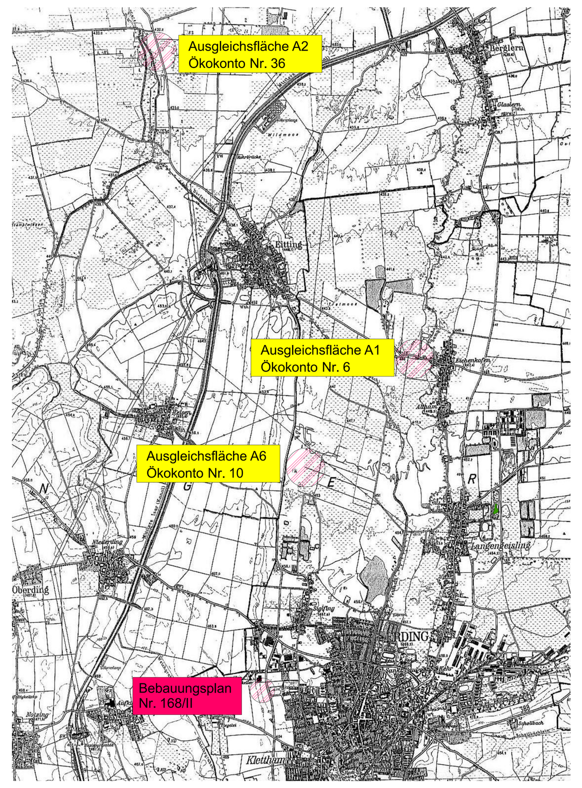
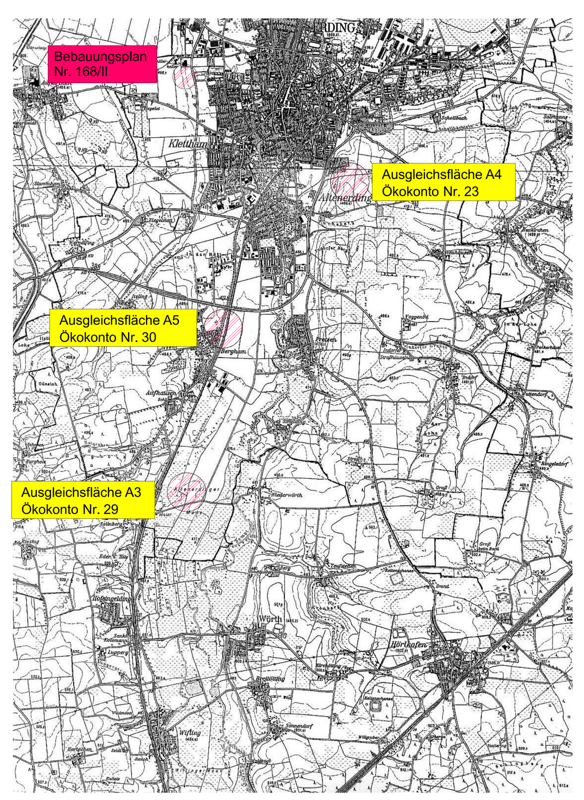
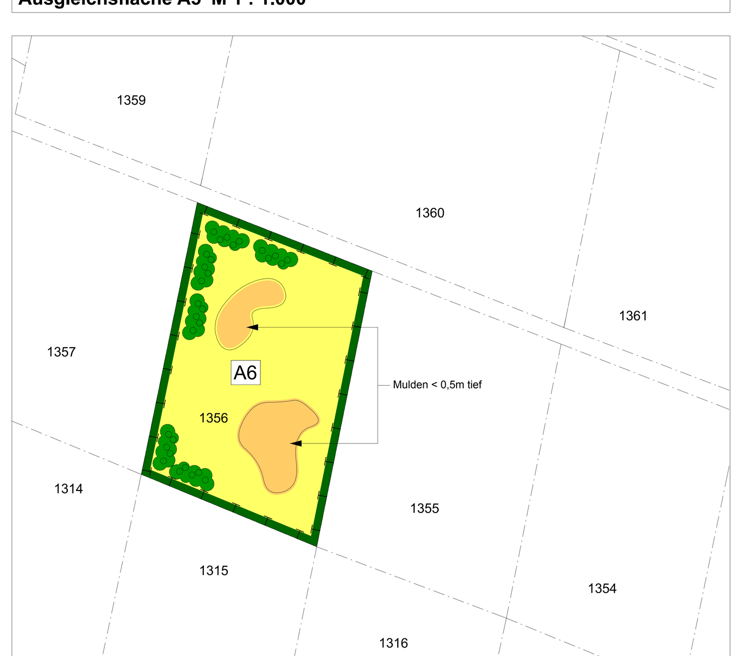


