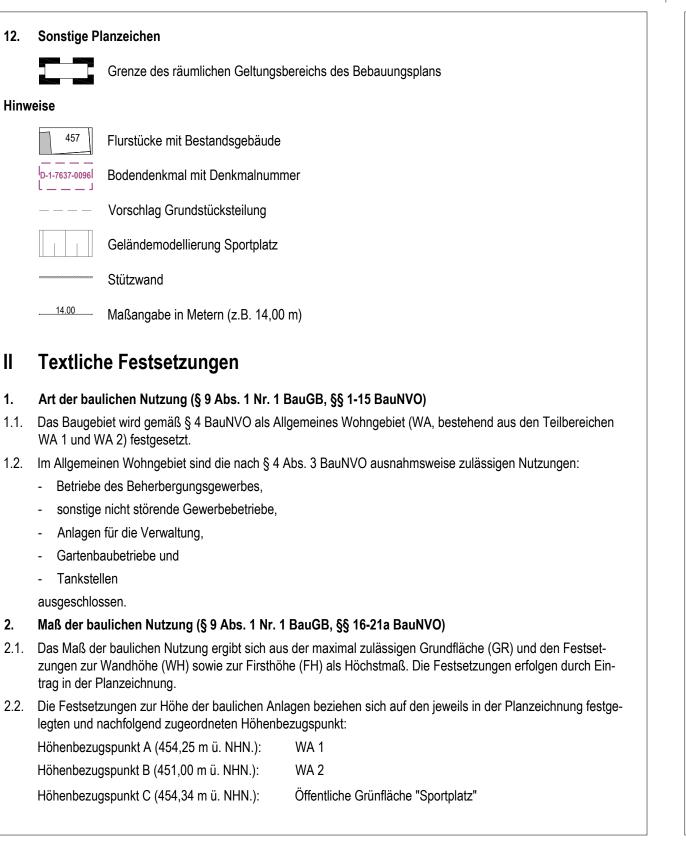
## **Stadt Erding** Bebauungsplan Nr. 232 I für das Gebiet südlich und östlich der Straße "Am Weiher". OT Langengeisling Die Stadt Erding erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung den folgenden Bebauungsplan als Satzung. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 67 "Baugebiet Nr. 4 am Sportplatz" und dessen 10. und 13. Änderung. Der Bebauungsplan besteht aus: Teil I Planzeichnung Teil II Textliche Festsetzungen Teil III Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen Teil IV Verfahrensvermerke Teil V Begründung mit Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 13.01.2022. 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 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist. Planzeichnung Planzeichen nach der PlanZV 90 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO) Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO) GR Grundfläche als Höchstmaß WH Wandhöhe in Metern über Höhenbezugspunkt als Höchstmaß FH Firsthöhe in Metern über Höhenbezugspunkt als Höchstmaß Bezugspunkt mit Bezeichnung (z.B. 454,25 m ü. NHN, siehe Festsetzung II. 2.2.) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) ===== Baugrenze nur Einzelhäuser zulässig . Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Öffentliche Straßenverkehrsfläche G Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün Straßenbegrenzungslinie ▼▲ Ein- bzw. Ausfahrt zu Stellplatzanlage Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Sport- und Spielanlage: Tennis, Basketball und Stockschießen . Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Sportplatz Private Grünfläche Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB) Anpflanzen: Bäume Anpflanzen: Gehölze Erhaltung: Bäume Erhaltung: Gehölze Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche (siehe Festsetzung II. 11.1., Abbildung 1) . Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB) Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze KG Umgrenzung von Flächen für Kellergeschoss . Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich (siehe Festsetzung II. 12.1.) Lärmschutzwand (siehe Festsetzung II. 12.2.) 10. Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO) Vorgeschriebene First- und Hauptkörperrichtung SD Satteldach 11. Aufschiebend bedingte Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB) Fläche mit aufschiebend bedingter Nutzung: Militärfläche (Fliegerhorst)



12. Sonstige Planzeichen

Flurstücke mit Bestandsgebäude

— — Vorschlag Grundstücksteilung

Stützwand

II Textliche Festsetzungen

WA 1 und WA 2) festgesetzt.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Anlagen für die Verwaltung,

Gartenbaubetriebe und

trag in der Planzeichnung.

