

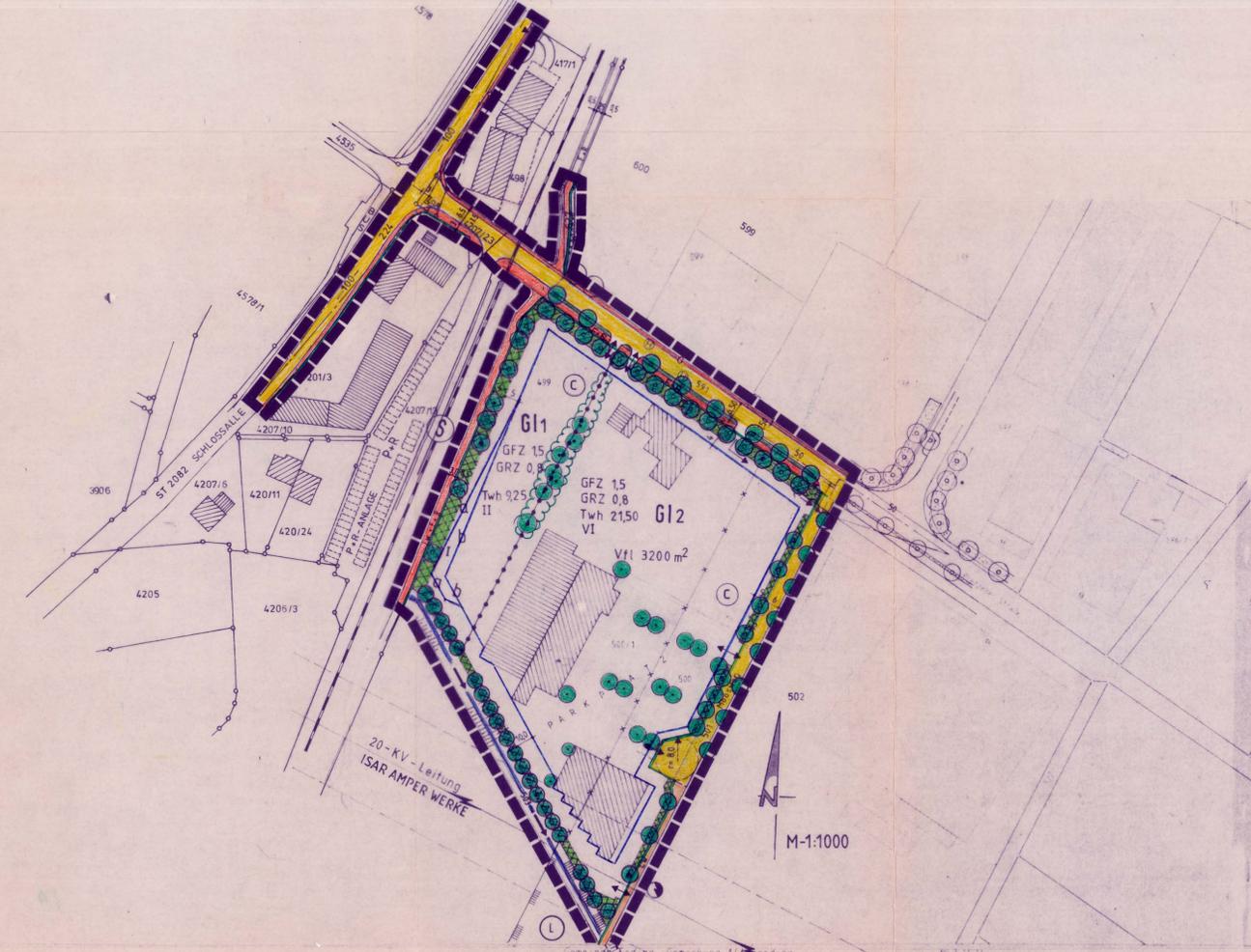
# Erding

Stadt:  
 Bebauungsplan:  
 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 für das Industriegebiet im Osten der Bahntrasse in Bergham  
 Planfertiger:  
 Stadt Erding, Stadtbauamt auf der Grundlage der Planung des Planungsverbandes Aulerey Wirtschaftsräum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle - Umlandstraße 5 80338 München  
 und für die Grundordnung:  
 Valentini + Valentini Landschaftsarchitekten und Planer SRL 8234 Weßling  
 Plandatum:  
 28.07.1995  
 Geändert am:  
 06.02.1996  
 Fassung vom:  
 18.06.1996  
 Die Stadt Erding erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 98 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung: **2.201**

