

**Stadt Erding**  
**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84**  
für das Gebiet am Kindergarten in Langengeisling

**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 den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 84 und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84.

**Bestandteile**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- I Planzeichnung
- II Textliche Festsetzungen
- III Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- IV Verfahrensvermerke
- V Begründung

jeweils in der Fassung vom 13.12.2022.

**Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil I).

**Baunutzungsverordnung**

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**I Planzeichnung**

Planzeichen nach der PlanZV 90

**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

- GR** Maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern
- WH** Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
- FH** Firsthöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
- A** Bezugspunkt mit Bezeichnung (z.B. 453,12 m ü. NHN, siehe Festsetzung II. 2.2.)

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

private Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

**5. Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

**6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete

**7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

**7. Bauliche Gestaltung**

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

**SD** Satteldach

**8. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Garagen oder Carports

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche zu Gunsten der Hinterlieger

**Hinweise**

bestehende Gebäude

Flurstücke

Bodendenkmal

Gestaltungsvorschlag Freianlagen/Straßenraum

Maßangabe in Metern (z. B. 5,0 m)

**II Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

ausgeschlossen.

**I Planzeichnung**



**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundfläche (GR) sowie den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) als Höchstmaß. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung.

2.2. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf den jeweils in der Planzeichnung festgelegten und nachfolgend zugeordneten Höhenbezugspunkt (NHN im DHHN 2016):  
Höhenbezugspunkt A (453,12 m ü. NHN): Flurstücke Nrn. 1724/4 und 1724/5  
Höhenbezugspunkt B (452,69 m ü. NHN): Flurstücke Nrn. 1722/6 und 1722/7  
Höhenbezugspunkt C (453,17 m ü. NHN): Flurstücke Nrn. 1722 und 1722/8

Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen dem zugeordneten Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und der Höhenlage der Firstlinie. Die Firstlinie ist die oberste, horizontal liegende Dachkante eines geneigten Daches.

2.3. Die Höhenlage der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss wird auf 454,00 m ü. NHN festgelegt. Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und aufnebenschwer, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).

2.4. Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachüberstände, Vordächer, Fenster, Balkone, Treppenaufgänge bis zu 1,50 m überschritten werden. Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenze bis zu 3,00 m überschreiten, sofern diese mindestens 2,00 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben. Nicht abstandsflächenrelevante bauliche Anlagen, wie z. B. ebenerdige Terrassen sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

**4. Bauweise** (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

**5. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zugelassen. In freistehenden Einzelhäusern sind maximal drei Wohneinheiten zugelassen. Bei Hausgruppen ist die Anzahl der Wohnungen auf eine Wohneinheit je Haus begrenzt.

**6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO, Art. 81 BayBO)

6.1. 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.

6.2. Garagen und Carports sind nur auf den mit „Ga / Ca“ im Plan gekennzeichneten Flächen und in den Baufenstern zulässig.

6.3. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.

6.4. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit den baulichen Anlagen (z. B. Garage, Mauer, Wohngebäude) zu verbinden oder mit einem Sichtschutz (z. B. Hecke) zu versehen.

**7. Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25 ab BauGB, Art. 81 BayBO)

7.1. Die unbebauten Flächen der Grundstücke und die privaten Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweis Pkt. III 3.1.) zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrlflächen oder Stellplätze dienen.

7.2. Stellplätze, Wege, Einfahrten und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind so auszubilden, dass diese zum Zeitpunkt der Herstellung insgesamt einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner erreichen (z. B. Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge).

7.3. Je 250 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum in der Mindestpflanzqualität: „4 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm“ (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweis Pkt. III 3.1.) zu pflanzen. Im Plan festgesetzte Bäume und vorhandener Baumbestand können hierbei angerechnet werden.

7.4. Für die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind Arten in standortgerechter Auswahl in der Mindestpflanzqualität: „4 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm“ (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweis Pkt. III 3.1.) zu verwenden. Bei der Anordnung der als „neu anzupflanzen“ festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.

7.5. Die privaten Grünflächen sind als dauerhafte extensive Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern anzulegen. Innerhalb der Fläche sind auf einem Flächenanteil von mindestens 30% Sträucher zu pflanzen und die restliche Fläche als Grünland (artenreiche Frischweide) auszugestalten.

**8. Bauliche Gestaltung** (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

8.1. Die vorgeschriebene Dachform für die Hauptgebäude ist das Satteldach. Die Dachneigungen dürfen 32° bis 40° (gemessen zur Waagrechten) betragen.

8.2. Die Firstrichtung muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

8.3. Für die Dachraumbeleuchtung sind Dachgauben mit maximaler Breite von 1,8 m, Zwerchgiebel und / oder liegende Dachfenster mit max. 1,75 m<sup>2</sup> Glasfläche zulässig. Die Summe der Breitenmaße dieser Dachaufbauten darf 1/3 der traufseitigen Wandlänge pro Hausseite nicht überschreiten. Der Abstand bis zur Giebelwand muss mindestens 1,0 m betragen. Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches von mindestens 35° (gemessen zur Waagrechten) zugelassen.

8.4. Für Nebengebäude sind Sattel- oder Pultdächer zulässig. Die Neigung der Dächer orientiert sich an denen der Hauptgebäude. Ausnahmsweise können auch flachgeneigte Dächer und Flachdächer zugelassen werden. Diese sind unterhalb einer Dachneigung von 10° (gemessen zur Waagrechten) zu begründen.

