

Stadt Erding
Bebauungsplan Nr. 223 II
für das Gebiet "Südlicher Thermengarten"

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) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung den folgenden Bebauungsplan als Satzung.
 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 55.11, 176 und Nr. 176.1.

Bestandteile
 Der Bebauungsplan besteht aus:
 Teil I Planzeichnung
 Teil II Textliche Festsetzungen
 Teil III Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 Teil IV Verfahrensvermerke
 Teil V Begründung mit Umweltbericht
 jeweils in der Fassung vom 06.10.2020.

Geltungsbereich
 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.
Bauutzungsverordnung
 Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

I Planzeichnung

- Planzeichen nach der PlanZV 90
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)**
 - WA** Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
 - GR** Grundfläche als Höchstmaß
 - WH** Wandhöhe in Metern über Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
 - FH** Firsthöhe in Metern über Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
 - H** Höhenbezugspunkt 470,0 m über NN
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - B** Baugrenze
 - A** nur Hausgruppe zulässig
 - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)**
 - V** Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - V** Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Verkehrsberuhigter Bereich
 - F+R** Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Fuß- und Radweg
 - F** Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Fußweg
 - G** Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Verkehrsgrün
 - Straßenbegrenzungslinie
 - F** Private Verkehrsfläche; Fußweg
 - A** Ein- bzw. Ausfahrten
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)**
 - St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - Ca** Umgrenzung von Flächen für Carports
 - TGa** Umgrenzung von Flächen für Zufahrten zu Tiefgaragen
 - NA** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 22 BauGB)**
 - G** Öffentliche Grünfläche
 - S** Zweckbestimmung; Spielplatz
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Lärmschutzwand / -wand Gesamthöhe H=3,00 m über Höhenbezugspunkt
 - Lärmschutzwand Gesamthöhe H=5,00 m über Höhenbezugspunkt
 - Lärmpegelbereich II (nach DIN 4109); Maßgeblicher Außenlärmpegel 56 - 60 dB
 - Lärmpegelbereich III (nach DIN 4109); Maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB
 - Lärmpegelbereich IV (nach DIN 4109); Maßgeblicher Außenlärmpegel 66 - 70 dB
 - Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 25a,b BauGB)**
 - B** Anpflanzen; Bäume
 - E** Erhaltung; Bäume
 - Fläche zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen; Gehölzbockendeckerpflanzung
 - Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)**
 - räumlich wirksame Einfriedungen gemäß textlicher Festsetzung II.16.3.
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Hinweise**
- 32772** Flurstücke mit Bestandsgebäude
 - 64-1731-0250** Bodendenkmal mit Denkmalnummer
 - 32772-0250** Platzfläche: als öffentliche Einrichtung nach Art. 21 Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern zu widmen
 - M** Vorschlag Standplatz für Mülltonnen zur Entleerung
 - 1** Freihaltung von Sichtdreiecken (Art. 26 BayStVG)
 - 7,50** Maßangabe in Metern (z.B. 7,50 m)
 - Bestandsbäume
 - Vorschlag Bäume zum Anpflanzen

II Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**
 - Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind in den Teilbereichen WA 1 bis WA 5 die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für die Verwaltung,
 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
 - Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundfläche (GR) sowie den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) als Höchstmaß. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung.
 - Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen:
 - in den Teilbereichen WA 1 bis WA 4 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und
 - in dem Teilbereich WA 5 bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
 - Im Teilbereich WA 4 ist bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) die als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" festgesetzte Fläche nicht miteinzubeziehen. Die Flächen für Stellplätze/ Garagen und Nebenanlagen sind mitzurechnen, auch wenn sie nicht auf dem gleichen Baugrundstück liegen.
 - Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen dem zugeordneten Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigten Dächern) oder zwischen Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand (bei Flachkonstruktionen bis 2° Dachneigung). Beim Puttdach gilt die niedrigere Höhe (Traufe) als Wandhöhe.
- Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt (470,00 m u. NN).
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO darf durch untergeordnete Vorbauten (wie z. B. Balkone, Erker, Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Dachrinnen und Lichtschächte) maximal 3,0 m betragen.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO, Art. 81 BayBO)**
 - Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die Stellplätze sind nach den Regelungen der Satzung zu gestalten.
 - Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit nach der Fahrradstellplatzsatzung (FSIS) der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung bereitzustellen.
 - In den Teilbereichen WA 1 bis WA 3 und WA 5 sind die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen oder in unterirdischen Garagen geschlossen unterzubringen. Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Sie sind vollständig unterirdisch anzulegen und, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer mindestens 60 cm starken, durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken. Ausgenommen hiervon ist die im Plan als öffentliche Einrichtung gekennzeichnete Platzfläche im Teilbereich WA 5. Diese ist mit einer mindestens 80 cm starken, durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken.
 - Im WA 5 ist es zulässig, drei erforderliche Stellplätze innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche (St) zu errichten.
 - Die Tiefgaragenrampen sind einzuhalten und mit einem begrüntem Flachdach (durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm) zu errichten.
 - Auf den privaten Grundstücksflächen des Teilbereichs WA 4 des Allgemeinen Wohngebietes sind oberirdische und ebenerdige Stellplätze und Carports nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (St / Ca) zugelassen.
 - In den Teilbereichen WA 1 bis WA 3 und WA 5 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO ausschließlich innerhalb der Baugrenzen oder in Tiefgaragen unterzubringen. Ausgenommen hiervon ist die im

- Teilbereich WA 5 zu errichtende Lärmschutzwand / -wand. Diese darf außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Im Teilbereich WA 4 sind Nebenanlagen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (NA) und innerhalb der Baugrenzen zugelassen.
- Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Reihenhäuser ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
- Verkehrsfächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Die Wege, die den Fußgänger dienen, werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "F" festgesetzt.
 - Die Wege, die dem Fuß- und Radverkehr dienen, werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "F+R" festgesetzt.
 - Der Weg, der den Bewohnern zur Erschließung der Hausgruppen im Teilbereich WA 4 dient, wird als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" festgesetzt.
 - Ein- und Ausfahrten zu den im Geltungsbereich gelegenen Tiefgaragen sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen (Tga) zugelassen.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Innhalb der in der Planzeichnung dargestellten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastenden Fläche, dürfen bei einer Bepflanzung keine tiefwurzelnden Gehölze verwendet werden.
- Gründordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 ab BauGB, Art. 81 BayBO)**
 - Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort geringfügig in jede Richtung variieren.
 - Bei Reihen- und Alleepflanzungen ist jeweils einhellig eine Baumart zu verwenden.
 - Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen (auch im Straßenbereich) ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von 12 m² vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z. B. mit Baumrosten) wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
 - Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen dem zugeordneten Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigten Dächern) oder zwischen Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand (bei Flachkonstruktionen bis 2° Dachneigung). Beim Puttdach gilt die niedrigere Höhe (Traufe) als Wandhöhe.
 - Die Pflanzungen sind zu pflanzen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese nachzupflanzen. Die Mindestpflanzqualität für Baum- und Strauchpflanzungen sind den Punkten II 9.3, II 10.2. und II 11.3. zu entnehmen.
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 25 ab BauGB)**
 - Die durch Planzeichen festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit Laubbäumen und Sträuchern (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. III 5.3.) zu bepflanzen, durch Ansatz zu begrünen und zu gestalten. Die Pflanzungen und die Ansätze sind artenspezifisch zu pflanzen und zu erhalten.
 - Je 150 m² angefangener, öffentlicher Grünfläche ist ein standortgerechter Laubbaum (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. III 5.3.) zu pflanzen. Im Plan festgesetzte Bäume können hierbei angerechnet werden.
 - Für Baum- und Strauchpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen sind Arten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:
 - Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen und Gehölzpflanzungen: Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 30 - 35 cm Heister, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 150 - 200 cm, verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm
 - In den öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Spielplatz" ist jeweils ein Kinderspielplatz mit einer Fläche von mindestens 300 m² vorzusehen.
- Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 25 ab BauGB)**
 - Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" festgesetzten Flächen sind mit Laubbäumen und Sträuchern (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. III 5.3.) zu bepflanzen, durch Ansatz zu begrünen und zu gestalten. Die Pflanzungen und die Ansätze sind artenspezifisch zu pflanzen und zu erhalten.
 - Für Baumpflanzungen im Verkehrsgrün sind Arten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:
 - Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen: Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 30 - 35 cm
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 25 ab BauGB, Art. 81 BayBO)**
 - Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind mit Laubbäumen und Sträuchern (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. III 5.3.) zu bepflanzen, durch Ansatz zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze dienen.
 - Die Flächen zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen sind mit Gehölzbockendeckern zu bepflanzen. Für Zuwegungen zu Gebäuden und Fahrradabstellplätzen dürfen diese Flächen auf einer Breite von max. 5,0 m unterbrochen werden.

