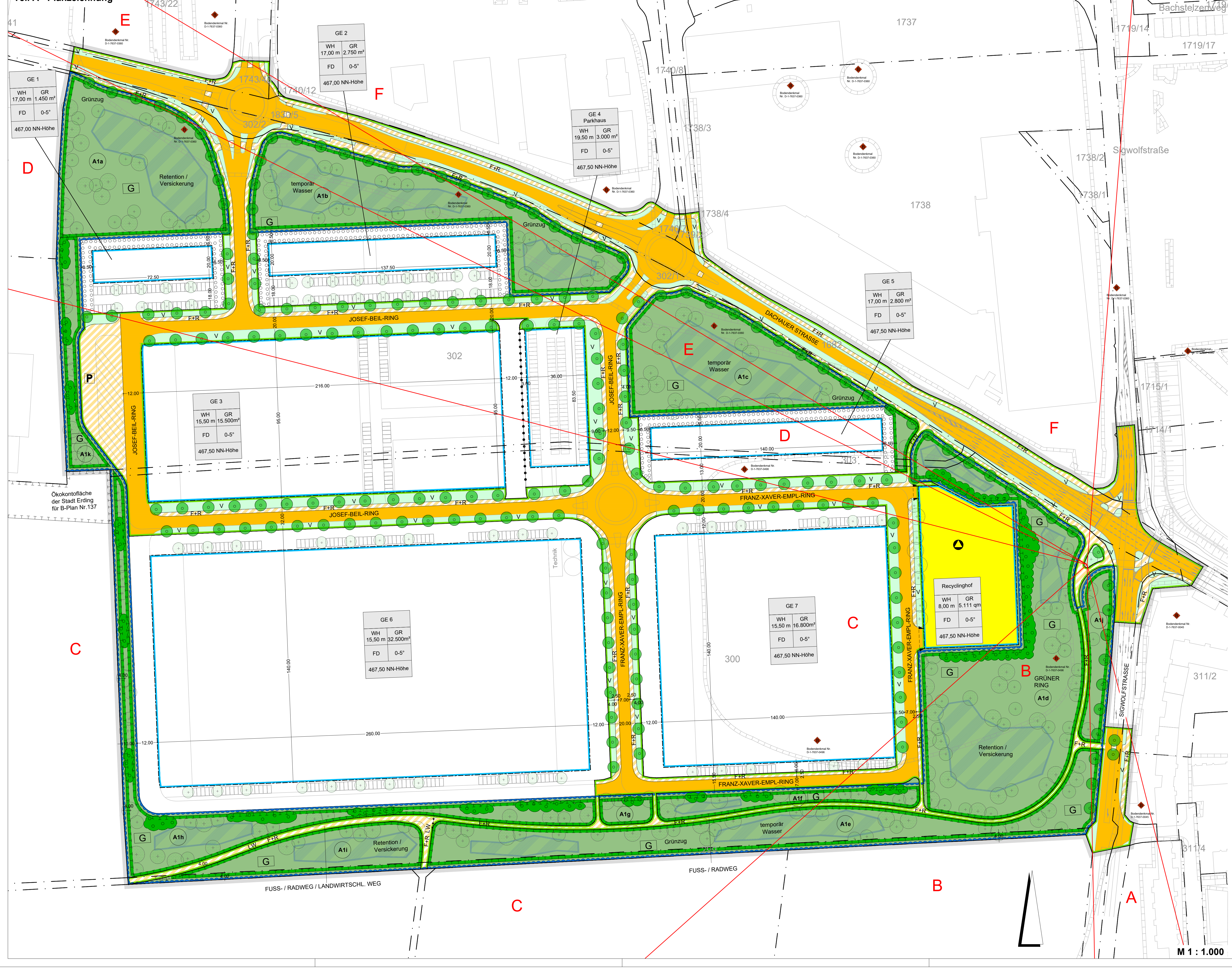
Teil A - Planzeichnung



Stadt Erding
Bebauungsplan Nr. 225
für das Gebiet westlich Sigwolfstraße - südlich Dachauer Straße

Rechtsgrundlagen
Die Stadt Erding erlässt aufgrund

- §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus:
Teil A Planzeichnung
Teil B Festsetzungen durch Planzeichen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.
Teil C Textliche Festsetzungen und Hinweise
Teil D Verfahrensvermerke
Teil E 1 Begründung
2 Umweltbericht

jeweils in der Fassung vom 15.06.2021.