Übersichtslageplan Nord Ausgleichsflächen ohne Massstab

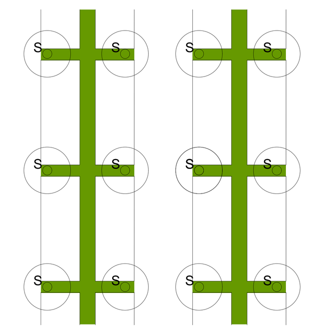


Übersichtslageplan Süd Ausgleichsfläche ohne Massstab

Ausgleichsfläche A5 M 1 : 1.000

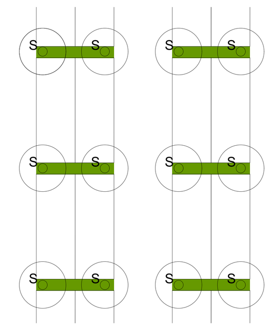


Ausgleichsfläche A6 M 1 : 1.000



Variante 2
mit Sickermulde

Schema zu Parkierungsflächen M 1 : 500



Variante 1
ohne bauliche Abgrenzung

SO 1	
FD	0° - 3°
WH	max. 487,00 m ü.NN

SO 2	
FD	0° - 3°
WH	max. 481,00 m ü.NN

SO 3	
FD	0° - 3°
WH	max. 476,50 m ü. NN