Bebauungsplan Nr. **48.5**  
 Fassung vom **18.06.1996**  
 Rechtsverbindlich seit **03.01.1997**

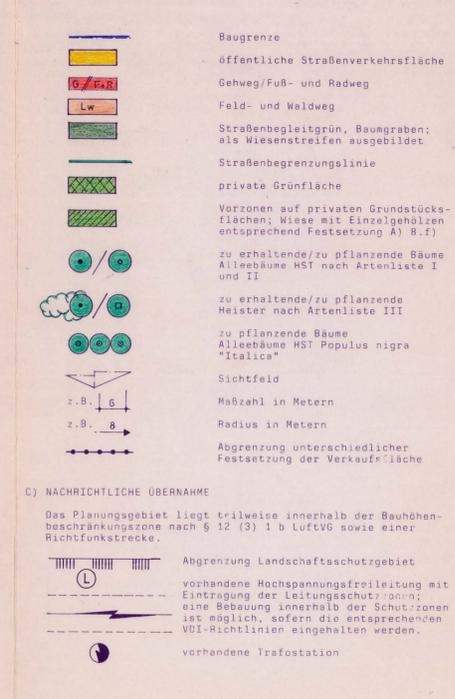
Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 48 "ALTENERDING" Industriegebiet östwärts der Bundesbahn i.d.F. von 26.04.1966 incl. der 3 Änderungen, Fassungen von 26.09.1969, Mai 1977 sowie 05.05.1988.



- b) Entlang des parallel zur Bahntrasse verlaufenden Fuß- und Radweges sowie entlang der Freizeitanlagen und Straßenzügen sind die Einfriedungen erst ab 2,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet zu werden.
- c) Einfriedungen entlang des Entwässerungsgrabens sind unzulässig.
7. Sichtfelder  
 Innerhalb der Sichtfelder ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 0,8 m Höhe, gemessen über Oberkante Straßenniveau, ausgenommen einreihige, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,75 m unzulässig.
8. Grünordnung und Freiflächengestaltung  
 a) Die Bepflanzung der privaten Grundstücke, der öffentlichen Grünflächen sowie der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den Festsetzungen zur Grundordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten und zu pflegen.  
 b) Für die zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten zu verwenden:  
**Artenliste I** Alleebäume  
 Acer platanoides - Spitzahorn  
 Fraxinus excelsior - Esche  
 Populus nigra "Italica" - Säulenpappel  
 Populus tremula - Zitterpappel  
 Quercus robur - Eiche  
**Artenliste II** Kleinkronige Bäume  
 Betula pendula - Sandbirke  
 Sorbus aucuparia - Vogelbeere  
 - Pflanzgröße: HST, 3xv, mB, STU 16 - 18 cm  
 - Pflanzdichte: entsprechend Planzeichnung; geringfügige Abweichungen sind zulässig  
**Artenliste III** Kleinblättrige Bäume  
 Betula pendula - Sandbirke  
 Sorbus aucuparia - Vogelbeere  
 - Pflanzgröße: HST, 3xv, mB, STU 16 - 18 cm  
 - Pflanzdichte: entsprechend Planzeichnung; geringfügige Abweichungen sind zulässig

