



Stadt Erding Bebauungsplan Nr. 88 "Poststadt" für das Gebiet südlich der Dorferer Straße und westlich der Bundesstraße 388

Rechtsgrundlagen
Die Stadt Erding erlisst 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.

Bestandteile
Der Bebauungsplan besteht aus:
Teil I Planzeichnung
Teil II Textliche Festsetzungen
Teil III Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
Teil IV Verfahrensmerkmale
Teil V Begründung mit Umweltbericht

Jeweils in der Fassung vom 03.07.2018.

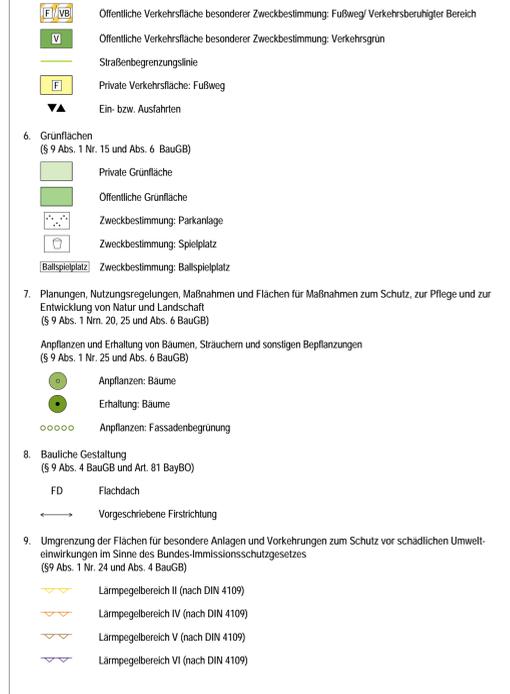
Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

Baunutzungsverordnung
Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

I Planzeichnung

Planzeichen nach der PlanZV 90

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)
 - GR / GF zulässige Grundfläche in Quadratmetern / Geschossfläche als Höchstmaß in Quadratmetern
 - WH / FH Wandhöhe / Firsthöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
 - WH / FH Wandhöhe / Firsthöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt, zwingend
 - LH Lichte Höhe
 - Höhenbezogener Punkt (466,00 m ü. NNH)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Reihenhäuser in geschlossener Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Begrenzung Zweckbestimmung: Begegnungsstätte
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg/ Verkehrsberuhigter Bereich
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Private Verkehrsfläche: Fußweg
 - Ein- bzw. Ausfahrten
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Private Grünfläche
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
 - Ballsportplatz Zweckbestimmung: Ballsportplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen: Bäume
 - Erhaltung: Bäume
 - Anpflanzen: Fassadenbegrünung
- Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
 - FD Flachdach
 - Vorgeschriebene Firstrichtung
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
 - Lärmpegelbereich II (nach DIN 4109)
 - Lärmpegelbereich IV (nach DIN 4109)
 - Lärmpegelbereich V (nach DIN 4109)
 - Lärmpegelbereich VI (nach DIN 4109)



II Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind in allen Teilbereichen WA 1 bis WA 8 die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen ausgeschlossen.
- 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 den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) in den Teilbereichen WA 1 bis WA 8 des Allgemeinen Wohngebiets zwingend in den Teilbereichen WA 7 und WA 8 als Höchstmaß. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung.
- Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt: 466,00 m ü. NNH.
Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigten Dächern) oder zwischen Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand (bei Flachkonstruktion bis 5° Dachneigung). Beim Putzdach gilt die niedrigere Höhe (Traufhöhe) als Wandhöhe.
Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und der Höhenlage der Firstlinie. Die Firstlinie ist die oberste, horizontal liegende Dachkante eines geneigten Daches.
- Die Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss wird in den Teilbereichen WA 1 bis WA 6 des Allgemeinen Wohngebiets auf 469,00 m ü. NN festgelegt.
- Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen in der § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.
- Mindestmaße der Baugrundstücke und Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 6 BauGB)
- In den Teilbereichen WA 1 bis WA 6 des Allgemeinen Wohngebiets ist je Wohngebäude der Hausgruppe höchstens eine Wohneinheit zugelassen.
- In den Teilbereichen WA 1 bis WA 6 des Allgemeinen Wohngebiets darf die Größe der Baugrundstücke 150 m² nicht unterschreiten.
- 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 und Wintergärten maximal 2,0 m betragen, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 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. Alle erforderlichen privaten Stellplätze sind in Tiefgaragen und in Gemeinschaftsgaragen nachzuweisen.
- In den Teilbereichen WA 1 bis WA 6 des Allgemeinen Wohngebiets dürfen Stellplätze nur in Gemeinschaftsgaragen (GGA) innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden. Tiefgaragen sind auch innerhalb der Baufenster nicht zugelassen. Die Gemeinschaftsgaragen und die Fahrspur innerhalb der Fläche sind mit einem Flachdach zu überdecken, welches mit einer mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu begrünen ist. Die Gemeinschaftsgaragen sind mit einer 1,8 m hohen massiven Wand zur Max-Kraus-Straße abzutrennen.
- In den Teilbereichen WA 7 und WA 8 des Allgemeinen Wohngebiets sind die erforderlichen Stellplätze nur in Tiefgaragen oder in unterirdischen Garagenbereichen zulässig. Diese dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Sie sind vollständig unterirdisch anzulegen und, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken.
- Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet in allen Teilbereichen WA 1 bis WA 8 nur auf den hierfür festgelegten Flächen (NA) zugelassen.
- 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.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Die Wege, die den Fußgängern dienen, werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "F" festgesetzt.
- Die Wege, die dem Fuß- und Radverkehr dienen, werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "F+R" festgesetzt.
- Ein- und Ausfahrten zu den im Geltungsbereich gelegenen Tiefgaragen sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen zugelassen.
- Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)
- Das in den Baugebieten anfallende, unversickernde Niederschlagswasser ist zu versickern.
- Die Pflicht zur Versickerung entfällt, soweit das Niederschlagswasser genutzt wird.
- Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
- In den Teilbereichen des WA1 bis WA6 des Allgemeinen Wohngebiets ist die zulässige Dachform das höhenversetzte Putzdach mit einer Dachneigung von 30° (gemessen zur Waagrechten) auf beiden Seiten. An den West- und Südsüden darf das geneigte Dach von der im Plan festgesetzten Lage des Firstes und der festgelegten Firsthöhe (FH, zwingend) zur festgelegten Wandhöhe (WH, zwingend) geführt werden und ist ab der Wandhöhe als Flachdach oder flachgeneigtes Dach unter 5° Dachneigung auszuführen (siehe Prinzipsschnitte). Diese sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen.
- In den Teilbereichen WA 7 und WA 8 des Allgemeinen Wohngebiets sowie in der Fläche für Gemeinbedarf sind als Dachformen Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 5° (gemessen zur Waagrechten) zugelassen. Diese sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen.

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

- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsflächen
- Flächen für die Versickerung des Eingriffsbauungsplans sind auf 4 Teilflächen der Ausgleichsbedarf von insgesamt 21.120,6 m² umgesetzt.
Die Pflicht zur Versickerung entfällt, soweit das Niederschlagswasser genutzt wird.
Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
- In den Teilbereichen des WA1 bis WA6 des Allgemeinen Wohngebiets ist die zulässige Dachform das höhenversetzte Putzdach mit einer Dachneigung von 30° (gemessen zur Waagrechten) auf beiden Seiten. An den West- und Südsüden darf das geneigte Dach von der im Plan festgesetzten Lage des Firstes und der festgelegten Firsthöhe (FH, zwingend) zur festgelegten Wandhöhe (WH, zwingend) geführt werden und ist ab der Wandhöhe als Flachdach oder flachgeneigtes Dach unter 5° Dachneigung auszuführen (siehe Prinzipsschnitte). Diese sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen.
- In den Teilbereichen WA 7 und WA 8 des Allgemeinen Wohngebiets sowie in der Fläche für Gemeinbedarf sind als Dachformen Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 5° (gemessen zur Waagrechten) zugelassen. Diese sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen.

Das Ausgleichsziel ist die Entwicklung zu einer Feuchtwiese mit Vermaassung.
Von der Ökointofffläche werden 1.894,52 m² als Ausgleichsfläche für das Bauvorhaben in Anspruch genommen.
Teilfläche 3:
Der Ausgleich wird auf der Westseite der Flächen Gemeinde Ottenhofen, Fl. Nr. 418 (Gesamtfläche 5.520 m²) mit 1.881,20 m² ausgeführt. Das Ausgleichsziel ist ein Gewässerschutzstreifen mit extensivem, artreichem Grünland.
Teilfläche 4:
Auf dem Grundstück Fl. Nrn. 5899, 6045, 6071, 6071a und 6072 der Gemarkung Erding wurde von der Stadt Erding im Frühjahr 2015 eine Ausgleichsfläche fertiggestellt, aufgenommen und noch nicht abgerufen (5899 mit 200 m² 6045 mit 210 m² 6071 mit 99 m² = Gesamtfläche 609 m²).
Von der Ökointofffläche werden 646,29 m² als Ausgleichsfläche für das Bauvorhaben in Anspruch genommen.
1.2. Zur Sicherung der Ausgleichsfläche wird mit den Eignern der Grundstücke, auf denen der Eingriff erfolgt, und der Stadt Erding ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.
1.3. Maßnahmen zur Vermeidung (§ 44 Abs. 1 BnatSchG) und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (§ 44 Abs. 5 BnatSchG)
2.1. Zur Vermeidung von Tötung oder Verletzung von gefährdeten Vogelarten dürfen notwendige Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Die Räumung des gesamten Baubereichs und somit die Entfernung aller möglichen Nistplätze, Quartiere oder Unterschlupfstrukturen, muss ebenfalls in Herbst- und Wintermonaten erfolgen.
2.2. Vogelgefährdete Glasflächen in Form von transparenten Abschirmwänden, Durchgängen, stark spiegelnden Scheiben etc. sind nicht zulässig bzw. sind durch den Einsatz von strukturiertem, mattem, bedrucktem etc. Glas auszuführen.
2.3. Die Beleuchtung muss auf ein Mindestmaß reduziert werden. Es sind ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden, d.h. sie sollen strahlcharm und staubdicht sein sowie keine UV-Anteile besitzen.
2.4. Beim Erhalt von Zauweidchen-Lebensräumen sind diese vor baubedingte Störungen durch die Aufstellung eines Bauzuges zu schützen.
Bei Besprechung von Zauweidchen-Lebensräumen sind die Tiere vor Beginn in Ersatzflächen zu vergrämen oder umzusiedeln.
Dies muss nach einem zu entwickelnden Bauzeitplan und unter Beteiligung der ökologischen Baubegleitung erfolgen.
2.5. Bei teilweiser Überbauung des Geltungsbereichs muss vorab eine flächen- und funktionsgleiche Ersatzfläche für die Zauweidchen innerhalb des Geltungsbereichs bereitgestellt werden. Anschließend muss Vergrämenmaßnahmen für die Abwanderung der Tiere in die CEF-Fläche durchgeführt werden.
Bei vollständiger baulicher Überplanung ist die Ersatzfläche außerhalb des Geltungsbereichs bereitzustellen. Die Tiere müssen dann vorher abgefangen und umgesetzt werden.
Sämtliche Eingriffe und CEF-Maßnahmen erfolgen nach einem zu erstellenden Bauzeitplan und unter Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung.
2.6. Zur durchgängigen Aufrechterhaltung des potentiellen und zukünftigen Brutplatzangebots muss im Umfeld eine funktionsgleiche Fläche extensiviert und lückig mit Sträuchern bepflanzt werden.
2.7. Zur Sicherung des Erhaltungszustands der Population für die Zauweidchen und der Klappergrasmaede ist eine 13.500 m² große Fläche (Fl. Nr. 2101 und 2102, Gemeinde Erding) in einer ehemaligen Abbaustelle durch geeignete Maßnahmen aufzuvorbereiten. Auf der Maßnahmenteilfläche ist in 3 m breiten Streifen das vorhandene Bodensubstrat gegen eine mind. 0,5 m hohe Kies-Sand-Schicht auszutauschen, im Wechsel mit 10 m breiten extensiv genutzten Brachstreifen. Der Erdaushub ist als Haufen und Wall in den Bracharealen zu modellieren. Zur Ergänzung sind die flächigen Maßnahmen den punktuellen Einbau von Totholzstrukturen wie Wurzelheller, Reisighäufen und Stämme (gem. Kap. 2.2 des Konzeptplans zur Zauweidchenumsetzung, Naturschutzgutachten v. 19.01.2017). Auf das Belassen von Aufkommenden Weidenaufwuchs auf einer Teilfläche von 50 m² ist zu verzichten (vgl. Anforderungen auf S3 des Konzepts zur Lebensraumkompensation für ein Brutpaar des Gelbspotters, Naturschutzgutachten v. 28.02.2017).
2.8. Die Maßnahmenflächen müssen zu Beginn der Fangkampagne der Zauweidchen funktionsfähig sein und alle für das Überleben der Tiere notwendigen Habitatrequisiten aufweisen. Pflege und Funktionserhaltung der Maßnahmenflächen sind für die nächsten 15 Jahre zu gewährleisten (Abschaben der Kies-Sandstreifen zur Verhinderung des Aufwuchses der Goldrute, gelegentliche Mahd der Brachstreifen zur Verhinderung von Gehölaufwuchs ab 01. Juli).
2.9. Um die termin- und fachgerechte Umsetzung aller Artenschutzmaßnahmen zu gewährleisten, ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung einzusetzen. Ihre Kontaktadressen sind der unteren Naturschutzbehörde Erding mitzuteilen. Die naturschutzfachliche Baubegleitung hat die Aufgabe, die einzelnen Maßnahmen zu koordinieren, zu überwachen und zu dokumentieren und informiert die Stadt Erding und die untere Naturschutzbehörde Erding darüber und hat die örtliche Bauberwachung einzusetzen.
2.10. Die Konkretisierung und Umsetzung der Maßnahmen haben in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Erding zu erfolgen.
3. Denkmalpflege
3.1. Bodendenkmale sind meldepflichtig. Vor jeder Baugenehmigung oder Freistellung ist das Landratsamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, zu informieren. Archäologische Bodendenkmale sind der zuständigen Fachbehörde unverzüglich zu melden.
3.2. Auf folgende in den Geltungsbereich ragende oder an den Geltungsbereich angrenzende Bodendenkmale wird hingewiesen:
Östlich unweit gegenüber B388:
Denkmalnummer D-1-7637-0509 "Siedlung des Neolithikums".
Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze:
Denkmalnummer D-1-7637-0377 "Straße der römischen Kaiserzeit".
Südlich außerhalb angrenzend:
Denkmalnummer D-1-7637-0036 "Siedlung des Jungneolithikums (Altheimer Kultur)".
4. Ver- und Entsorgung
4.1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
4.2. 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.
4.3. Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist zu versickern und darf nicht in die Kanäle des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos eingeleitet werden. Rückhalte- und Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser sind von den Bauherren 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.
4.4. Aufgrund der Bodenverhältnisse im Geltungsbereich sind die Untergeschosse (Keller und Tiefgaragen) durch wasserundurchlässige Bauweise (z. B. Betonbauweise als "weiße" Wanne) gegen Eindringen von Grund- und Quellwasser zu schützen.
5. Grundordnung
5.1. Als Bestandteil des Baunetzes ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freilichtgestaltungsentwurf einzureichen.
5.2. Die Bepflanzung ist durch den jeweiligen Grundstückbesitzer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Notwendige Nachpflanzungen sind durch heimische standorttypische Arten zu ersetzen.
6. 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.
7. Sichtfelder / Sichtdreiecke
7.1. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden.
7.2. Zune, Sichtschutzzäune, Müllbehälter, Wand-, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 80 cm über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und angezeifreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
7.3. Einzelstehende hochstammige Bäume mit einem Ansatzpunkt von 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenverwaltung abzustimmen.
8. Prinzipsschnitte und Gestaltungssatzung
Die in der Planzeichnung dargestellten Prinzipsschnitte sind in der baulichen Ausführung als bindend zu beachten. Die für das Planungsgebiet parallel erstellte Gestaltungssatzung ist zu beachten.

