1. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1.1 GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

1.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung (Wandhöhe)

1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.2.1 WA1 Allgemeines Wohngebiet; z.B. WA 1

1.2.2 K1 Flächen für Gemeinbedarf
sozialen Zwecken dienende Einrichtungen, hier Kindertagesstätte

1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.3.1	GR 300	zulässige Grundfläche als Höchstwall, z.B. 300 m²
1.3.2	WH 7.30	zulässige Wandhöhe als Höchstwall, z.B. WH 7.30
1.3.3	FH 11.25	zulässige Firsthöhe als Höchstwall, z.B. FH 11.25

1.4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

1.4.1	Baugrenze
1.4.2	offene Bauweise
1.4.3	abweichende Bauweise, siehe Festsetzungen durch Text, Ziff. 3.4.2 - 3.4.13
1.4.4	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
1.4.5	nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig
1.4.6	H=3.00 Außenwände mit abwechselnder Tiefe der Abstandsflächen und Maßangabe der Tiefe (H) der Abstandsfläche in Meter, z.B. H=3.00 (m)

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN

1.5.1	Straßenbegrenzungslinie
1.5.2	öffentliche Verkehrsfläche
1.5.3	F Fußweg
1.5.4	F+R Fuß- und Radweg
1.5.5	Ein- bzw. Ausfahrtsbereich
1.5.6	P Fläche für Stellplätze (öffentliche Verkehrsfläche)
1.5.7	Fläche für Straßenbegleitgrün

1.6 GRÜNFLÄCHEN

1.6.1	öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Grünzug
1.6.2	öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Lärmschutzwall
1.6.3	öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz
1.6.4	öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Sportplatz, hier:Bolzplatz - B -
1.6.5	öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Sportplatz, hier:Jugendkleinspielfeld - J -

1.7 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNG

1.7.1 Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Trafostation

1.8 FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

1.8.1 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

1.9 GRÜNORDNUNG

1.9.1	neu zu pflanzender Baum
1.9.2	neu zu pflanzende Gehölzpflanzung, Art gemäß Pflanzliste / Hinweise Pkt. 4.7
1.9.3	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Art gemäß Pflanzliste / Hinweise Pkt. 4.7

1.10 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.10.1	Fläche für Nebenanlagen
1.10.2	CP / CS Fläche für überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze
1.10.3	TGa Fläche für Tiefgaragen
1.10.4	Vorgarten- und Erschließungszonen mit Einfriedungsverbot gegenüber öffentlichen Flächen
1.10.5	Zufahrt TGa
1.10.6	Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Lärmschutzwall-/-wandkombination. Mindesthöhe Lärmschutzwall H = 3.0 m, Gesamthöhe Lärmschutzwall-/-wandkombination H = 5.0 m, jeweils gemessen ab OK Verkehrsfläche Sägemühlstraße
1.10.8	verbindliche First- und Hauptbaukörperrichtung

2. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

2.1	Gebäude vorhanden
2.2	171/8 Flurnummer
2.3	Grundstücksgrenze vorhanden
2.4	zu entfernendes Objekt
2.5	Bezugspunkt für das MaßI der Wandhöhe
2.6	Wendehammer für PKW nach RASt 06
2.7	baulicher Abschluss der Lärmschutzwand
2.9	12.25 Maßangabe in Meter, z.B. 2.25 (m)
2.10	neu zu pflanzender Baum als Hinweis, Art gemäß Pflanzliste / Hinweise Pkt. 4.7
2.11	Vorschlag für neue Grundstücksgrenze
2.12	Kennzeichnung von Außenwänden mit Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile Lärmpegelbereich III (Tab. B DIN 4109)
2.13	Kennzeichnung von Außenwänden mit Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile Lärmpegelbereich IV (Tab. B DIN 4109)

3. FESTSETZUNG DURCH TEXT

3.1 Art der baulichen Nutzung
3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
3.1.1.1 Ausnahmen in Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
3.1.1.2 Als höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude werden für Einzel- und Doppelhäuser 2 Wohnungen und für eine Hausreihen (Reihenhaus) einer Hausgruppe 1 Wohnung festgesetzt.
3.1.2 Fläche für Gemeinbedarf
– sozialen Zwecken dienende Einrichtungen: Kindertagesstätte (K)

