

Stadt **Erding**
Lkr. Erding

Bebauungsplan Nr. 190
Sondergebiet „Lebensmittel Einzelhandel“
westlich der Sigifinger Straße und südlich
des Rennwegs

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Umlandstr. 5, 80336 München
Az.: 610-41/2-163 Bearb.: Gra/Ri

Plandatum 23.08.2005
08.12.2005
06.04.2006

SB 410 Zi 203

Bebauungsplan Nr. 190
Fassung vom 06.04.2006
Rechtsverbindlich seit 24.04.2007

Die Gemeinde Stadt Erding erlässt aufgrund §§ 1-4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.



- 8.2 Je 350 qm angefangene Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer Laubbaum und fünf Sträucher zu pflanzen.
Die Mindestpflanzgröße für Bäume beträgt:
Hochstamm oder Stammbusch STU 16-20 cm, 3 x verpflanzt.
Die Mindestpflanzgröße für Sträucher beträgt:
versetzte Sträucher 60-100 cm Höhe.
Unter den Hinweisen ist eine Liste der empfohlenen Gehölze aufgeführt.
- 8.3 zu pflanzender Baum, Lage geringfügig veränderbar
- 8.4 private Grünfläche
- Der 2,50 m breite Grünstreifen entlang der Straßenverkehrsfläche darf nur durch die notwendigen Ein- bzw. Ausfahrten in einer Breite von max. 7,00 m unterbrochen werden.
- 9 Einfriedungen
Einfriedungen sind nur als sockellose Maschendraht- oder Gitterzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Sie sind mit Kletterpflanzen zu begrünen bzw. mit Sträuchern zu hinterpflanzen.
- 9 Maßangabe in Metern, z.B. 5,00 m
- B Nachrichtliche Übernahme
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Militärflughafens Erding. Die nach § 12 (3) 2 a LuftVG festgelegten Bauhöhenbeschränkungen sind zu beachten.
- C Kennzeichnung
 Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen - Hausmüll - belastet sind. Eine Bebauung in dem gekennzeichneten Bereich ist nur möglich, wenn ein Bodenaustausch vorgenommen wird.
- D Hinweise
1 bestehende Grundstücksgrenze
1725 bestehende Flurstücksnummer, z.B. 1725
 Gemarkungsgrenze

- 7 Grünordnung
- 7.1 Auf den privaten Baugrundstücken wird die Anpflanzung der folgenden Baumarten empfohlen:
- | | | |
|---------------------|---|-------------|
| Acer platanoides | - | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | - | Bergahorn |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Prunus avium | - | Wildkirsche |
| Quercus robur | - | Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | - | Vogelbeere |
| Tilia cordata | - | Winterlinde |
- Bei den Strauchpflanzungen wird vordringlich die Verwendung von heimischen Wildsträuchern empfohlen, z. B.
- | | | |
|---------------------|---|----------------|
| Cornus mas | - | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | - | Hartriegel |
| Coylus avellana | - | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | - | Weißdorn |
| Eunonymus europaeus | - | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - | Liguster |
| Lonicera xylosteum | - | Heckenkirsche |
| Rosa spec. | - | Wildrosen |
| Sambucus nigra | - | Holunder |
- 7.2 Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben; Ausmaß und Höhe zulässiger Aufschüttungen und Abgrabungen; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung.
- 7.3 Der Oberboden ist zu sichern und an geeigneter Stelle wieder zu verwenden.
- 7.4 Vom Ingenieurbüro Greiner, Pippinplatz 4, 82131 Gauting, wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt (Bericht Nr. 205108/2 vom 05.01.2006).