- Für Baumpflanzungen in der im Plan als öffentliche Einrichtung gekennzeichneten Platzfläche des Teilbereichs WA 5 ist eine Art (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. III 5.3.) nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:
 - Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen: Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 30 - 35 cm
- Je 200 m² angefangener nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Im Plan festgesetzte Bäume können hierbei angerechnet werden.
- Wege, Einfahrten, Stellplätze und befestigte Flächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen (z. B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasengüssen) auszubilden. Ausgenommen hiervon ist die im Plan als öffentliche Einrichtung gekennzeichnete Platzfläche im Teilbereich WA 5.
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)**

Im Teilbereich WA 5 des Allgemeinen Wohngebietes sind Einzelfeuerungsanlagen (z. B. Kachelöfen, Kaminöfen in den Wohnungen) nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 7 der DIN 4109-1, Juli 2016, Schallschutz im Hochbau zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagengeräuschen vorzusehen.
 - Zur erforderlichen hygienischen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen, die ausschließlich Fenster haben, an den der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) Tag/ Nacht überschritten wird (siehe Abbildung), schalldämmende Lüftungsrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen zur fensterunabhängigen Belüftung vorzusehen.
 - Die Anordnung von Außenwohnbereichen (Balkonen, Loggien, Terrassen, Dachterrassen oder vergleichbaren Außenwohnbereichen) ist nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen (z. B. Wände, Verglasungen bei Balkonen/ Loggien usw.) gewährleistet wird, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Boden des jeweiligen Außenwohnbereichs) nicht überschritten wird (siehe Abbildung).
 - Die Nutzungsaufnahme der Baueifer/ Baukörper im Plangebiet ist nur zulässig, wenn die Wirksamkeit der schalldämmenden Maßnahmen im östlichen (Planbebauung WA 3) und südlichen (Planbebauung WA 5) Bereich sowie die Lärmschutzanlage zeitgleich und zuerst durchgehend und ohne Zwischenräume errichtet werden.
 - Die im Plan festgesetzten Lärmschutzwandanlagen entlang der Straße "Am Wasserkw" sind durchgehend mit den in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhen zu errichten. Die Schalldämmung muss mindestens 25 dB betragen.

Abbildung: Zeichnerische Darstellung zu den Festsetzungen 13.2, 13.3. und 13.5. o. M.