IV Verfahrensmerkmale

- Der Stadtrat der Stadt Erding hat in der Sitzung vom 25.08.1983 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.06.1987 öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fertiggestellt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.05.2015 hat in der Zeit vom 28.05.2015 bis einschließlich 07.07.2015 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 04.05.2015 hat in der Zeit vom 28.05.2015 bis einschließlich 07.07.2015 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2017 bis 09.01.2018 öffentlich ausgestellt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2017 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2017 bis 09.01.2018 beteiligt.
- Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Erding hat am 03.07.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.07.2018 als Satzung beschlossen.

Erding, Max Goltz Oberbürgermeister

Erding, Max Goltz Oberbürgermeister

Stadt Erding

Bebauungsplan Nr. 88 "Poststadt"
für das Gebiet südlich der Dorferer Straße
und westlich der Bundesstraße 388

M 1 : 5.000

M 1 : 1.000

03.07.2018

Stadt Erding

Gestaltungssatzung

zum Bebauungsplan Nr. 88
für das Gebiet südlich der Dorfener Straße
und westlich der Bundesstraße 388



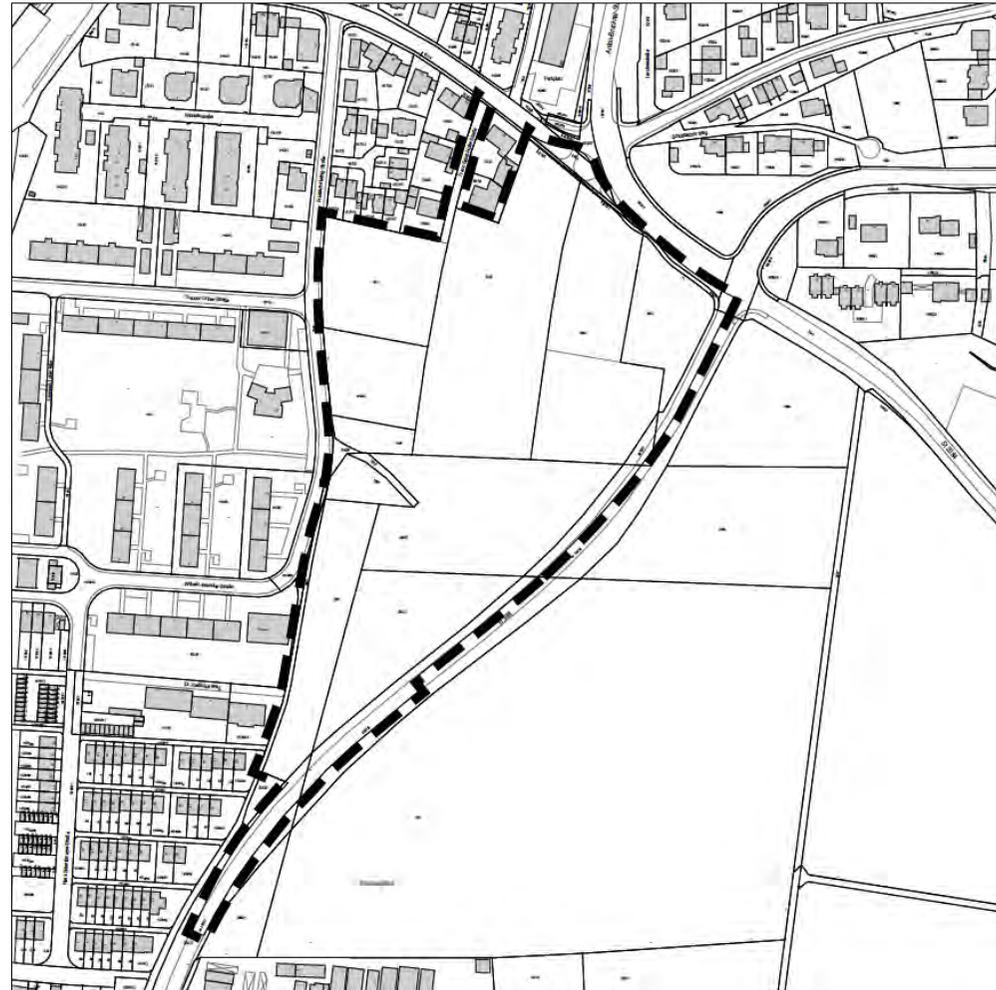
Erarbeitet für die Stadt von:

Satzung: CL MAP GmbH,
Ridlerstraße 55, 80339 München

Leitlinien Gebäude: Walbrunn Architekten,
Emling 7b, 85461 Bockhorn

Leitlinien Freiraum: Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten BDLA,
Emling 25, 85461 Bockhorn

24. Oktober 2017



Gestaltungssatzung

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	<i>Seite</i>
Vorbemerkung	3
Teil A - Geltungsbereich	4
Teil B - Satzungsbestimmungen	5
Teil C - Begründung zur Satzung	7
Teil D - Leitlinien	9

Vorbemerkung

In vielen Neubaugebieten werden wenige bis gar keine gestalterischen Auflagen im Bebauungsplan festgesetzt. Aus dieser Gestaltungsfreiheit, die auf Bauherren zunächst attraktiv wirken mag, resultiert erfahrungsgemäß allerdings eine bauliche Heterogenität und Beliebigkeit. Eigenheiten des Ortes, die den Gebietscharakter prägen, sind dann oft nicht auffindbar.

Bei einer Planung „auf der grünen Wiese“ übernimmt ein gestalterisches Leitbild eine wichtige Funktion, den zukünftigen Bewohnern Orientierung und Sicherheit bei der Planung zu bieten und zur Identitätsbildung des neuen Quartiers beizutragen.

Mit der nachfolgenden Gestaltungssatzung und den dazugehörigen Leitlinien wird ein Zusammenhang mit der „Altstadt“ hergestellt und eine klare und eindeutige Orientierung aufgezeigt. Es wird erläutert, wie Gestaltungsregeln Einheit in der Vielfalt ermöglichen und aufgezeigt welche Elemente den Charakter eines Wohngebietes prägen sollen.

Die Leitlinien beinhalten Vorgaben bezüglich der farblichen Gestaltung, der Gestaltung der Fassaden und Dächer sowie zur Grün- und Freiraumausstattung des Gebietes.

Die Satzung ergänzt den Bebauungsplan, der Festlegungen zur Art und zum Maß der Bebauung, zur Verkehrserschließung und zu den Flächennutzungen in seinem Geltungsbereich trifft.

Teil A - Geltungsbereich



o. M. (im Original 1:1.000)

Teil B - Satzungsbestimmungen

Die Stadt Erding erlässt auf Grundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 88 über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes.

§ 1 Allgemeines

Ziel der Satzung ist es, ein gestalterisch zusammenhängendes städtebauliches Gesamtbild innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung zu gewährleisten.

Für den Geltungsbereich gilt grundsätzlich:

- Gebäude sind gemäß der Satzung zu errichten und in dieser Form zu erhalten und zu pflegen.
- Die Grünflächen sind gemäß der Satzung anzulegen. Die Bepflanzung ist in ihrem Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.
- Werden Veränderungen erforderlich, müssen diese sich an der benachbarten Bebauung orientieren und sich in die Umgebung einfügen.
- Gestaltungsmängel sind zu vermeiden und sind im Rahmen von baulichen Maßnahmen im Sinne dieser Satzung zu beseitigen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 der Stadt Erding. Er ist von dreieckigem Zuschnitt und wird im Westen von der Wohnbebauung entlang der Friedrich-Herbig-Straße, im Norden von der Dorfener Straße sowie Anton-Bruckner-Straße (St 2084) und im Osten von der B388 begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Satzung kann dem Lageplan (Maßstab 1:1.000) in Teil A - Geltungsbereich entnommen werden.

§ 3 Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich umfasst die genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung sowie den Abbruch und die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

§ 4
Gestaltungsleitlinien

Die im Teil D aufgeführten Leitlinien sind Bestandteil der Gestaltungssatzung und dementsprechend zu beachten. Dabei sind die Leitlinien richtungweisend. Soweit die Leitlinien konkrete Anforderungen stellen, werden diese verbindlicher Bestandteil der Satzung.

§ 5
Bebauungsplan

Die, für den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung, in einem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen haben Vorrang vor dieser Satzung.

§ 6
Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können von der Stadt Erding unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen gewährt werden, wenn das Ziel der Satzung, nämlich für die Baukörper und den Freiraum ein zusammenhängendes Erscheinungsbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird.

§ 7
Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen dieser Gestaltungssatzung zuwiderhandelt.

§ 8
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Erding, _____
Stadt Erding

Max Gotz
Oberbürgermeister

Teil C - Begründung zur Satzung

Das geplante Neubaugebiet des Bebauungsplan Nr. 88 liegt südlich der Dorfener Straße und westlich der Bundesstraße 388. Der Aufstellungsbeschluss für das Planungsgebiet wurde bereits am 25.08.1983 gefasst. Im Laufe der Zeit wurden verschiedene Konzeptionen entwickelt und wieder verworfen. Auf Basis des im Jahre 2009 entschiedenen städtebaulichen Wettbewerbs wurde die Grundlage für die heute vorliegende Baukonzeption gefunden.

Auf dem größtenteils brachliegenden Gelände, auf dem der alte Poststadel stand, soll überwiegend Wohnungsbau errichtet werden. Entlang der Bundes- und der Dorfener Straße ist ein Häuserriegel bestehend aus Reihenhäusern als Lärmschutz geplant.

Um sicher zu stellen, dass die Entwurfsideen des Wettbewerbs und der mittlerweile erarbeiteten Leitlinien zur Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen umgesetzt werden, hat sich die Stadt Erding entschlossen, für dieses in sich stimmige Stadtquartier, eine Gestaltungssatzung aufzustellen. Mit der Gestaltungssatzung sollen die besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung im Einzelnen und in Hinblick auf die Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes im Allgemeinen festgelegt werden.

So ist es das Ziel der Satzung, ein gestalterisch zusammenhängendes städtebauliches Gesamtbild innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung zu gewährleisten. Dementsprechend ist der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 der Stadt Erding. Sachlich umfasst der Geltungsbereich die genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung sowie den Abbruch und die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Das bedeutet die Satzung bezieht sich auf die Belange der Gestaltung baulicher Anlagen, welche nach der Bauordnung alle mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches wird mit der Satzung grundsätzlich festgelegt, dass die Neubebauung in deren Sinne errichtet und zukünftig so erhalten und gepflegt werden soll. Auch die Grünflächen sind im Sinne der Satzung anzulegen. Die Pflanzen sollen in ihrem Wuchs gefördert, gepflegt und vor Zerstörung geschützt werden.

Werden Veränderungen erforderlich, so beispielsweise bei zukünftigen Umbauten, müssen sich die baulichen Maßnahmen und ihre Gestaltung an der benachbarten Bebauung orientieren. Dadurch sollen diese sich in die Umgebung einfügen. Das Gestaltungsleitbild bleibt erhalten. Daher ist auch darauf zu achten, dass Gestaltungsmängel vermieden werden und im Rahmen von baulichen Maßnahmen im Sinne dieser Satzung beseitigt werden.