Teil B - Festsetzungen durch Planzeichen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Planzeichen nach der Anlage PlanZV 90

Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Nutzungsschablone:

1	
2	3
4	5
6	

1 Art der baulichen Nutzung
GE - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
2 max. zulässige Wandhöhe in Meter
3 max. zulässige Grundfläche in m²
4 zulässige Dachformen, FD = Flachdach
5 zulässige Dachneigung
6 unterer Höhenbezugspunkt für Wandhöhe als NN-Höhe

2. Bauweise, Baugrenzen

2.1 Baugrenze

3. Verkehrsflächen

3.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen
3.2 Straßenbegrenzungslinie
3.3 F + R – öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radwege
3.4 LW – öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: landwirtschaftliche Wirtschaftswege
3.5 V – öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
3.6 P – Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Parkfläche für LKW-Stellplätze
3.7 Ein- und Ausfahrtsbereich Wertstoffhof; Zulässigkeit weiterer Ein- und Ausfahrtsbereiche gem. textl. Festsetzungen 6 (4)

4. Flächen für die Abfallentsorgung

4.1 Flächen für Abfallentsorgung, Zweckbestimmung: Abfall-Recyclinghof

5. Grünflächen

5.1 G – öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Grünzug

6. Flächen für Regelung des Wasserabflusses

6.1 Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 A1a – Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Angabe der Nummer der Ausgleichsfläche
7.2 Anpflanzen: Bäume
7.3 Anpflanzen: Gehölze flächig
7.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
8.3 5.0 – Maßangabe in Metern
8.4 Darstellung der Sektoren für die richtungsabhängige Geräuschkontingentierung

Nachrichtliche Übernahmen

9.1 Ökokontofläche – Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Ökokontofläche der Stadt Erding für B-Plan Nr.137
9.2 B – Bodendenkmal mit Denkmalnummer innerhalb und ausserhalb des Geltungsbereiches

Hinweise

Sonstige Planzeichen als Hinweis

10.1 bestehende Baukörper - als Hinweis
10.2 vorgeschlagene Baukörper - als Hinweis
10.3 vorgeschlagene Retentionsbecken als Hinweis, genaue Angaben zu Größe, Tiefe und Ausgestaltung muss über Fachplaner erfolgen
10.4 Anpflanzen: Bäume - als Hinweis
10.5 vorgeschlagene Fahrgassen und Stellplätze als Hinweis
10.6 302 – Flurstücke mit Flurstücksnummer

Quellennachweis /Plangrundlage
Digitale Flurkarte (c Bayr.LVG 2016)

Teil C - Textliche Festsetzungen und Hinweise
Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Das Baugebiet wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

(2) Im Gewerbegebiet (GE) sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

(3) Folgende Nutzungen sind im Geltungsbereich unzulässig:
- Speditionsbetriebe und sonstige Logistikbetriebe, bei denen am Betriebsstandort Warenumschlag ohne überwiegende Produktionsschritte oder Montageschritte stattfinden.
- Der Verkauf von Sortimenten des Innenstadtbedarfs und Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs ist unzulässig, mit Ausnahme von Werksverkaufseinrichtungen vor Ort produzierter Waren inklusive dazugehöriger Randsortimente.

(4) Die Nutzung soll überwiegend produzierendes Gewerbe sein.

(5) In der durch Planzeichen festgesetzten Fläche für Abfallentsorgung ist ein Recyclinghof zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundfläche (GR) sowie den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH). Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in der zugehörigen Nutzungsschablone.

(2) Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen jeweiligen unteren Höhenbezugspunkt (in der Nutzungsschablone angegeben) und oberem Abschluss der Wand (Oberkante Attika).

(3) Für technische Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Lüftungszentralen, Aufzüge etc. ist eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhen um bis zu 3,00 m zulässig, wenn sie insgesamt eine Fläche von 10% der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Die der Belichtung und Entrauchung dienenden Dachaufbauten wie z. B. Lichtkuppeln sowie Solaranlagen sind hiervon unabhängig allgemein zulässig.