3.2 Maß der baulichen Nutzung
3.2.1 Die zulässige Grundfläche - GR - ist für die Fläche je Baugrundstück, die gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Anzurechnen sind die Flächen von Haupt- und Nebenanlagen. Zur Ermittlung der Grundfläche sind jeweils die größten Maße des Grundrisses anzurechnen, einschließlich der Terrassen, ebenso in den Luftraum hineinragende überdachte Teile der baulichen Anlagen wie z.B. Erker, Balkone.
Abweichend hiervon darf die durch Planzeichen festgesetzte Grundfläche GR um 20 % durch Terrassen überschritten werden.
3.2.2 Die zulässige Grundfläche GR darf durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (TGa) insgesamt bis zu einer Grundflächenzahl - GRZ - von höchstens 0.80 überschritten werden.

3.3 Wandhöhe
3.3.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfrohlfußbodens des Hauptgebäudes darf maximal 30 cm über der fertigen Höhe der Verkehrsfläche an festgelegter Bezugspunkt (siehe Hinweis Nr. 2.5) liegen.
3.3.2 Als Wandhöhe gilt bei Satteldach und Pultdächern die Höhe der Außenwand von der Oberkante Erdgeschoßfrohlfußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der Traufseite, oder bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand (siehe 3.3.9).
3.3.3 Als Firsthöhe gilt bei Sattel- und Pultdächern das Maß zwischen der festgesetzten Oberkante Erdgeschoßfrohlfußboden bis zur obersten Begrenzungskante des Daches.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen
3.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Baugrenzen und Baulinien dürfen in geringfügigem Maß bis maximal 1.5 m Tiefe und insgesamt bis zu einem Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand überschritten werden.
3.4.2 In WA 1 wird abweichende Bauweise - a - festgesetzt.
Es darf bis auf 2.0 m an die nördliche Grenze / den verkehrsberuhigten Bereich herangebaut werden.
3.4.3 In WA 2 wird abweichende Bauweise - a - festgesetzt.
Die Tiefe der Abstandsflächen von den gekennzeichneten Außenwänden beträgt 3.0 m.
3.4.4 In WA 4 wird abweichende Bauweise - a - festgesetzt.
Die Tiefe der Abstandsflächen von den gekennzeichneten Außenwänden beträgt 3.0 m.
Es darf bis auf 3.0 m an die nördliche Grenze des WA 4 herangebaut werden.
In WA 3, WA 10 und WA 11 wird abweichende Bauweise - a - festgesetzt.
Es darf bis auf 2.25 m an die nördliche Grenze / den verkehrsberuhigten Bereich herangebaut werden.
3.4.6 In WA 6a wird abweichende Bauweise - a - festgesetzt.
Es darf bis auf 2.50 m an die nördliche Grenze / den verkehrsberuhigten Bereich und bis auf 2.25 m an die östliche Grenze des WA 6a/ an dem Fußweg, gegenüber WA 7, herangebaut werden.
3.4.7 In WA 6b wird abweichende Bauweise - a - festgesetzt.
Es darf bis auf 4.0 m an die nördliche Grenze herangebaut werden.
3.4.8 In WA 7a und WA 7b wird abweichende Bauweise - a - festgesetzt.
In WA 7a darf bis auf 2.50 m an die nördliche Grenze / den verkehrsberuhigten Bereich und bis auf 2.25 m an die westliche Grenze des WA 7a / an dem Fußweg, gegenüber WA 6a, herangebaut werden.
In WA 7b darf bis auf 4.0 m an die nördliche Grenze herangebaut werden.
3.4.9 In WA 8a wird abweichende Bauweise - a - festgesetzt.
Es darf bis auf 2.25 m an die nördliche Grenze / den verkehrsberuhigten Bereich und bis auf 2.25 m an die östliche Grenze des WA 8a / an dem Fußweg, gegenüber WA 8b, herangebaut werden.
3.4.10 In WA 8b wird abweichende Bauweise - a - festgesetzt.
In südlicher Bereich des WA 8b darf bis auf 2.25 m an die nördliche Grenze / den verkehrsberuhigten Bereich und bis auf 2.25 m an die westliche Grenze des WA 8b / an dem Fußweg, gegenüber WA 8a, herangebaut werden.
In nördlichen Bereich des WA 8b darf bis auf 5.50 m an die nördliche Grenze herangebaut werden.
3.4.11 In WA 9 wird abweichende Bauweise - a - festgesetzt.
Es darf bis auf 5.50 m an die nördliche Grenze herangebaut werden.
3.4.12 In WA 12 wird abweichende Bauweise - a - festgesetzt.
Es darf bis auf 3.0 m an die westliche Grenze herangebaut werden.
3.4.13 In der Fläche für Gemeinbedarf wird abweichende Bauweise - a - festgesetzt. Gebäudelängen über 50m sind zulässig.