8.5. Aneinandergebaute Gebäude sind in ihrer Dachform, Dachdeckung sowie ihren Fassaden aufeinander abzustimmen (d.h. Außenwände bündig, gleiche Wandhöhen, bau- und profiologische Eingangsvordächer und Überdachungen von ebenerdigen Terrassen).

8.6. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auf den Dächern sind zulässig, wenn sie bandartig, parallel und in Abstand zur Dachkante angebracht sind und ihre Neigung der Dachneigung entspricht.

8.7. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind auch an Fassaden zulässig, wenn diese Anlagen aus rechteckigen, auf die Fassade abgestimmten Einzelflächen bestehen und parallel zur Fassade montiert sind.

8.8. Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung im Erdgeschoss-Bereich an der Hauswand angebracht werden. Sie dürfen eine Größe von jeweils 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**9. Einfriedungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

9.1. Einfriedungen im Bereich der Grundstücks- oder Tiefgaragenzufahrten sind nicht zulässig.

9.2. Tote Einfriedungen sind nur in Form von dicht hinterpflanzten Holzstaketen-, Maschendraht-, Stabmatten- oder Gitterzäunen ohne Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zugelassen. Lebende Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

**10. Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Höhendifferenzen im Gelände als begrünte Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:3 auszuführen.

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

**1. Denkmalpflege**

1.1. Bodendenkmale sind meldepflichtig. Vor jeder Baugenehmigung oder Freistellung ist das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, zu informieren. Archäologische Bodenfunde sind der zuständigen Fachbehörde unverzüglich zu melden.

1.2. Auf folgendes nordöstlich des Geltungsbereiches gelegene Bodendenkmal wird hingewiesen: Denkmalnummer D-1-7637-0493 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“

1.3. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

**2. Ver- und Entsorgung**

2.1. Sämtliche Bauvorhaben (Neubauten / Umbauten) müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

2.2. Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos. Sämtliche Leitungen zur Ableitung von Schmutzwasser der Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.

2.3. 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 für Oberflächenwasser sind vom Bauherrn zu erstellen. Die Bemessung der Anlagen hat nach dem Arbeitsblatt DWA A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu erfolgen.

2.4. Da alle Regenwässer auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern sind, müssen alle privaten Einfahrtbereiche, Stellplätze, Vorplätze, etc. bei Gefälle zur öffentlichen Straße hin mit entsprechenden Rinnen (angeschlossen an die privaten Entwässerungsanlagen) ausgestattet sein.

Gegen hohe Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

**3. Grünordnung**

3.1. Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Neuanpflanzungen wird die Verwendung von Arten aus der Artenliste der Stadt Erding in der jeweils aktuellen Fassung empfohlen. (Siehe unter: [http://www.erding.de/cms/fileadmin/user\\_upload/bebauungsplaene/170314\\_Artenlisten\\_Stadt\\_Erding.pdf](http://www.erding.de/cms/fileadmin/user_upload/bebauungsplaene/170314_Artenlisten_Stadt_Erding.pdf)).

3.2. Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

3.3. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände und Höhen für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBG) wird hingewiesen.

**4. Brandschutz**

Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (Technische Baubestimmung Bayern) herzustellen.

**5. Abfallwirtschaft**

Die Bereitstellung der Müllgefäße hat an der nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche zu erfolgen.

**6. Landwirtschaft**

Innerhalb des Planungsgebiets können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, auftreten. Diese unvermeidbaren Emissionen sind zu dulden.

**7. Hochwasserschutz - Hinweis auf wasserrechtliche Genehmigungspflicht**

Das Planungsgebiet liegt fast vollständig im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Fehlbachs (bekannt gemacht im Amtsblatt der Kreisverwaltungsbehörde vom 13.02.2019). In vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30,33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs untersagt (§ 78 Abs. 4 Satz 1 WHG).

Das Landratsamt Erding kann im Einzelfall eine Ausnahme von diesem Verbot genehmigen. Dies setzt unter anderem voraus, dass der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden und verlorengelender Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird (§ 78 Abs. 5 WHG) und das Bauvorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Die Höhe des Erdgeschoß-Fußbodens wurde mit 454,00 m ü. NHN festgelegt. Entstehende Höhenunterschiede zum natürlichen Gelände sollten möglichst flach abgebocht werden.

Um eine angemessene Hochwassersicherheit der geplanten Gebäude zu gewährleisten, wird empfohlen die Baugrundstücke entsprechend aufzufüllen.

Weiterhin sind folgende Hinweise zu beachten:  
- In Wohngebäuden müssen sich Schlafräume über dem HW100-Wasserspiegel befinden.  
- Tiefgaragenzufahrten sind so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann.  
- Der Fluchtweg aus der Tiefgarage muss auch im Falle einer Überflutung gesichert sein (Wasserdruck).

- Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss mindestens an das HW100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch bei HW100 zu gewährleisten.

- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

**IV Verfahrensvermerke**

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 18.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84.2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2022 bis einschließlich 25.07.2022 öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2022 bis einschließlich 25.07.2022 beteiligt.

4. Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 13.12.2022 in seiner Sitzung am 13.12.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erding,	Max Gotz Oberbürgermeister
Erding,	Max Gotz Oberbürgermeister



**Stadt Erding**

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84**  
für das Gebiet am Kindergarten  
in Langengeisling