(4) Für die Gewerbegebiete GE 3, GE 6 und GE 7 gilt, dass Gebäudeteile, die ausschließlich der Unterbringung von Büro- und Sozialflächen dienen, die maximal zulässige Wandhöhe um bis zu 3,00 m übersteigen dürfen und maximal 15% der bebauten Grundfläche des jeweiligen Gebäudes umfassen dürfen.

(5) Für die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 7 und für die Baufläche für den Recyclinghof ist die maximal zulässige Grundfläche (GR) für den jeweiligen Bauraum in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in der zugehörigen Nutzungsschablone festgesetzt.
Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1, Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (Versiegelung) von 1,0 überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Gebäude, auch Nebengebäude, sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4. Abstandsflächenrecht

Die Abstandsflächen zwischen Gebäuden innerhalb einer Baugrenze gelten als eingehalten, wenn der Mindestabstand aus dem Brandschutz eingehalten wird, sofern nicht die Belange der Belichtung und Belüftung im Sinne des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Hs. 2 BayBO beeinträchtigt werden.

5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

(1) Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen - jedoch nicht innerhalb von Flächen mit Pflanzgeboten - zulässig.

(2) 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. Die nach Satzung erforderlichen Stellplätze können auch im geplanten Parkhaus im Bauraum GE 4 nachgewiesen werden.

(3) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit nach der Fahrradstellplatzsatzung (FStS) der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung bereitzustellen.

6. Verkehrsflächen sowie Ein-bzw. Ausfahrten und Anschluss an Verkehrsflächen

(1) Die privaten Parkflächen, die als LKW-Stellplätze dienen, werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Private Parkfläche für LKW-Stellplätze" festgesetzt.

(2) Die Wege, die dem Fuß- und Radverkehr dienen, werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „F+R" festgesetzt.

(3) Die Wege, die dem landwirtschaftlichen Wirtschaftsverkehr und dem Fuß- und Radverkehr dienen, werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „LW" „F+R" festgesetzt.

(4) Das durch Planzeichen 3.5 festgesetzte Verkehrsgrün darf durch Ein- und Ausfahrten zu den im Geltungsbereich gelegenen Bauflächen von jeweils maximal 9,0 m Breite unterbrochen werden. Ein Mindestabstand von 22,5 m ist zwischen zwei Ein- und Ausfahrten einzuhalten. Bei der Anordnung der Zufahrten sind die in der Planzeichnung im Verkehrsgrün festgesetzten Baumstandorte zu berücksichtigen.

7. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen und Anordnung fernmeldetechnischer Anlagen

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich sind unterirdisch zu verlegen.

8. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist oberflächig auf den Grundstücksflächen, auf denen es anfällt oder auf den dafür vorgesehenen Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, auf den öffentlichen Grünflächen zu versickern.

9. Grünordnung

9.1 Allgemeine Grünordnung und Verkehrsgrün

(1) Die durch Planzeichen und Text festgesetzten Grünflächen und das Verkehrsgrün sind mit Laubbäumen und Sträuchern (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Punkt 5 - Teil C - textliche Festsetzungen) zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und zu gestalten. Der Bestand, die Pflanzungen und die Ansaat sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten.

(2) Bei Reihen- und Alleepflanzungen ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden. Es sind Laubbäume 1. und 2. Ordnung zu pflanzen.

(3) Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort geringfügig in jede Richtung variieren, wenn hierfür planerische Notwendigkeit besteht.

(4) Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten und Sorten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:
Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen im Grünzug:
Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm
Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen entlang von Straßen und im Verkehrsgrün, die durch Planzeichen festgesetzt sind und für Einzelbaumpflanzungen im Parkplatzbereich:
Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 30 - 35 cm

Mindestpflanzqualität für Gehölzpflanzungen:
Heister, 3x verpflanzt, mit Ballen, 150 - 200 cm,
Verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm

(5) Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen (auch im Straßenbereich) ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von 12 Kubikmeter vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumrosten), wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

(6) Baumpflanzungen entlang von befestigten Flächen sind entsprechend des Regelwerkes „FLL- Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate" auszuführen.