SO 4	
PD	0° - 5°
WH	max. 490,00 m ü. NN

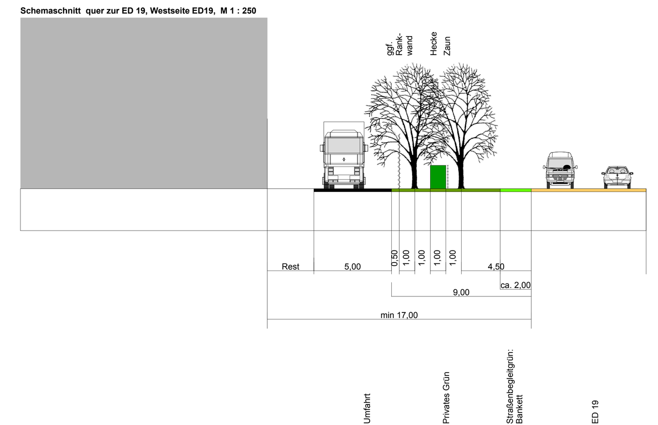
SO 5	
FD	0° - 3°
WH	max. 481,00 ü.NN

SO 6	
PD	0° - 5°
WH	max. 490,00 m ü. NN

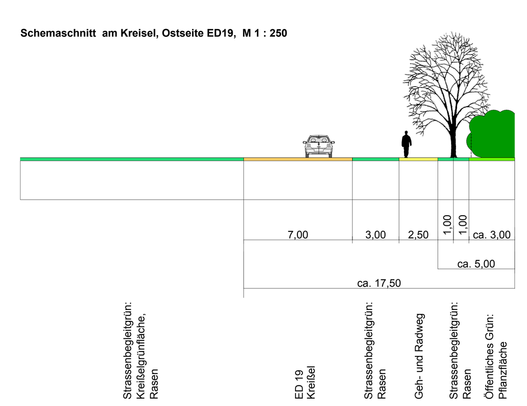
SO 7	
FD	0° - 3°
WH	max. 476,50 ü. NN

SO 8	
FD	0° - 3°
WH	max. 476,50 ü.NN

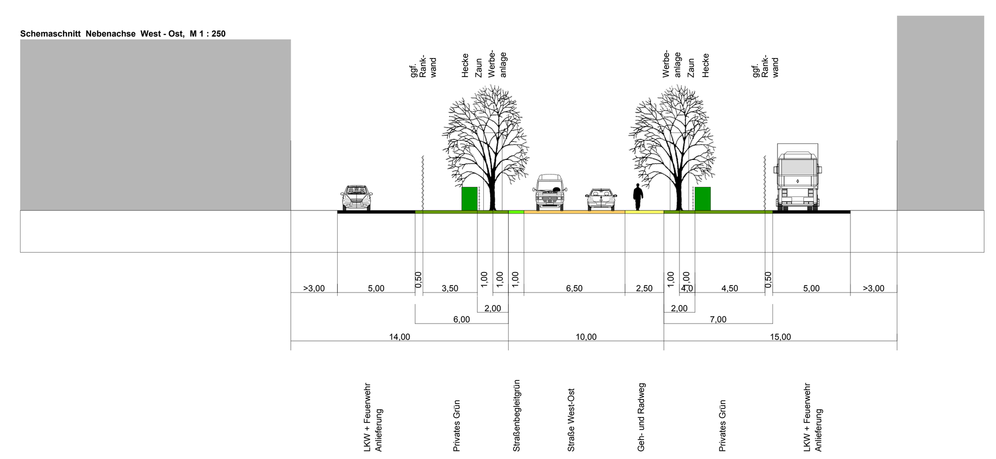
Schemaschnitt quer zur ED 19, Westseite ED19, M 1 : 250



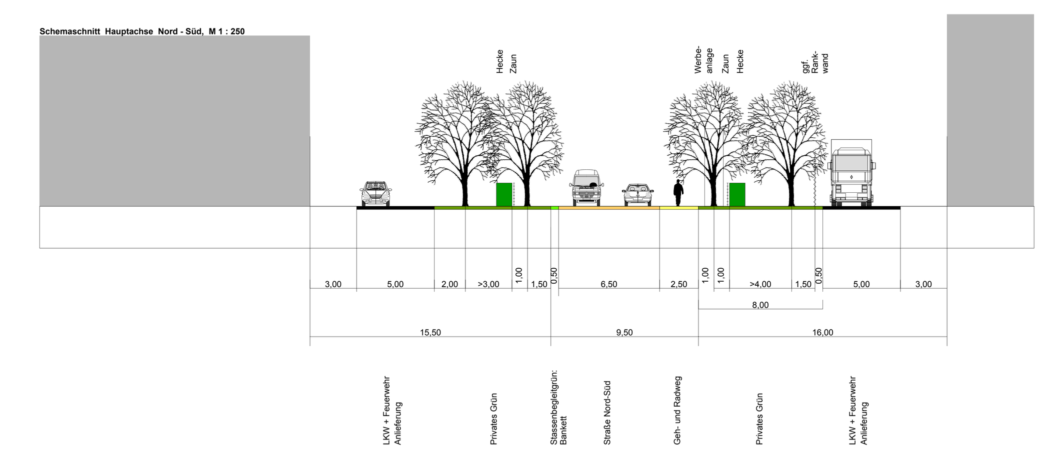
Schemaschnitt am Kreisel, Ostseite ED19, M 1 : 250