3.5 Abstandsflächen
3.5.1 Für die Abstandsflächen wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet, soweit nicht mit abweichender Tiefe der Abstandsfläche andere Abstandsflächen vorgegeben sind.

3.6 Bau- und Fassadengestaltung
3.6.1 Fensterlose oder ungegliederte Wandflächen von mehr als 50 m² Fläche von Haupt- und Nebengebäuden sind mit Hilfe von Selbstklimmern oder Gerüstkletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.
3.6.2 Trennwände zwischen Terrassen sind bis zu einer Tiefe von 3.0 m und einer Höhe von 2.50 m zulässig.

3.7 Dachausbildung
3.7.1 Greifbarliegender auf Bauer glänzende Dacheindeckungsmaterialien sind nicht zulässig.
3.7.2 Es sind nur Sattel-, Pult- oder Flachdächer zulässig. Der Anteil der Flachdächer darf nur max. 30 % der Grundfläche betragen.
3.7.3 Solarzellen bzw. Sonnenkollektoren auf der Dachfläche sind in gleicher Neigung wie das Hauptdach anzubringen.
3.7.4 Auf den Dachflächen sind nur liegende Dachfenster und / oder Gauben zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung über 35° zulässig. Sie Summe der Breitenmaße der Dachhaupt- Gauben, Dachfenster (darf 1/ der Trauflänge pro Hausseite nicht überschreiten.
Bei Sattel- und Pultdächer sind mit Ton- oder Betondachsteinen zu decken.
Flachdächer können als Dachterrassen ausgebildet werden. Ansonsten sind Flachdächer zu extensiv zu begrünen.
Es ist eine dachwerzählige Modersigeschichtbauweise von 10 cm vorzusehen.
3.7.7 Aneinandergebaute Gebäude, wie z.B. Doppel- oder Reihenhäuser, sind profil- und höhengleich auszuführen und einheitlich in Dachform, Dachdeckung und Bauart (Mahnelanlen) zu gestalten.

3.8 Grünordnung
3.8.1 Allgemeines
3.8.1.1 Die Bepflanzungen der privaten und öffentlichen Flächen sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen und Text auszuführen, artentsprechend zu pflegen und zu erhalten.
3.8.1.2 Alle Pflanzungen haben den festgesetzten Gehölzordnungen zu entsprechen. Ausgenommen sind Bäume und Sträucher sind entsprechend den Gehölzordnungen nachzupflanzen.
3.8.1.3 Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihren Standort um je 150 m in jede Richtung variieren, wenn hierfür planerische Notwendigkeit besteht.

3.8.2 Öffentliche Grünflächen
3.8.2.1 Die durch Planzeichen festgesetzte öffentliche Grünfläche einschließlich des Lärmschutzwalles ist zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen und artentsprechend zu pflegen. Eine Auswahl möglicher Bäume und Sträucher ist der Pflanzliste unter Hinweise Punkt 4.7 zu entnehmen.
3.8.2.2 Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten zu verwenden.
3.8.2.3 Mindestens pro 250 m² öffentlicher Grünflächen, mit Ausnahme des Bolzplatzes, ist je ein Baum der Wuchsklassen 2 oder 3 zu pflanzen, nachfolgende Pflanzqualität ist zu verwenden:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., ew., mDb, STU 18/20
3.8.2.4 Für die durch Planzeichen festgesetzte Gehölzpflanzung auf dem Lärmschutzwall ist nachfolgende Pflanzqualität zu verwenden:
Mindestpflanzqualität: Heister, 3xv., mB, 150-200
verpflanzter Strauch, Str., Höhe 60-100
3.8.2.5 In den öffentlichen Grünflächen sind drei Kinderspielplätze vorzusehen. Die Größe des westlich der Kindertagesstätte gelegenen Spielplatzes ist mit mind. 300 m² vorzusehen. Die beiden anderen Spielplätze sind mit einer Größe von jeweils mind. 100 m² vorzusehen.