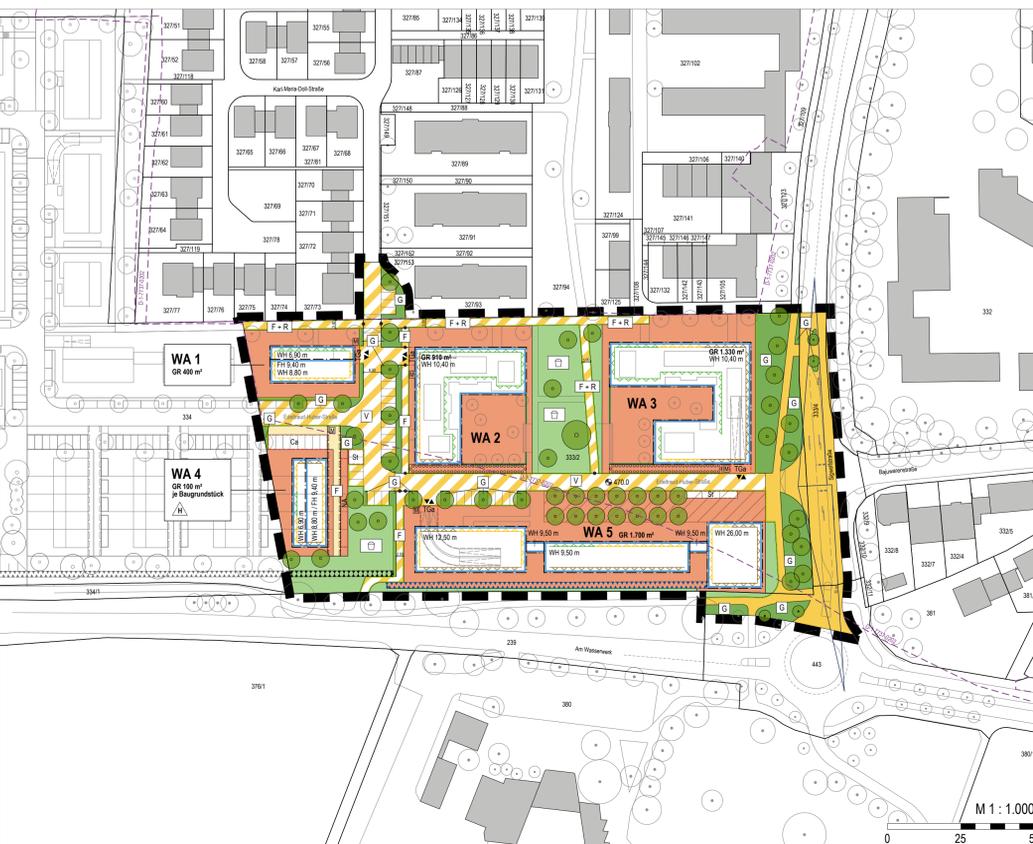
- Die Lärmpegelbereiche, die sich bei Überschreitung der Orientierungswerte anhand der Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm an den zu Straßen orientierten Fassaden im ungünstigsten Fall ergeben, sind der Planzeichnung zu entnehmen. Eine Darstellung der Lärmpegelbereiche für alle Geschosse der baulichen Anlagen im Plangebiet kann die Anlage 5 der Schalltechnischen Voruntersuchung zum Bebauungsplan (Möhler + Partner Ingenieure AG, Stand März 2020) entnommen werden.
- Die Tiefgaragenrampen sind eingehauert auszuführen. Die Innenwände und Decken der Rampen sind schallabsorbierend zu verkleiden und haben einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha_{0,0} > 0,5$ bis 500 Hz aufzuweisen. Die Einbauhöhe der Rampen hat ein Schalldämm-Maß von $R_{w,0} = 25$ dB aufzuweisen. Bei der Errichtung aller im Plangebiet vorgesehenen Tiefgaragen- und -ausfahrten sind lärmmilde Entwässerungsrinnen sowie Garagenröto zu verwenden, die dem Stand der Lärmminderungschnik entsprechen.
- Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**
 - In den Teilbereichen WA 1 und WA 4 des Allgemeinen Wohngebietes sind als Dachformen Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 2° (gemessen zur Waagerechten) sowie Puttdächer mit einer Dachneigung von bis zu 2° (gemessen zur Waagerechten) zugelassen.
 - In den Teilbereichen WA 2, WA 3 und WA 5 des Allgemeinen Wohngebietes ist die zulässige Dachform das Flachdach oder flach geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 2° (gemessen zur Waagerechten).
 - Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu 2° Neigung von Hauptgebäuden sind zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung von für Erholungszwecke nutzbaren Freireichen, wie z. B. Dachterrassen oder Terrassen von Staffelfassaden sowie bei der Anordnung von Dachaufbauten.
 - Dachneigungen sind unzulässig.
 - Dachaufbauten dürfen eine maximale Höhe von 3,00 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten. Sie sind mindestens um die realisierte Wandhöhe von den Gebäudeaußenkanten abzurücken. Dachaufbauten dürfen (mit Ausnahme der technischen Einrichtungen für aktive Solarenergienutzung) insgesamt eine Grundfläche von maximal 20% des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Technische Dachaufbauten (wie z. B. Klima- und Lüftungsanlagen) sind mit einem Sichtschutz zu umgeben.
 - Technische Einrichtungen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind ohne Flächenbegrenzung zulässig. Sie sind auf den Dachflächen um die realisierte Höhe von den Gebäudeaußenkanten abzurücken und mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren. Sie sind auch an Fassaden zulässig, wenn sie aus rechteckigen, auf die Fassade abgestimmten Einzelelementen bestehen und parallel zur Fassade montiert sind.
 - Die für Erholungszwecke nutzbaren Freireichen, die nicht begrünt werden, dürfen insgesamt eine Fläche von maximal 15% des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.
 - Bei rückgesetzten Fassaden darf das Dach des Rücksprungs nur als Terrasse, Flachdach oder als flach geneigtes Dach bis zu 2° Neigung ausgebildet werden.
 - Überdachungen von Dachterrassen in den Teilbereichen WA 1 und WA 4 sind nicht zulässig. Überdachungen von ebenerdigen Terrassen sind im Teilbereich WA 4 für die Hausgruppe bau- und profillgleich auszubilden und dürfen für alle Häuser durchgängig ausgebildet werden.
 - Eingangsvordächer dürfen eine Tiefe von maximal 1,5 m besitzen. Bei der Hausgruppe im Teilbereich WA 4 sind sie bau- und profillgleich auszubilden und dürfen für alle Häuser durchgängig ausgebildet werden.
 - Für Nebengebäude sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans flachgeneigte Puttdächer und Flachdächer zulässig.
 - Folgende Materialien bzw. Farbgebungen sind an Fassaden und auf Dächern unzulässig:
 - spiegelnde Materialien, mit Ausnahme von Glas
 - Putz mit groben Strukturen, Boltenputze o.ä.
 - glänzende Metallflächen und
 - grelle Farbgebung.
 - Alle Wände von Erkern, Eckvorbauten und sonstigen Vorbauten (z. B. Wintergärten) sind rechteckig bzw. parallel zum Hauptgebäude anzuordnen.
 - In den Teilbereichen WA 1 bis WA 3 und WA 5 des Allgemeinen Wohngebietes ist pro Gebäude nur eine sichtbare Satellitenantenne und im WA 4 für die Hausgruppe nur eine sichtbare Gemeinschaftsantenne zulässig, die ausschließlich auf der Dachfläche angebracht werden darf.
 - Auf der im Teilbereich WA 5 als öffentliche Einrichtung gekennzeichneten Platzfläche sind:
 - Nebenanlagen,
 - Plätze zu Mülllagerung und -abholung sowie
 - Gemeinschafts-, Mieter- und Privatgärten
 unzulässig. Eine Freischankfläche ist auf einer Fläche von maximal 40 m² zulässig. Die Aufstellung von Möbeln, Sonnenschirmen und saisonalen Abgrenzungen sowie Pflanzkübeln und Leuchten in der Platzfläche bedarf einer gesonderten Erlaubnis. Diese ist bei der Unteren Baugenehmigungsbehörde zu beantragen.
- Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen Werbeanlagen nur am Ort der Leistung im Erdgeschoss-Bereich an der Hauswand angebracht werden.
 - Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 1,0 m² pro Werbeanlage nicht überschreiten. Im Teilbereich WA 5 sind Werbeanlagen mit einer maximalen Fläche von 3,0 m² pro Werbeanlage zulässig.