(7) Lärmschutzwände sind beidseitig zu einem Anteil von mindestens 60% der Wandfläche mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.

(8) Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese nachzupflanzen. Mindestpflanzqualität für Baum- und Strauchpflanzungen ist der textlichen Festsetzung 9.1 (4) zu entnehmen.

9.2 Öffentliche Grünflächen

Je 250 m² angefangener öffentlicher Grünfläche ist ein Laubbaum (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Punkt 5 - Teil C - textliche Festsetzungen) zu pflanzen. Im Plan festgesetzte Bäume in den jeweiligen öffentlichen Grünflächen können hierbei angerechnet werden. Die als Hinweis durch Planzeichen definierten Baumstandorte sind hierfür zu bevorzugen.

9.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(1) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Laubbäumen 3. Ordnung und Sträuchern zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen dienen.

(2) Die durch Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Laubbäumen 3. Ordnung und Sträuchern zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und zu gestalten, soweit sie nicht als Feuerwehrzufahrts- und aufstellflächen dienen.
Die Feuerwehrzufahrts- und Aufstellflächen sind mit Rasenpflaster oder begrüntem Pflaster zu bauen.

(3) Sämtliche ebenerdige Stellplätze für PKW's, auch über die nachzuweisenden Stellplätze hinausgehende Stellplätze, sind laut der Stellplatzsatzung der Stadt Erding durch Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern in einem mindestens 1m breiten Bepflanzungsstreifen vom öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen. Dabei ist nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,50 m breiter Bepflanzungsstreifen mit Baum anzulegen.

9.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 6,35 ha kann vollständig innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden. Folgende Entwicklungsziele sind auf den Teilflächen A1a-k zu erreichen:
- extensiv genutzte Grünlandflächen in unterschiedlichen Ausprägungen (artenreiches Extensivgrünland, magere Altgrasbestände, Insektenweide) (A1a-A1j),
- naturnahe Gehölzbestände (A1a-k),
- naturnahe Ortsrandeingrünung (A1k),
- naturnah gestaltete Retentionsbecken, teilweise dauerhaft wasserführend (A1a-f, A1h, A1i).

10. Versorgung mit Fernwärme

(1) Alle neu zu errichtenden Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind an die Einrichtungen zur Versorgung mit Fernwärme anzuschließen.

(2) Die Wärmeerzeugung unter Einsatz fossiler Brennstoffe ist nur bei technischer Notwendigkeit (z.B. Nachheizung für die Prozesswärme) zulässig und erfordert in jedem Fall die entsprechende behördliche Genehmigung und die Zustimmung des Fernwärmeversorgungsunternehmens.

11. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Schallschutz

(1) Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vom Büro Kurz und Fischer GmbH, Beratende Ingenieure vom 10.02.2020 sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

(2) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschreiten.

Tabelle 17: Emissionskontingente L_{EK} für den Tag (6:00-22:00 Uhr) und die Nacht (22:00-6:00 Uhr) in $dB(A)/m^2$

Teilfläche i	Emissionskontingente	
	LEK, tags [$dB(A)/m^2$]	LEK, nachts [$dB(A)/m^2$]
Fläche für Abfallentsorgung	66	40
Teilfläche GE 1	63	48
Teilfläche GE 2	63	48
Teilfläche GE 3a	63	48
Teilfläche GE 3b (Private Parkfläche für LKW-Stellplätze)	63	48
Teilfläche GE 4	64	48
Teilfläche GE 5	64	48
Teilfläche GE 6	63	50
Teilfläche GE 7	63	48

Für den in der Planzeichnung Teil A / in dem Beiplan (vgl. Anlage 2.1 des Gutachtens von Büro Kurz und Fischer GmbH vom 10.02.2020) dargestellten Richtungssektoren A-F erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$ (vgl. A.2 der DIN 45691).