Tankstellen

ausgeschlossen.

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

53/4 Jakob-Kaindl-Straße

WA 1

Geländemodellierung Sportplatz

Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut (Satteldach) oder zwischen Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand (bei Flachkonstruktionen bis zu 5° Dachneigung). 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 festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR) bezieht sich auf die Baugrundstücke. Diese darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA) in den Teilbereichen WA 1 und WA 2 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz benanlagen zulässig.

1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden. 7.3. In der überbaubaren Grundstücksfläche B darf eine Zuschauer-Tribüne errichtet werden. 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) 7.4. Unbebaute, nicht für die unter Ziffer 7.1. aufgeführten Anlagen benötigte Bereiche, sind zu begrünen. 3.1. Untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone, Pergolen und Terrassenüberdachungen dürfen Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außen-8. Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 25 a/b BauGB) wand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen. 3.2. Innerhalb der im Plan mit "KG" gekennzeichneten Fläche darf die Baugrenze durch ein unterirdisches Geschoss (Kellergeschoss) überschritten werden. 4. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Im Teilbereich WA 1 ist ie Wohngebäude eine Wohneinheit zugelassen. 5. Verkehrsflächen, Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO, Art. 81 BayBO) 5.1. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung (StS) der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Diese sind nach den Regelungen der Satzung zu gestalten. Abweichend von der Regelung in § 5 Abs. 2 der StS, nach jeweils 5 Stellplätzen einen mindestens 1,50 m breiten Bepflanzungsstreifen mit Baum anzulegen, kann für eine Stellplatzanlage auch alternativ ein Nachweis durch Pflanzung einer gleichen Anzahl von Bäumen zur Eingrünung und Beschattung erfolgen. 5.2. In den Teilbereichen WA 1 und WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes sind Garagen und Carports nur auf den mit "Ga" im Plan gekennzeichneten Flächen und in den Baufenstern zulässig. 5.3. Im Teilbereich WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes sind offene Stellplätze nur auf den mit "St" im Plan gekennzeichneten Flächen und in den Baufenstern zulässig. 5.4. Die Ein- und Ausfahrt zu der im Teilbereich WA 2 gelegenen Stellplatzanlage ist an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle zugelassen. 5.5. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Fahrradstellplätzen und Spielgeräten sind im Allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Teilbereich WA 1 sind diese auch außerhalb der Bauräume bis max. 12 m² Grundfläche je Baugrundstück zulässig. 5.6. 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. 6. Fläche für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind das Anlegen und Nutzen von Sport- und Spielfeldern (z.B. Tennisplätzen, Basketballfeldern und Anlage für Stockschießen) sowie von Wegen und zugehörigen Ne-

8.1. Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" festgesetzten Flächen sind mit Laubbäumen (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Ziffer III 3.1.) zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und zu gestalten. Der Bestand, die Pflanzungen und die Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten. Eine Überbauung dieser Flächen ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Grundstückszufahrten und -zugänge sowie Flächen für Rettungsfahrzeuge. Diese sind flächensparend auszubilden. Es besteht ein Anspruch auf Zufahrt und Zuwegung der anliegenden Baugrundstücke. 8.2. Bei der Anordnung der als "neu anzupflanzen" festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig. 8.3. Bei Reihen- und Alleepflanzungen ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden. 9. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 a/b BauGB, Art. 81 BayBO) 9.1. Die in der Planzeichnung als "zu erhalten" festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern und bei Absterben artengleich und in der Qualität "4 mal verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm" zu ersetzen. 9.2. Die in der Planzeichnung als "zu erhalten" festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten, bei Ausfall artengleich zu ersetzen. 9.3. Für die durch Planzeichen als "neu anzupflanzen" festgesetzten Einzelbäume (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Ziffer III 3.1.) sind Laubbäume in der Mindestpflanzqualität: Hochstamm 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen. Bei ihrer Anordnung sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig. 9.4. Für die durch Planzeichen als "neu anzupflanzen" festgesetzten Gehölze (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Ziffer III 3.1.) sind Sträucher in der Mindestpflanzqualität: verschulte Sträucher, Pflanzengröße 100-150 cm zu pflanzen. Die Pflanzungen sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten. 9.5. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes sind zu bepflanzen und durch Ansaat zu begrünen (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Ziffer III 3.1.), soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze dienen. 9.6. Je 250 m² angefangene Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebietes ist ein Laubbaum oder ein Obstbaum (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Ziffer III 3.1.) zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind mit Planzeichen festgesetzte Baumpflanzungen und vorhandener Baumbestand einzurechnen. WA 2 WH 6,5 m