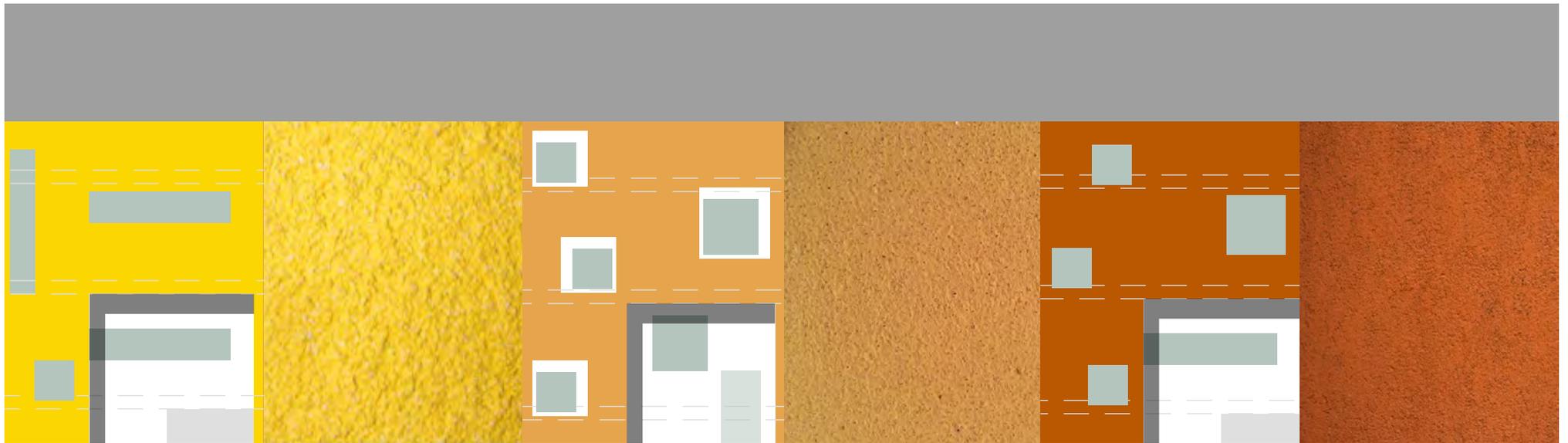
Ein wesentlicher, zentraler Punkt der Gestaltungssatzung ist die Verknüpfung mit den Gestaltungsleitlinien, in denen die eigentliche Idee und die zentralen Gestaltungsmerkmale des Stadtquartiers verankert sind. Die Gestaltungsleitlinien bilden den Teil D der Gestaltungssatzung. Zwei Themen werden in den Leitlinien behandelt. Zum einen die Leitlinien für die Gestaltung der Gebäude und zum anderen die Leitlinien für die Gestaltung des Freiraumes. Als Bestandteil der Gestaltungssatzung sind diese zu beachten und umzusetzen.

Soweit die Leitlinien konkrete Anforderungen stellen, wie beispielsweise bei der Farbwahl der Fassaden oder der Ausstattung der Kinderspielplätze werden diese verbindlicher Bestandteil der Satzung. Im Weiteren sind diese als richtungsweisend anzusehen, wie beispielsweise die Themenkarten „Erschließung“ oder „Behandlung Oberflächenwasser“. Diese sind im Rahmen der Ausführung im Einzelnen auszuarbeiten. Auch bieten die Leitlinien in bestimmten Bereichen gewisse Spielräume hinsichtlich der Wahlmöglichkeiten, wie beispielsweise bei der Gestaltung der Fassaden für die Reihenhäuser entlang der B388, an.

Für das Gebiet südlich der Dorfener Straße und westlich der Bundesstraße 388 wurde parallel der Bebauungsplan Nr. 88 aufgestellt. Die vorliegende Gestaltungssatzung tritt hinter diesen zurück. Die für den Bereich der Gestaltungssatzung im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen haben Vorrang. Die Gestaltungssatzung ergänzt diese für eine geordnete städtebauliche Entwicklung getroffenen Festlegungen inhaltlich um gestalterische Aspekte.

Für eine praxisgerechte Umsetzung der Satzung wurden noch Regelungen zu möglichen Abweichungen getroffen, um ggf. entstehende Härten zu vermeiden.

Teil D - Leitlinien



STADT ERDING

Bebauungsplan Nr. 88 "Poststadl"

für das Gebiet südlich der Dorfener Straße und westlich der Bundesstraße 388

_LEITLINIEN GEBÄUDE

_STAND 24.10.2017

_INHALTSVERZEICHNIS

_SEITE

MASTERPLAN

_RAHMENPLAN BEBAUUNG

_03

THEMENKARTEN

_FASSADE 'SCHLANGE'

_05

_LEITLINIE FARBE - 'SCHLANGE'

_13

_LEITLINIE FARBE - GESCHOSSWOHNUNGSBAU

_25

_MATERIALKONZEPT FASSADEN

_26

Der vorliegende Gestaltungsleitfaden gibt den beteiligten Bauherren und Planern des neuen Stadtquartiers aufbauend auf den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88 "Poststadl" ergänzende Informationen und gibt als Leitlinie und Planungsgrundlage eine Orientierung zur Gestaltung. Ziel ist es, die besonderen Qualitäten des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurfes für das neue Baugebiet zu sichern und umzusetzen.

Das neue Wohnquartier wird im Osten durch die Bundesstraße B388 und im Norden durch die Dorfener Straße begrenzt. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens wird eine straßenbegleitende Bebauung ('Schlange') als Lärmschutzbebauung parallel zu beiden Straßen entwickelt, welche die innenliegende Bebauung schützt. Gleichzeitig begleitet dieser Baukörper die neue Stadteinfahrt und soll an dieser markanten Stelle als Visitenkarte der Stadt Erding eine möglichst hohe architektonische und gestalterische Qualität aufweisen. Die 'innenliegende' Bebauung (Geschoßwohnungsbau) ist als nord-süddorientierte Zeilenstruktur ausgebildet und schließt im Westen an bestehende Wohnquartiere an.



THEMENKARTEN

_FASSADE 'SCHLANGE'

_FARBKONZEPT 'SCHLANGE'

_FARBKONZEPT 'GESCHOSSWOHNUNGSBAU'

_MATERIALKONZEPT FASSADE

Die dem Lärm zugewandte Seite der Schallschutzbebauung entlang der B388/Dorfener Straße ist als Lochfassade mit kleinformatischen Fenster- und Türöffnungen auszuführen, um den Lärmeintrag gemäß Schallschutzgutachten zu reduzieren und eine einheitliche Quartiersgestaltung anzustreben. Durch eine entsprechende Grundrissorganisation sollten auf dieser Gebäudeseite keine Aufenthaltsräume angeordnet werden, sondern Treppenhäuser, Küchen, und Bäder, die mit geringer Belichtung auskommen können.

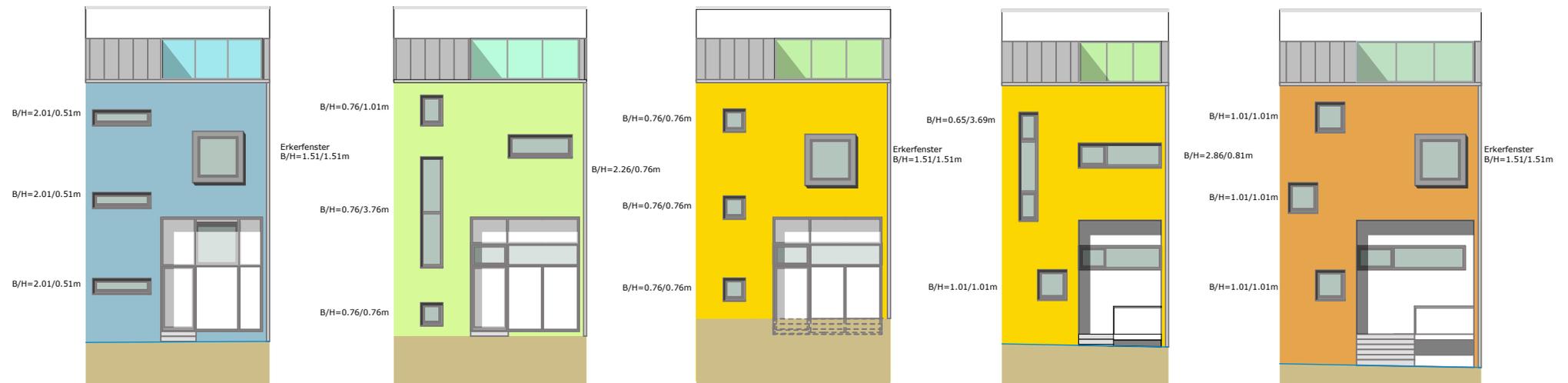
Ein abwechslungsreiches Spiel aus unterschiedlichen Fensterformaten und unterschiedlichen Höhenlagen der einzelnen Fensteröffnungen ist erwünscht.

Die Brüstungen von Dachterrassen im Bereich von Dacheinschnitten sind massiv auszuführen und mit der Gebäudeausenwand durchlaufend bis auf Traufkante auszubilden (kein Materialwechsel, kein Versatz zur Aussenwand).

Bei Hauseingängen entlang der B388 und der Dorfener Straße sind Fassadenrücksprünge erlaubt. Diese dürfen verglast werden unter Berücksichtigung der ausreichenden Belüftungsmöglichkeit angrenzender Räume.

Sofern die Anschlußhöhe zwischen den Rücksprüngen zum geplanten Geländeverlauf eine Absturzsicherung erforderlich macht, dürfen Brüstungen an diesen Rücksprüngen bzw. Treppen als Stahl- oder Glaskonstruktion angebracht werden. Treppen, die zu den Hauseingängen führen werden in ihrer Ausbildung nicht weiter spezifiziert.

Auf den folgenden Seiten wird beispielhaft eine mögliche Fassadengestaltung aufgezeigt.



M 1:200

Fassadenbeispiele:

West-Ost ausgerichtete Gebäude mit verglasten Zugängen als Schallschutz (Licht von Ost und West im EG) und Nord-Süd ausgerichtete Gebäude mit offenen Zugängen (keine nach Norden ausgerichteten Aufenthaltsräume)



Fassadenbeispiel

M 1:100



Fassadenbeispiel

M 1:100



Fassadenbeispiel

M 1:100



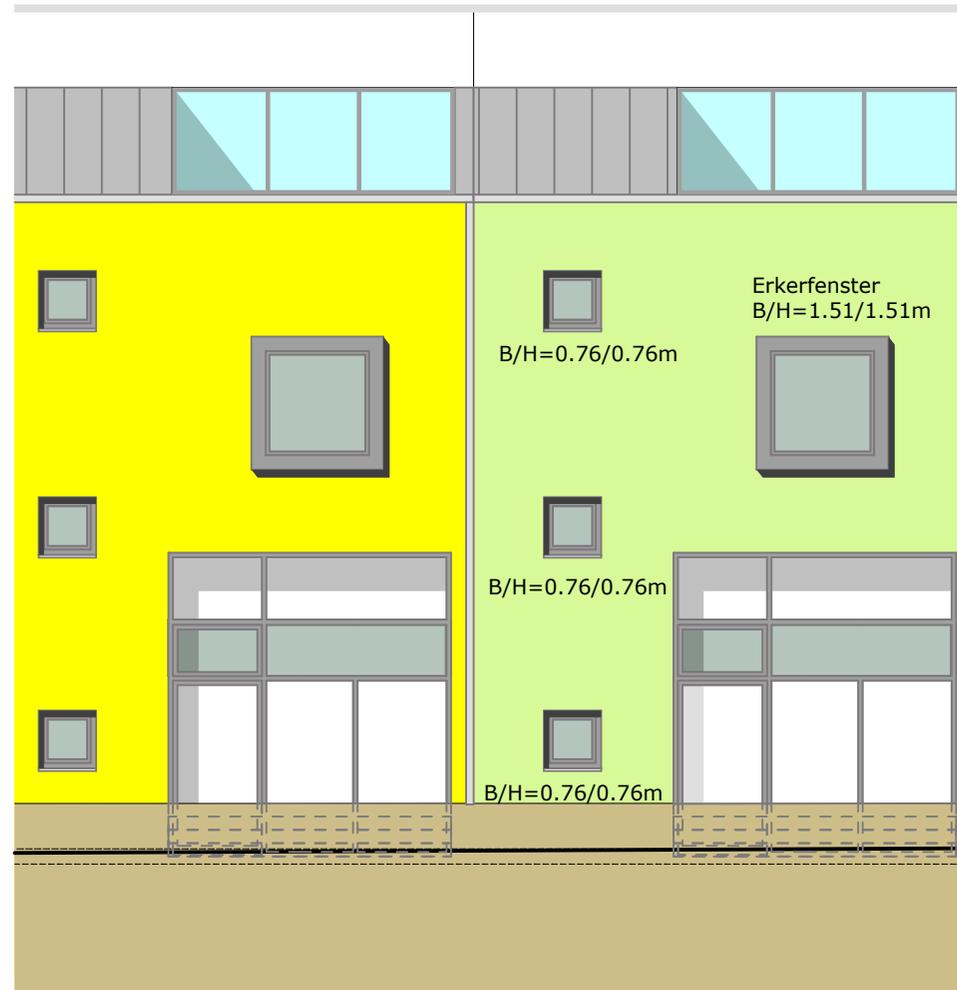
Fassadenbeispiel

M 1:100



Fassadenbeispiel

M 1:100



Fassadenbeispiel

M 1:100



Fassadenbeispiel

M 1:100

FARBKONZEPT

Der Leitfaden will mit der Auswahl der vorliegenden acht Farbtöne ein freundliches, heiteres und farbenfrohes Bild des Quartiers erzielen. Erding stellt sich hier als ein 'Ort der Vielfalt' dar.

Das farbliche Gesamtkonzept basiert auf den Regenbogenfarben und gibt einen geordneten Farbverlauf vor, der auf der natürlichen Farbfolge des Lichts aufbaut. Die Farbtöne nehmen außerdem Bezug auf den blauen Himmel, die grüne Landschaft und die sich verändernden Farben der Vegetation im Wechsel der Jahreszeiten.