Tabelle 18: Zusatzkontingente $L_{EK,zus,j}$ für den Tag (6:00-22:00 Uhr) und die Nacht (22:00-6:00 Uhr) in $dB(A)/m^2$

Richtungssektor	Sektor mit Zusatzkontingent		Zusatzkontingente	
	Anfang [°]	Ende [°]	$L_{EK, zus. tags}$ [$dB(A)/m^2$]	$L_{EK, zus. nachts}$ [$dB(A)/m^2$]
A	165,8	178,9	2	2
B	178,9	228,2	9	9
C	228,2	284,2	0	7
D	284,2	296,1	4	4
E	296,1	300,8	8	8
F	300,8	4,5	3	3

(3) Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,j}$ zu ersetzen ist.

(4) Als Referenzpunkt der Sektoren für die richtungsabhängige Geräuschkontingentierung sind die folgenden Koordinaten (Gauß-Krüger-Koordinatensystem) anzugeben:
X 4492088,85
Y 5351807,78

(5) Lärmschutzwände sind bis 3,0 m Höhe zulässig, höhere Höhen bis zu maximal 6,0 m können ausnahmsweise zugelassen werden.

(6) Beim Recyclinghof sind Lärmschutzwände bis maximal 6,6 m Ansichtshöhe zulässig. Es zählt die Ansichts-Höhe von der Seite mit dem tieferliegenden Gelände. Vom höher gelegenen Gelände ist die Ansichtshöhe 5,00 m Höhe zulässig.

12. Bauliche Gestaltung

(1) Im Geltungsbereich sind nur Flachdächer mit einer Neigung von 0 - 5 Grad (gemessen zur Waagrechten) zulässig. Glasdächer oder Glaselemente mit einer größeren Neigung können ausnahmsweise zugelassen werden.

(2) Bei einer Dacheindeckung aus Zink, Kupfer oder Blei sind nur beschichtete Materialien zulässig. Entspiegelte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts als zusammenhängende Dachflächen sind zulässig.

(3) Alle Flachdächer sind, zu mindestens 50% der Dachfläche, mit einer Dachbegrünung oder mit Photovoltaikanlagen zu versehen.
Bei der Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen.

(4) Aneinandergebaute Gebäude sind profilgleich in ihrer Dachform, Dachdeckung sowie ihren Fassaden aufeinander abzustimmen.

(5) Bei der Fassadengestaltung sind großflächige helle Farbtöne, wie weiß, hellbeige und hellgrau unzulässig. Dachaufbauten sind in hellgrauen Farbtönen (z.B. verzinkt) zu halten.

13. Aufschüttungen und Abgrabungen

(1) Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen in den Baugebieten nur bis zu einer Höhe von 2,0 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, vorgenommen werden.

(2) Im gesamten Geltungsbereich sind über Abs. (1) hinausgehende Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig, sofern diese für die Herstellung der Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Regelung des Wasserabflusses - hier Retentionsbereiche - notwendig sind.

(3) Höhendifferenzen im Gelände sind als begrünte Böschungen nicht steiler als 1:2 oder flacher auszuführen.

(4) Stützwände sind nur beim Recyclinghof zulässig und dürfen 2,00 m Höhe nicht überschreiten.

14. Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind in den Baugebieten nur am Ort der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Die Errichtung von Werbeanlagen über den festgesetzten Wandhöhen der Gebäude ist nicht zugelassen.
An der Wand angebrachte Werbeanlagen dürfen eine maximale lotrecht gemessene Seitenlänge von 2,0 m nicht überschreiten. Sind mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude angeordnet, sind diese umlaufend in einer Höhe anzubringen.
Alle anderen freistehenden Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 5,0 m und maximale Breite (Ausdehnung in horizontaler Richtung) von 1,2 m nicht überschreiten. Innerhalb der Baufenster ist das sogenannte "Euro-Format" (3,7 m Breite und 2,6 m Höhe) zulässig.

(3) Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtung in Form von laufenden Schriften, Blink und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zugelassen. Leuchtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung zulässig. Skybeamer, Laserstrahler und ähnliches sind ausgeschlossen.

(4) An Zäunen, Hecken und über den Dachkanten angebrachte Werbeanlagen sind nicht zugelassen.

15. Einfriedungen

(1) In den Gewerbegebieten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Für Betriebe mit besonderen Sicherheitsanforderungen können Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 3,0 m ausnahmsweise zugelassen werden.