3.8.3 Private Grundstücksflächen
3.8.3.1 Von den privaten Grundstücksflächen sind alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten, Zugänge oder Terrassen befestigten Flächen zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen, in Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.
3.8.3.2 Pro Privatgrundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Der Standort ist unter Einhaltung der Grenzabstände des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum BGB Art. 47, 49 und 50 Abs.1 Fnr. wählbar.
Die unter Punkt 3.8.3.5 genannten Baumpflanzungen werden hier angerechnet.
3.8.3.3 Für die Bäume in den privaten Grundstücksflächen sind nachfolgende Pflanzqualität zu verwenden:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., mB, STU 10/12.
3.8.3.4 Für die Pflanzflächen sind die Arten der Pflanzliste unter Hinweise Pkt. 4.7 zu entnehmen.
3.8.3.5 Für die Bäume in den privaten Grundstücksflächen, die bei Realisierung der Tiefgaragen und bei Wegfall der oberirdischen Stellplätze entlang der verkehrsberuhigten Bereiche zu pflanzen sind, ist nachfolgende Pflanzqualität zu verwenden. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4xv., ew., mDb, STU 20/25, Art gemäß Pflanzliste Punkt 3.8.4.3
3.8.3.6 Die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen (Siehe Festsetzung durch Planzeichen Ziff. 1.9.3) sind mit Bäumen, Sträuchern und Ansaaten in Abhängigkeit der technischen Bauausführung zu begrünen.

3.8.4 Straßenbegleitgrün
3.8.4.1 Entlang der Hauptverschließungsstraße ist Straßenbegleitgrün auszubilden und mit Bäumen, Gehölzstreifen und Ansaaten zu begrünen.
3.8.4.2 Bei den festgesetzten Einzelbaumpflanzungen ist der Boden bis in eine Tiefe von mindestens 1.00 m zu lockern, Leitungen im Umkreis von 1.00 m sind entsprechend mit Wurzelschutzrohr zu versehen. Schutzroste zu führen.
3.8.4.3 Für die durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume sind nachfolgende Arten zulässig:
Acer campestre - (Feld-Ahorn) in Arten und Sorten
Acer platanoides - (Spitz-Ahorn)in Arten und Sorten
Carpinus betulus - (Hainbuche)
Prunus avium 'Plena' - (Vogelkirsche)
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4xv., ew., mDb, STU 20/25

3.8.5 Freiflächengestaltungsplan
Die Gestaltung der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist sowohl im Freiziehlungsverfahren als auch im Baugenehmigungsverfahren in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

3.9 Carports, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen
3.9.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Erding in der jeweils geltenden Fassung zu ermitteln.
3.9.2 Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster und der mit Cp/St gekennzeichneten Flächen zulässig.
3.9.3 Stellplätze und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc.) auszubilden.
3.9.4 Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster und der mit TGa gekennzeichneten Flächen zulässig.
3.9.5 Unterbauungen der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen durch Tiefgaragen sind in Abstimmung mit der Stadt Erding durchzuführen. Die öffentlichen Flächen, die durch Tiefgaragen unterbaut werden, sind zugunsten der jeweiligen Anlagen mit den erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.
3.8.6 Carports sind bei gegenseitigen Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.
3.9.7 Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster, den Flächen für Nebenanlagen und den durch Planzeichen festgesetzten Vorgartenzonen zulässig.
3.9.8 Die Wandhöhe für Carports und Nebenanlagen beträgt 3.0 m von der Oberkante Verkehrsfläche an festgelegten Bezugspunkt (siehe Hinweise Nr. 2.5) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der Traufseite, oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
3.9.9 Für Carports und sonstige Nebenanlagen sind nur Flach- und Pultdächer bis zu einer Neigung von max. 10° zulässig.
Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Es ist eine dachwerzählige Modersigeschichtbauweise von 10 cm vorzusehen.
3.9.10 Die Decken von Tiefgaragen oder Gebäudeteilen unter der Geländeoberfläche sind um mindestens 0.80 m gegenüber der gestalteten Geländeoberfläche abzusenken und entsprechend hoch, nach den anerkannten Regeln der Technik mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken, um Bäume und Sträucher auf ihnen pflanzen zu können.