Sport- und

Spielanlage

sowie von Wegen zulässig.

dienenden Räumlichkeiten, errichtet werden.

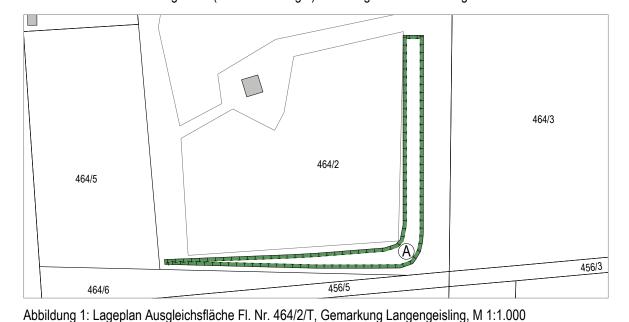
7.2. In der überbaubaren Grundstücksfläche A darf ein Vereinsheim mit dazugehörigen Umkleide- und Sanitär-

räumen sowie eine an den Sportplatzbetrieb gebundene gastronomische Einrichtung, mit der Nutzung

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 25 a/b BauGB) 9.7. Die zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen (siehe Festsetzung durch Planzeichen Ziffer I.7.) sind mit Bäumen, Sträuchern und Rasen zu begrünen. 7.1. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" sind auf der gesamten Fläche das Anle-

- gen und Nutzen von Sportfeldern (z. B. Fußball) mit zweckgebundenen baulichen Nebenanlagen (z. B. Tribüh-9.8. Stellplätze, Wege, Einfahrten und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind so auszubilden, dass diese nen, Regenschutzdächer, Vereinsheim, Lagerschuppen, Kassenhaus, Beleuchtungsanlagen, Ballfangzaun etc.) zum Zeitpunkt der Herstellung im Mittel einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner erreichen (z. B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Drain- bzw. Rasenfuge). 9.9. Die als "private Grünflächen" in den Teilbereichen WA 1 und WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes festgesetz
  - ten Flächen sind mit Laubbäumen (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Ziffer III 3.1.) zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und zu gestalten. Die Pflanzungen und die Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und
  - Die privaten Grünflächen dürfen nicht überbaut werden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Grundstückszugänge sowie Flächen für Rettungsfahrzeuge. Diese sind flächensparend auszubilden.

  - 9.10. Für die Ausleuchtung von Straßen, Wegen und Freianlagen ist eine insektenfreundliche Beleuchtung nach dem
  - Stand der Technik (z. B. Natriumdampfhochdrucklampen oder LED-Lampen) vorzusehen.
  - 10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 10.1. Im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine insgesamt ca. 600 gm
  - umfassende Teilfläche der Flurnummer 464/2, Gemarkung Langengeisling, als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt (siehe Abbildung 1). Die Ausgleichfläche ist dinglich zu sichern.



10.2. Die Fläche ist zu 2/3 mit heimischen standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste zu bepflanzen. Dabei sind mind. 50 % Baumarten der Weichholzaue (z.B. Alnus glutinosa, Salix alba, Prunus padus) in der Qualität: H, 3xv, mDb, 14-16 zu verwenden.

Die verbleibenden Flächen sind als artenreiche Wiese mit autochthonem Saatgut anzusäen und zweimal jähr-

lich (ab 15.06 und 01.09) zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht gestattet. Die Uferbereiche sind partiell abzuflachen bzw. sind Flachwasserbereiche anzulegen, um die geradlinigen Ufer bereiche aufzulockern, und mit einer kräuterreichen Ufermischung (50% Gräser, 50% Kräuter) anzusäen.

