qualität: Hochstamm, 4 x v., mDB, StU mind. 25cm, Kronenansatz mind. 2.5m, gerade Stammverlängerung, Seitenäste deutlich untergeordnet Art: siehe Festsetzungen durch