



BEBAUUNGSPLAN NR. 137 "Alte Ziegelei" der Stadt Erding

Die Stadt Erding erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Baunutzungsverordnung in der geltenden Fassung, mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 91 Bayer. Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als

- SATZUNG.
- A) FESTSETZUNGEN
1. DURCH PLANZEICHEN
- 1.1 Geltungsbereich: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2 Art der baulichen Nutzung:
  - GE 1 Gewerbegebiet
  - GE 3 Gewerbegebiet
  - GE 4 Gewerbegebiet
  - GE 5 Gewerbegebiet
  - SO 2 Sondergebiet Baumarkt und Gartencenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 7.000 qm
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse: z.B. II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 1.3.2 Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl: z.B. 0,8 Grundflächenzahl, z.B. 0,75 Geschosflächenzahl
- 1.4 Bauweise, Baugrenzen: offene Bauweise; auch für Gebäude über 50 m Länge möglich; TH = 8,5 m; Traufhöhe (unterer bzw. äußerster Dachrandabschluss - Dachhaut) gemessen von OK FFB EG) max. 8,5 m
- 1.5 Verkehrsflächen: Straßenbegrenzungslinie; Erschließungsstraße; Fuß- und Radweg
- 1.6 Grünordnung: Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Pflege / Entwicklung, Erhaltung und Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Biotopen; Flächen für Ausgleichsmaßnahmen lt. Eingriffsregelung BayNatSchG; Pflanzflächen/Aufforstung, siehe Festsetzungen durch Text; Extensivwiesen; zu erhaltende Streuobstwiesen; zu erhaltende Obstbäume; zu erhaltende Laubbäume; zu fällender Baum; zu pflanzende Bäume mit Lagefestsetzung; Größe zur Neupflanzung Sol H mB, STU 20 - 25 cm, Artenauswahl siehe Festsetzungen durch Text; zu pflanzende Bäume im Baumgraben; \* Größe zur Neupflanzung Sol H mB, STU 20 - 25 cm; \* Artenauswahl siehe Festsetzungen durch Text; \* Baumgraben mind. 2,0 m breit, Oberbodentiefe mind. 80 cm; Baumgraben als Rasenfläche oder freischwemmende Strauchreihe (Bodendecker nicht zulässig); Wasserflächen / Feuchtfleichen in naturnaher Bauweise, Bepflanzung und Gestaltung (Flächen für Ausgleichsmaßnahmen)
- 1.7 Sonstige Planzeichen: Informationsbuch nach Regelentwurf der Stadt Erding; Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern; Maßzahl in Meter; Kurvenradius in Meter; Standort Übersichtstafel; Stellplatz für Kraftfahrzeuge; Ein- und Ausfahrt, Erschließungsstraße Dachauer Straße; Ein- und Ausfahrt, vorgeschlagene Grundstück - Erschließungsstraße; Tiefgaragenabfahrt; Höhenkote
2. DURCH TEXT
- 2.1 Art der Nutzung: Das in der Planzeichnung mit GE 1, 3, 4 und 5 bezeichnete Bauland ist nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können Wohnungen für den Betriebsinhaber und - soweit für die Aufrechterhaltung des Betriebes erforderlich für Auftrags- und Bereitschaftspersonen ausnahmsweise zugelassen werden. Anlagen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig. Unzulässig sind Beherbergungsbetriebe sowie Betriebe und Anlagen, deren immisionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60dB(A) tags und 45dB(A) nachts überschreitet. Antragsteller haben mit dem Bauantrag den Nachweis vorzulegen, daß die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschritten werden. Ausnahmen hiervon sind möglich (z.B. Büronutzung), die Entscheidung hierüber trifft die Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Erding.
- 2.1.2 Das in der Planzeichnung mit SO 2 bezeichnete Bauland ist nach § 11 der BauNVO als Sondergebiet für Baumarkt und Gartencenter festgesetzt.
- 2.1.3 Verkaufsbeschränkung: Der Verkauf von innenstadt-relevanten Waren und Gütern ist unzulässig. Ausnahme Beauftragung für Waren und Geräte die bereits am bisherigen Standort verkauft wurden.
- 2.1.4 Auf dem in der Planzeichnung mit GE 1 bezeichneten Bauland ist eine Baustoffhandlung zu errichten.
- 2.1.5 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.1.6 Außer im Sondergebiet SO 2 sind in den Gewerbegebieten keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig.
- 2.1.7 Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Baumaterial, Abfälle, Autowracke und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Lagerplätze als unselbständige Anlagen zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.2.1 In Dach- oder Untergeschossen, die nicht Vollgeschosse im Sinne des Art. 2 Abs. 6 BayBO sind, werden Flächen von Aufenthaltsräumen einsehbar, der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einsehbar auf die Geschosflächen angerechnet.
- 2.2.2 Zur Ermittlung der Fläche des Baugrundstückes im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind auch die festgesetzten privaten Grünflächen (Pflanzflächen, Vorzonen), mit Ausnahme der Ausgleichsflächen mit einzubeziehen.
- 2.2.3 Als höchstzulässige Grundflächenzahl wird GRZ 0,8 festgesetzt. Darin enthalten sind die Grundflächen der im § 19, Abs. 1 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen.
- 2.3 Grundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche
- 2.3.1 Im Gewerbegebiet ist eine Mindestgröße der Baugrundstücke auf 3.000 qm festgesetzt.
- 2.3.2 Der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) von den durch Teilung neu entstehenden Grundstücksgrenzen ist mit jeweils mind. 5 m festgesetzt.
- 2.4 Bauliche Gestaltung
- 2.4.1 Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich in das Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügen. Dachabdeckungen, Fassadenmaterialien und Fassadenstriche sind in gedeckten Tönen auszuführen, grelle Anstriche und Signalfarben sind unzulässig.