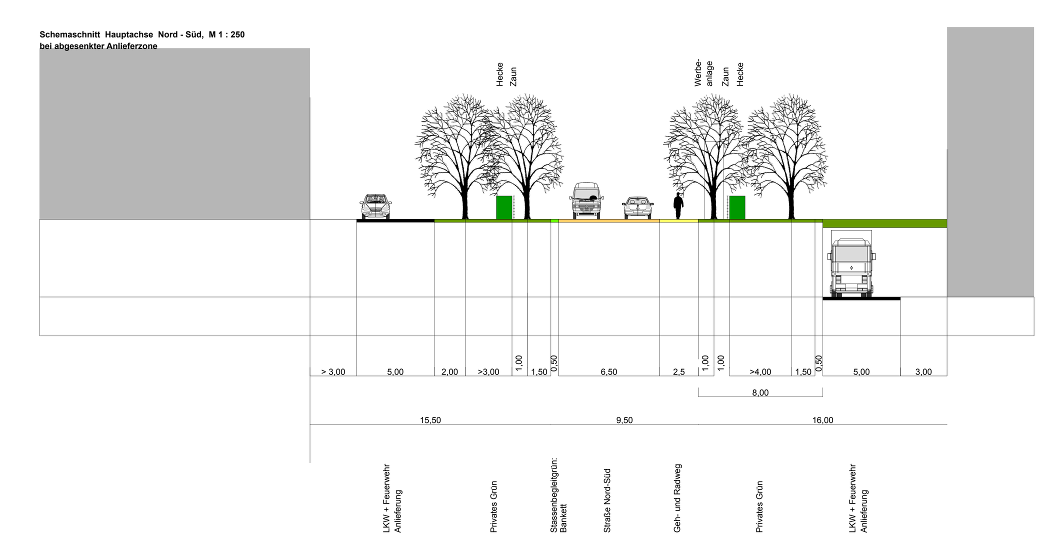
Schemaschnitt Nebenachse West - Ost, M 1 : 250



Schemaschnitt Hauptachse Nord - Süd, M 1 : 250



Schemaschnitt Hauptachse Nord - Süd, M 1 : 250
bei abgesenkter Anlieferzone



III. Festsetzungen durch Text für B-Plan 168 II

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 SO, Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

1.2 In allen Ebenen sind Einzelhandelsverkaufsfläche zulässig.(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 7 BauNVO). Im EG ist Wohnnutzung unzulässig.

1.3 Dabei sind folgende Einzelhandelsnutzungen zulässig:

Für das nördliche Drittel:

Lebensmitteldiscounter (Fa. Lidl)	mit	1.260 m² Verkaufsfläche
Bekleidungsgeschäft	mit	1.200 m² Verkaufsfläche
Bekleidungsgeschäft	mit	415 m² Verkaufsfläche
Lebensmittel Bio	mit	800 m² Verkaufsfläche
Drogeriemarkt	mit	600 m² Verkaufsfläche
Bekleidungsgeschäft	mit	800 m² Verkaufsfläche
Metzgerei	mit	625 m² Verkaufsfläche
Ladenfläche	mit	950 m² Verkaufsfläche
		6.650 m² Verkaufsfläche

Zusätzlich ein Hotel mit 150 Betten

In den südlichen zwei Drittel sind vorgesehen:

Lebensmittelmarkt (Fa. Feneberg)	mit	2.900 m² Verkaufsfläche
Bekleidungsgeschäft	mit	960 m² Verkaufsfläche
Schuhgeschäft	mit	525 m² Verkaufsfläche
Drogeriemarkt	mit	995 m² Verkaufsfläche
Sportkaufhaus	mit	3.000 m² Verkaufsfläche
Ladenfläche	mit	600 m² Verkaufsfläche
		8.980 m² Verkaufsfläche
		15.630 m² Verkaufsfläche

1.4 Einzelhandelsgeschäfte dürfen eine Verkaufsfläche von 300 m² nicht unterschreiten.

1.5 Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen werden auf maximal 20 % der Gesamtgeschossfläche festgesetzt.