Um die Großmaßstäblichkeit der Schallschutzbebauung zu brechen wird jeder Parzelle ein individueller Farbton zugewiesen. Die Zeilenbebauung greift diese Farben auf, um ein einheitliches Erscheinungsbild des neuen Stadtquartiers und optische Bezüge der Gebäude untereinander zu schaffen.

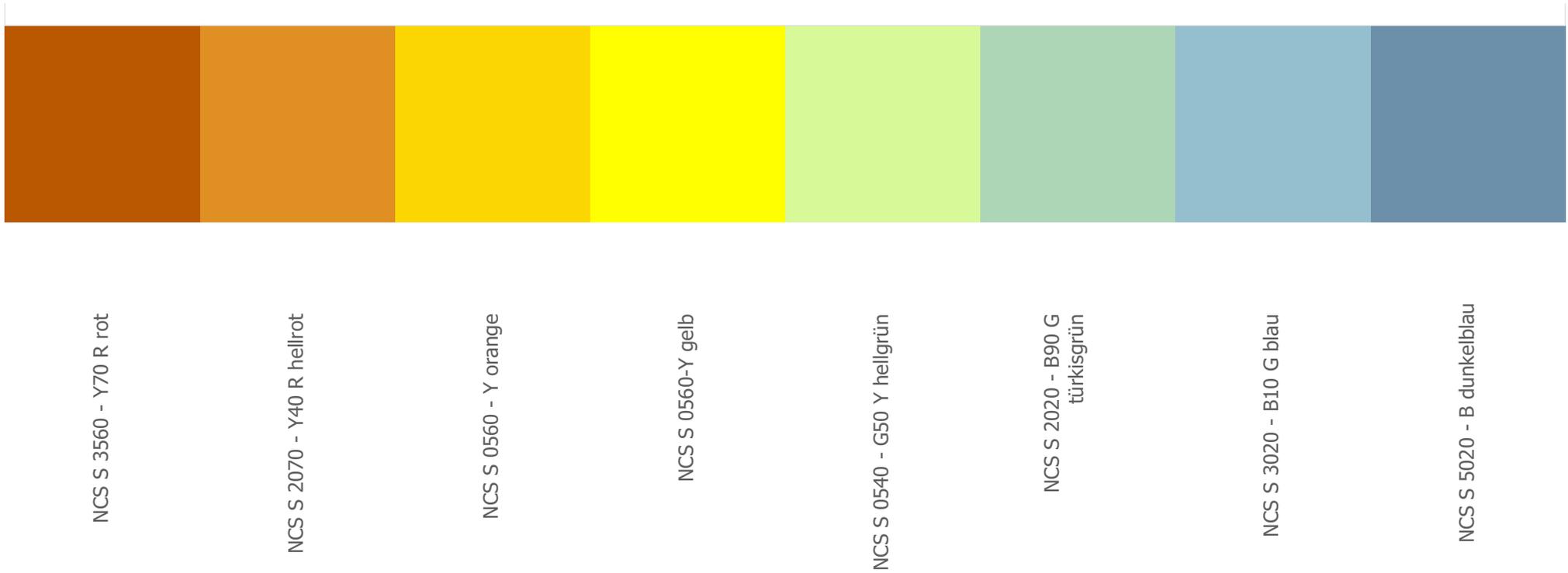
Die hier angegebenen Farbtöne sind **verbindlich** für die Gebäude jeder einzelnen Parzelle der Schallschutzbebauung (Schlange) und der Zeilenbebauung vorgeschrieben. Eine abweichende Farbgebung davon ist nicht möglich.

Alle Fassaden müssen eine monochrome Farbgebung erhalten. Zurückspringende Fassadenteile wie bei Balkonen und Loggien können mit anderen Farben gestrichen werden. Umrandungen von Fenstern und Fassadenfelder als verbindendes Element zwischen einzelnen Fenstern sind in kleinflächigem Umfang auch mit anderen Farben möglich, solange sie untergeordnet bleiben.

Der obere Wandabschluss zwischen den versetzten Pultdächern ist bei allen Parzellen als Putzfläche oder mit Titanzink, Uginox oder beschichtetem Aluminiumblech auszuführen und im Farbton RAL 9006 zu halten. Das Gleiche gilt für die senkrechten, zurückversetzten Wandflächen oberhalb der Durchgänge entlang der B388 und der Dorfener Straße.

Die Durchgänge in der Schallschutzbebauung sind im gleichen Farbton wie die umschließende Bebauung zu streichen bzw. auszukleiden (Wand und Decke).



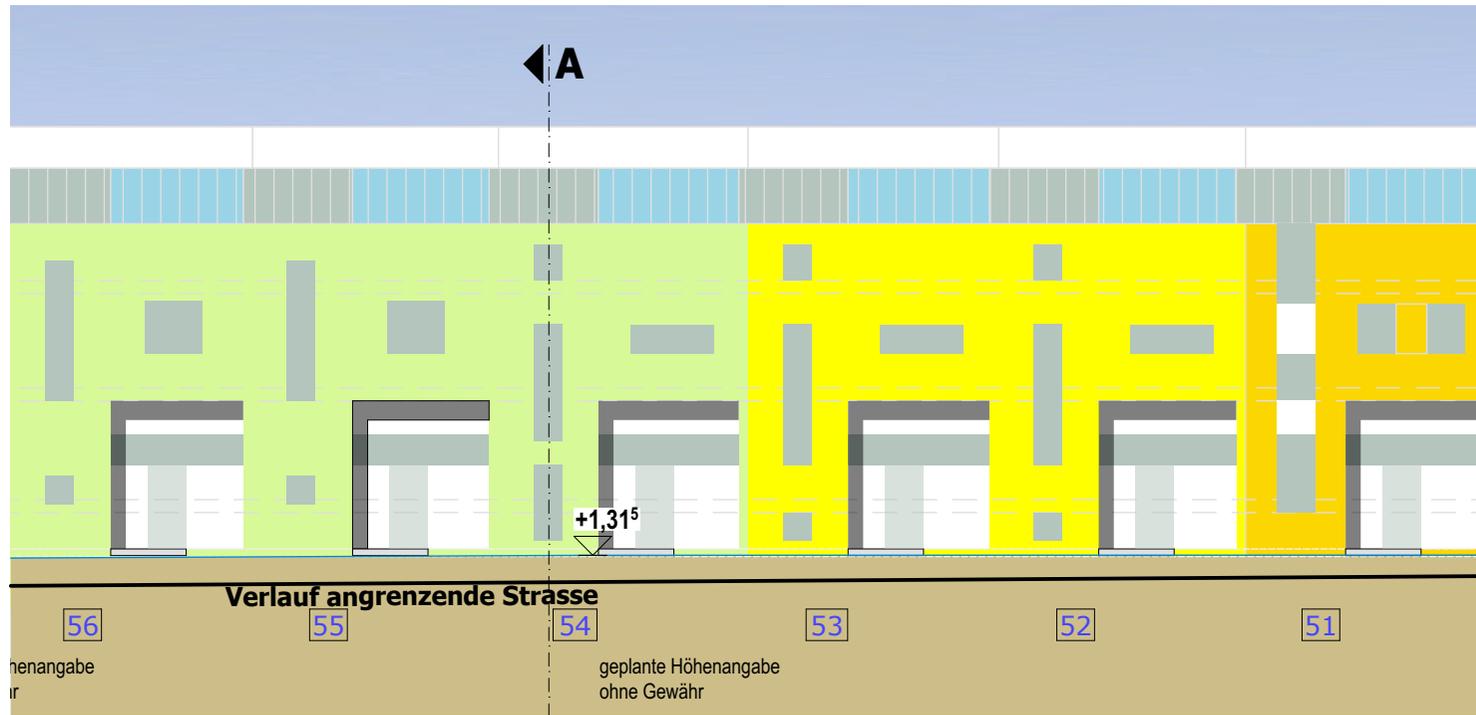


Anmerkung: Die hier angegebenen Farbtöne stellen verbindlich zu verwendende Farben dar. Die Darstellung kann im Druck, auf dem Bildschirm und in elektronischen Präsentationen abweichen. Um die Farbechtheit zu gewährleisten, ist die Verwendung der Farbtöne der NCS-Farbpalette notwendig.



Ansichten entlang der B388/Dorfener Straße - Parzelle 57 bis 62
Fassadengestaltung (Öffnungen) exemplarisch - siehe auch Leitlinie Fassade

M 1:200



Ansichten entlang der B388/Dorfener Straße - Parzelle 51 bis 56
Fassadengestaltung (Öffnungen) exemplarisch - siehe auch Leitlinie Fassade

M 1:200



Ansichten entlang der B388/Dorfener Straße - Parzelle 45 bis 50
Fasadengestaltung (Öffnungen) exemplarisch - siehe auch Leitlinie Fassade

M 1:200



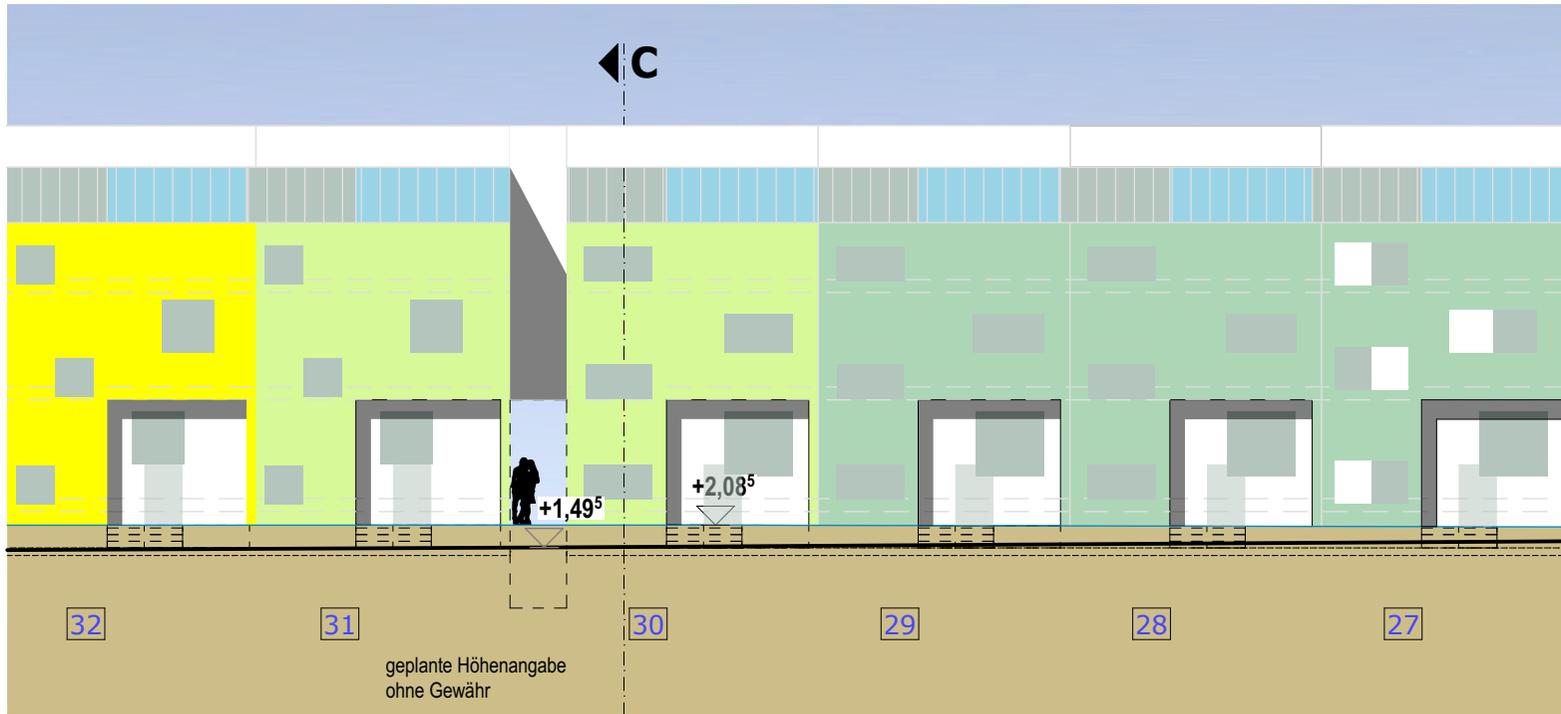
Ansichten entlang der B388/Dorfener Straße - Parzelle 39 bis 44
Fasadengestaltung (Öffnungen) exemplarisch - siehe auch Leitlinie Fassade

M 1:200



Ansichten entlang der B388/Dorfener Straße - Parzelle 33 bis 38
Fasadengestaltung (Öffnungen) exemplarisch - siehe auch Leitlinie Fassade

M 1:200



Ansichten entlang der B388/Dorfener Straße - Parzelle 27 bis 32
Fasadengestaltung (Öffnungen) exemplarisch - siehe auch Leitlinie Fassade

M 1:200



Ansichten entlang der B388/Dorfener Straße - Parzelle 21 bis 26
Fassadengestaltung (Öffnungen) exemplarisch - siehe auch Leitlinie Fassade

