

Stadt Erding
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118
für die Freizeitanlage Schollbach
im Verfahren gemäß § 13a BauGB

Rechtsgrundlagen
 Die Stadt Erding erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung den folgenden Bebauungsplan als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 118 vom 06.02.1992 und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 118 vom 18.07.1996.

Bestandteile
 Der Bebauungsplan besteht aus:

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

jeweils in der Fassung vom 12.07.2012.

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

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

SO Sondergebiet, das der Erholung dient; Zweckbestimmung "Pfadfinderheim"

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

- GR Maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern
- FH Firsthöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
- Höhenbezugspunkt (468,20 m ü.NN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß und Radweg
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsrund
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Verkehrsfläche

5. Grünflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen: Bäume
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Zweckbestimmung: Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

Bestehende Gebäude Flurstücke

Vorgeschlagene Umgestaltung Parkplatz Bebauungsplan Nr. 118

Geplanter Baukörper Erdwall

Anbauverbot Bundesstraße B 388 (§ 9 Abs. 1 FStrG)

Freihaltung von Sichtdreiecken (§ 11 Abs. 2 FStrG)

II Textliche Festsetzungen

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

- 1.1. Das Sondergebiet, wird als Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Zweckbestimmung "Pfadfinderheim" (§ 10 Abs. 2 BauNVO): Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Pfadfinderheimes mit den zugehörigen Neben- und Freianlagen.
- 1.3. Zulässige Nutzungen (§ 10 Abs. 2 BauNVO)
 Im Sondergebiet sind allgemein zulässig:
 - Pfadfinderheim mit Räumlichkeiten zum Aufenthalt und zur Übernachtung,
 - Campingzelle und sanitäre Einrichtungen sowie
 - Anlagen für sportliche und spielerische Zwecke.
 Ausnahmsweise zugelassen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO.

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

- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundfläche (GR) und den Festsetzungen zur Firsthöhe (FH) als Höchstmaß. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung.
- 2.2. Die Flächen der Stellplätze und deren Zufahrten sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht auf die Grundfläche anzurechnen.
- 2.3. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt. Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und der Höhenlage der Firstlinie. Die Firstlinie ist die äußere Schnittkante der Dachschenkel.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4, 22 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 3.1. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln und nachzuweisen. Die Stellplätze sind gemäß den Regelungen der Satzung zu gestalten.
- 3.2. Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen (St) zulässig.
- 3.3. Garagen sind unzulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden öffentliche und private Verkehrsflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entsprechend des Planeintrages festgesetzt.
- 4.2. Die Wege, die dem Fuß- und Radverkehr dienen, werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „F+R“ festgesetzt.
- 4.3. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße sind nicht zulässig.

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

- 5.1. Einfriedungen sind nur im Bereich des Sondergebietes zugelassen.
- 5.2. Als Einfriedungen sind nur Hecken oder hinterpflanzte sockellose Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

IV Verfahrensvermerke

- 1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 26.07.2011 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.10.2011 wurde mit Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.01.2012 bis 21.02.2012 öffentlich ausgelegt.
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.05.2012 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.06.2012 bis 15.06.2012 erneut öffentlich ausgelegt.
- 4. Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.07.2012 in seiner Sitzung am 12.07.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Erlass des Bebauungsplanes erfolgte am 28.08.2012; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.07.2012 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Erding, Max Gotz
 Erster Bürgermeister

Erding, Max Gotz
 Erster Bürgermeister



6. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1, Nrn. 15, 20 und 25 a/b BauGB)

- 6.1. Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen dienen. Es sind standortgerechte heimische Pflanzenarten zu verwenden.
- 6.2. Für die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind Arten in standortgerechter Auswahl zu verwenden. Bei der Anordnung sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.
- 6.3. Stellplätze, Wege, Einfahrten und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind wasserdurchlässig (z. B. mit wassergebundener Decke oder Schotter) herzustellen.

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

1. Denkmalpflege

Bodendenkmale sind meldepflichtig. Vor jeder Baugenehmigung oder Freistellung ist das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, zu informieren.

2. Wasserwirtschaft

- 2.1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 2.2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 2.3. Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos. Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern und darf nicht in die Kanäle des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos eingeleitet werden. Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind vom Bauherrn zu erstellen. Die Bemessung der Anlagen hat nach dem Arbeitsblatt DWA A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu erfolgen.

3. Sichtdreiecke

- 3.1. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden.
- 3.2. Wälle, Sichtschutzzäune, 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 0,80 m über der Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
- 3.3. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

3. Grünordnung

Die Bepflanzung, besonders der erhaltenswerte Baum- und Strauchbestand ist durch den jeweiligen Grundstückbesitzer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Notwendige Nachpflanzungen sind artgleich zu ersetzen.

Stadt Erding
3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 118
für die Freizeitanlage Schollbach