1.6 Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, soweit sie für die Aufrechterhaltung des Betriebes erforderlich und in Grundfläche und Baumasse dem Betrieb untergeordnet sind. Im EG ist Wohnnutzung unzulässig.

1.7 Ausnahmsweise sind ab dem 1. OG Büro- und Verwaltungsnutzungen zulässig.

1.8 Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Heizmaterial, Abfälle und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Lagerplätze als unselbständige Anlagen zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

1.9 Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 (Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen) sind in die Gebäude zu integrieren.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Max. zul. Grundflächenzahl: 0,8
Dabei darf die festgesetzte GRZ von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen überschritten werden.

2.2 Gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO gilt als Tiefe der Abstandsfläche 0,25 H, jedoch mind. 3,0 m.

2.3 Zur Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind auch die festgesetzten privaten Grünflächen mit einzubeziehen.

2.4 Für das Bauland wird eine maximal zulässige Wandhöhe am Schnittpunkt OK Dachhaut festgesetzt. Die jeweiligen Höhen sind den Planeintragungen zu entnehmen.
Die OK der Zufahrten zu den Parkplätzen ist ebenfalls den Planeintragungen zu entnehmen.

3. Bauliche Gestaltung

3.1 In den Quartieren SO 1,2,3,5,7 und 8 sind nur Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 3 Grad zulässig.

3.2 Das Dach des SO 1 bis SO 8 ist extensiv zu begrünen, ausnahmsweise können untergeordnete Dachterrassen zugelassen werden.

3.3 Bei einer Dacheindeckung aus Zink, Kupfer oder Blei sind nur beschichtete Materialien zulässig.

3.4 Bei der Verwendung von großflächigen Metallverkleidungen an Dächern und Fassaden, ebenso bei Gebäuden mit einer Gesamthöhe von über 480,00 m. ü. NN ist die Baugenehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Außenstelle München zur Festlegung der Fassadengestaltung und der Fassadenmaterialien vorzulegen.

3.5 Bei der Fassadengestaltung sind großflächige helle Farbtöne, wie weiß, hellbeige und hellgrau unzulässig, in Ausnahme von natürlichen Materialwerten.

3.6 Das Gebiet SO 8 ist als „Brücke" zwischen den Gebieten SO 5 und SO 7 auszubilden. Die Gebäudelänge in Nord- Süd- Richtung darf max. 23 m betragen. Dabei ist auf die gesamte Breite eine lichte Durchfahrtshöhe von min 4,0 m einzuhalten.

4. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

4.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen ist nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Erding in der jeweils geltenden Fassung zu ermitteln.

4.2 Tiefgaragen und Parkhäuser sind nur innerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig. Die Zu- und Ausfahrt zu den Garagen und Stellplätzen ist nur über die festgelegten Zu- und Ausfahrten erlaubt.

4.3 Von der Anton- Huber- Straße und der Josef- Schwankl- Straße ist je eine Zufahrt nach Norden und eine Zufahrt nach Süden gemäß Planeintrag zulässig. Von der Johann - Auer - Straße ist jeweils eine Zufahrt in das Gebiet SO4 und SO5 zulässig. Die maximale Breite der Zufahrten beträgt 9,0 m.

4.4 Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen, soweit nicht funktionale Gründe entgegenstehen.

4.5 Die Stellplätze sind mit Straßenbäumen gem. Festsetzung 7.8 zu überstellen (1 Baum pro 5 Stellplätze).

4.6 Die im Plan nicht dargestellten notwendigen Stellplatzanlagen sind entlang der quartiersinternen Erschließungsstraße anzuordnen und zu größeren Einheiten zusammenzufassen. Wenn sie in einem räumlichen Zusammenhang ausgebildet werden, sind sie als eine Einheit auszubilden. Das bedeutet: Einheitliche Ausrichtung der Stellplätze, einheitliche Stellplatz- und Fahrgassen- Raster, einheitliches Baumraster, sowie einheitliche Baumart.