- d) Die unbebauten Grundstücksflächen, auch innerhalb der Baugrenzen, sind mit Wiesenflächen, Bäumen und Strauchern zu begrünen; ausgenommen die für den Betriebsablauf benötigten Flächen. Für die Begrünung der einzelnen Grundstücke gilt als Mindestwert ein Baum je 200 qm Grundstücksfläche. Die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölze sind darauf anrechenbar.
- e) Die Haupterschließungsstraße des Industriegebietes (Berghamer und Pretzener Straße) ist mit einer mehrreihigen Eschenallee (Regelabstand 8 m bzw. 10 m) zu begrünen. Entsprechend der Planzeichnung sind die Eschen auch auf privaten Grund zu pflanzen. Einfahrten in die Grundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.
- f) Entlang der Erschließungsstraßen sind 5 m breite Vorzonen als baumbestandene Wiese oder Rasenfläche auszubilden; Bepflanzung mit Einzelgehölzen nach Artenliste I und II.
- g) Entlang der Grundstücksgrenzen sind Bäume und Straucher der Artenliste II, III und IV in unregelmäßiger Anordnung zu pflanzen. Der Gehölzstreifen muß auf den bereits bebauten Grundstücken mindestens 3 m, auf den neu zu bebauenden Grundstücken mindestens 5 m breit sein. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.
- h) Diese festgesetzten privaten Grünflächen dürfen nur für die notwendigen Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden. Ausnahmsweise und in geringem Umfang dürfen dort auch PKW-Stellplätze hineinreichen.
- i) Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist ein Baum nach der Artenliste I und II für 5 Stellplätze zu pflanzen und zu erhalten. Bei Stellplatzanlagen sind 10 % der Gesamtfläche zu entsiegeln. Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten.
- j) Vorhandene und neu zu erstellende Fassaden sind in geeigneter Lage flächig zu begrünen. Für Rank- und Schlingpflanzen der Artenliste V sind Kletterhilfen anzubringen.
- k) Neu zu erstellende Flachdächer sowie leicht geneigte Dächer sind zu mindestens 50 % der Fläche zu begrünen. Ausnahmen hiervon können gestattet werden, wenn gewichtige betriebliche Bedürfnisse dagegen sprechen. Die Dachflächen sind bei einer Erdschicht von mindestens 15 cm mit Grassern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu erhalten.

- k) Für die Oberflächengestaltung von Fuß- und Radwegen sind wasserdurchlässige Beläge vorzusehen. Farbige Betonsteine sind unzulässig.
- l) Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsangaben, der aus den gründerischen Festsetzungen entwickelt ist, beizulegen. Über den Freiflächengestaltungsplan wird im bauaufsichtlichen Verfahren mitentschieden.
- m) Der Freiflächengestaltungsplan ist spätestens in der übernächsten Pflanzsaison nach Bezug umzusetzen.
9. Immissionschutz  
 a) Bei der Neuerrichtung bzw. der wesentlichen Änderung bestehender lärmrelevanter gewerblich genutzter baulicher Anlagen im Industriegebiet ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dafür Sorge zu tragen, daß bei den im Einwirkungsbereich dieser Bauvorhaben gelegenen Gebäuden mit schutzwürdiger Nutzung (z.B. Wohnungen, Praxen, Büros) keine unzulässigen Lärmeinwirkungen (auch nicht beim Zusammenwirken mit bereits bestehenden Anlagen) auftreten können. Ein entsprechendes Gutachten ist zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen.  
 b) Für Bauvorhaben im Nahbereich der Bahnstrecke ist im Bauvollzug auf der Grundlage DIN 4150, Teil 2 von Oktober 1990 gutachterlich nachzuweisen, daß die möglichen KB-Werte für ein Industriegebiet nicht überschritten werden. Das Gutachten ist zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen.
- B) FESTSETZUNGEN durch Planzeichen  
**G1**  
 z.B. III  
 z.B. GRZ  
 z.B. GFZ  
 z.B. Twh 9,25  
**Vfl 3200 m²**  
**C**  
 Standort für Wertstoffbehälter in der Lage auf dem Grundstück variabel