- 2.4.2 Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßbodens darf max. 0,70 m über der nächstgelegenen öffentlichen Straßenoberkante liegen. Ausnahmen für höhere Sockel im Bereich von Laderampen sind zulässig.
- 2.4.3 Im Baugebiet sind Flachdächer sowie geneigte Dächer (Sattel-, Shed- und Pultdächer) mit einer Neigung von 12° bis 28° zulässig. Flachdächer mit einer größeren Fläche als 1.000 qm sind nur zulässig, wenn sie z.B. durch geneigte Bauteile gegliedert sind. Ausnahmen für Typengebäude sind zulässig. Bei geneigten Dächern wird die Firsthöhe mit max. 4,0 m über der maximal zulässigen Traufhöhe festgesetzt. Sonnenkollektoren als zusammenhängende Dachflächen sind zulässig.
- 2.4.4 Werbeanlagen müssen sich einfügen. An der Zufahrtsstraße ins Gewerbegebiet ist eine Übersichtstafel mit den dort ansässigen Betrieben (Sammelwerbeträger) zulässig. Werbeanlagen, die die Baukörperkonturen überragen, sind unzulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen an Einfriedungen, Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, nicht bewandte Werbeanlagen, beleuchtete Werbeanlagen, die störend in die freie Landschaft wirken.
- 2.5 Garagen und Stellplätze
- 2.5.1 Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist entsprechend der Stellplatzrichtlinien in der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
- 2.5.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.5.3 Stellplätze und Stellplätze in Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Grünflächen.
- 2.5.4 Großflächige Stellplätze sind durch bepflanzte Grünstreifen zu gliedern.
- 2.5.5 Tiefgaragenrampen, die nicht im Gebäude liegen, sind einzubauen. Der Stauraum zwischen Treppentritten und der Verkehrsfläche muß mind. 5,0 m betragen.
- 2.6 Einfriedungen: Die Baugrundstücke können im Gewerbe- und Sondergebiet in einer maximalen Höhe von 2,0 m, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrtrichtung, eingefriedet werden, ausgenommen innerhalb der Sichtdreiecke. Als Einfriedungen sind nur hinterpflanzte sockellose, grüne Maschendrahtzäune oder Stahlgitterzäune zulässig.
- 2.7 Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bepflanzung, Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 0,8 m Höhe, gemessen über Oberkante Straßenmitte, ausgenommen einseitig stehende, hochstammige in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astabatz nicht unter 2,50 m, unzulässig.
- 2.8 Grünordnungsplan: Die Fachplanung Grünordnung des Landschaftsarchitekten Fritz Erhard vom 28.04.1994 mit Landschaftspflegerschem Begleitplan vom 28.04.1994 ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die darin gemachten Aussagen zur Einhaltung der Biotope und ökologisch wertvoller Flächen, sowie zur Anlage und Erhaltung der Ausgleichsflächen sind einzuhalten. Die unbebauten Flächen der Grundstücke, soweit diese nicht der Erschließung dienen, sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes als naturnahe Grünflächen mit Wiesen, Bäumen und Sträuchern herzustellen und zu unterhalten.
- 2.8.1 Artenauswahl / Pflanzenliste zur Neupflanzung in Anlehnung an die Arten des Erlen-Eschen-Auwaldes
- I Wuchsklasse
- |        |                    |                   |
|--------|--------------------|-------------------|
| Bäume: | Fraxinus excelsior | Esche             |
|        | Tilia cordata      | Winterlinde       |
|        | Quercus robur      | Eiche             |
|        | Populus tremula    | Pappel            |
|        |                    | für Parkplätze    |
|        |                    | insbesonders      |
|        |                    | Eichen und Linden |
- II Wuchsklasse
- |  |                    |                     |
|--|--------------------|---------------------|
|  | Alnus glutinosa    | Schwarzerie         |
|  | Betula pendula     | Erzle               |
|  | Carpinus betulus   | Hainbuche           |
|  | Acer campestre     | Feldahorn           |
|  | Prunus padus/avium | Traubeneiche        |
|  | Salix alba         | Bauernweide         |
|  | Wildobstgehölze    | Wildbirnen          |
|  |                    | für Streuobstwiesen |
|  |                    | Mispelapfel         |
- Sträucher, u.a.:
- |  |                  |             |
|--|------------------|-------------|
|  | Cornus sanguinea | Hartriegel  |
|  | Corylus avellana | Hassel      |
|  | Crataegus monog. | Weißdorn    |
|  | Euonymus europ.  | Pfeifenhut  |
|  | Ligustrum vulg.  | Liguster    |
|  | Prunus spinosa   | Schlebe     |
|  | Rhamnus frangula | Kreuzdorn   |
|  | Salix i.s.       | Kreuzweiden |
|  | Viburnum opulus  | Schneeball  |
- 2.8.2 Schutzvorschriften
- 2.8.2.1 Erhaltung und Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen (MAB Nr. 10 1995 S.2/9).
- 2.8.2.2 Wege, Plätze, Ladehöfe sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (Pflasterung). Die Pfl.-Stellplätze sind voll wasserdurchlässig (Rasenpflaster) auszubauen.
- 2.8.2.3 Baumschutz: Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist zu erhalten. Zum Schutz dieser Bäume sind während der Bauzeit entsprechende Sicherungsmaßnahmen nach DIN 19920 zu veranlassen.
- 2.8.2.4 Bodenschutz: Oberboden ist nach § 202 BauGB zu sichern und zu schützen.
- 2.8.2.5 Sicherung und Schutz der Freiflächen im Planungsverfahren: Llt § 2 Abs. 2 Nr. 10 BauVerf ist für Einzelbauvorhaben die Vorlage eines qualifizierten Freiflächenentwässerungsplanes im Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Pflege- und Ausgleichsmaßnahmen sind darzustellen.