M 1:200



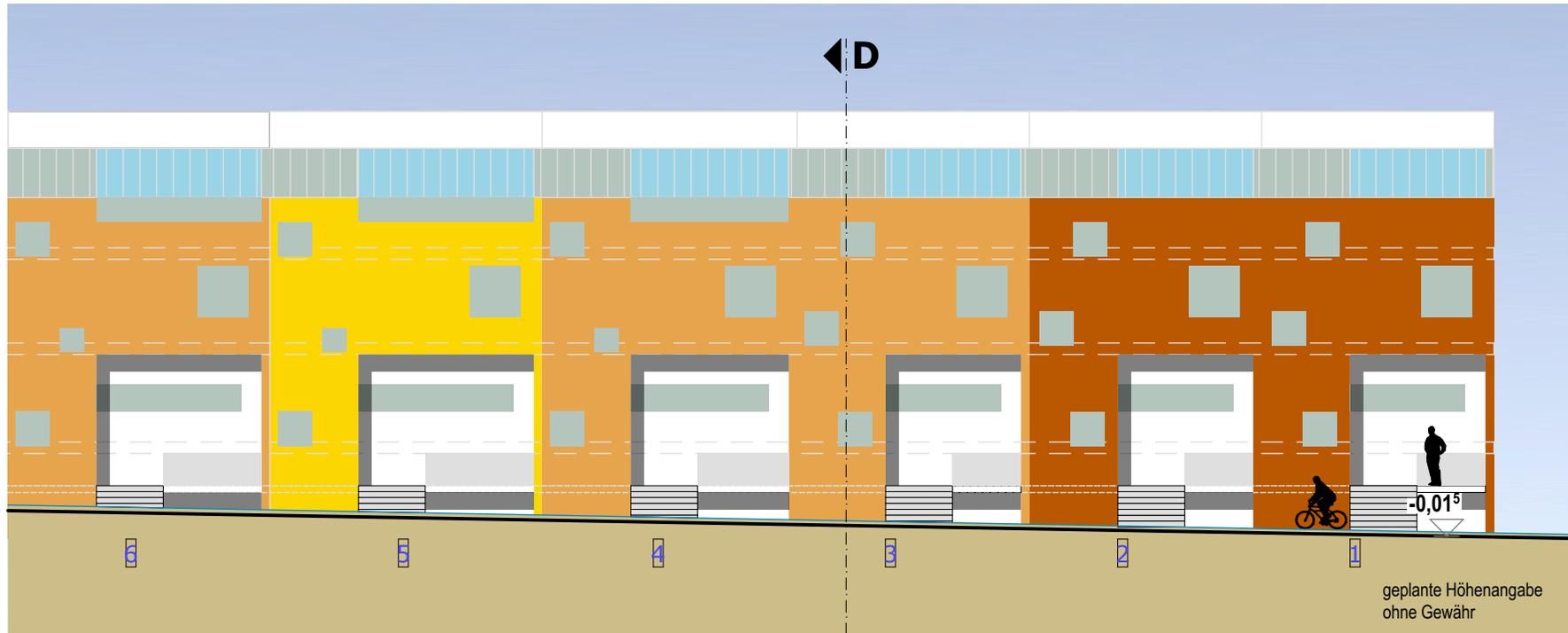
Ansichten entlang der B388/Dorfener Straße - Parzelle 15 bis 20
Fassadengestaltung (Öffnungen) exemplarisch - siehe auch Leitlinie Fassade

M 1:200



geplante Höhenangabe ohne Gewähr
Ansichten entlang der B388/Dorfener Straße - Parzelle 7 bis 14
Fassadengestaltung (Öffnungen) exemplarisch - siehe auch Leitlinie Fassade

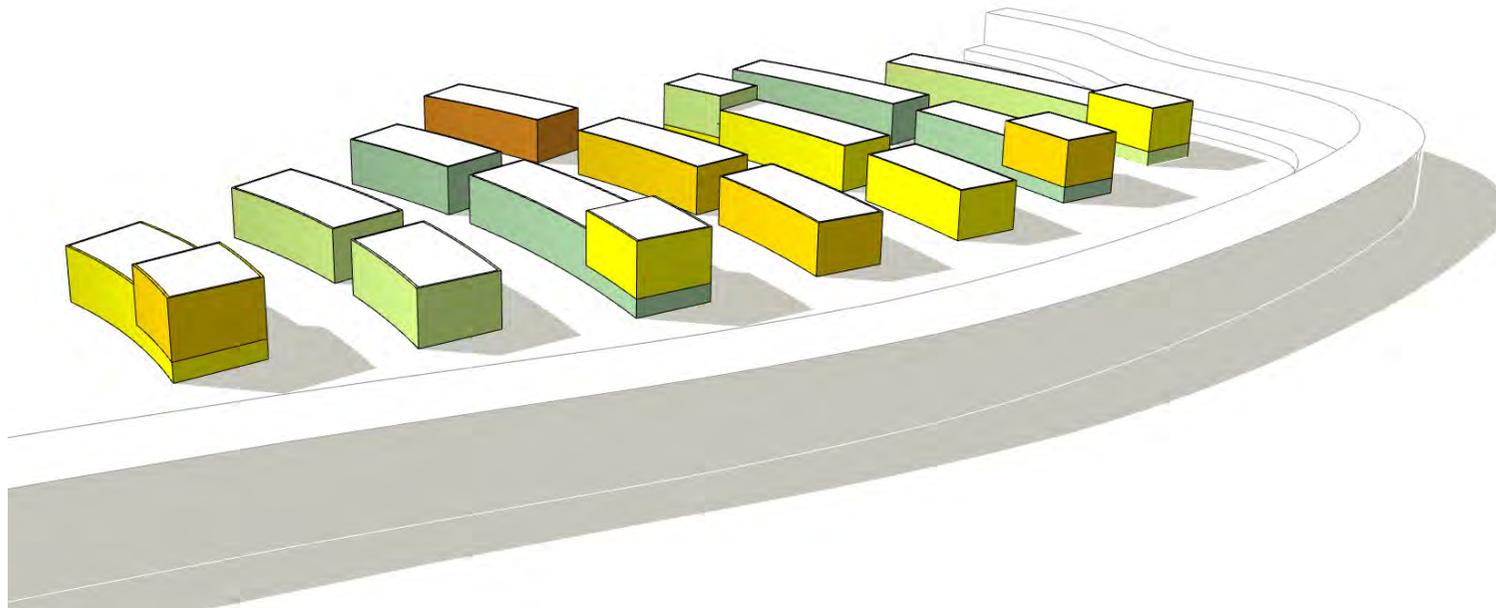
M 1:200



Ansichten entlang der B388/Dorfener Straße - Parzelle 1 bis 6
Fasadengestaltung (Öffnungen) exemplarisch - siehe auch Leitlinie Fassade

M 1:200

Die Bereiche, in denen der Geschosswohnungsbau viergeschossig ist (Wandhöhe 12.00m), sind farblich vom restlichen Baukörper abzusetzen, wobei das Erdgeschoß die Grundfarbe des niedrigeren Baukörpers behält und die drei Geschosse darüber in einer anderen Farbe gehalten sind. Ein zusätzliches Absetzen der Putzstruktur ist denkbar, wodurch der Eindruck eines plastischen Kubus verstärkt wird, der in die Zeilenbebauung eingeschnitten ist.



Visualisierung Farbkonzept Geschosswohnungsbau



○ Wandhöhe 12.00 m

Primärmaterial der Fassade

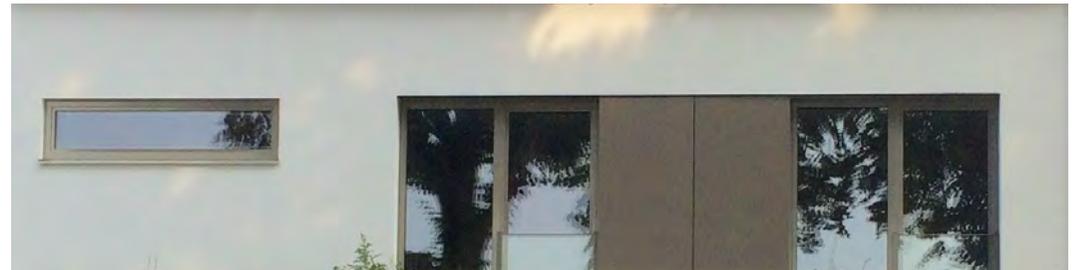
Das Primärmaterial der Fassaden muß sich vor allem dem Farbkonzept unterordnen und ist als Putz auszuführen. Der Gebäudesockel soll im Material und in der Putzstruktur nicht abgesetzt werden.



Beispiel Primärmaterial

Sekundärmaterial der Fassade

Die Sekundärmaterialien, wie Verkleidungen oder Fensterbänder dürfen sich vom Farbkonzept abheben, solange sie untergeordnet bleiben und die Ablesbarkeit der städtebaulich wirksamen Kubatur gewährleistet bleibt (z.B. Verkleidung im Eingangsbereich).



Beispiel Sekundärmaterial

Ausbaumaterialien der Fassade

Fenster, Balkone, Absturzsicherungen, Sonnenschutz etc. können je nach architektonischem Konzept im Kontrast zu den oben genannten Farbigkeiten und Materialien stehen (z.B. Metallgeländer mit metallischer Lackierung).



Beispiel Ausbaumaterial

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der 'Schlange' ist als verblechtes Dach auszuführen (durchgehend einheitliches Material). Möglich sind gefälzte Blechdächer in einer neutralen, hellgrauen Farbe, ähnlich der zu erwartenden Patina von Titanzink oder Uginox oder aus beschichtetem Aluminiumblech in RAL 9006.

Die Flachdächer der Geschoßwohnungsbauten werden begrünt.



Beispiel Dacheindeckung



STADT ERDING

Bebauungsplan Nr. 88 „Poststadl“

für das Gebiet südlich der Dorfener Straße und westlich der Bundesstraße 388

— Leitlinien Freiraum

— STAND 24.10.2017

_INHALTSVERZEICHNIS	_SEITE
MASTERPLAN	
_POSTSTADL - RAHMENPLAN FREIFLÄCHEN	_03
THEMENKARTEN	
_FREIFLÄCHENNUTZUNG	_06
_ERSCHLIESSUNG	_07
_FEUERWEHRKONZEPT	_09
_LEITBAUMKONZEPT	_10
_VEGETATIONSKONZEPT	_14
_BEHANDLUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS	_16
_SPIELRAUMKONZEPT	_17
_BELAGSKONZEPT	_20
_AUSSTATTUNGSKONZEPT - STANDORT MÜLL / FAHRRAD	_23
_AUSSTATTUNGSKONZEPT - MOBILAR	_24
VERTIEFUNGSBEREICHE	
	_26
_‘SCHLANGE‘	_27
_GESCHOSSWOHNUNGSBAU	
ANHANG	
_‘SPITZ‘ UND ‘AUTHENTISCHER ORT RÖMERSTRASSE‘	_230
_SPIELWIESE	_31
_KLEINKINDERSPIEL	_32

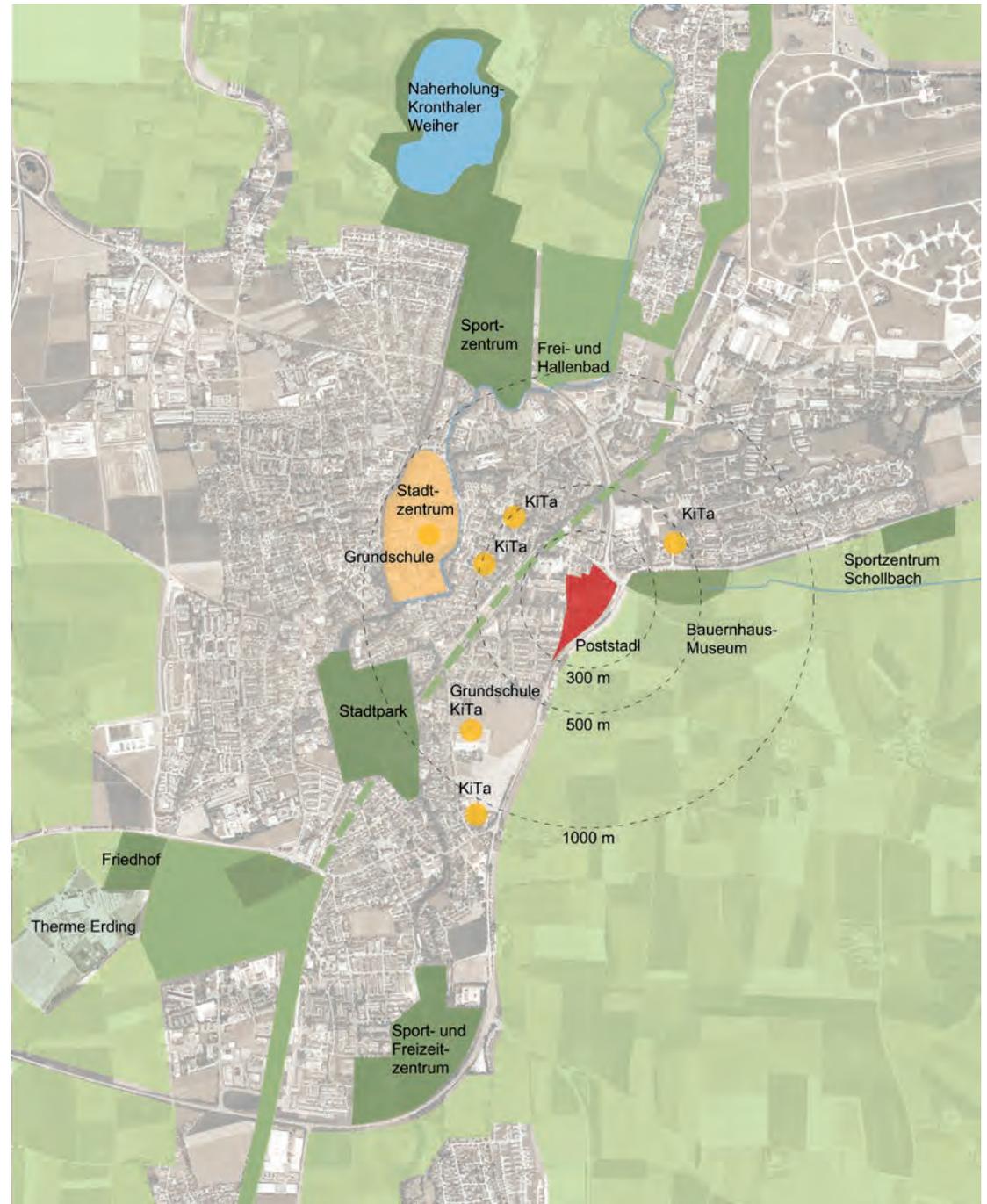
Auf dem größtenteils brachliegenden Gelände, auf dem der alte Poststadl stand, soll ein neues Wohnquartier entstehen. Entlang der Bundesstraße und der Dorfener Straße ist ein Gebäuderiegel bestehend aus Reihenhäusern als Lärmschutz geplant. Die dahinter liegende Zeilenbebauung wird über eine interne Erschließungsstraße von der B 388 aus erschlossen. Die Neubebauung wird über ein Netz von Fußwegeverbindungen mit der westlich der Friedrich-Herbig-Straße sowie Franz-Sales-Hofer-Straße gelegenen Bestandsbebauung verknüpft.