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © LVG Bayern

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

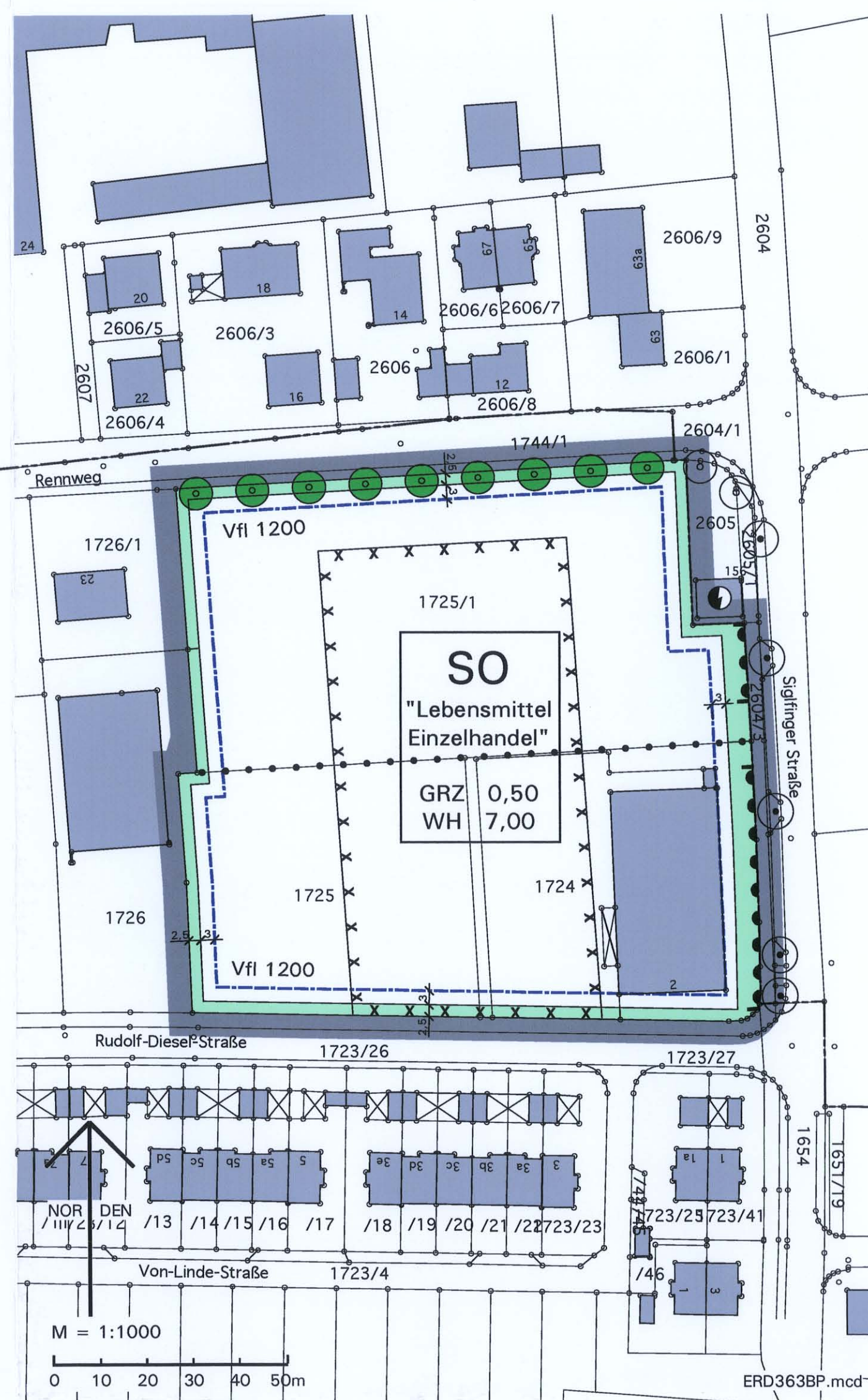
Planfertiger: München, den 18. Mai 2006
i. A. (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Stadt Erding, den
(Karl-Heinz Bauernfeind, Erster Bürgermeister)

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 76 für das „Gebiet am Rennweg“ in der Fassung vom 25.02.1982.

A Festsetzungen

- 1 Geltungsbereich
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 Das mit SO bezeichnete Bauland ist nach § 11 BauNutzungsverordnung (BauNVO) als Sondergebiet festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Betriebe des Lebensmittel-Einzelhandels mit den dazugehörigen Nebenflächen, wie z.B. Eingangs-, Anlieferungs- und Lagerzonen, Stellplätze.
- 2.2 Vfi 1200 höchstzulässige Verkaufsfläche in qm, 1.200 qm
- 2.3 Je Betriebsgrundstück ist eine Wohnung, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, zulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 GRZ 0,50 max. zulässige Grundflächenzahl
- 3.2 WH 7,00 höchstzulässige Wandhöhe, 7,00 m
Die Wandhöhe wird gemessen vom Parkplatzniveau im Bereich der Außenwand des Gebäudes auf der Eingangsseite bis zum Schnittpunkt OK Dachfläche mit Außenwand.
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet.
- 4.3 Die Errichtung von Nebenanlagen – Garagen, Tiefgaragen, Überdachungen, Lagerflächen – ist ausschließlich innerhalb des Bauraums zulässig.
- 4.4 Im Planungsgebiet gilt offene Bauweise.