- sowie es sich um nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässige Betriebe handelt.
- Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegende Werbeanlagen sowie selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**
 - Einfriedungen im Bereich der Grundstücks- oder Tiefgaragenzufahrten sind nicht zulässig.
 - In den Teilbereichen WA 1 und WA 5 des Allgemeinen Wohngebietes dürfen die Grundstücke und Teilflächen vor und zwischen Terrassen nicht eingefriedet werden.
 - In den Teilbereichen WA 2 und WA 3 sind die den Gebäuden zugeordneten Höfe, an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen, durch Einfriedungen abzugrenzen. Diese Einfriedungen sind je Hof einheitlich in Verbindung mit dem Gebäude zu gestalten und bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über der Geländeoberfläche zu errichten. Sie können mit Kletterpflanzen (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. III 5.3.) begrünt werden. Das Einfrieden der Teilflächen vor und zwischen Terrassen ist nicht zulässig.
 - In dem Teilbereich WA 4 sind als Einfriedungen Holzastkettenzäune oder dicht hinterpflanzte Maschendraht- / Gitterzäune ohne Sockel zulässig.
 - Im Teilbereich WA 5 ist eine Einfriedung der im Plan als öffentliche Einrichtung gekennzeichneten Platzfläche unzulässig.
- Aufsichtungen und Abgrünungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**
 - Innhalb des Allgemeinen Wohngebietes (ausgenommen sind: öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen) sind Höhendifferenzen im Gelände als begrünte Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:3 auszuführen. Ausgenommen hiervon sind die Teilbereiche WA 2 und WA 3.
 - Aufsichtungen und Abgrünungen dürfen nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, vorgenommen werden. Stützände sind nicht zugelassen.

