

Stadt Erding

Lkr. Erding

Bebauungsplan Nr. 156 für das Grundstück Fl.Nr. 572/7 GmkG, Erding nördlich Dorfner Straße, westlich Keltereistraße

Hochbauentwurf P. Wacker Architekt, Stadtplaner Bahnhofstraße 3, 85405 Nandlstadt

Grünordnungsplanung R. Lex-Kerfers, R. Kerfers Landschaftsarchitekten BDLA Emling 25, 85461 Bockhorn

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle - Umlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-72 Bearb.: Gra/He

2. Nr. 202
Bebauungsplan Nr. 156
Fassung vom 27.07.99
Rechtsverbindlich seit 09.09.99

Die Stadt Erding erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 91 für das Gebiet an der Keltereistraße und der Straße Am Wasserturm in der genehmigten Fassung vom 26.07.1998.

- A Festsetzungen durch Text**
- Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Das mit GE bezeichnete Bauland ist gemäß § 8 BauNutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet festgesetzt.
 - 1.2 Zulässig sind folgende Nutzungen: Im Erdgeschoß Dienstleistungseinrichtungen und Einzelhandelsbetriebe; in den beiden Obergeschossen ein Kinozentrum mit angegliederter Gastronomie und einer Wohnung für den Kinobetreiber.
 - Maß der Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche
 - 2.1 Die in der Planzeichnung eingetragene max. zulässige Grundfläche bezieht sich nur auf das Hauptgebäude. Diese darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen - Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen, Tiefgarage - bis zu GRZ 0,90 überschritten werden.
 - 2.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Überdachungen der Tiefgaragenrampe, der Stellplatzzeile entlang der Keltereistraße (A. 8) sowie Fluchttreppen und Fassadenvorsprünge im Obergeschoß (max. 2,0 m über Baugrenze) zulässig.
 - Bauliche Gestaltung
 - 3.1 Das geplante Gebäude ist zu gliedern und den jeweiligen Funktionen entsprechend mit höhenversetzten, leicht geneigten Putzflächen auszubilden.
 - 3.2 Als Materialien für Fassaden und Dächer sind nur transparente und leicht wirkende helle Materialien zulässig.
 - Garagen und Stellplätze
 - 4.1 Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
 - 4.2 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Alle weiteren erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen.
 - 4.3 Die Decke der Tiefgarage ist so auszuführen, daß im Bereich der Vegetationsflächen eine Oberbodendeckung von mind. 60 cm möglich ist.

- Containerstandort

Innerhalb des Planungsgebiets ist ein Standplatz für Wertstoffcontainer vorzusehen. Dieser soll entweder im Bereich der überdeckten Stellplätze errichtet, oder wenn er an anderer Stelle angelegt wird, dicht eingegrünt werden.
- Grünordnung und Freiflächengestaltung
 - 6.1 Bepflanzungen in Grünflächen sowie alle durch Planzeichen festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind nachfolgend aufgeführten Arten durchzuführen, sofern nichts anderes festgesetzt ist. Bei der räumlichen Anordnung sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.

Zur Sicherstellung des Pflanzraumes ist bei Vegetationsflächen folgender Oberbodenbedarf vorzusehen:

| | |
|----------------|------------------------------|
| Bäume: | Baumgruben 150 x 150 x 60 cm |
| Pflanzflächen: | 40 cm |
| Rasenflächen: | 20 cm |

Bei Baumpflanzungen innerhalb befestigter Flächen sind zusätzliche Maßnahmen zu treffen, die einen ausreichend dimensionierten, vom Verkehrsdruck unabhängigen Lebensraum im Wurzelbereich der Bäume gewährleisten, z.B. befahrbare Baum-scheiben in Verbindung mit Unterflurbaumrosten.
 - 6.1.1 Bäume 1. Wuchsklasse

| | |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Quercus robur | Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Platanus acerifolia | Platane |

Mindestqualität:

Baumreihe oder Einzelbaum im Bereich befestigter Flächen: Hochstämme, Kronenansatz 2,80 m über Wurzelhaas 4-5 x verpflanzt mit Ballen bzw. Drahtballierung, Stammumfang mind. 20-25 cm
 - 6.1.2 Bäume 2. Wuchsklasse

| | |
|----------------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur "Fastigiata" | Säuleiche |

Mindestqualität:

Einzelbaumpflanzung/Gruppen im Bereich von Vegetationsflächen: Hochstämme oder Stammbüsche, 3-4 x verpflanzt, wenn möglich mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm
 - 6.1.3 Sträucher, flächige Pflanzung

| | |
|--------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea | Hartrie gel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Salix caprea | Salweide |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

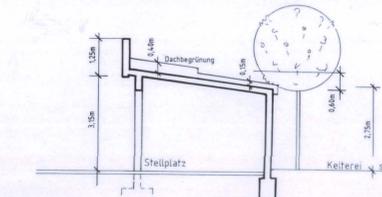
Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 2-10 Stück.
 Pflanzweise: Reihenabstand 1,0 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,0 m, Mindestqualität: 2 x v. 60-100 cm
 - 6.1.4 Einzel- und Gruppenpflanzungen

Pflanzung von standortgerechten heimischen Sträuchern sowie Ziersträuchern.