Abhängig vom Gehölzaufwuchs hat alle 2-5 Jahre eine Mahd ab September zu erfolgen. 10.3. Es ist standortheimische Pflanzware des Vorkommensgebiets 6.1 "Alpenvorland" zu verwenden

- 10.4. Die Gehölzpflanzungen sind in den ersten 5 Jahren gegen Wildverbiss zu schützen und 2-3x jährlich auszumähen. Ausfälle sind unaufgefordert zu ersetzen.
- 10.5. Die Ausgleichsfläche ist mit dem Satzungsbeschluss von der Stadt an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt mit dem Satzungsbeschluss zu melden.
- 11. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB) Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist oberflächig und
- möglichst breitflächig innerhalb des Baugebiets zu versickern, z.B. in Versickerungsmulden oder -gräben und in Grünflächen. Eine Versickerung über Rigolen kann zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für nur oberflächige Versickerung nicht ausreichen. Es kann nicht in die Kanalisation eingeleitet werden und nicht über öffentliche Verkehrsflächen entwässert werden. Die Pflicht zur Versickerung entfällt, soweit das Niederschlagswasser genutzt wird. 12. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Baulicher Schallschutz (§ 9 Abs. 1
- Nr. 24 BauGB)
- 12.1. Die Außenbauteile der Gebäude inklusive aller Bestandteile wie Fenster, Belüftungseinrichtungen, Rollladenkästen etc. müssen folgende Anforderungen an den baulichen Schallschutz erfüllen: Wohngebäude im westlichen Baufeld in WA 1:
  - Erforderliches bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß erf.R'<sub>w ges</sub> ≥ 35 dB
- Alle weiteren Wohngebäude im Plangebiet: Erforderliches bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß erf.R'<sub>w ges</sub> ≥ 33 dB.
- Für alle Schlafräume (Schlaf- und Kinderzimmer), die ausschließlich über ein Fenster in einer in der Planzeichnung mit einem Planzeichen für "Schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich" (Ziffer I.9.) versehenen Fassade belüftet werden können, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die gewährleisten, dass das oben angegebene erforderliche Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß erf. R'w ges auch im Zustand der
- Nennlüftung des jeweiligen Raumes nicht unterschritten wird. Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind, um die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesun-
- de Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. 12.2. Entlang des nördlichen und westlichen Randes der Stockbahnen ist eine Lärmschutzwand mit 2,0 m Höhe über dem Niveau der Stockbahnen zu errichten (Lage siehe Planzeichnung).
- Entlang des Westrandes der Freischankfläche ist eine Lärmschutzwand mit 2,7 m Höhe über dem Niveau der Freischankfläche zu errichten (Lage siehe Planzeichnung). Diese Lärmschutzwand muss fugendicht an das Obergeschoss des Vereinsgebäudes angeschlossen werden.
- Die Lärmschutzwände müssen fugendicht geschlossen sein und ein Flächengewicht von mindestens 15 kg/m²
- 13. Bedingende und befristete Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst die als Teilfläche gekennzeichnete Militärfläche (Sonderbaufläche Fliegerhorst). Für diese Fläche wird im Bebauungsplan eine Nutzung festgesetzt, deren Zulässigkeit unter der aufschiebenden Bedingung der Freistellung der Fläche von Militärzwecken steht.
- 14. Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO) 14.1. Die vorgeschriebene Dachform und Firstrichtung der Hauptgebäude ist in der Planzeichnung festgesetzt.
- 14.2. Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 25° bis höchstens 35° auszuführen.
- 14.3. Flachdächer (Dächer bis zu 5° Neigung) sind extensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei einer Anordnung notwendiger, technischer Anlagen oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts.
- 14.4. Für Nebengebäude sind Sattel- und Pultdächer zulässig. Die Neigungen der Dächer orientieren sich an denen der Hauptgebäude.
- 14.5. Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei einer Dachneigung von 35° zugelassen.
- bereich zulässig: bei Flachdächern (bis zu 5° Neigung), wenn diese in mindestens 0,5 m Abstand zu den Dachkanten ange-
- bracht sind und mit ihren Oberkanten eine Höhe von 1,0 m über Dachhaut nicht überschreiten.
- bei geneigten Dächern (25° bis 35° Neigung), wenn sie bandartig, parallel und in Abstand zur Dachkante angebracht sind und ihre Neigung der Dachneigung entspricht.
- 14.7. 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