4.7 Auf den Parkierungsflächen und zugehörigen Verkehrsflächen sind keine Nutzungen außer dem Parken von Fahrzeugen erlaubt. Auf den gesamten Freiflächen ist das regelmäßige und dauerhafte Aufstellen von Verkaufsständen und -fahrzeugen jeglicher Art untersagt.

4.8 Tiefgaragenüberdeckung

Die Tiefgaragenüberdeckung muss im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 1,2 m betragen. Alternativ können Aussparungen im TG Bereich je Baum realisiert werden.
Tiefgaragendecken, die außerhalb von Gebäuden liegen und nicht als Flächen für Nebenanlagen genutzt werden, sind mit einer mindestens 60 cm starken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen.

5. Einfriedungen

5.1 Einfriedungen sind als sockellose Maschendraht- oder Gitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Einfriedungen sind gemäß den Schemaschnitten M 1:250 von den öffentlichen Straßen abzurücken und mit Schnitthecken in der Höhe der Einfriedung zu hinterpflanzen, sofern die Hecken nicht bereits in der Planzeichnung dargestellt sind.

6. Werbeanlagen

6.1 Werbetafeln , die außerhalb der der festgesetzten Bauräume stehen, sind nur im Bereich der Anton- Huber- Straße der Josef- Schwankl- Straße und der zentralen Johann- Auer- Straße in einer einheitlichen Größe von 1,2 m Breite und max. 5,0 m Höhe zulässig. Von der Straßenbegrenzungslinie der Sigwolfstraße ist ein Abstand von mind. 20,0 m einzuhalten. Die Lage der Werbeanlagen sind dem Planeintrag zu entnehmen.

6.2 Die Werbeanlagen gem. 6.1 können als Tafel ausgebildet sein, einen dreieckigen oder quadratischen Grundriss haben.

6.3 Werbeanlagen an den der Straße nächstgelegenen straßenseitigen Wandflächen, sind nur in einem maximal 2 m breiten Streifen, dessen Oberkante maximal 8m über der Straßenoberkante liegen darf, zulässig und dürfen diese nicht überragen. Werbeanlagen an Wänden die von diesen Wänden zurückgesetzt sind und diese überragen sind unzulässig. Weitere Werbeanlagen an Zäunen, Hecken und über den Dachkanten sowie freistehende Werbeanlagen entlang der Sigwolfstraße sind unzulässig.

6.4 Frei stehende bauliche Anlagen, die als Werbeanlagen fungieren sind nur als hochrechteckeckige Stelen mit einer max. Seitenlänge von 3m und einer maximalen Höhe von 6m zulässig.

7. Grünordnung

7.1 Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen, ggf. einschließlich Fassaden- und Dachbegrünung, sowie der wesentlichen Geländehöhen ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

7.2 Private Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Die durch Planzeichen auf privaten Grünflächen festgesetzten Bäume sind zwingend zu pflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen müssen den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen. Freiflächen, die als Lager- oder Abstellflächen genutzt werden, sowie nicht eingehauste Anlieferungsbereiche, sind zum öffentlichen Freiraum hin entsprechend den Schemaschnitte M 1:250 mit Schnitthecken in ausreichender Höhe, mind. 1,50m, max. 2,00m einzugrünen.

7.3 Straßenbegleitgrün: Die Flächen sind als Rasenflächen anzulegen und zu pflegen bzw. entsprechend Planzeichen zu bepflanzen.

7.4 Öffentliche Grünfläche: Die Flächen sind als Rasen-Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen bzw. entsprechend Planzeichen zu bepflanzen.

7.5 Für Bäume in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Bodenfläche von mindestens 10m² Grundfläche (entsprechend einem durchwurzelbaren Pflanzraum von mind. 12 m³) vorzusehen; in Ausnahmefällen sind überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus funktionalen oder gestalterischen Gründen erforderlich ist.