- A) FESTSETZUNGEN durch Text  
 1. Art der Nutzung  
 a) Das mit GI 1 und GI 2 bezeichnete Bauland ist nach § 9 BauNutzungsverordnung -BauNVO- als Industriegebiet festgesetzt.  
 Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 700 qm. Ausgenommen davon ist das Industriegebiet GI 2 in dem die Verkaufsfläche durch Planeintrag festgesetzt wird; zusätzliche Erweiterungen sind hier nicht zulässig.  
 b) Lagerplätze als selbständige Anlagen für Abfälle, Schrott, Holzmaterial, Autowrackis und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Lagerplätze als unselbständige Anlagen zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.  
 c) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
 2. Maß der baulichen Nutzung  
 a) Zur Ermittlung der Grundstücksflächen im Sinne des § 19, Abs. 3 BauNVO sind auch die festgesetzten privaten Grünflächen (Pflanzflächen, Vorzonen) miteinzubeziehen.  
 b) Gemäß § 20, Abs. 3, Satz 2 BauNVO werden Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen zählenden Treppenträume \* und ihrer Umfassungswände vollständig auf die Geschöbfläche angerechnet.  
 c) Als höchstzulässige Grundflächenzahl wird GRZ 0,80 festgesetzt. Darin enthalten sind die Grundflächen der im § 19, Abs. 4, Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen.  
 3. Grundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche  
 a) Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke wird mit 2.500 qm festgesetzt.  
 b) Lagerplätze als unselbständige Anlagen und Garagen für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; PKW-Stellplätze auch außerhalb entsprechender Festsetzung A) 5.b).  
 c) Die westliche und südliche mit a) gekennzeichnete Baugrenze im GI 1 gilt nur für eingeschossige Bauweise. Bei zweigeschossiger Bauweise ist das gesamte Gebäude auf die mit b) gekennzeichnete Baugrenze zurückzusetzen.  
 4. Bauliche Gestaltung und Werbeanlagen  
 a) Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, daß sie sich in das Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügen.  
 b) Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer. Bei geneigten Dächern wird die Firsthöhe mit max. 3,5 m über der zulässigen Traufwandhöhe festgesetzt.  
 c) Sonnen-Kollektoren sind nur als zusammenhängende Flächen zulässig. Unzulässig sind aufgeständerte Anlagen.  
 d) Lagedeckungen, Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche sind in gedeckten Lagen auszuführen. Glatte Anstriche und Signalfarben sind unzulässig.  
 e) Werbeanlagen müssen sich in die Gesamtgestaltung des Gebäudes einfügen.  
 f) Werbeanlagen, die die Baukörperkonturen überragen, sind unzulässig. Nicht zugelassen sind Werbeanlagen an Einfriedungen; nicht zulässig sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, sich bewegende Werbeanlagen sowie beleuchtete Werbeanlagen, die störend in die freie Landschaft bzw. in den Ortsbereich von Bergham/Aufhausen wirken.  
 5. Garagen, Stellplätze und Zufahrten  
 a) Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist entsprechend der Stellplatzrichtlinien der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.  
 b) PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; jedoch nicht innerhalb der privaten Grünflächen. Ausnahmsweise und in geringem Umfang dürfen dort auch PKW-Stellplätze hineinreichen.  
 c) PKW-Stellplätze sind durch bepflanzte Grünstreifen entsprechend der Festsetzung A) 8.h) zu gliedern.  
 d) Die Ein- und Ausfahrten und die damit verbundenen Unterbrechungen der Gehölzpflanzungen dürfen eine Breite von insgesamt 6,0 m zuzüglich der erforderlichen Ausrichtungen nicht überschreiten (siehe Festsetzung A) 8.g)).  
 6. Einfriedungen  
 a) Als Einfriedungen sind sockelloser Maschendraht- oder Sitterzaun mit Heckenbepflanzung oder Betankung bis zu einer max. Höhe von 1,8 m mit Stützen aus Stahlprofilen von geringem Querschnitt zulässig.

- Erschließungsvoraussetzungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht:  
 1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.  
 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 von Bauherrn zu erstellen. Die Bemessung der Anlagen hat nach dem Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung ATV A 138 zu erfolgen.  
 3. Gegen eventuelle hohe Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern.  
 4. Von Entwässerungsgräben und Bächen ist ein Mindestabstand zu baulichen Anlagen, Straßen, Wegen und Begrenzungen von 5,0 m, gemessen von der Böschungsoberkante, einzuhalten.  
 5. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unverschnittenes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist, soweit möglich, zu versickern.  
 Im Planungsgebiet ist mit archäologischen Bodenfunden eines ehemaligen Siedlungsareals zu rechnen. Da sich die Relikte der Bodendenkmäler in nur sehr geringen Tiefen befinden, darf keinerlei Erdregriff ohne die Hinzuziehung eines Vertreters der archäologischen Denkmalpflege stattfinden. Dies gilt ausdrücklich auch für den Abtrag des Oberflächenbereiches. Die Verzögerungen für den Bauherrn zu vermeiden und eine wissenschaftlich einwandfreie Dokumentation zu gewährleisten, muß der Rotlageantrag mindestens drei Monate vor dem eigentlichen Baubeginn gelegt werden. Hierfür ist ein Hydraulikagger mit glatter Humus- oder Böschungsschaufel zu wählen, da ein Radlader oder eine Schürbrunne den speziellen Anforderungen einer Ausgrabung nicht entspricht.
- D) HINWEISE  
 bestehende Grundstücksgrenze  
 aufzuhebende Grundstücksgrenze  
 Vorhandene Haupt- und Nebengebäude  
 Böschungsflächen  
 Entwässerungsgraben  
 Bahntrasse der DB