(2) Im Recyclinghof sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 3,5 m zulässig. Es zählt die Ansichts-Höhe von der Seite mit dem tieferliegenden Gelände.

(3) Lärmschutzwände sind hiervon ausgenommen. Festsetzungen zu Lärmschutzwänden sind den textlichen Festsetzung 11. (5) und 11. (6) zu entnehmen.

Teil C - Textliche Festsetzungen und Hinweise
Hinweise

1. Denkmalpflege als Hinweis

(1) Auf folgende im Geltungsbereich gelegene oder in den Geltungsbereich hineinragende Bodendenkmäler wird hingewiesen:
- Im Osten gelegen und hineinragend:
Denkmalnummer D-1-7637-0045 „Siedlung des Endneolithikums und der frühen Bronzezeit, Brandgräber und Siedlung der Urnenfelderzeit, Siedlung der römischen Kaiserzeit sowie Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung."
- Östlich im Geltungsbereich gelegen
Denkmalnummer D-1-7637-0496 „Villa rustica der römischen Kaiserzeit."
- Im Norden gelegen und hineinragend:
Denkmalnummer D-1-7637-0360 „Körpergräber des Spät- oder Endneolithikums, Siedlung der frühen Bronzezeit, Siedlung und Brandgräberfeld der Urnenfelderzeit, Siedlung und Herrenhof der Hallstattzeit, Siedlung der römischen Kaiserzeit sowie Körpergräber der späten römischen Kaiserzeit."

(2) Bodeneingriffe sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

(3) Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

(4) Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

(5) Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrages hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.

(6) Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabung zu tragen.

(7) Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

(8) Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

2. Oberboden als Hinweis

Bei allen Baumaßnahmen ist der vorhandene Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächig mit einer Deckansaat versehen werden. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.

3. Ver- und Entsorgung als Hinweis

(1) Sämtliche Bauvorhaben sind an die Ortsnetzkanalisation vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.

(2) Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos im System B2. Das heißt, in die Schmutzwasserkanäle darf nur Schmutzwasser eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt oder in die dafür vorgesehenen Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, auf den öffentlichen Grünflächen zu versickern und darf nicht in die Kanäle des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos eingeleitet werden. Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind vom Bauherrn zu erstellen.
Eine dezentrale Versickerung über Rigolen kann zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Möglichkeiten zu einer oberflächennahen Versickerung nicht gegeben sind.
Die Pflicht zur Versickerung entfällt, soweit das Niederschlagswasser nachweislich, vollständig genutzt wird.

(3) 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.

(4) Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so sind die jeweiligen Vorschriften entsprechend dem Stand der Technik zu beachten.

(5) Für die Versickerung des Niederschlagswassers in Sickermulden oder Rigolen ist die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung im Zuge der Baugenehmigungsverfahren einzuholen.

(6) Wasserundurchlässige Beläge in Freiflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

4. Grünordnung als Hinweis

(1) Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

(2) 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.

5. Pflanzlisten als Hinweis

Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Baumpflanzungen sowie Gehölzpflanzungen wird folgende Auswahl aus der Artenliste der Stadt Erding in der jeweils aktuellen Fassung empfohlen:

(1) Für Baumpflanzungen 1. und 2. Ordnung werden standortgerechte Laubbäume nachfolgender Arten und Sorten empfohlen:

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn) als Art und in Sorten
Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Alnus incana	(Grau-Erle)
Betula pendula	(Sand-Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rot-Buche)
Juglans regia	(Walnuss)
Pinus sylvestris	(Gewöhnliche Kiefer)
Populus nigra	(Schwarz-Pappel)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche) als Art und in Sorten
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Salix alba	(Silber-Weide)
Sorbus aria	(Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
Tilia cordata	(Winter-Linde) als Art und in Sorten

(2) Für Baumpflanzungen 3. Ordnung werden standortgerechte Laubbäume nachfolgender Arten und Sorten empfohlen:

Acer campestre in Sorten	(Feld-Ahorn) in Sorten
Acer platanoides in Sorten	(Spitz-Ahorn) in Sorten
Malus in Sorten	(Apfel) in Sorten
Prunus in Sorten	(Kirsche) in Sorten
Sorbus in Sorten	(Mehlbeere) in Sorten
Tilia cordata in Sorten	(Winter-Linde) in Sorten