3.10 Einfriedungen
3.10.1 Einfriedungen im Bereich der Grundstücks-, Stellplatz-, Carport- oder Tiefgaragenzufahrten sind nicht zulässig.
3.10.2 An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung mit einer Höhe von 1.20 m oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig.
3.10.3 Alle Zäune sind ohne durchgehende Sockel, nur mit Punktfundamenten und einen für Kleinsäuger durchlässigen Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten.
3.10.4 Im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten Vorgartenzonen sind entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen keine Einfriedungen zulässig.

3.11 Abgrabungen und Anschüttungen
3.11.1 Im WA sind Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig.

3.12 Versorgungsanlagen und -leitungen und Fernmeldetechnische Anlagen
3.12.1 Die Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Fernwärme, sind in den Lärmschutzwall zu integrieren.
3.12.2 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Freileitungen sind nicht zulässig.
3.12.3 Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO und Mobilfunkanlagen im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbetreibenden (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht zulässig.

3.13 Niederschlagswasser
3.13.1 Auf Privatgrundstücken ist das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser in die dafür vorgesehenen Flächen für die Regelung des Wasserabflusses zu versickern. Das Niederschlagswasser darf nicht über die öffentlichen Flächen zur Versickerung gebracht werden.

3.14 Regelungen zur Luftreinhaltung und zum Einsatz erneuerbarer Energien
3.14.1 Alle Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind an die Einrichtungen zur Versorgung mit Fernwärme anzuschließen. Die Erzeugung von Wärme unter Einsatz fossiler Brennstoffe ist verboten. Die Wärmeerzeugung ist nur bei technischer Notwendigkeit (z.B. Nachheizung für die Warmwasserbereitung) zulässig und erfordert in jedem Fall die entsprechende behördliche Genehmigung und die Zustimmung des Fernwärmeversorgungsunternehmens.
3.14.2 Für das gesamte Baugebiet werden baulich Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien bei der Errichtung von Gebäuden festgesetzt. Infrage kommen hierbei vor allem aktive (Sonnenkollektoren, Photovoltaik) und passive (z.B. Gebäudeausrichtung, Wärmedämmung) bauliche Maßnahmen.

3.15 Immissionsschutz - Baulicher Schallschutz
Im Planungsgebiet sind an allen mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in A 1 der DIN 4109 (November 1989) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz von Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.
Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die mit Planzeichen festgesetzten Lärmpegelbereiche III bzw. IV gemäß Tabelle B der DIN 4109 zugrunde zu legen.
Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich über ein Fenster in einer dieser Fassaden belüftet werden können, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 171 i "für das Gebiet westlich der Sandgrubensiedlung" in der Fassung von 08.02.2011, rechtsverbindlich seit 24.03.2011.

4. HINWEISE DURCH TEXT

4.1 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" herzustellen.

4.2 Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.

4.3 Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.

4.4 Auf die Einhaltung der Mindestabstände von Bauwpflanzungen zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Versorgungs-leitungen gemäß dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" wird hingewiesen.

4.5 Ein Ausbagern der Erstarbeiten ist bereits eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchgeführt werden.

4.6 WASSERWIRTSCHAFT
Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
Das Schmutzwasser ist in Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen.
Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen.
Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Erding zu beantragen.
Gegen ggf. auftretendes Schicht- und Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2000) "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu bemessen und zu errichten.
Anlagen zum Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffe sind nach Art. 37 BayWG beim Landratsamt Erding anzuzeigen. Werden bei Ausbaubarbeiten Verunreinigungen (organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Aushub umgehend von einem Fachkundigen Ing.-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.