2.8.2.6 Denkmalschutz: Im Bereich GE 4 und 5 westlich der ehemaligen Lehmgrube befinden sich vorgeschichtliche Siedlungsreste. Es muß in jedem Falle eine den Erdarbeiten vorangehende wissenschaftliche Untersuchung der bezeichneten Befunde gewährleistet werden. Diese Untersuchung ist die Bedingung zur Erteilung eines denkmalrechtlichen Erlaubnis entsprechend Art. 7 DStGH.

- B) HINWEISE
- bestehende Grundstücksgrenzen
  - abzubauende Gebäude
  - Flurstücknummern
  - Nordpfeil
  - Flurkarte
  - z.B. NO - 8.10
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen
  - vorhandene Böschungswinkel
  - vorhandenes Strauchwerk
  - Stromleitung mit Mast

- C) ERSCHLIESSUNGSVORAUSSETZUNGEN AUS WASSERRECHTLICHER SICHT
- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
  - Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Erdinger Moos vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
  - Gegen eventuell hohe Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern.
  - Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unverschnitztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist, soweit möglich, zu versickern.
- D) VERFAHRENSVERMERKE
- Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 30.10.1990 bzw. am 30.11.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 01.08.1994 örtlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
  - Die vorgesehene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.05.1994 hat in der Zeit vom 01.06.1994 bis 01.07.1994 stattgefunden.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.1994 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.1994 bis 19.09.1994 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 11.08.1994 örtlich bekanntgemacht.
  - Der Stadtrat der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 04.10.1994 in seiner Sitzung am 25.10.1994 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
  - Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.10.1994 wurde mit Schreiben der Stadt Erding vom 11.01.1995 an das Landratsamt Erding eingeleitet. Das Landratsamt Erding hat mit Schreiben vom 22.02.1995, Az. 42/610-4/2 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).
- Erding, den 08.03.1995
- gzt.  
Bürgermeister  
i. Bürgermeister
- Die Übermittlung der Planzeichnung mit dem Original und Begleitplan ist durch die Stadt Erding, Amt für Bauwesen, 85434 Erding, Tel. 089/265080, Fax 089/266761, zu unterhalten.

GEMARKUNG ALTENERDING  
BEBAUUNGSPLAN NR. 137

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER DACHAUER STRASSE ED 7, DEM EHEMALIGEN GELANDE DER ALTEN ZIEGELI; HINSEITLICH DER GRUNDSTÜCKE FL.NR. 1824, 1825/2, 1825/3 SOWIE DER TEILFLÄCHEN DER FL.NR. 1823, 1825 UND 2096 ALS AUSGLEICHSLÄCHE

MASSTAB 1 : 1000

GEFERTIGT AM 14.09.1993

GEÄNDERT AM	Z. 2002
27.10.1993	Bebauungsplan Nr. 137
24.02.1994	Fassung vom 04.10.1994
24.03.1994	Rechtsverbindlich seit 03.03.1995
18.05.1994	
26.07.1994	
04.10.1994	

DER PLANVERFASSER:

HESEL & PARTNER BDA  
MÜLLERSTR. 42 80469 MÜNCHEN  
TEL. 089/265080 FAX 089/266761

4. AUSFERTIGUNG

FLURKARTE NO. - 8.10  
FLURKARTE NO. - 9.10