

Stadt Erding
Bebauungsplan Nr. 223 I
für das Gebiet "Südlicher Themengarten"

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 die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 176, Nr. 176.1 und Nr. 133.1.

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 14.03.2019.

Geltungsbereich
 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung.

Baunutzungsverordnung
 Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.03.2017.

I Planzeichnung
 Planzeichen nach der PlanVZO

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)
 - WA** Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 - GR / GF** Grundfläche / Geschossfläche als Höchstmaß
 - WH** Wandhöhe in Metern über Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
 - FH** Firsthöhe in Metern über Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
 - Höhenbezugspunkt** 470,0 m über NN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze**
 - nur Hausgruppen zulässig
 - nur Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche

- IV** Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- F+R** Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- FR** Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
- LW** Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
- G** Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
- Straßenbegrenzungslinie
- F** Private Verkehrsfläche: Fußweg
- Ein- bzw. Ausfahrten

- Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Trafostation

- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 22 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
 - Grün+Sport
 - Zweckbestimmung: Grünanlage mit Spielplatz

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Ausgleichefläche)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Ausgleichefläche

- Anpflanzen: Bäume
- Anpflanzen: Gehölze
- Erhaltung: Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

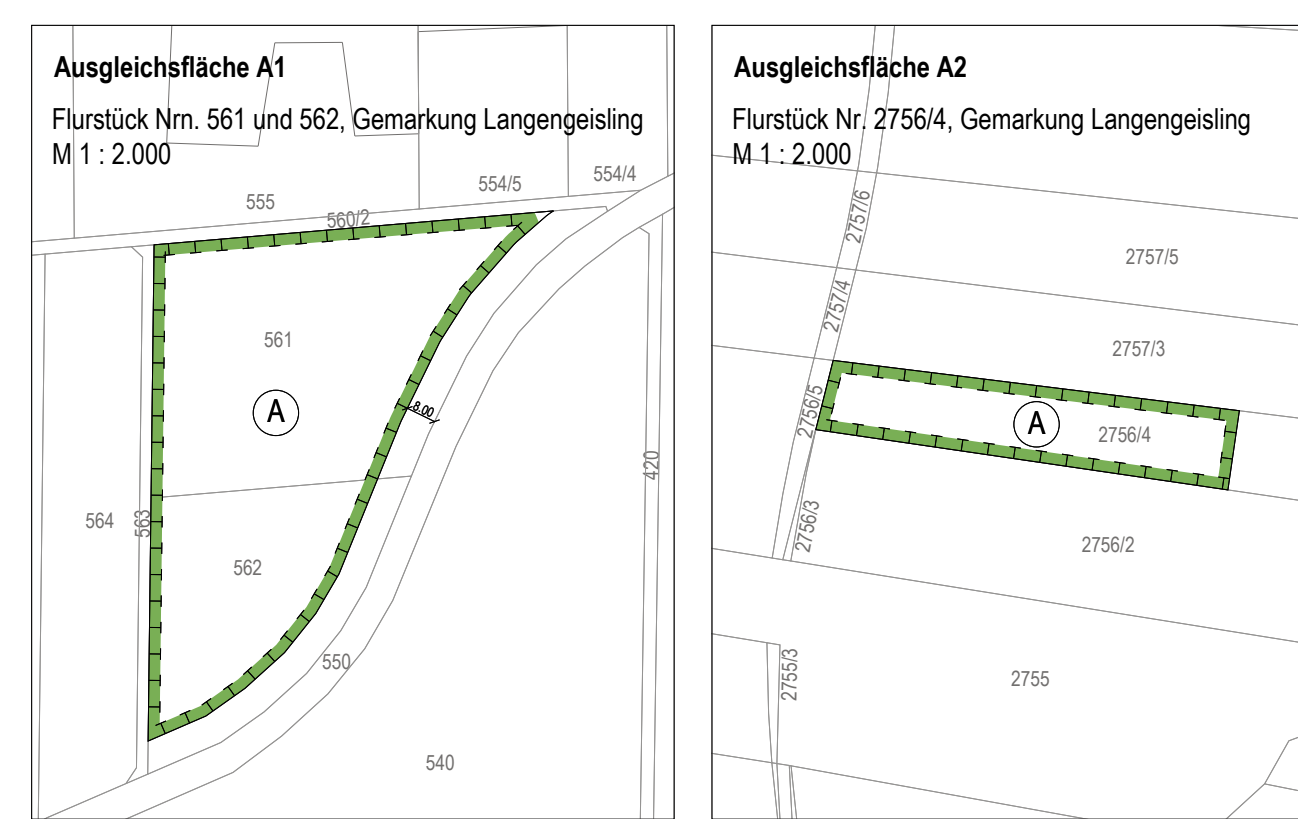
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - Umgrenzung von Flächen für Carports
 - Umgrenzung von Flächen für Garagen
 - Umgrenzung von Flächen für Zufahrten zu Tiefgaragen
 - Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen



- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Lärmschutzwand Gesamthöhe H= 2,00 m über Höhenbezugspunkt
 - Lärmschutzwand Gesamthöhe H= 5,00 m über Höhenbezugspunkt
 - Lärmpegelbereich II (nach DIN 4109): Maßgeblicher Außenlärmpegel 56 - 60 dB
 - Lärmpegelbereich III, 2. OG (nach DIN 4109): Maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB
- Bauliche Gestaltung** (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
 - Vorgeschriebene First- und Hauptkörperichtung

- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Übertragung Art der baulichen Nutzung
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Hinweise**
- Konzept BPL Nr. 223 II
 - Flurstücke mit Bestandsgebäude
 - Bodenkennlinie mit Denkmalnummer
 - Vorschlag Grundstückssteilung
 - Vorschlag Standplätze für Mülltonnen zur Entleerung
 - Freihaltung von Sichtdreiecken (Art. 26 BayStVG)
 - Geländemodellierung für Grünfläche mit Spielplatz
 - Maßangabe in Metern (z. B. 7,50 m)



II Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**
 - Das Baugelände wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind in den Teilbereichen WA 1 bis WA 7 die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Betriebe des Beherbergungswertes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Ärgeris für die Verwaltung,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
 - Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) sowie den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) und zur Firsthöhe (FH) als Höchstmaß. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in die Planzeichnung.
 - Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen
 - im Teilbereich WA 1 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7,
 - in den Teilbereichen WA 2 bis WA 7 bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
 Die zulässige GRZ je Baugrundstück gilt nur für das Hauptgebäude. Bei der Ermittlung der GRZ sind die Flächen für Stellplätze/ Garagen und Nebenanlagen mitzurechnen, auch wenn sie nicht auf dem gleichen Baugrundstück liegen. Private Verkehrsflächen werden bei der Ermittlung der GRZ nicht mitgerechnet.
 - Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen dem zugeordneten Höhenbezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeäußenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigten Dächern) oder zwischen Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand (bei Flachkonstruktionen bis 2° Dachneigung). Beim Pultdach gilt die niedrigere Höhe (Traufe) als Wandhöhe. Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und der Höhenlage der Firstlinie. Die Firstlinie ist die oberste, horizontal liegende Dachkante eines geeigneten Daches. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt (470,0 m ü. NN).
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
 - Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO darf durch untergeordnete Vorbauten wie Vordächer, Balkone, Erker, Terrassenüberdachungen und Wintergärten maximal 3,0 m betragen, wenn diese mindestens 2,0 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt liegen. Im Teilbereich WA 6 des Allgemeinen Wohngebiets gilt die vorgenannte Überschreitungsmöglichkeit ohne Einschränkung.
- Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zugelassen.
 - Je Reihenhäuser ist maximal eine Wohneinheit zugelassen.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO, Art. 81 BayBO)**
 - Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die Stellplätze sind nach den Regelungen der Satzung 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.
 - Auf den privaten Grundstücksflächen der Teilbereiche WA 1 bis WA 6 des Allgemeinen Wohngebiets sind oberirdische und ebenerdige Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb von hierfür festgesetzten und bezeichneten Flächen (St / Ca / Ga) und innerhalb der Baugrenzen zulässig. In den Teilbereichen WA 2 bis WA 5 dürfen alle weiteren erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen oder in unterirdischen Garagengesschossern errichtet werden. Diese dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Sie sind vollständig unterirdisch anzulegen und, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer im Mittel 60 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken. Im Teilbereich WA 7 dürfen Stellplätze nur in Gemeinschaftsgaragen innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (GGa) und innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Gemeinschaftsgaragen sind mit einem Flachdach zu überdecken, welches mit einer im Mittel 60 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu begrünen ist.
