

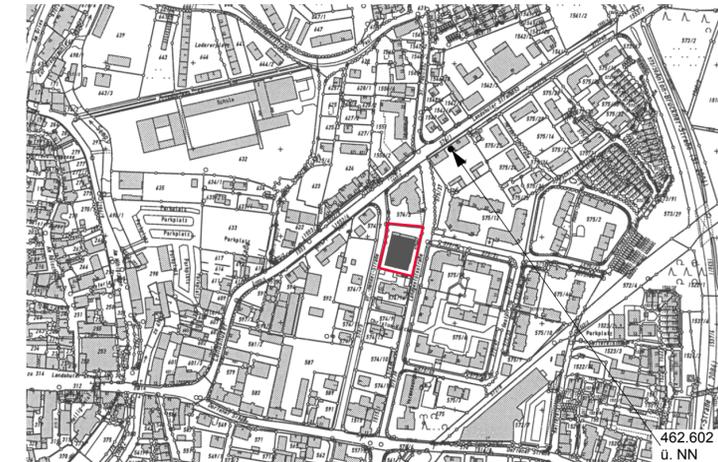
BEBAUUNGSPLAN NR. 185 FÜR DAS MISCHGEBIET ZWISCHEN DER DR.-HENKEL-STR. UND DER LANDGESTÜTSSTRASSE

Die Stadt Erding erlässt aufgrund

§§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB)
Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO)
Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro Rotter in Erding gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet Fl.Nr. 574, Gemarkung Erding als

SATZUNG



Übersichtsplan M 1 / 5000

BEBAUUNGSPLAN NR. 185 FÜR DAS MISCHGEBIET ZWISCHEN DER DR.-HENKEL-STR. UND DER LANDGESTÜTSSTRASSE der Stadt Erding für das Grundstück Fl.Nr. 574, Gem. Erding

Bauherr	IG Immobilien GmbH + CoKG Gehelmrat-Ini-Str. 3 85435 Erding Ansprechpartner Hr. Johann Egger 089 419721	Index	EFGH
Planung	Architekturbüro Rotter Fliederstrasse 12 85435 Erding Ansprechpartner Hr. Werner Rotter 08122 42453	Änderungsdatum	13.04.2004 22.10.2004 09.11.2004 09.02.2006
Projektnummer		gezeichnet	KN RO JFS
EGG04DRH	BP	H	
			L.Ph. 04 M 1/500

IV. Begründung

Eine bestehende (nicht realisierte) Baugenehmigung für das vorliegende Grundstück aus dem Jahr 1989 wurde der Stadt Erding erneut zur Verlängerung vorgelegt. Die Stadt Erding konnte einer erneuten Verlängerung des Baurechts aus dem Jahr 1989 nicht zustimmen, da sich die umliegende Bebauung seit 1989 maßgeblich geändert hat. Dem Antragsteller = Grundstückseigentümer wurden zwei mögliche Wege eröffnet: Weg A über ein Bebauungsplanverfahren, Weg B über eine neue Genehmigungsplanung. Der Antragsteller entschied sich für Weg A = Bebauungsplanverfahren.

Auf dem Grundstück sind bereits Einzelhandelsflächen vorhanden. Die genehmigte Planung aus dem Jahr 1989 sieht ebenfalls Einzelhandelsflächen vor. In der umgebenden Bebauung sind Erdgeschossig z.T. Einzelhandelsflächen und Gastronomie angesiedelt. Die oberen Geschosse sind von Wohn- und Büro- bzw. Praxisnutzung geprägt. Der Bebauungsplan Nr. 185 für das Mischgebiet zwischen der Dr.-Henkel-Str. und der Landgestütsstraße nimmt diese städtebauliche Gegebenheit mit seiner vertikalen Nutzungsdifferenzierung auf. Die unterschiedlichen Geschosshöhen und ihre Wandhöhen nehmen Bezug auf die Höhe der Nachbarbebauung. Der Neubau fügt sich so in der Art der Nutzung und in der Höhenentwicklung in das vorhandene städtebauliche Gefüge ein und ergänzt dieses.

V. Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 26.02.04 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 185 für das Gebiet zwischen der Dr.-Henkel-Str. und der Landgestütsstraße beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.03.04 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.02.2004 hat in der Zeit vom 18.05.2004 bis 21.06.2004 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2004 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 18.05.2004 bis 05.07.2004 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.11.2004 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.11.2005 bis 27.12.2005 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 17.11.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.02.2006 in seiner Sitzung am 09.02.2006 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erding,

Bauernfeind
Erster Bürgermeister

Erding,

Bauernfeind
Erster Bürgermeister

III. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 MI, Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.
1.2 Im EG sind vollständig Einzelhandelsverkaufsflächen zulässig. Im EG ist Wohnnutzung unzulässig. Im OG sind Einzelhandelsverkaufsflächen bis max. 700m² Verkaufsfläche zulässig. Im OG 2 und OG 3 sind nur Wohnungen, Büros und Praxen zulässig.
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 7 Bau NVO).
1.3 Lärmintensive Gewerbebetriebe sind im Mischgebiet nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Max. zul. Grundflächenzahl: 1,0
2.2 Zahl der Vollgeschosse: durch Planeintrag festgesetzt.
2.3 Bauweise: offen
2.4 Abstandsflächen: Es gilt Art. 7 Abs. 1 BayBO.
2.5 OK FFB EG: -1,50 m bis -1,00 m, bezogen auf Straßenniveau. Bezugspunkt "Strassenniveau" ist der Schnittpunkt der Verlängerung der Nordfassade des geplanten Neubaus und der Landgestütsstraße (Westseite).

3. Gestaltung

3.1 Dächer siehe Planeintrag.
3.2 Dachaufbauten unzulässig; Dacheinschnitte, Dachgauben, Zwerchgiebel

4. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

4.1 Stellplätze nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und der Bauräume zulässig.
4.2 Anzahl der Stellplätze nach Satzung der Stadt Erding.
4.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 und 2 BauNVO nicht zulässig.
4.4 Lagerflächen für Müll, Verpackungsmaterial, Leergut, etc., sind ausnahmslos an der Südfassade des Gebäudes bündig in den Gebäudekörper zu integrieren.
4.5 Lagerflächen für Einkaufswagen sind extern (Platz "EW"), oder an der Nordfassade vollständig in den Baukörper zu integrieren.
4.6 Tiefgaragenüberdeckung Die Tiefgaragenüberdeckung beträgt im Bereich der Baumpflanzung mindestens 1,0 m. Alternativ können Aussparungen im TG Bereich je Baum realisiert werden.

5. Einfriedungen

Einfriedungen sind unzulässig.

6. Schallschutz

Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" in der jeweils gültigen Fassung, eingehalten werden.

7. Werbeanlagen

7.1 OK Werbeanlagen unterhalb OK Brüstung des 1.OG.
7.2 Nur Einzelbuchstaben erlaubt, max Schriftgröße 0,50 m, Gesamtfläche max. 2 m² pro Fassade.
7.3 Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

8. Grünordnung, Freiflächen

8.1 Befestigung von Stellplätzen nur wasser-durchlässige Pflasterbeläge.
8.2 Bepflanzung zulässig: standortgerechte heimische Laubgehölze, Laubbäume
Pflanzqualität: Bäume 3x v. STU 16-18 cm
Sträucher 60/100 cm hoch

9. Hinweise

9.1 Wasserwirtschaft
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Anwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN1986 ff) erstellt werden.
Das Bauvorhaben ist gegen Schicht- bzw. Grundwasser abzusichern.
9.2 Die öffentliche Wasserversorgung kann nur den Grundschutz für das im Bebauungsplangebiet geplante Gebäude gewährleisten. Wird für den Grund- und Objektschutz zusammen eine höhere Löschwassermenge als 96 m³/h benötigt, müsste der Objektschutz über zusätzliche Maßnahmen (z.B. Löschwasserbehälter) dargestellt werden. Daher hat der Bauherr eigenständig für den darüber hinaus notwendig werdenden Brandschutz zu sorgen.
9.3 Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig.

10. Höhen

10.1 Nächstgelegener Höhenfestpunkt Landshuter Straße 50, Südwestgiebelseite, 1,77 m von Westkante, 0,28 m über Asphalt: 462.602 m ü. NN (siehe Lageplan M 1 / 5000).
10.2 Es liegen einfache topographische Verhältnisse vor (eben).

I. Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereichs
- Umgrünung von Flächen für Stellplätze
- Tiefgaragenrampe
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Baulinie
- Baugrenze
- Verbindliche Maße in Meter z.B. 5.00 m
- Verbindliche Firstrichtung mit Dachform z.B. Pultdach

MI

o

III

FD

PD

VD

WH

7,0m ü.S.