- S-Bahn-Haltepunkt  
 Ein und Ausfahrt  
 Bushaltestelle  
 Schallschutzwand

- Verfahrensvermerke:  
 1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seinen Sitzungen am 24.09.1991 und am 28.03.1995 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.10.1991 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
 2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.1995 hat in der Zeit vom 01.12.1995 bis 05.01.1996 stattgefunden.  
 3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.02.1996 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.1996 bis 10.05.1996 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 28.03.1996 ortsüblich bekanntgemacht.  
 4. Der Stadtrat der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.06.1996 in seiner Sitzung am 25.06.1996 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
 5. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 18.06.1996 wurde mit Schreiben der Stadt Erding vom 07.10.1996 an das Landratsamt Erding eingeleitet. Das Landratsamt Erding hat mit Schreiben vom 28.11.1996, Az.: 42/610-4/2 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).  
 6. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 09.01.1997; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.06.1996 in Kraft (§ 12 BauGB).
- Erding, 08.01.1997  
 GZL  
 Bauernfeind  
 1. Bürgermeister
- Die Übermittlung der Planfertigung mit dem Original wird beauftragt.  
 Stadt Erding, 08.01.1997  
 GZL  
 Bau  
 Traut
- Artenliste III** Heister  
 Alnus glutinosa - Feldahorn  
 Betula pendula - Sandbirke  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Fraxinus excelsior - Esche  
 Quercus robur - Eiche  
 - Pflanzgröße: 2xv, mB, 200 - 250 cm  
 - Pflanzdichte: entsprechend Planzeichnung; geringfügige Abweichungen sind zulässig
- Artenliste IV** Bäume und Straucher für dicke Gehölzpflanzungen  
 Acer campestre - Feldahorn  
 Alnus glutinosa - Eiche  
 Betula pendula - Sandbirke  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Fraxinus excelsior - Esche  
 Populus tremula - Zitterpappel  
 Prunus avium - Wildkirsche  
 Quercus robur - Vogelbeere  
 Sorbus aucuparia - Hartriegel  
 Cornus sanguinea - Haselnuß  
 Corylus avellana - Weißdorn  
 Crataegus monogyna - Rotdorn  
 Euonymus alaticanthus - Pfaffenhütchen  
 Eucalyptus europaeus - Lorbeer  
 Ligustrum vulgare - Liguster  
 Prunus spinosa - Schlehdorn  
 Rhamnus frangula - Faulbaum  
 Sambucus nigra - Holunder  
 Viburnum lantana - Wilder Schneeball  
 - Pflanzgröße: Die Bäume sind zu 2/3 in der Pflanzqualität 60 - 80 cm und zu 1/3 in der Pflanzqualität 200 - 250 cm zu pflanzen.  
 Die Straucher sind zu 2/3 in der Pflanzqualität 60 - 80 cm und zu 1/3 in der Pflanzqualität 125 - 150 cm zu pflanzen.  
 - Pflanzdichte: Bezogen auf die Gesamtanzahl der Pflanzen sind je 25 cm ein Baum und je 1 qm ein Strauch.
- Artenliste V** Kletterpflanzen  
 Clematis montana - Waldrebe  
 Clematis vitalba - Waldrebe  
 Lonicera caprifolium - Geißblatt  
 Lonicera henryi - Geißblatt  
 Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein  
 Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein  
 Polygonum aubertii - Kletterich