 - Werden Tiefgaragenanlagen überdacht, sind diese mit einem begrünten Flachdach (durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm) zu errichten.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet in den Teilbereichen WA 2, WA 4 und WA 6 nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (NA) und innerhalb der Baugrenzen zu geneigen. In den Teilbereichen WA 3, WA 5 und WA 7 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO ausschließlich innerhalb der Baugrenzen oder in Tiefgaragen unterzubringen.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Die Wege, die den Fuß- und Radverkehr dienen, werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "F+R" festgesetzt.
 - Die Wege, die dem landwirtschaftlichen Wirtschaftsverkehr und als öffentlicher Feldweg dienen, werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "LW" festgesetzt.
 - Die Wege, die den Bewohnern zur Erschließung der Hausgruppen im Teilbereich WA 6 dienen, werden als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" festgesetzt.
- Ein- und Ausfahrten zu den im Geltungsbereich gelegenen Tief- und Gemeinschaftsgaragen sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen (TSt/ GGa) zugelassen.**
- Flächen für die Versicherung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 - Das anfallende Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen ist oberflächlich und möglichst breitflächig innerhalb des Baugebiets zu versickern, z. B. in Versickerungsrinnen oder -gräben und in Grünflächen. Es darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden und nicht über öffentliche Verkehrsflächen entwässert werden. Eine Versickerung über Riegeln kann zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für nur oberflächige Versickerung nicht ausreichen. Die Pflicht zur Versickerung entfällt, soweit das Niederschlagswasser genutzt wird.
 - Eine Versickerung des Oberflächenwassers von öffentlichen Verkehrsflächen ist auch innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen zugelassen.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Innenhalb der in der Planzeichnung dargestellten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastenden Flächen, dürfen bei einer Befestigung keine tiefwurzelnden Gehölze verwendet werden.
- Gründordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 ab BauGB, Art. 81 BayBO)**
 - Bei der Anordnung der durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind geringfügige Abweichungen zugelassen.
 - Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese nachzupflanzen.
 - In den Teilbereichen WA 2 bis WA 5 und WA 7 des Allgemeinen Wohngebiets sind die Freiflächen auf den Baugrundstücken als Gemeinschaftsgrünflächen zu gestalten und zu nutzen.
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 25 ab BauGB)**
 - Die durch Planzeichen festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit Laubbäumen und Sträuchern (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. III 3.3) zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und zu gestalten. Die Pflanzungen und die Ansaaten sind artenspezifisch zu pflegen und zu erhalten.
 - In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage mit Spielplatz" ist ein Kinderspielplatz mit Spielfeld mit einer Fläche von mindestens 3.000 m² vorzusehen.
 - In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist ein Kinderspielplatz mit einer Fläche von mindestens 130 m² vorzusehen.
- Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 25 ab BauGB)**
 - Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" festgesetzten Flächen sind mit Laubbäumen und Sträuchern (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. III 3.3) zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und zu gestalten. Der Bestand, die Pflanzungen und die Ansaaten sind artenspezifisch zu pflegen und zu erhalten.
 - Bei Rehen- und Alleeplantagen ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden.

- Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belegflächen (auch im Straßenbereich) ist pro Baum ein spartenreifer, durchwurzelbarer Pflanzraum von 12 m² vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z. B. mit Baumtonnen), wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- Baumpflanzungen entlang von befestigten Flächen sind entsprechend des Regelwerkes "FL - Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2. Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumverweitung, Bauweisen und Substrate" auszuführen.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 25 ab BauGB und Art. 81 BayBO)**
 - Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind mit Laubbäumen und Sträuchern (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. III 3.3) zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrfahrten oder Stellplätze dienen.
 - Für Baum- und Strauchpflanzungen auf privaten Flächen sind Arten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:
 - Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm
 - Mindestpflanzqualität für Gehölzpflanzungen: Heister, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 150 - 200 cm, Verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm
 - Je 200 m² angefangener, nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbäum oder ein Obstbaum (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. III 3.3) zu pflanzen. Im Plan festgesetzte Bäume können hierbei angerechnet werden.
 - Die zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen (siehe Festsetzung durch Planzeichen Ziffer 7) sind mit Sträuchern oder bei der Erstellung einer Lärmschutzwand mit Kletterpflanzen (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. III 3.3) zu begrünen.
 - Wege, Einfahrten, Stellplätze und befestigte Flächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen (z. B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasengrün) auszubilden und müssen zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endaufbauwert von 0,6 oder kleiner aufweisen.
- Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Baulicher Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Bei den geplanten Gebäuden, die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau") aufweisen (siehe Nachweise Nr. 9), Schul- und Kinderzimmer der im Lärmquelle abgeordneten Fassadenseite zuzuordnen. In den Teilbereichen WA 1 und WA 6 des Allgemeinen Wohngebiets dürfen an den Südfassaden der zur Straße "Am Wasserkwerk" am nächsten gelegenen Baukörper in einem zweiten Obergeschoss keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen liegen. Im Bereich mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 59 dB(A) tagüber oder mehr als 49 dB(A) nachts sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von Raumnutzung und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") vom November 1989 [Tabelle 9] nachzuweisen. Zur Dimensionierung der Schalldämmmaße der Fassaden, insbesondere von Schallschutzfenstern, wird laut DIN 4109 der jeweilige Lärmpegelbereich zu Grunde gelegt. Die Lärmpegelbereiche die sich bei Überschreitung der Orientierungswerte anhand der Beurteilungspegel aus dem Versickerung von Niederschlagswasser" und dem Merkmal BauWA III 53 "Handlungsanforderungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu erfüllen. Die Bemessung der Anlagen hat nach dem Arbeitsblatt DWA A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBG)" wird hingewiesen. Die Unter Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.
 - Ver- und Entsorgung**
 - Sämtliche Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungslage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.
 - Die Bemessung der Anlagen hat nach dem Arbeitsblatt DWA A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBG)" wird hingewiesen.
 - Die im Plan markierte Fläche "M" für Müllbehälter ist keine Dauerfläche und darf nur für das Aufstellen am Abholungstag genutzt werden.
 - Gründordnung**
 - Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungssplan einzureichen.
 - Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBG) wird hingewiesen.
 - Pflanzlisten**
Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Baumpflanzungen sowie Neupflanzungen von Hecken wird folgende Auswahl aus der Artenliste der Stadt Erding in der jeweils aktuellen Fassung empfohlen:
Bäume für den Straßenraum

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)

 Blüten und Sträucher für Grünflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Betula pendula	(Weiß-Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rot-Buche)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Sorbus aria	(Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
Amelanchier ovalis	(Gewöhnliche Felsenbirne)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartjäger)
Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
Crataegus monogyna	(Eingriffiger Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Gewöhnliches Pfaffenholzchen)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum	(Gewöhnliche Heckenkirsche)
Rhamnus frangula	(Gemeiner Faulbaum)
Ribes alpinum	(Alpen-Johannesbeere)
Rosa spec.	(Wildrosen in Arten)
Salix spec.	(Weiden in Arten)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

 Kletterpflanzen:

Clematis spec.	(Waldrebe in Arten und Sorten)
Hedera helix	(Gewöhnlicher Efeu)
Lonicera caprifolium	(Echtes Geißblatt)
Parthenocissus spec.	(Wilder Wein in Arten und Sorten)
 - Brandschutz**
 - Für das Baugelände ist für die Bereitstellung von Löschwasser ein Grundschutz von 96 m³ (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 Baugelände sicherzustellen.
 - Die Beläge und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Feuerschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten. Feuerwehreinrichtungen sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Technische Baubestimmung Bayern) herzustellen.
 - In den Teilbereichen WA 2 bis WA 5 und WA 7 des Allgemeinen Wohngebiets dürfen die Grundstücke und Teilflächen vor Terrassen nicht eingepflegt werden.
 - In den Teilbereichen WA 1 und WA 6 sind als Einfriedungen Holzstaketenzäune oder dicht hinterpflanzte Maschendraht- / Gitterzäune ohne Sockel zulässig.
 - Aufschütten und Abgraben (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**
 - Innenhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind (damit ausgenommen: öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen) Höhendifferenzen im Gelände als begrünte Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:3 auszuführen.
 - Aufschütten und Abgraben dürfen in den Teilbereichen WA 1 und WA 3 bis WA 6 nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, vorgenommen werden. Stützände sind in den vorgenannten Teilbereichen nicht zugelassen.
 - In den Teilbereichen WA 2 und WA 7 können Stützände entlang von Straße und Wegen bis maximal 1,7 m Höhe zugelassen werden, wenn die Grundstücke einen Ausgleich der Höhendifferenzen, wie in Ziffer 17.1. vorgeschrieben, nicht zulässt.

- Die Stützände sind zu einem Anteil von mindestens 60% der Wandflächen mit Kletterpflanzen (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. III 3.3) zu begrünen. Zu diesem Zweck müssen sie einen Abstand zur Grundstücksgrenze von mindestens 0,3 m einhalten.
- Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
 - Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird für die Eingriffe in Natur und Landschaft nachfolgende Fläche des Ökotonos der Stadt Erding als Ausgleich zugedient:
 - A1: Flurstücke Nrn. 561 und 562, Gemarkung Langengessing, Flächengröße 7.823 m²,
 - A2: Flurstück Nr. 2756/4, Gemarkung Langengessing, Flächengröße 2.180 m².

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

- Denkmalpflege**
 - Auf folgendes, in den Geltungsbereich hineinragendes Bodendenkmal wird hingewiesen: Ostlich gelegene und hineinragend: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm
 - Denkmalnummer D-1-737-0202 "Siedlung und Brandbestattungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u. a. der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit"
- Bodeneingriffe sind auf unabwiesbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DStGH der Unter Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- Für das Planungsgelände werden bereits archaische Ausgrabungen mit der Maßnahmennummer (BLD) M 2017 058/2 durchgeführt. Der Abschluss der Arbeiten wurde angezigt. Für zukünftige Maßnahmen und im Allgemeinen ist nachfolgender Handlungsablauf zu beachten. Ein Oberbodenproben für Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Nach dem Ergebnis des Oberbodenantrages hat der Antragsteller eine sachgerechte archaische 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. Die Dokumentation hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archaischer Ausgrabungen in Bayern und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenantrages und der Ausgrabung zu tragen. Mit den baulichen erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Die Unter Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

- Landwirtschaft**
 - Innenhalb des Planungsbereichs können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, durch die im Umfriff vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, auftreten. Diese unvermeidbaren Emissionen sind zu dulden. Es wird darauf hingewiesen, dass während der Ernte und in den Stoßzeiten teilweise auch an Sonn- und Feiertagen sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gearbeitet werden muss.
- Schutzmaßnahmen für Leitungstrassen**
 - Leitungstrassen sind von Bewabung und Baumpflanzung freizuhalten. Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beidseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

IV Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Erding hat in der Sitzung vom 24.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans und am 14.06.2016 hat der Stadtenwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss die Teilung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.07.2017 hat in der Zeit vom 12.07.2017 bis einschließlich 25.08.2017 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 11.07.2017 hat im gleichen Zeitraum stattgefunden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.12.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.01.2018 bis einschließlich 16.11.2018 öffentlich ausgestellt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.02.2019 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 06.02.2019 bis einschließlich 08.03.2019 ein weiteres Mal erneut öffentlich ausgestellt.
 - Die Stadt Erding hat mit Beschluss des Planungs- und Bauausschusses vom 14.03.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.03.2019 als Satzung beschlossen.
- Erding, Max Gotz Oberbürgermeister
- Erding, Max Gotz Oberbürgermeister