7.6 Bei der Anordnung der durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.

7.7 Bei Reihen-, Allee- und Rasterpflanzungen ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden.

7.8 Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Baum- und Heckenpflanzungen sind Arten aus den nachfolgenden Listen in standortgerechter Auswahl in den angegebenen Qualitäten zu verwenden.Die Pflanzungen sind entsprechend der Planzeichnung und den Schemaschnitten durchzuführen.

-Straßenbäume

Mindestpflanzqualität: Hochstamm 4 x v, mDB, StU mind. 25 cm, Kronenansatz mind. 2,5 m, gerade Stammverlängerung, Seitenäste deutlich untergeordnet.

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Platanus acerifolia	Platane
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia tomentosa	Silber-Linde

Bei Alleebäumen ist eine maximale Höhe von 25m aufgrund der Höhenbeschränkung des Militärflughafens zu berücksichtigen.

-Schnitthecke

Mindestpflanzqualität: Heckenpflanzen, 2 x v, Höhe 125-150 cm

Carpinus betulus Hainbuche

-Strauchhecke

Mindestpflanzqualität: Heckenpflanzen, 2 x v, Höhe 60 - 100 cm
Ausführung auf Zwickelfläche und am Sportplatz: 5- bis 2-reihig

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

7.9 Versickerung von Regenwasser
Das auf privaten Grundstücken von überdachten oder versiegelten Flächen, ausgenommen Strassen- und Hofflächen, anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück oberflächig und möglichst breitflächig zu versickern. Das Niederschlagswasser von Straßen- und Hofflächen ist über den öffentlichen Kanal abzuleiten.Die Versickerung in Rigolen und Schächte ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass keine ausreichend großen Flächen für die oberflächige Versickerung zur Verfügung stehen. Eine eventuelle Nutzung des Niederschlagswassers hat Vorrang vor der Versickerung.

7.10 Höhenlage und Bodenrelief

Notwendige Geländeanpassungen zwischen den bebaubaren privaten Grundstücksflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen sind als begrünte Böschungen mit einer maximalen Neigung 1:1,5 auszuführen. Sie dürfen nur zwischen möglicher Einfriedung und Umfahrt innerhalb der privaten Grünflächen angeordnet werden. Der öffentliche Fuß- und Radweg und die angrenzende, mit Bäumen überstellte Rasenfläche hat dem Höhenverlauf der Straße zu entsprechen.

7.11 Umfahrt

Eine Überdeckung der Umfahrt nördlich, südlich und westlich des Gebietes SO 4 ist zulässig, siehe hierzu den Schemaschnitt Hauptachse Nord- Süd, M 1/ 250. Der überdeckte Bereich ist mit einer mindestens 60 cm starken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen.

8. Ausgleichsflächen

8.1 Bereits hergestellte Ausgleichsflächen werden vom Ökokonto der Stadt Erding abgebucht:

8.1 1 Ausgleichsfläche A1
Flurnummer: 2316, Gemarkung Langengeisling, Stadt Erding, Ökokontonummer: 6
Größe: 5.600 qm,
bereits abgebucht: 250 qm für Ausbau Knoten Tittenkofener Str./St 2331
5350 qm, durch jährliche Verzinsung mit 3% (seit 01.01.2002): 6.420 qm
Größe für B-Plan 168/II: 6420 qm

8.1.2 Ausgleichsfläche A2
Flurnummer: 2063, Gemarkung Eitting, Gemeinde Eitting, Ökokontonummer: 36
Größe: 39.295 qm,
bereits abgebucht: 1.945 qm für B-Plan 168/I
Bedarf für B-Plan 88: 35.984 qm
1366 qm, durch jährliche Verzinsung mit 3% (seit 01.01.2004): 1545 qm
Größe für B-Plan 168/II: 1545 qm