(3) Für Gehölzpflanzungen werden standortgerechte Straucharten nachfolgender Arten und Sorten empfohlen:

Amelanchier lamarckii	(Kupfer-Felsenbirne)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
Crataegus monogyna	(Eingriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum	(Gemeine Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rhamnus catharticus	(Echter Kreuzdorn)
Ribes alpinum	(Alpen-Johannisbeere)
Rosa spec.	(Wildrosen in Arten)
Salix spec.	(Weiden in Arten)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

6. Artenschutz als Hinweis

(1) Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gemäß §44 BNatSchG, sind die in der artenschutzrechtlichen Prüfung festgelegten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogen Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) zu berücksichtigen.

(2) Vermeidung von Vogelschlag
Die geplanten Fassaden sind so zu gestalten, dass für Vögel nicht der Eindruck einer einheitlichen, spiegelnden bzw. durchsichtigen Glasfläche erweckt wird, die durchflogen werden könnten.
Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7. Landwirtschaft als Hinweis

Innerhalb des Planungsgebiets können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die im Umgriff vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten.

8. Brandschutz als Hinweis

(1) Für das Baugebiet ist für die Bereitstellung von Löschwasser ein Grundschutz von 192 m^3/ h über zwei Stunden (nach DVGW Arbeitsblatt W 405 für eine Bauart mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harter Bedachung) vorgesehen. Für das geplante Gewerbegebiet ist der erforderliche Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der Richtlinie über den baulichen Brandschutz im Industriebau (IndBauRL) zu ermitteln. Ein darüber hinaus notwendiger Feuerschutz ist vom jeweiligen Bauherrn im Baugebiet sicher zu stellen.

(2) Die Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten) sind in einem maximalen Abstand von 80 - 120 m zu errichten. In Verbindung mit den erforderlichen Flächen für die Feuerwehr kann sich ein zusätzlicher Bedarf an Löschwasserentnahmestellen ergeben.

(3) Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Die Anforderungen bzgl. der Anfahrbarkeit und Zugänglichkeit durch die Feuerwehr sind zu gewährleisten. Feuerwehrzufahrten und - zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

9. Schutzmaßnahmen für Leitungstrassen als Hinweis

(1) Leitungstrassen sind von Bebauung und Baumpflanzung freizuhalten. Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

(2) Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Im Bereich von Wasserleitungen müssen Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 125 hergestellt werden.

10. Hinweise zum Schallschutz bezüglich der Festsetzungen zu Emissionskontingenten

Bei der Ansiedlung, baulichen Änderungen und Änderung der Nutzungen von Betrieben innerhalb des Bebauungsplangebiets ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der Emissionskontingente nachzuweisen.

Dabei sind die folgenden Untersuchungsschritte erforderlich:
- Ermittlung der für die Teilfläche des betreffenden Betriebsgrundstücks maßgeblichen Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplangebiets Nr. 225 auf der Basis der festgesetzten Emissionskontingente unter Beachtung des festgesetzten Berechnungsverfahrens der DIN 45691.

- Maßgeblich für den Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die zum Zeitpunkt der Genehmigung bestehenden schützenswerten Büronutzungen (Nachweis für den Beurteilungszeitraum Tag) bzw. Wohnnutzungen (Nachweis für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht).

- Nachweis der Einhaltung der maßgeblichen Immissionskontingenten an den Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplans Nr. 225 durch die Zusatzbelastung der zu beurteilenden Anlage auf Grundlage eines detaillierten Betriebsmodells nach dem Verfahren der TA Lärm i. V. m. der DIN ISO 9613-2, detaillierte Prognose.

Nach DIN 45691 erfüllt ein Vorhaben auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Für die Immissionsorte der schützenswerten Büronutzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets Nr. 225 sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachzuweisen.

11. Hinweise zum Schallschutz bezüglich der Anwendung der DIN 4109 für schützenswerte Aufenthaltsräume innerhalb des Bebauungsplangebiets

Gemäß der Schallimmissionsprognose vom 10.02.2020 wurde für die möglichen schützenswerten Büroräume, Schulungsräume etc. innerhalb des Bebauungsplangebiets kein schalltechnischer Konflikt prognostiziert, weshalb keine Festsetzungen zu den Einwirkungen durch Verkehr- und Anlagenlärm im Bebauungsplan zu treffen sind.