5 Bauliche Gestaltung

- 5.1 Fassaden sind nur zulässig als nicht verspiegelte Verglasungen, glatt verputzte Wandflächen, glatte Sichtbetonflächen und mit Holzverschalung oder Metallverkleidung.
- 5.2 Dacheindeckungen, Fassadenmaterialien und Farbenstriche sind in hellen, gedeckten Tönen auszuführen; grelle Anstriche und Signalfarben sind unzulässig.
- 5.3 Im Sondergebiet sind Flachdächer, Pultdächer und Flachdächer in Verbindung mit Pultdächern zulässig. Die Firsthöhe der Pultdächer darf die zulässige Wandhöhe um max. 3,50 m überschreiten.
- 5.4 Solarkollektoren sind nur auf Dächern zulässig; sie sind in die Dachfläche zu integrieren.
- 6 Stellplätze und Zufahrten
- 6.1 Die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Erding zu ermitteln und auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.
Zwischen den für die Ladennutzungen notwendigen Stellplatzanlagen ist eine Fahrverbindung für Pkw's herzustellen.
- 6.2 Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb des Bauraums zulässig; Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb der privaten Grünstreifen.
- 6.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- 7 Immissionschutz
- Die Fahrwege des Parkplatzes sind zu asphaltieren oder mit einem Belag aus ungefassten Pflastersteinen zu versehen,
 - Die Warenlieferungen und sämtliche Be- und Entladetätigkeiten erfolgen in etwa im Bereich der Mittelachse (West-Ost) des Plangrundstücks.
 - Während der Nachtzeit herrscht Betriebsruhe. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass eine nächtliche Warenanlieferung durch 1 LKW mit halbstündiger Be- und Entladung möglich ist.
 - Aggregate (z. B. Lüftung, Kühlung) im Außenbereich sind an den Fassaden anzuordnen, die der nächstgelegenen Wohnbebauung abgewandt sind. Andernfalls ist deren Schalleistungspegel auf 65 dB (A) zu begrenzen.
- 8 Grünordnung und Freiflächengestaltung
- 8.1 Mindestens 20 % der Gesamtfläche des Sondergebiets sind unversiegelt zu halten. Stellplätze, Lagerplätze und Zufahrten sind hierfür nicht anrechenbar. Zusätzlich sind alle nicht überbauten Flächen, die nicht für den Betriebsablauf benötigt werden, unversiegelt zu halten und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als Magerrasen auszubilden.

- 2 vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
- 3 Straßenbäume
- 4 Trafostation
- 5 Belange der Wasserwirtschaft
- 5.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- 5.2 Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbands Erdinger Moos im eingeschränkten Mischsystem. Nicht, oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern und darf nicht in Kanäle des Abwasserzweckverbands Erdinger Moos eingeleitet werden. Die Bemessung der Anlagen hat nach dem Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung ATV A 138 zu erfolgen.
- 5.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig zu versickern. Dabei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (VWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) zu beachten. Demnach ist das Niederschlagswasser grundsätzlich flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Ausreichende Flächen sind dafür vorzusehen. Die Versickerung darf nur außerhalb der als Altlastenfläche bezeichneten Grundstücksteile erfolgen.
- 5.4 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ing.-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.
- 5.5 Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.
- 5.6 Über die Hydranten des öffentlichen Wassernetzes kann im Umkreis von 300 m nur der „Grundschutz“ gewährleistet werden. Wird für den Grund- und Objektschutz zusammen eine höhere Löschwassermenge als 96 cbm/h benötigt, müssen entsprechende Maßnahmen vom Bauherrn selbst abgedeckt werden.
- 6 Denkmalpflege
Archäologische Bodenfunde sind den zuständigen Fachstellen unverzüglich zu melden.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Ferienausschuss der Stadt Erding am 23.08.2005 gefasst und am 27.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 23.08.2005 hat in der Zeit vom 27.10.2005 bis 28.11.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 23.08.2005 hat in der Zeit vom 27.10.2005 bis 28.11.2005 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 08.12.2005 hat in der Zeit vom 17.02.2006 bis 20.03.2006 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 06.04.2006 wurde vom Planungs- und Umweltausschuss am 06.04.2006 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Stadt Erding, den 24. April 2007
 (Karl-Heinz Bauernfeind, Erster Bürgermeister)
- (Siegel)
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 24. April 2007 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 06.04.2006 in Kraft (§ 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB).
- Stadt Erding, den 24. April 2007
 (Karl-Heinz Bauernfeind, Erster Bürgermeister)
- (Siegel)