14.6. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind auf den Dächern im gesamten Geltungs-

- 15. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
- 15.1. Werbeanlagen dürfen im Allgemeinen Wohngebiet nur am Ort der Leistung im Erdgeschoss-Bereich an der Hauswand angebracht werden. Sie dürfen eine Größe von jeweils 1,0 m² nicht überschreiten.
- 15.2. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" sowie in der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind Werbeanlagen in Form von Bandenwerbung oder Werbung an den Ballfangzäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m, gemessen ab Geländeoberkante, zulässig.
- 15.3. Unmittelbar über dem Eingang des Vereinsheims in Baufenster A ist eine Werbeanlage mit der Bezeichnung des Vereins und einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Diese darf nicht in Form von laufenden Schriften oder Blink- und Wechselbeleuchtung ausgeführt werden. Im Weiteren sind in dem Baufenster nur verfahrensfreie Werbeanlagen zugelassen.
- 16. Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
- 16.1. Als Einfriedungen sind im Allgemeinen Wohngebiet nur Holzstaketenzäune oder dicht hinterpflanzte Maschendraht- / Gitterzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

- 16.2. Einfriedungen im Bereich der Grundstückszufahrten sind nicht zulässig.
- 16.3. Als Einfriedungen sind für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" sowie für die Fläche für Sport- und Spielanlagen Maschendraht- / Gitterzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zu-
- 16.4. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" sowie in der Fläche für Sport- und Spielanlagen ist die Errichtung von Ballfangzäunen mit maximal 6,00 m Höhe zulässig.
- 17. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
- Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen Abgabungen nur bis zu einer Tiefe von 0.5 m und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 0,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, vorgenommen werden. Höhendifferenzen im Gelände sind 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. Auf folgende, im unmittelbaren Umfeld liegende <u>Bodendenkmäler</u> wird hingewiesen: Westlich gelegen und hineinragend:
- Denkmalnummer D-1-7637-0096 "Villa rustica der römischen Kaiserzeit sowie Reihengräberfeld und Körpergräber des frühen Mittelalters" und
- Denkmalnummer D-1-7637-0130 "Straße der römischen Kaiserzeit".
- 1.2. Diese Denkmäler sind in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Sie sind zu schützen und zu erhalten, unabhängig davon, ob sie bekannt sind oder vermutet werden.
- 1.3. Vor jeder Baugenehmigung oder Freistellung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nachfolgendes zu
  - 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.
- Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgra-
- bung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.
- Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabung zu
- Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen. Technische Infrastruktur
- 2.1. Sämtliche Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt
- 2.2. 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 er-
- 2.3. Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos. 3. Grünordnung
- 3.1. Pflanzlisten
  - Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Neuanpflanzungen wird folgende Auswahl aus der Artenliste der Stadt Erding in der jeweils aktuellen Fassung empfohlen:
  - Großbäume: Hochstamm 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) Acer platanoides Betula pendula (Weiß-Birke) Fagus sylvatica (Rot-Buche)
- (Stiel-Eiche) Quercus robur Tilia cordata (Winter-Linde) (Silber-Weide) Klein- und Mittelgroße Bäume: Hochstamm 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm
- (Feld-Ahorn) Carpinus betulus (Hainbuche) Acer campestre (Vogel-Kirsche) (Mehlbeere) Prunus avium Sorbus aria
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Sträucher: verschulte Sträucher, Pflanzengröße 100-150 cm
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) (Gewöhnliche Hasel) Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn) Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster) (Gewöhnliche Heckenkirsche) Prunus spinosa (Schlehe) (Gemeiner Faulbaum) Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere) Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) (Wildrosen in Arten)
- (Gewöhnlicher Schneeball) Viburnum opulus
- Schnitthecken, Formschnitt: 2 x verpflanzt, Pflanzengröße 125-150 cm Carpinus betulus (Hainbuche) Acer campestre Fagus sylvatica (Rot-Buche) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster) Taxus baccata
- Kletterpflanzen: Solitärpflanze, 3 x verpflanzt, im Container, Pflanzengröße 100-150 cm
- (Waldrebe in Arten und Sorten) Hedera helix Clematis spec. Lonicera caprifolium (Echtes Geißblatt) Parthenocissus spec. (Wilder Wein in Arten und
- 3.2. Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 3.3. Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 335 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBL, S.286) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Errichtung der
- Maßnahmen zur Vermeidung (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (§ 44 Abs. 5 BNatSchG)
- 4.1. Baumfällung und Baufeldberäumung dürfen nur im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Damit soll die Zerstörung von besetzten Vogelnestern durch Holzungsmaßnahmen außerhalb der Brutperiode (01.03. bis 30.09.) vermieden werden. Auch die Verletzung oder Tötung von Fledermäusen, die Spalten, abstehende Borke und Höhlungen an Bäumen als gelegentliche Tagesverstecke nutzen könnten, wird so ausgeschlossen.
- 4.2. Abrissarbeiten von Gebäuden sind nur im Winterhalbjahr (zwischen Anfang November und Ende Februar) durchzuführen, um die Tötung und Verletzung von Fledermäusen, brütenden Vögeln und Jungvögeln sowie die Beschädigung von Eiern zu vermeiden.
- 4.3. Im Teilbereich WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes ist zu den angrenzenden Weihern bauzeitlich während der Wanderungszeit von Amphibien (Frühjahr und Herbst) ein temporärer Amphibienschutzzaun aufzustellen.
- **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) herzu-
- Baulicher Schallschutz
- Die Genehmigungsbehörde kann bei Errichtung und Anderung von Gebäuden im Baugenehmigungsverfahren den Nachweis der Einhaltung der erforderlichen Schalldämmmaße unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen technischen Baubestimmungen und DIN Normen fordern. Landwirtschaft
- Innerhalb des Planungsgebiets können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die im Umfeld vorhan-
- denen landwirtschaftlichen Betriebe und die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten. Wasserwirtschaft (Grundwasser)
- Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannt hohen Grundwasserständen, weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers (ein-