Unabhängig davon gelten die Anforderungen der DIN 4109 ohnehin. Die Anforderungen der DIN 4109 sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel wurden in der Schallimmissionsprognose vom 10.02.2020 ermittelt (vgl. Anlage 6).

Nach den bayerischen Technischen Baubestimmungen - BayTB ist in Bayern die DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 baurechtlich eingeführt. Die DIN 4109-2, Ausgabe 2016 und die E DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 kann für bauaufsichtliche Nachweise herangezogen werden.

12. Normen und Richtlinien als Hinweis

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.

Teil D - Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in der Sitzung vom 17.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.06.2019 hat in der Zeit vom 05.07.2019 bis 07.08.2019 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.06.2019 hat in der Zeit vom 05.07.2019 bis 07.08.2019 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.11.2020 bis 08.02.2021 öffentlich ausgelegt.

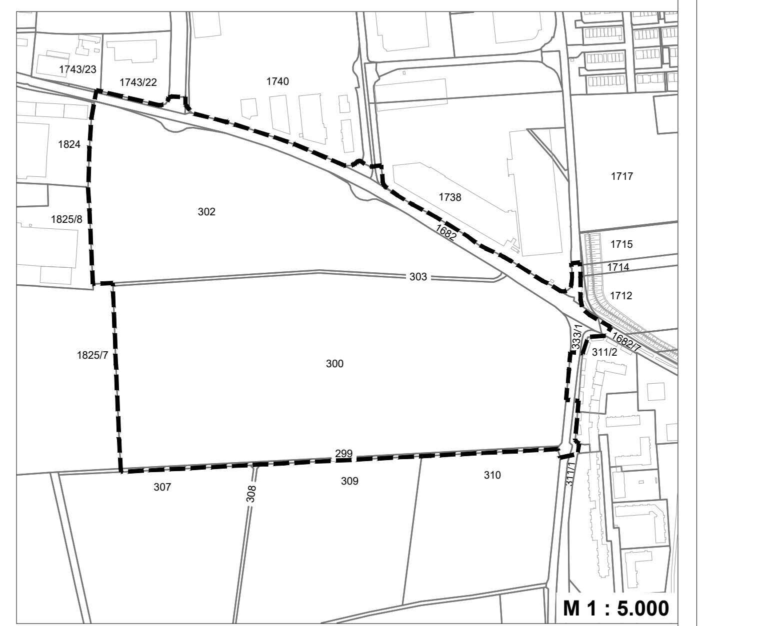
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 25.11.2020 bis 08.02.2021 statt.

6. Die Stadt Erding hat mit Beschluss des Planungs- und Bauausschusses vom 15.06.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.06.2021 als Satzung beschlossen.

Erding, ____________________
Max Gotz
Oberbürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 23.09.2021 in Kraft.

Erding, ____________________
Max Gotz
Oberbürgermeister



Bau-vorhaben:	Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 225 für das Gebiet westlich Sigwolfstraße - südlich Dachauer Straße		
Plan-inhalt:	**Teil A** Planzeichnung, **Teil B** Festsetzungen durch Planzeichen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise, **Teil C** textliche Festsetzungen und Hinweise, **Teil D** Verfahrensvermerke von Teil A - E	Projekt-Nr.:	R112
		Plan-Nr.:	1.0
		Bearbeiter:	Rist / ES
		Datum:	15.06.2021
		Maßstab:	1 : 1.000 / 5.000
Vorhabens-träger:	Stadt Erding, Landshuter Straße 1, 85435 Erding		
Verfasser:	NRT Bürogemeinschaft: Landschaftsarchitekten Stadtplaner Ingenieure – Landschaftsarchitekten Stadtplaner Ingenieure, Isarstraße 9, 85417 Marzling, Telefon: 08161-9 89 28-0, Telefax: 08161-9 89 28-99, Email: nrt@nrt-la.de, Internet: www.nrt-la.de		