Pflanzung der Sträucher einzeln oder in Gruppen zu 3-5 Stück.
 Mindestqualität: SOL 3 x v m.B., Höhe nach Art und Verwendung
 - 6.1.5 Bodendecker

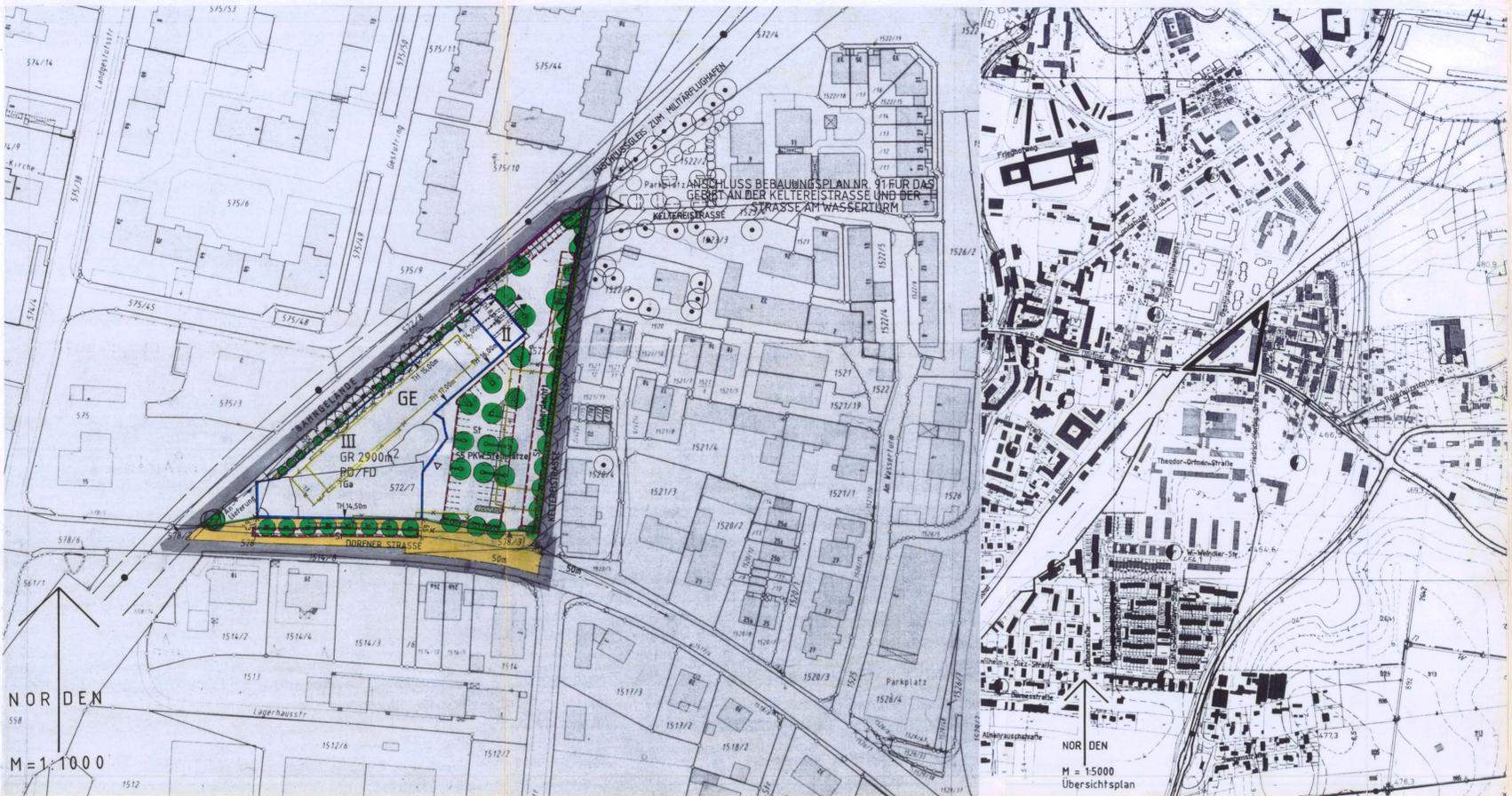
| | |
|-----------------------|-------------------|
| Chaenomeles in Arten | Zierquitt |
| Cornus "Kelsey" | Hartrie gel |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| "Lodense" | |
| Potentilla fruticosa | Fünffingerstrauch |
| Salix repens nitida | Kriechweide |
| Salix purpurea "Nana" | Purpurweide |
| Rosa nitida | Zwergerose |
| Rosa rugosa | Hundsrose |