4.7 PFLANZLISTEN
Für Pflanzungen in Bereich der öffentlichen Grünflächen und des Lärmschutzwalles werden folgenden Arten empfohlen:

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Amelanchier lamarckii (Kupfer - Felsenbirne)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Alnus glutinosa (Schwarz - Erle)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Betula pendula (Sand-Birke)	Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Fraxinus excelsior (Esche)	Philadelphus spec. (Pfeifenstrauch - in Arten und Sorten
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Rhamnus frangula (Gemeiner Faulbaum)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Salix purpurea (Purpur-Weide)	Rosa spec. (Wildrosen in Arten)
Sorbus aria (Mehlbeere)	Salix spec. (Weiden in Arten)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	Syringa vulgaris (Wild-Flieder)
	Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

4.8 AUSGLEICHSFLÄCHEN
Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird auf einer Teilfläche der Ökokontofläche 36 der Stadt Erding, auf dem Grundstück Fl.Nr. 2503, Gemarkung Wörth, umgesetzt.

4.9 IMMISSIONSSCHUTZ
B o l z p l a t z
Ein Betrieb von Bolzplatz und Jugendkleinspielfeld ist nur außerhalb der Ruhezeiten nach "BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) möglich, also in folgenden Zeitrahmen:

Werktag: 08.00 Uhr bis 20.00 Uhr
Sonn- und Feiertage: 09.00 Uhr bis 19.00 Uhr sowie 15.00 Uhr bis 20.00 Uhr

Innerhalb dieser Zeitrahmen ist ein intensiver Betrieb des vorbeibenden Bolzplatzes nach wie vor auf ca. drei Stunden an Werktagen bzw. zwei Stunden an Sonn- und Feiertagen zu beschränken.
An Werktagen kann das Jugendspielfeld außerhalb der Ruhezeiten nach "BImSchV durchgehend bespielt werden.
An Sonn- und Feiertagen sind außerhalb der Ruhezeiten nach "BImSchV bis zu 4.5 Stunden Betrieb auf dem Jugendkleinspielfeld möglich.
Die Einhaltung dieser Nutzungszeiten ist durch organisatorische Maßnahmen sicher zu stellen.

B e s t e h e n d e V e r e i n s s p o r t a n l a g e (außerhalb des Geltungsbereichs)
Die geplanten Wohngebäude schränken die bestehende Vereinssportanlage nördlich und nordöstlich des Geltungsbereiches über das bereits bestehende Maß der Einschränkung durch die Wohngebäude außerhalb des Geltungsbereiches nördlich der Eichendorffstraße hinaus. In einem derzeitigen Betrieb nicht ein.
Lediglich an Sonn- und Feiertagen innerhalb der Ruhezeiten gemäß 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) ist dafür Sorge zu tragen, dass auf dem Fußballplatz Nord nicht gleichzeitig zum Betrieb der Stockhalmanlage an Fußballspielen (Punktspiel) stattfindet wird. Ein Betrieb aktiv der Stockhalmanlage oder aktiv der Durchführung eine Fußballspielfeldes innerhalb dieser Zeitzone führt jedoch zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung). Alternativ können die auf dem Fußballplatz Nord sonntags stattfindenden Fußballspielspiele auch als sog. "seltenes Ereignis" nach § 5 Abs. 5 18. BImSchV beurteilt werden.
In diesem Fall, sind an bis zu 18 Kalendertagen eines Jahres höhere Geräuschimmissionen zulässig und ein durchgängiger Betrieb sowohl des geplanten Bolzplatzes als auch der Stockhalmanlagen sonntags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten gemäß 18. BImSchV möglich.

5. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 28.12.2011 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 171 i beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.03.2012 wurde mit Begründung gemäß § 13 in Verbindung mit § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2012 bis 27.06.2012 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 16.05.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

3. 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.

Erding, ...
Max Gotz
Erster Bürgermeister

4. 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

STADT ERDING
Landkreis Erding

Bebauungsplan Nr. 171I
für das Gebiet westlich der Sandgrubensiedlung
mit integrierter Grünordnung
1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Plandatum: 12.07.2012

Die STADT ERDING

erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch - BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO dessen Bebauungsplan als

S A T Z U N G .

Plangeber	Stadt Erding vertreten durch Max Gotz, Erster Bürgermeister Landshuter Straße 1 85435 Erding	
Bearbeitung	Ferdinand Feiner-Kanzgrotz Architekt + Stadtplaner Fichtweg 19 83071 Stephanskirchen Tel. Fax 08036 4717	