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

- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsflächen**
 - Außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes wird auf den Flurstücken mit den Nrn. 399/0, 400/0 und 401/0 Gemeinde Altentkirchen, Gemarkung Wimpasing eine 5.300 m² umfassende Fläche als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft hergestellt.
 - Zur Sicherung der Ausgleichsfläche wird zwischen dem Grundstückseigentümern und der Stadt Erding ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.
- Denkmalpflege**
 - Auf folgendes, in den Geltungsbereich hineinragendes Bodendenkmal wird hingewiesen: Nördlich und östlich gelegen sowie hineinragend:
 - Denkmalnummer D-1-7737-0202 "Siedlung und Brandbestattungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u. a. der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit".
 - Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1. BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Ver- und Entsorgung**
 - Sämtliche Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation vor Bezug anzuschließen. Zweiseitlungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden. Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos. Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfallt, zu versickern und darf nicht in die Kanäle des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos eingeleitet werden. Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind vom Bauherrn zu erstellen. Hingewiesen wird auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) sowie auf die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW).
 - 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.
 - Die im Plan markierte Fläche "M" für Müllbehälter ist keine Dauerfläche und darf nur für das Aufstellen am Abholungstag genutzt werden.
- Schutzmaßnahmen für Leitungstrassen und Versickerungsanlagen**
 - In den Teilbereichen WA 1 und WA 4 des Allgemeinen Wohngebietes sind von Bepflanzung und Baumpflanzung freizuhalten. Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beidseitig von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das Merkblatt DVG GW 126 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" ist zu beachten.
- Gründordnung**
 - Als Bestandteil des Bauverfahrens ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungssplan einzurichten.
 - Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBG) wird hingewiesen.
 - Pflanzlisten

- Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen wird folgende Auswahl der Artenliste der Stadt Erding in der jeweils aktuellen Fassung empfohlen:
- Bäume für den Straßenraum**
- | | | | |
|------------------|----------------|------------------|-----------------|
| Acer campestre | (Feld-Ahorn) | Acer platanoides | (Spitz-Ahorn) |
| Carpinus betulus | (Hainbuche) | Prunus avium | (Vogel-Kirsche) |
| Tilia cordata | (Winter-Linde) | | |
- Bäume und Sträucher für Grünflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
- | | | | |
|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| Bäume | | | |
| Acer campestre | (Feld-Ahorn) | Acer platanoides | (Spitz-Ahorn) |
| Betula pendula | (Weiß-Birke) | Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| Fagus sylvatica | (Rot-Buche) | Juglans regia | (Walnuss) |
| Prunus avium | (Vogel-Kirsche) | Quercus robur | (Stiel-Eiche) |
| Tilia cordata | (Winter-Linde) | Sorbus aria | (Mehlbeere) |
| Sorbus aucuparia | (Vogelbeere) | Obstgehölze in Sorten | |
| Sträucher | | | |
| Amelanchier ovalis | (Gewöhnliche Felsenbirne) | Cornus mas | (Kornelkirsche) |
| Cornus sanguinea | (Roter Hartweige) | Corylus avellana | (Gewöhnliche Hasel) |
| Crataegus monogyna | (Eingrifflicher Weißdorn) | Euonymus europaeus | (Gewöhnliches Pfaffenhütchen) |
| Ligularia vulgaris | (Gemeiner Liguster) | Lonicera xylosteum | (Gewöhnliche Heckenkirsche) |
| Philadelphus coronarius | (Europäischer Pfaffenstrauch) | Rhamnus frangula | (Gemeiner Faulbaum) |
| Ribes alpinum | (Alpen-Johannisbeere) | Rosa spec. | (Wildrosen in Arten) |
| Salix purpurea | (Purpur-Weide) | Syringa vulgaris | (Gewöhnlicher Flieder) |
| Viburnum opulus | (Gewöhnlicher Schneeball) | | |
| Kletterpflanzen | | | |
| Clematis spec. | (Waldbreie in Arten und Sorten) | | |
| Hedera helix | (Gewöhnliche Efeu) | | |
| Lonicera caprifolium | (Echtes Geißblatt) | | |
| Parthenocissus spec. | (Wilder Wein in Arten und Sorten) | | |
| Gehölzbockendecker | | | |
| Berberis candidula | (Schneegie Berberitze) | | |
| Berberis thunbergii | Bagatelle (Rote Zwerberberitze) | | |
| Cotoneaster dammeri | (Kriechmispel in Sorten) | | |
| Ligustrum vulgare 'Lodense' | (Zwerg-Liguster) | | |
| Lonicera nitida 'Maigrün' | (Immergrüne Strauch-Heckenkirsche) | | |
| Potentilla fruticosa | (Fünffingerrauch in Sorten) | | |
| Spiraea japonica | (Japanische Spiere in Sorten) | | |
- Brandschutz**
 - Für das Baugebiet ist für die Bereitstellung von Löschwasser ein Grundschutz von 96 m³/h (nach DVGW Arbeitsblatt W 405 für eine Bauart mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harter Bedachung) vorgesehen. Ein darüber hinaus notwendiger Feuerschutz ist vom jeweiligen Bauherrn im Baugebiet sicherzustellen.
 - Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz ist zu gewährleisten. Feuerwehrlinien und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Technische Baubestimmung Bayern) herzustellen.



- Sichtfelder / Sichtdreiecke**
 - Innhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen keine bauliche Anlagen errichtet werden.
 - 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.
- Normen und Richtlinien**

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien liegen in der Bauverwaltung der Stadt Erding zur Einsichtnahme bereit. Sie können auch über den Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien beim Deutschen Patentamt archiviert.
- Landwirtschaft**

Innhalb des Planungsgebiets können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die westlich des "Thermengartens" vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten. Diese unvermeidbaren Emissionen sind zu dämpfen. Es wird darauf hingewiesen, dass während der Ernte und in den Stoßzeiten teilweise auch an Sonn- und Feiertagen sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gearbeitet werden muss.
- Stellplatzsatzung**

PKW-Stellplätze für Personen mit eingeschränkter Mobilität sind in den Baufeldern, auf der Grundlage der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Erding, zu errichten.

IV Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Erding hat in der Sitzung vom 24.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans und am 14.06.2016 hat der Stadtenkwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss die Teilung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.08.2019 hat in der Zeit vom 18.09.2019 bis 21.10.2019 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.08.2019 hat im gleichen Zeitraum stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.06.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.06.2020 bis einschließlich 27.07.2020 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum beteiligt.
- Die Stadt Erding hat mit Beschluss des Planungs- und Bauausschusses vom 06.10.2020 den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.10.2020 als Satzung beschlossen.