Pflanzung im Bereich der Verkehrsflächen.
 Pflanzung in Gruppen bis zu 100 Stück.
 - 6.2 Pkw-Stellplätze sind in Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenziegel oder Schotterrasen auszuführen. Flächen zur Erschließung des Fahrverkehrs sind in wasser-durchlässigen Belägen oder in Belägen mit ausreichend dimensionierten Spaltfugen auszuführen. Wasserundurchlässige Beläge sind nur aus zwingenden nutzungsbedingten bzw. technischen Gründen zulässig.
 - 6.3 Mauern und fensterlose Gebäudeflächen mit einer Breite von mehr als 10 m und einer Höhe von mehr als 7 m sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die nach Nordwesten gerichtete Fassade ist mit dichter Strauchbepflanzung sowie Fassadenbegrünung zu versehen. Ebenfalls zu begrünen sind die TG-Rampen und Wände entlang von Grundstücksgrenzen. Die Carportanlage entlang der Keltereistraße ist gestalterisch zu gliedern und mit Dachbegrünung zu versehen.
- Einfriedungen

Das Grundstück ist entlang des Bahngeländes ohne Tür und Tor einzufrieden.
- Immissionsschutz
 - 8.1 Entlang der Westseite der Keltereistraße ist eine 2,75 m hohe Lärmschutzwand mit Überdachung der östlichen Stellplatzreihe der Stellplatzanlage zu errichten. Die Höhe des Schallschirms an der Einfahrtseite wird mit 4,40 m über Oberkante Stellplatzanlage festgelegt.
 

LÄRMSCHUTZWAND MIT ÜBERDACHTEN STELLPLÄTZEN
Schnitt M = 1:100
 - 8.2 Die in dem nördlichen Teil des Planungsgebiets eingetragene Lärmschutzwand ist mit einer Mindesthöhe von 3,00 m über Geländevau des Parkplatzes zu errichten.
 - 8.3 Für die Lärmschutzeinrichtungen gilt, daß sie durchgehend ein Flächengewicht von mind. 10 kg/m² aufweisen müssen, des weiteren ist auf eine absolut dichte bauliche Ausführung (ohne Fugen) zu achten; das bewertete Schalldämm-Maß soll ca. 20 dB betragen. Als Ausführungsbeispiel wäre z. B. die Verwendung von Blechprofilen auf einer Sockelkonstruktion oder von Betonfertigteilen, jeweils mit absorbierender Oberfläche, zu nennen.
- Sonstige Festsetzungen

Werbeanlagen sind nur an der Fassade des Haupteingangs sowie an der Fassade entlang der Dorfner Straße zulässig. Sie sind in ihrer Gestaltung der Gesamtfassade unterzuordnen. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, sich bewegende Werbeanlagen und beleuchtete Werbeanlagen, die sich störend auf die Bebauung auf der Südseite der Dorfner Straße auswirken, sind unzulässig. Das Ankleben von großflächigen Plakaten an Schaufenstern ist unzulässig. Entsprechende Abstimmung mit der Stadt Erding ist notwendig.