Der Großteil der öffentlichen Grünflächen ist östlich entlang der Friedrich-Herbig-Straße angeordnet, öffentliche Spielplätze sind im Norden und Süden situiert, im Nordwesten ist in räumlicher Nähe zu einer Gemeinbedarfsfläche auch eine Ballspielwiese möglich, sowie im Süden eine „Archäologische Station“. Sie nimmt thematisch Bezug auf den denkmalpflegerischen Befund einer entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze führenden „Straße der römischen Kaiserzeit“.

Die Beschränkung der Sondernutzungsflächen auf den Nahbereich der Gebäude soll gemeinsam mit der intensiven Durchgrünung mit Bäumen dem Quartier einen offenen, parkartigen Charakter verleihen.

THEMENKARTEN

- _FREIFLÄCHENNUTZUNG
- _ERSCHLIEßUNG
- _FEUERWEHRKONZEPT
- _LEITBAUMKONZEPT
- _VEGETATIONSKONZEPT
- _BEHANDLUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS
- _SPIELRAUMKONZEPT
- _BELAGSKONZEPT
- _AUSSTATTUNGSKONZEPT - STANDORT MÜLL / FAHRRAD



LEGENDE

-  Bundesstraße 388
-  Hauptstraßen
-  Erschließungsstraße
-  Fuß- und Radweg
-  Fußweg
-  Hauptachse
-  Einfahrt TG / Gemeinschaftsgarage
-  Bushaltestelle

Das neue Quartier ist über die im Umfeld gelegenen **Haltestellen** durch den ÖPNV erschlossen.

Nördlich des Quartiers befinden sich Haltestellen der Buslinien 540, 561, 562, 564, 565 und 567, westlich befindet sich in ca. 350m Entfernung der Bahnhof Erding mit S-Bahn-Anbindung.

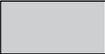
Die notwendigen Stellplätze sind in Tiefgaragen bzw. entlang der Lärmschutzbebauung in Gemeinschaftsgaragen untergebracht, deren Zufahrten an der quartiersinternen Erschließungsstraße liegen. Oberirdische Besucherstellplätze sind ebenfalls entlang dieser Straße angeordnet, die an die B 388 angeschlossen wird.

Das Gebiet ist durchzogen mit **Fuß- und Radwegen**, eine Hauptwegeverbindung führt durch das Planungsgebiet.

Die Wohnwege sowohl auf öffentlichem, als auch auf privatem Grund mit öffentlicher Widmung schaffen eine hohe Durchlässigkeit des Quartiers.



LEGENDE

-  Erschließungsstraße
-  Tiefgarage
-  Gemeinschaftsgarage
-  öffentliche Stellplätze
-  Einfahrt TG / Gemeinschaftsgarage



LEGENDE

 Feuerwehrzufahrt



Um den angestrebten parkartigen Charakter zu erreichen, werden Baumarten definiert, die in bestimmten Kombinationen im ganzen Quartier vorkommen und es so mit verschiedenen jahreszeitlichen Vegetationsbildern prägen. Sie werden einzeln oder in Gruppen frei angeordnet. Die Mischung aus verschiedenen Arten macht den Bestand zudem weniger anfällig beim Auftreten von artenspezifischen Schädlingen oder Krankheiten. Durch unterschiedliche Wuchsklassen wird den unterschiedlichen räumlichen Verhältnissen bzw. Belichtungsverhältnissen Rechnung getragen.

Lediglich besondere Situationen werden durch geometrische Baumstellungen und einheitliche Art betont. Wie z.B. die schlangenartige Lärmschutzbebauung entlang der stark befahrenen Bundesstraße B388 oder die Zufahrt von der B 388, bzw. die Baumtore entlang der „Schlange“, jeweils durch Rasterpflanzungen bzw. Baumblöcke.

Das **Leitbaumkonzept** soll ein dauerhaftes und stabiles räumliches Grundgerüst für die Durchgrünung des Quartiers bilden, in das sich die weiteren Vegetationsstrukturen und die Bepflanzung der Privatgärten eingliedern.

Bei der Auswahl der Pflanzenarten wurde die jahreszeitliche Gestaltung (Blüte, Früchte, Herbstfärbung), sowie die Insekten- und Bienenfreundlichkeit der Blüten berücksichtigt.

LEGENDE

- Straßenbäume als ‚äußerer Rahmen‘, nur eine Art**
 robuste Alleebäume, Art aus der Liste der Straßenbäume (GALK), z.B. Spitz-Ahorn, Linde

- Straßenbäume im Quartier**
 Alleebäume 2. Wuchsklasse, aus der Liste der Straßenbäume (GALK), korrespondierend mit den Baumstellungen und -arten der Baufelder und öffentlichen Grünflächen

- Bäume in parkartiger Anordnung im Bereich der Baufelder und öffentlichen Grünflächen**
 Mischung aus Baumarten der Straßenbaumliste und Parkbäumen. Hoher Anteil an lichtkronigen Baumarten mit lockerem Habitus.

- Sondersituation Römerstraße**
 Markierung mit Baumart mit säulenförmigen Wuchs, z.B. Säulen-Eiche, und Gehölzen mit mediterraner Anmutung

- Bäume in geometrischer Anordnung**
 robuste Baumart als Akzentuierung und Orientierung im Planungsgebiet, identitätsbildend, Jahreszeitenaspekte, Exoten möglich, wenn standortgerecht

- Baumbestand zu erhalten**

- Gleditschie**
 in Ergänzung zur bereits gepflanzten Reihe



Straßenbäume als Rahmen



z.B. *Tilia tomentosa* ‚Brabant‘ (Silber-Linde)



Tilia tomentosa ‚Brabant‘



Tilia tomentosa ‚Brabant‘

Straßenbäume im Quartier



z.B. *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
Alnus spaethii (Purpur-Erle)
Prunus avium ‚Plena‘ (Gefüllte Vogelkirsche)
Quercus cerris (Zerreiche)



Prunus avium ‚Plena‘



Acer platanoides

Bäume in parkartiger Anordnung



z.B. *Acer campestre* (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Alnus spaethii (Purpur-Erle)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Juglans regia (Walnuß)
Liriodendron tulipifera (Tulpenbaum)
Prunus avium ‚Plena‘ (Gefüllte Vogelkirsche)
Quercus cerris (Zerreiche)
Quercus rubra (Roteiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Zelkova serrata (Japanische Zelkove)



Liriodendron tulipifera



Zelkova serrata

Sondersituation Römerstraße



- *Quercus robur* ‚Fastigiata Koster‘
(Säulen-Eiche)



- *Eleagnus angustifolia*
(Ölweide)



Eleagnus angustifolia



Quercus robur ‚Fastigiata Koster‘

Bäume in geometrischer Anordnung



- an der Quartierszufahrt von der
B 388
z.B. *Platanus acerifolia* (Platane)
Quercus robur (Roteiche)



- Baumtore bei „Schlange“
z.B. *Prunus serrulata* ‚Amanogawa‘
(Japanische Blüten-Kirsche),
Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘
(Säulen-Hainbuche)



Platanus acerifolia



Prunus serrulata ‚Amanogawa‘

LEGENDE

-  parkartige Grünfläche im privaten Bereich
-  öffentliche Grünfläche
-  Privatgärten als Sondernutzungsflächen
-  Terrassen als Sondernutzungsflächen
-  extensive Wiesenflächen
-  Blühhecken
-  Wandbegrünung

Das **Vegetationskonzept** sieht eine parkartige Gestaltung vor, bestehend aus Bäumen, einer deutlich niedrigeren Pflanzebene aus Sträuchern, Stauden- und Gräserpflanzungen sowie Rasenflächen.

Das Ziel ist eine Durchgrünung des gesamten Planungsgebietes, ohne optische Unterscheidung zwischen privatem und öffentlichem Grün. Lediglich die Spielbereiche für Kleinkinder können durch Hecken bis zu einer Höhe von 1,20m räumlich abgegrenzt werden.

Im Gegensatz zur lockeren parkartigen Begrünung des inneren Bereiches stärkt entlang der B 388 die lineare Anordnung von Hecken mit Blüheffekt und die Baumreihe die Form der begleitenden Bebauung.

Die nicht in eine Freiraumnutzung einbezogenen Grünflächen entlang der B 388 können als extensive Wiesenflächen ggfs. mt Blüheffekt angelegt werden.

Die straßenbegleitende Fassade der Gemeinschaftsgaragen entlang der Erschließungsstraße soll mit unterschiedlichen Kletter- bzw. Rankpflanzen im Wechsel begrünt werden.



parkartige Begrünung



Wandbegrünung



- z.B. Clematis paniculata (Herbst-Waldrebe)
- Lonicera henryi (Immergrünes Geißblatt)
- Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchi‘ (Wilder Wein)
- Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)



Lonicera henryi



Parthenocissus tricuspidata

Blühhecken



freiwachsende Blühhecken mit Kleinwüchsigen Arten, mindestens 10 lfm durchgängig eine Art:

- z.B. Cornus Sanguinea „Midwinter Fire“ (Roter Hartriegel)
- Kerria japonica (Ranuncelstrauch)
- Ribes alpinum „Schmidt“ (Alpen-Johannisbeere)
- Spiraea thunbergii (Frühlingsspiere)



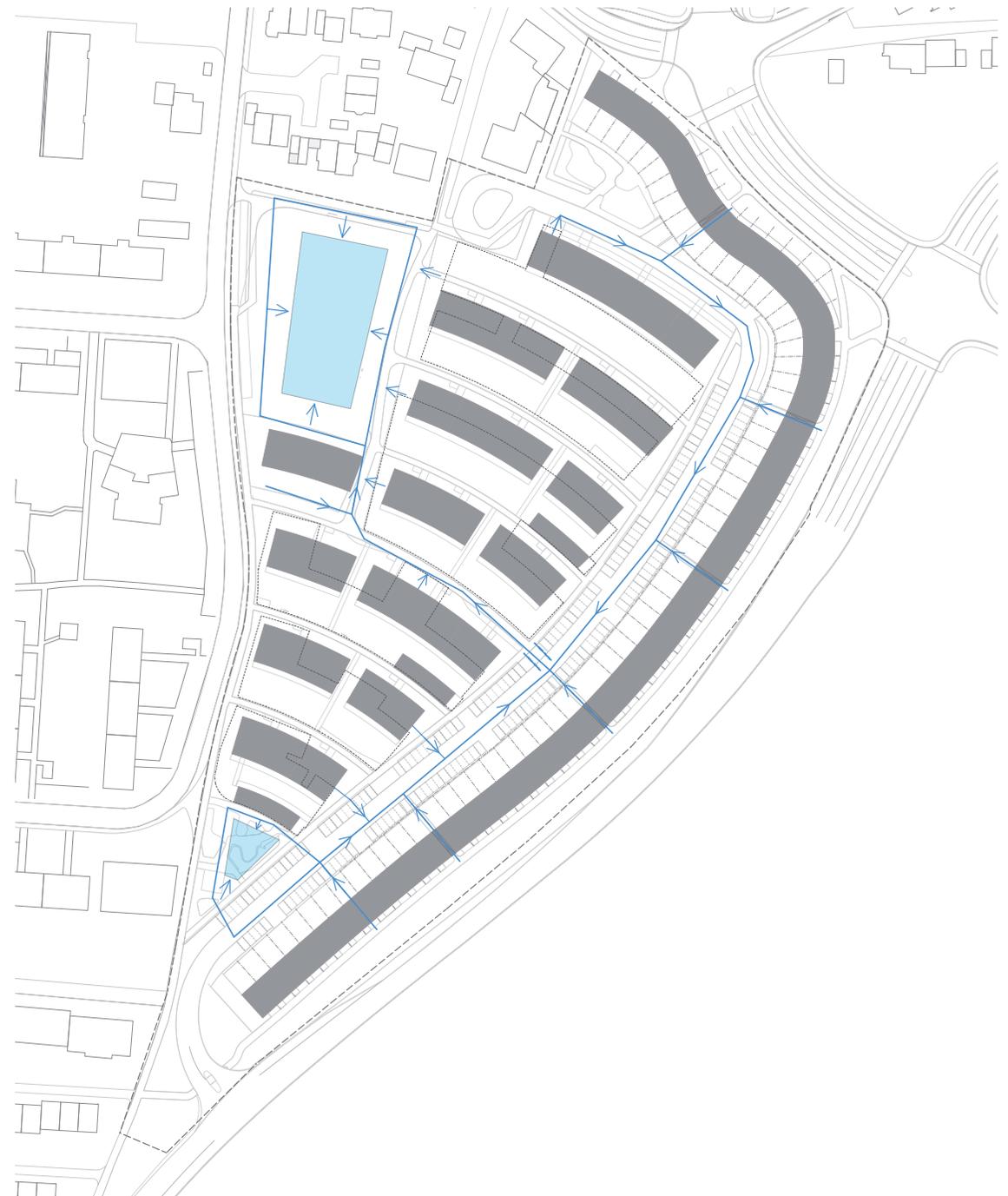
Kerria japonica



Spiraea thunbergii

LEGENDE

-  Anschlussleitungen an Rigole
-  Versickerungsfläche unter Grünfläche mit Notüberlauf in Grünfläche



Laut dem vorliegenden Bodengutachten kann eine Versickerung nur im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes erfolgen. Daher wurde ein Konzept entwickelt, bei dem das im Gesamtgebiet anfallende Oberflächenwasser zusammengeführt, geregelt rückgehalten und in dem vorgenannten Bereich versickert wird.