Schäden vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn. Im Umgriff des Bebauungsplanes liegen Auffüllungen vor, die möglicherweise mit Schadstoffen belastet sind. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Erding zu

## IV Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Erding hat in der Sitzung vom 27.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 232 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

schließlich wasserdichten Lichtschächten und Rohrdurchführungen) oder einer angepassten Nutzung, können

benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Weiterhin ist die Verwertung bzw. Entsorgung

des Aushubmaterials in Abhängigkeit von der Belastung zu klären. Baumaßnahmen im Bereich von Auffüllun-

gen sind durch ein auf Altlasten und Bodenverunreinigungen versierten Sachverständigen zu begleiten.

- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.08.2019 hat in der Zeit vom 18.09.2019 bis 21.10.2019 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.08.2019 hat in der Zeit vom 18.09.2019 bis
- 21.10.2019 stattgefunden. 4. Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Erding hat in der Sitzung vom 23.09.2021 die Teilung des Bebau-
- ungsplans Nr. 232 beschlossen. 5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 232 I in der Fassung vom 23.09.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2021 bis 06.12.2021 öffentlich ausgelegt.
- 6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 232 I in der Fassung vom 23.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2021 bis 06.12.2021
- Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 13.01.2022 in seiner Sitzung am 13.01.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 232 I wurde am 27.01.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 13.01.2022 in Kraft.

> Max Gotz Oberbürgermeister

Für die im Bebauungsplan gekennzeichnete Teilfläche: "Militärfläche" ist die Bedingung durch die Bestandskraft des Bescheids zur Freistellung der Fläche von Militärzwecken eingetreten. Dieser Zeitpunkt wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbürgermeister



## Stadt Erding

Bebauungsplan Nr. 232 I für das Gebiet südlich und östlich der Straße "Am Weiher". OT Langengeisling





13.01.2022