- B Festsetzungen durch Planzeichen**
- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - 2 **GE** Gewerbegebiet
 - 3 **GR 2900m²** Grundfläche als Höchstwert (z.B. 2900 m²)
 - 4 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 2 Vollgeschosse)
 - 5 **TH 17,00m** maximale Traufhöhe über Oberkante Gehsteig Dorfner Straße
 - 6 **FD/PD** Flachdach / Pultdach max. 7° Dachneigung
 - 7 **Baugrenze** Baugrenze
 - 8 **Überbauung des Gehwegs im 1. Obergeschoß** Überbauung des Gehwegs im 1. Obergeschoß
 - 9 **Hauptzugang Kino** Hauptzugang Kino
 - 10 **öffentliche Straßenverkehrsfläche** öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - 11 **Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung; verkehrsberuhigter Bereich gem. § 42 Abs. 4a StVO** Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung; verkehrsberuhigter Bereich gem. § 42 Abs. 4a StVO
 - 12 **Einfahrt / Ausfahrt** Einfahrt / Ausfahrt
 - 13 **Straßenbegrenzungslinie** Straßenbegrenzungslinie
 - 14 **Sichtfeld** Sichtfeld
 - 15 **Baum, 1. Wuchsklasse, zu pflanzen (A.6.1.1)** Baum, 1. Wuchsklasse, zu pflanzen (A.6.1.1)
 - 16 **Baum, 2. Wuchsklasse, zu pflanzen (A.6.1.2)** Baum, 2. Wuchsklasse, zu pflanzen (A.6.1.2)
 - 17 **Dichte Strauchbepflanzung** Dichte Strauchbepflanzung
 - 18 **Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
 - 19 **St** Stellplatz
 - 20 **TGa** Tiefgarage
 - 21 **Lärmschutzwand** Lärmschutzwand
 - 22 **Rampe** Rampe
 - 23 **Trafostandort** Trafostandort
 - 24 **Maßzahl in Metern (z. B. 3,0 m)** Maßzahl in Metern (z. B. 3,0 m)
 - 25 **Private Grünfläche** Private Grünfläche

- C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
 - 2 aufzuhebende Grundstücksgrenze
 - 3 Flurstücksnummer (z.B. 572/7)
 - 4 vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
 - 5 abzubrechendes Haupt- und Nebengebäude
 - 6 Gebäudevorschlag
 - 7 zu fallender Gehölzbestand
 - 8 Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Militärflughafens Erding. Die nach § 12 (3) 1a LuftVG festgelegten Bauhöhenbegrenzungen sind zu beachten.
 - 9 Archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zutage treten, sind meldepflichtig. Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege ist vom Baubeginn zu informieren.
 - 10 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie Abwasserbereitungsanlage angeschlossen sein. Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos im eingeschränkten Mischsystem (Systembereich "C"). 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 der Abwassertechnischen Vereinigung ATV A 138 zu erfolgen.
 - 11 Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächengestaltungsplan, der aus diesen Festsetzungen entwickelt ist, nachzuweisen und spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.
 - 12 Eine durchgeführte Altlastenuntersuchung hat keine bodengefährdende Verunreinigung festgestellt. Es wird jedoch empfohlen, die Bodenaushube im Bereich der ehemaligen Tankstellen zu überwachen.
 - 13 Für das Planungsgebiet wurde vom TÜV, 80686 München eine schaltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt. Die diesbezüglichen Festsetzungen sind aus diesem Gutachten vom 18.08.1997 abgeleitet.
 - 14 Das vom Planungsbüro Obermeyer, 80686 München, erstellte Gutachten vom 03.02.1999 über die Umplanung der raumgeordneten Trasse 'S-Bahn-Ringschluß Erding' ist Bestandteil des Bebauungsplans.
 - 15 Achse 951 A entsprechend Gutachten Obermeyer: westliche Gleisachse mit Tunnelbreite

Kartengrundlage: Amtliche Katasterblätter Nrn. NO. 9 - 11.25 NO. 8 - 11.5 M = 1 : 1000

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

Planfertiger: München, den 19. 1999
 i. A. *A. Dewald*
 (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Stadt Erding, den
 gez.
 (K.-H. Bauernfeind, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat Erding am 26.05.1987 gefaßt und am 30.04.1997 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 01.04.1997 hat in der Zeit vom 30.04.1997 bis 06.06.1997 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 01.04.1997 hat in der Zeit vom 30.04.1997 bis 18.06.1997 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB). Die öffentliche Auslegung des vom Stadtrat Erding am 10.07.1997 gebilligten Bebauungsplan-Vorentwurfs in der Fassung vom 01.04.1997 hat in der Zeit vom 21.11.1997 bis 23.12.1997 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung des vom Stadtrat Erding am 29.03.1999 gebilligten Bebauungsplan-Vorentwurfs in der Fassung vom 16.03.1999 hat in der Zeit vom 25.06.99 bis 16.07.99 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB). Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 27.07.99 wurde vom Stadtrat Erding am 27.07.99 gefaßt (§ 10 BauGB). Erding, den
 gez.
 (K.-H. Bauernfeind, Erster Bürgermeister)
2. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 31.03.1998 wurde mit Schreiben der Stadt Erding vom 15.09.1998 an das Landratsamt Erding eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 24.11.1998, Az.: 42/610-4/2 den Bebauungsplan in der Fassung vom 31.03.1998 bedingt beanstanden (§ 11 BauGB). Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 09.09.1999 ; 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 27.07.1999 in Kraft (§ 12 BauGB). Erding, den
 gez.
 (K.-H. Bauernfeind, Erster Bürgermeister)