Die Konzeption sieht eine Zuleitung des Regenwassers über unterirdische Kanäle zur zentralen Grünfläche/Versickerungsfläche vor. Unter der tieferliegenden Rasenfläche befindet sich eine Flächenrigole mit Notüberlauf in die Rasenfläche.

Baumpflanzungen müssen einen ausreichenden Abstand gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu der Rigole haben, kann dieser Abstand nicht eingehalten werden, muss mit Wurzelschutzsystemen gearbeitet werden.

Das neue Quartier mit seiner Lage am Ortsrand und unmittelbar angrenzend an die stark befahrene Bundesstraße B 388 fordert zum Ausgleich der eingeschränkten natürlichen Spiel- und Bewegungsräume ein differenziertes und anspruchsvolles **Spielkonzept**.

Da die Straßenschleife rein zur Erschließung des Wohnquartieres dient, ist im Planungsgebiet neben den öffentlichen und privaten Grünflächen auch der Wohnweg Erfahrungs- und Spielraum für Kinder. Sämtliche Freiräume werden so im weitesten Sinne auch zu Spielflächen. U. a. die Hauptwegeachsen und Wohnwege haben ein großes Potential als **informelle Spielräume**.

Schwerpunkte setzen spezielle Kinderspielplätze mit einem differenzierten Angebot nach Altersgruppen:

Kleinkinderspielplätze für Kinder bis 6 Jahren liegen vor allem in den privaten, wohnungsnahen Grünflächen, wo eine gute Einsehbarkeit von den Wohnungen gegeben ist. Dazu kommen Angebote im Bereich der öffentlichen Spielplätze im Norden und Süden.

Für Schulkinder (6-12 J.) befinden sich im Süden sowie im Norden des Gebietes jeweils ein Spielplatz mit Angeboten sowohl für Klein-, als auch für Schulkinder. Im Norden sollen mehrere Bereiche mit unterschiedlichen Themen in einem formal verbindenden Rahmen aufeinander folgen (Bewegung im Gelände und an Geräten, Klettern, Wasserspiel). Im Süden stehen Naturerlebnis und Spiel mit natürlichen bzw. recycelten Materialien im Fokus, zudem bietet der verortete „authentische Ort“ vielfältige Anregungen für kreatives Spiel.

Für Jugendliche über 12 Jahre liegt der Schwerpunkt mit Ballspielwiese und Gerätespielplatz im Nord-Westen der Wohnbebauung. Auch der im Süden gelegene Naturspielbereich, am „authentischen Ort Römerstraße“, kann von den Jugendlichen als Treffpunkt genutzt werden.

LEGENDE

 **Wohnwege als informeller Spielraum**
Bewegungsspiel auch mit Fahrzeugen, Sitz- und Sperrelementen als Aneignungsobjekte, Treffpunkte

 **Öffentliche Spielflächen**

 **Kleinkinder 0-6 Jahre**
kleinräumige Bereiche, erste Erfahrung mit Raum, Bewegung, Materialien und Formen, in unmittelbarem Wohnumfeld bzw. mit Begleitung

 **Schulkinder 6-12 Jahre**
wohnungsnah, aber nicht unbedingt einsehbar, Erprobung der eigenen Geschicklichkeit

 **Jugendliche ab 12 Jahre**
freie Spielflächen, Treffpunkte, in größerer Entfernung zum Wohnbereich



Informelles Spiel



Schulkinder



z.B. Klettergerüste, Bodentrampolin, Wasserspiel

LEGENDE

-  Erschließungsstraße Asphalt
-  Fuß- und Radwege, Hauszugänge, einheitlicher Pflasterbelag bzw. Mastixbelag
-  Nebenwege, beispielsweise Wassergebundene Wegedecke
-  oberirdische Stellplätze, Fahrradstellplätze, Müllauffstellflächen, wasserdurchlässiges Pflaster mit Grünfuge

Die Oberflächengestaltung von Plätzen, Straßen und Wegen wird wesentlich durch die Beläge bestimmt. Dabei wird übergreifend für Haupt- und Nebenwege eine Belagsart vorgesehen, unabhängig von der Widmung der Wege (öffentlich oder privat). Somit soll ein einheitliches Erscheinungsbild der Wege sichergestellt werden.

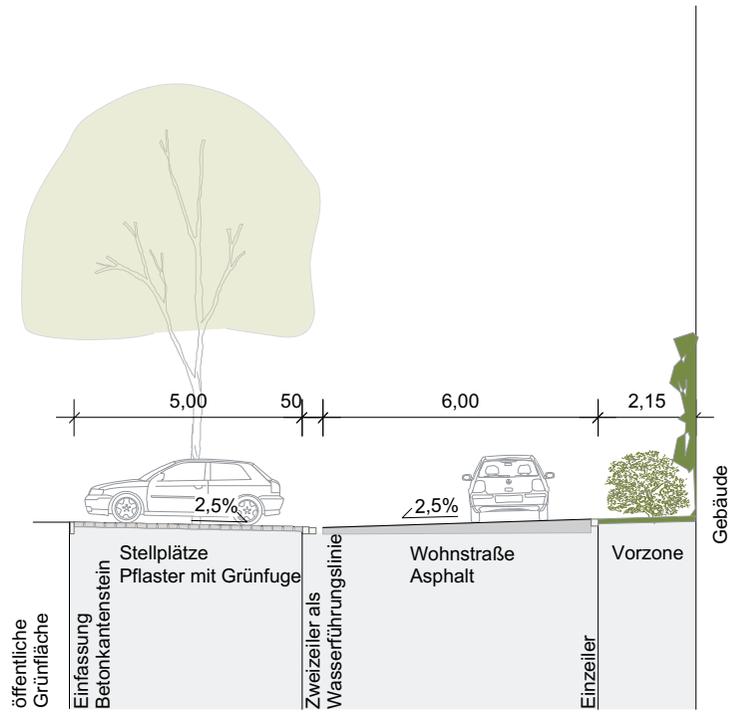
Die Erschließungsstraße im Planungsgebiet ist aus Asphalt beidseitig mit Großpflasterzeilen eingefasst. Die Gesamtbreite beträgt 6,50m.

Für die Fuß- und Radwege sowie die Erschließung der Hauszugänge wird ein einheitlicher Pflaster- oder Mastixbelag vorgeschlagen, mit ebenflächiger Oberfläche und ohne optische Trennung der Radspur. Die Gesamtbreite hier beträgt in der Regel ca. 2,00m.

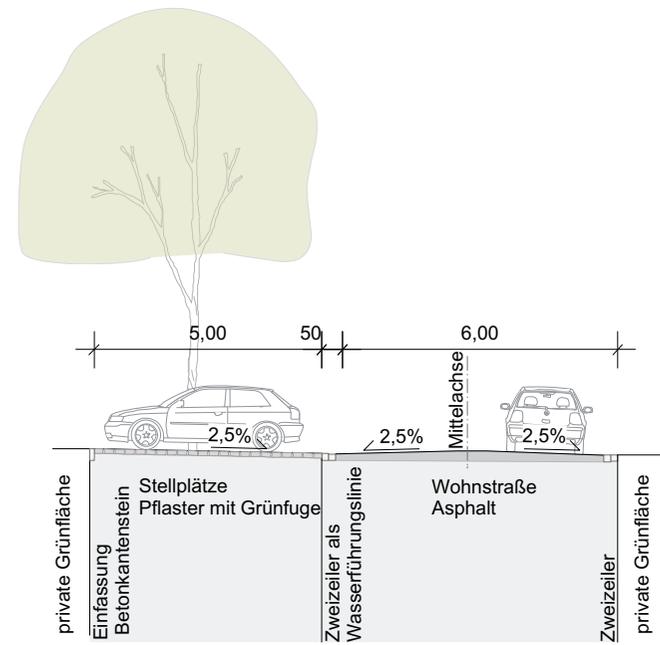
Untergeordnete Binnenwege können auch aus wassergebundene Decke, Kies oder Fallschutzplatten im Kinderspielbereich sein.

Die oberirdischen Parkplätze, Fahrradstellplätze und ggfs. notwendige Verbreiterungen für Feuerwehr- oder Pflegezufahrten sind mit durchlässigen Belägen, beispielsweise Rasenfugenstein auszubilden.





Schnitt 1-1



Schnitt 2-2

Betonpflaster 30x30x8/10 - grau

- verschiebesicher verlegt im Verband
- mit Abstandshaltern
- ungebundene Bauweise
- feuerwehrtbefahrbar (Achslast 10 to)

**Asphaltfläche anthrazit**

- mit Entwässerungsband

**Pflaster mit Grünfuge 30x20x8 - grau**

- mit Abstandshaltern (Fuge 3 cm, gefüllt mit Oberbodengemisch, Ansaat mit trockenheitsverträglichen Gräsern, sickerfähig)
- feuerwehrtbefahrbar

**Wassergebundene Wegedecke**

- aus Jura-Kalkschotter, Oberflächenbehandlung mit Rundkorn



LEGENDE

 Fahrradstellplätze oberirdisch / überdacht

 Mülllagerfläche

 Müllaufstellflächen bei Abholung



Alle privaten Fahrradstellplätze sind überdacht und sind in Nebengebäuden entlang der Wohnwege untergebracht. Jeweils den Hauszugängen zugeordnet gibt es nicht überdachte Besucherstellplätze.

Der Müll ist ebenfalls in Nebengebäuden untergebracht, welcher zur Abholung an geeigneter Stelle an den Straßen auf Aufstellflächen angeordnet wird, um eine beschleunigte und einfachere Abfuhr zu ermöglichen.

Die Fahrradstellplätze der Bewohner der „Schlange“ sowie die Unterbringung des Mülls befinden sich in den Gemeinschaftsgaragen.

Sitzbänke

Bänke mit und ohne Lehne, Stahl feuerverzinkt, Holzlattung
Eiche natur

Bezugsquelle: Bauhof Erding



Abfallbehälter

Stahl feuerverzinkt

Bezugsquelle: Bauhof Erding



Poller

herausnehmbar, Stahl feuerverzinkt, mit Zylinderschloss

Bezugsquelle: Bauhof Erding



Fahrradbügel

Stahl feuerverzinkt

Bezugsquelle: Bauhof Erding

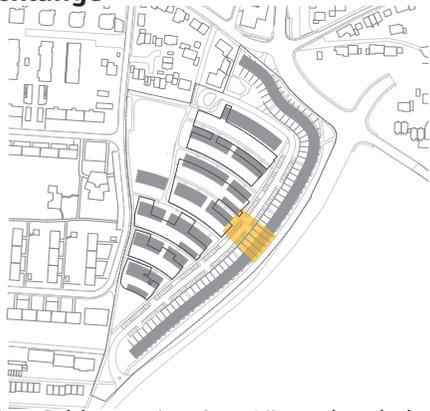


VERTIEFUNGSBEREICHE

— ‚SCHLANGE‘

— GESCHOSSWOHNUNGSBAU

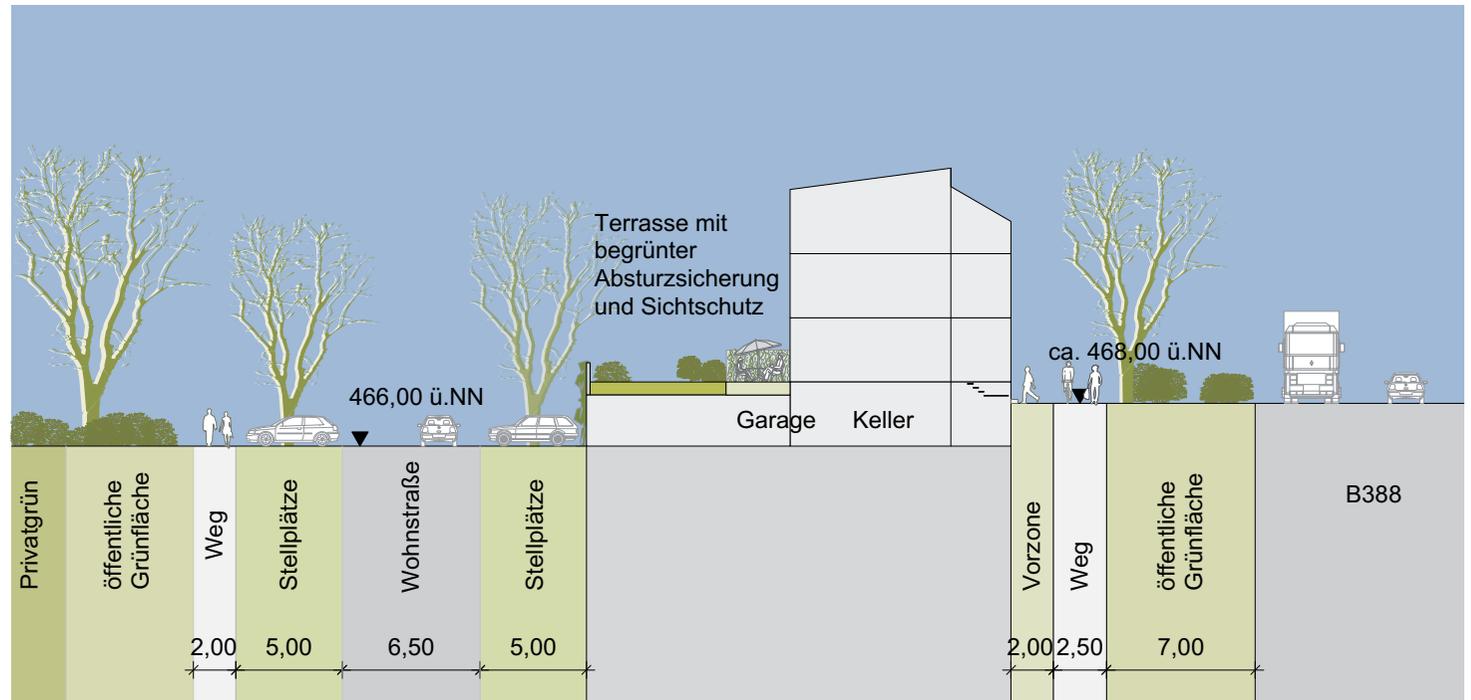
Schlange



Die ‚Schlangen‘-artige Lärmschutzbebauung an der B 388 hat ihre Eingangsbereiche/ Adressen mit Vorzone und Erschließungsweg zur Bundesstraße hin orientiert. Die Grünfläche mit Baumreihe und kulissenartig versetzt angeordnete Heckenstreifen bildet Distanz und „Barriere“ zur Straße hin. Nach Westen erhält jede Wohneinheit über der Parkieranlage einen Garten mit Blick in das parkartig durchgrünte neue Quartier. Ost- und Westseite der Schlange sind durch „Gassen“ im Abstand von ca. 60m fußläufig miteinander verbunden.