0° - 10°

EW

II. Hinweise durch Planzeichen

z.B. 574

Planungsgrundlage:
Digitale Flurstücksdaten des Vermessungsamtes Erding
Stand: 03 / 2004

MI	II
VD	0° - 10°
o	GRZ 1,0

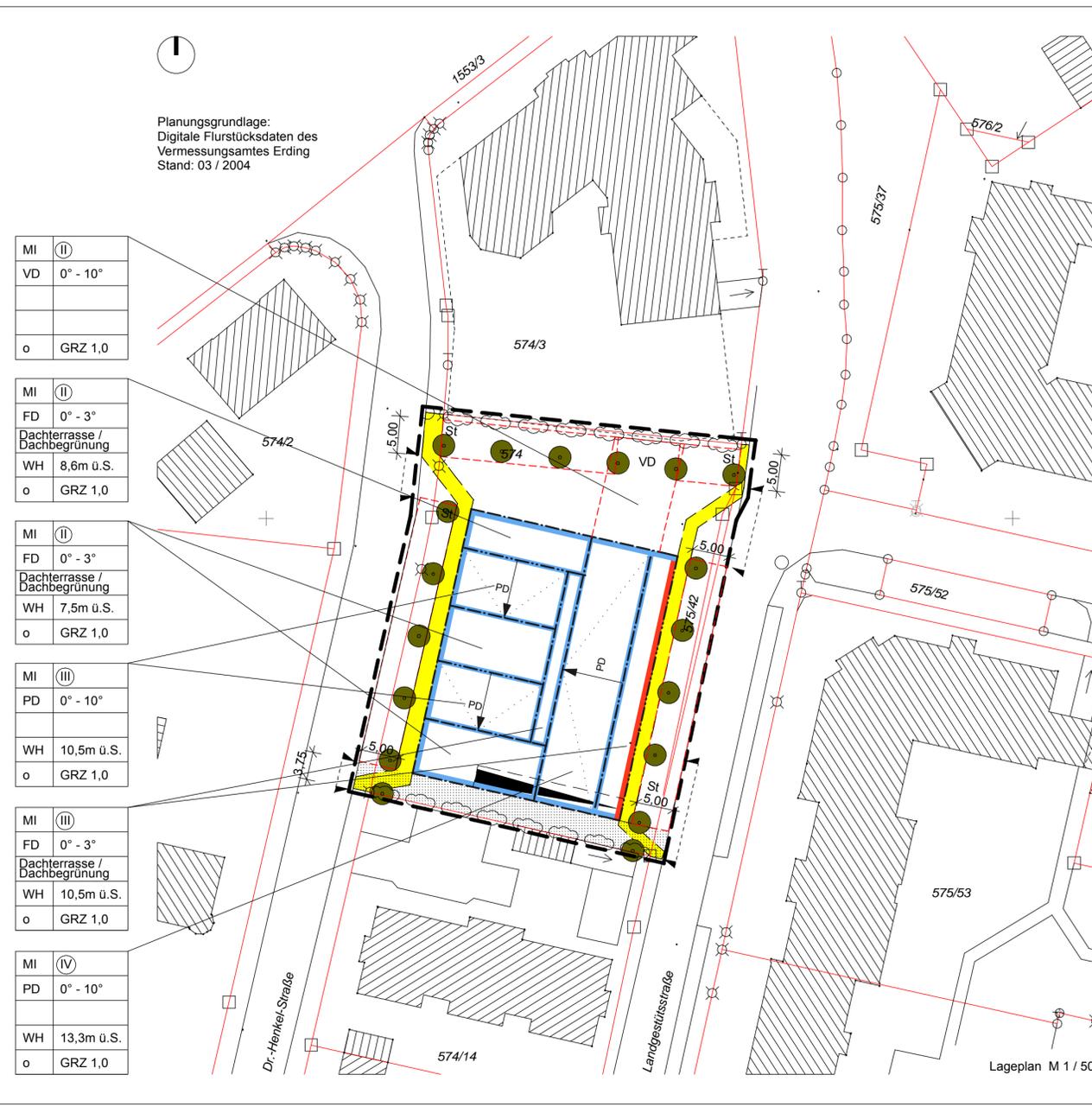
MI	II
FD	0° - 3°
Dachterrasse / Dachbegrünung	
WH	8,6m ü.S.
o	GRZ 1,0

MI	II
FD	0° - 3°
Dachterrasse / Dachbegrünung	
WH	7,5m ü.S.
o	GRZ 1,0

MI	III
PD	0° - 10°
WH	10,5m ü.S.
o	GRZ 1,0

MI	III
FD	0° - 3°
Dachterrasse / Dachbegrünung	
WH	10,5m ü.S.
o	GRZ 1,0

MI	IV
PD	0° - 10°
WH	13,3m ü.S.
o	GRZ 1,0



Lageplan M 1 / 500

Abwicklung Dr.-Henkel-Strasse

Abwicklung Schnitt C-C

Abwicklung Landgestütsstrasse