Für die Fassade soll ein durchgängiges Gestaltungskonzept für die gesamte „Schlange“ entwickelt werden, da diese das Erscheinungsbild der Wohnstraße wesentlich prägt. Die Garagen zur Wohnstraße hin sind mit unterschiedlichen Rank- bzw. Kletterpflanzen bepflanzt, sodass die Gesamtlänge der Fassadenabwicklung rhythmisiert wird.

Besondere Sorgfalt ist auf die Gestaltung der Zufahrtsbereiche und „Gassen“ zu legen, um einen hellen, einladenden Charakter zu erzeugen und keine „Angsträume“ entstehen zu lassen.



Geschosswohnungsbau



Die Freiflächen sollen möglichst wenig durch Einbauten, Hecken o.ä. räumlich eingeschränkt werden um eine hohe Durchlässigkeit und einen großzügigen parkartigen Charakter der Anlage zu erreichen. Einheitliche Beläge und Ausstattungselemente sowie ein durchgängiges Bepflanzungskonzept sind wichtig um dieses Ziel zu erreichen.

Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten 2m tiefe Terrassen, die durch bauseits angebrachte Sichtschutzwände, voneinander abgetrennt werden können. Durch die geringe Tiefe der Sondernutzungsflächen kann ein größerer Anteil der Freiflächen für die Nutzung durch alle Bewohner zur Verfügung gestellt werden mit ausreichend dimensionierten Spiel- und Aufenthaltsbereichen.

Pro Quartier soll eine einheitliche Gestaltung / Variante ausgeführt werden.



Geschosswohnungsbau

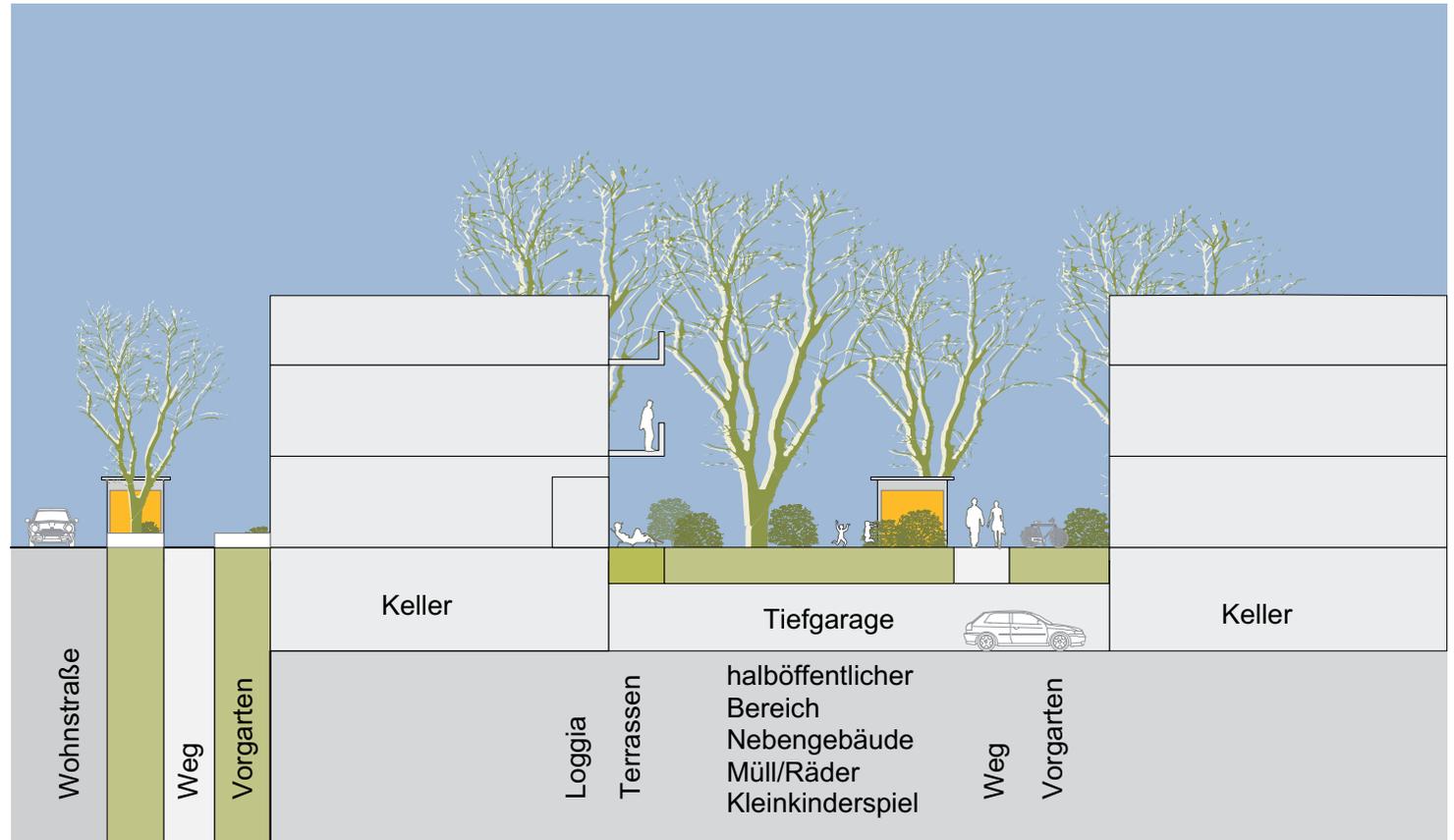


Die privaten Sondernutzungsflächen (Terrassen) können durch freie Pflanzungen gegliedert werden, damit eine ausreichende Privatsphäre gegeben ist. Eine Einfriedung oder Schritthecken sind nicht erwünscht.

Abstellräume für Müll und Fahrräder, die nicht im Gebäude untergebracht werden, sind entlang der Wege zu situieren, ggfs. auch in Verbindung mit Überdachungen, Sitzbereichen oder Spielplätzen.



Geschosswohnungsbau



ANHANG

— ‚SPITZ‘ UND ‚AUTHENTISCHER ORT‘ RÖMERSTRASSE

— SPIELWIESE

— KLEINKINDERSPIEL

„Spitz“ und „Authentischer Ort Römerstraße“



Der westliche Bereich des Wohnquartiers wurde ehemals von einer historischen Straße aus der Römischen Kaiserzeit in Nord-Süd-Richtung durchquert. Dies wird zum Anlass genommen, einen Abschnitt der Straße metaphorisch nach oben zu heben und als Sinnbild von erlebter Geschichte zu präsentieren. Dies soll als extramusealer Informationspunkt des Museums Erding Informationen zur Geschichte Erdings wiedergeben. Eine Infosteile weist auf die geschichtlichen Zusammenhänge hin.

Die nördlich angrenzende Fläche zeigt im spielerischen Umgang mit Geschichte Material aus Abbruch oder Ausgrabungen wie z.B. Findlinge, Wurzelstöcke und „Fundstücke“ z.B. Bruchsteinmauerwerk, die zu einer modellierten Kunstlandschaft mit hohem Spielwert arrangiert werden.

Eingebettet ist das Ganze in einen Vegetationsrahmen aus heimischen Stauden- und Wiesenansaat sowie Gehölzpflanzungen. Punktuell eingestreut sind um den „Authentischen Ort“ assoziative Arten.



Spielwiese



Mit der Gemeinbedarfseinrichtung ist sie das Herzstück des gesamten Wohngebiets. Im Norden und Westen stellen Baumpflanzungen und Hecken einen „grünen Rahmen“ und damit den notwendigen Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung und Straße her. Die vorhandenen Straßenbäume werden in das Konzept mit einbezogen. In den Randzonen bieten sich entlang der Wege Sitz- und Spielmöglichkeiten in Sonne und Schatten an.

Im Westen ist als Hauptattraktion eine große Multifunktions-Spielnetzanlage zum Rutschen, Klettern und Lümmeln vorgesehen.

Die große Wiesenfläche ist multifunktional, auch als Ballspielwiese nutzbar und dient bei extremen Starkregenereignissen als Notüberlauffläche. Die Rasenböschungen sind mit unterschiedlichen Neigungen ausgebildet und bieten über Rasenrampen einen problemlosen Zugang auch für mobilitätseingeschränkte Personen und Pflegefahrzeuge.



Spielbereich Nord



Der Bereich liegt zwischen der nördlich angrenzenden Gemeinschaftsgarage mit den darüber liegenden Hochgärten und der südlich anschließenden Erschließungsstraße. Dem Zugang vorgelagert ist ein kleiner Vorplatz mit Abstellmöglichkeiten für Räder. Innerhalb dieses starken Rahmens befinden sich die zwei organisch geformten, durch Pflaster- bzw. Rasenböschungen abgesenkten Hauptspielflächen.

Das Wasserspiel mit Wasserquelle und verschiedenen Aufstau-Szenarien ist Teil der großzügig bemessenen Sandfläche. In der angrenzenden Grünfläche sind Holzspielhäuser und ein kleiner Weiden-Dschungel vorgesehen. Zwischen dem Sand- und Gerätespiel sind eine lange Sitzschlange sowie eine Picknick-Garnitur fürs gemeinsame Verweilen vorgesehen.

Die Gerätespielfläche ist mit Fallschutzmaterial Riesel oder Holzhackschnitzel belegt. An Spielpodesten mit unterschiedlichen Höhen sind Netze, eine Rutsche und ein Wackelsteg angebaut.



BEKANNTMACHUNG

1. Änderung zur Gestaltungssatzung der Großen Kreisstadt Erding zum Bebauungsplan Nr. 88 für das Gebiet südlich der Dorfener Straße und westlich der B 388 (Poststadt)

Die Stadt Erding erlässt auf Grundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende Änderung zur Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 88:

§ 1

Die Gestaltungssatzung der Großen Kreisstadt Erding zum Bebauungsplan Nr. 88 für das Gebiet südlich der Dorfener Straße und westlich der B 388 (Poststadt) wird im Teil D auf der Seite 14 der Gestaltungsleitlinien dahingehend geändert, dass die Farbbezeichnungen wie in der Anlage 1 dargestellt geändert werden.

§ 2

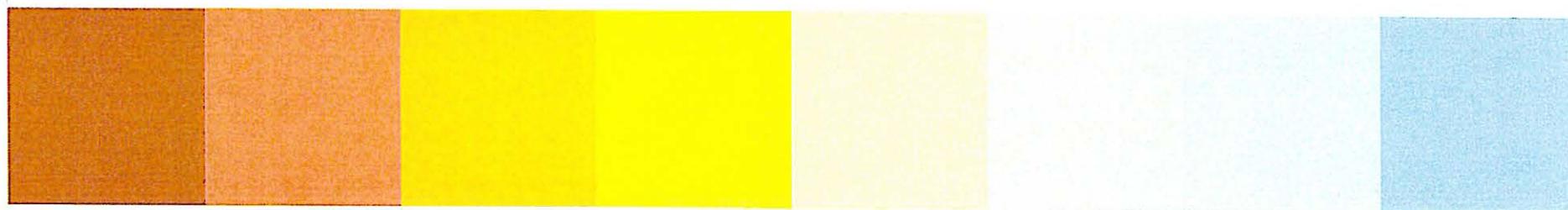
Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Die Gestaltungssatzung, sowie der Bebauungsplan Nr. 88 sind im Zimmer 203 der Stadtverwaltung, Landshuter Str. 1, 85435 Erding einsehbar und auch im Internet veröffentlicht.



Max Gotz
Oberbürgermeister

In Aushang:
an der Amtstafel Rathaus
angeheftet am: 07.11.2019
abgenommen am: 05.12.2019



NCS S 3560 - Y70 R rot

NCS S 2070 - Y40 R hellrot

NCS S 0585 - Y30R orange

NCS S 1080-Y10R gelb

NCS S 0540 - G50 Y hellgrün

NCS S 2020 - B90 G
türkisgrün

NCS S 3020 - B10 G blau

NCS S 5020 - B dunkelblau

Anmerkung: Die hier angegebenen Farbtöne stellen verbindlich zu verwendende Farben dar. Die Darstellung kann im Druck, auf dem Bildschirm und in elektronischen Präsentationen abweichen. Um die Farbechtheit zu gewährleisten, ist die Verwendung der Farbtöne der NCS-Farbpalette notwendig.