8.1.3 Ausgleichsfläche A3
Flurnummer: 549, Gemarkung Altenerding, Stadt Erding, Ökokontonummer: 29
Größe: 13.182 qm, durch jährliche Verzinsung mit 3% (seit 01.01.2004): 14.911 qm
Größe für B-Plan 168/II: 14.911 qm

8.1.4 Ausgleichsfläche A4
Flurnummer: 887, Gemarkung Altenerding, Stadt Erding, Ökokontonummer: 23
Größe: 15.400 qm,
bereits abgebucht: 9.370 qm für B-Plan 133 I.1
9.393 qm, durch jährliche Verzinsung mit 3% (seit 01.01.2005): 10.315 qm
Größe für B-Plan 168/II: 10315 qm

8.2 Noch nicht hergestellte Ökoflächen der Stadt Erding:

8.2.1 Ausgleichsfläche A5
Lage der Ausgleichsfläche:
Fläche aus dem Ökokonto der Stadt Erding, Nr. 30
Flurnummer 493/1, Gemarkung Altenerding, Stadt Erding
Flächengröße: 7.763 m²,
bereits abgebucht: 5.575qm für Bl187
Flächengröße für B-Plan 168/II: 2.188qm

Die im Plan dargestellten Gehölzstrukturen sind aus einer Mischung der folgende Arten zu pflanzen:

Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose

Entwicklung einer Magerwiese durch:
Abschub des Oberbodens nach Bodenerkundung, Mähgutübertragung aus Almtuffflächen am Moosmax,
zusätzliche Ansaat von:

Chrysanthemum leucanthemum	Wiesen-Margerite
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei

Extensive Pflege:
Einschürige Mahd, erste Mahd ab Anfang Juli, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung

8.2.2 Ausgleichsfläche A6
Lage der Ausgleichsfläche:
Fläche aus dem Ökokonto der Stadt Erding, Nr. 10
Flurnummer 1356, Gemarkung Erding, Stadt Erding
Flächengröße: 3.510 m²
Flächengröße für B-Plan 168/II: 3510 qm

Die im Plan dargestellten Feldgehölzgruppen sind aus einer Mischung der folgende Arten zu pflanzen:

Bäume	Pflanzqualität: Hei, 2xv., 200-250
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber Weide
Sträucher	Pflanzqualität: Str., 3-4 Tr., 60-100
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Entwicklung einer extensiven Wiese durch:
Auflassung der landwirtschaftlichen Nutzung, Bodenabmagerung, Ansaat Landschaftsrasen mit Kräutern
Extensive Pflege:
Einschürige Mahd, erste Mahd zwischen Anfang Juli und Mitte September, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung.

9. Schallimmissionsschutz

9.1 Gewerbegeräusche
das Planungsgebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.
Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche außerhalb der festgesetzten Grundflächen in Richtung Osten folgende immissionswirksame flächenbezogene Sachalleistungspegel nicht überschreiten:

Immissionswirksamer flächenbezogener Schallschutzpegel je m²
innerhalb der Baugrenzen in Richtung Osten

Fläche	Tagsüber [dB(A)]	Nachts [dB(A)]
SO 1, 2, 3, 5	65	50
SO 4, 7	60	45
SO 6	50	35

Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile je Betriebsgrundstück ist nach DIN ISO 9613-2 für freie Schallausbreitung über ebenem Gelände durchzuführen, wobei die Höhe des Schallausbreitungsweges gemäß Gl. Der DIN ISO 9613-2 mit hm = 4 m über Gelände und Cmet = 0 anzusetzen ist.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergebenden zulässigen Geräuschimmissionsanteilen L r,zul der einzelnen Betriebe ist nur für Immissionsorte in Schallausbreitungsrichtung nach Osten (geplantes allgemeines Wohngebiet östlich der Sigwolfstraße zu führen. Dabei ist zu beachten, ob sich der Immissionsort noch im Einwirkungsbereich der Betriebsanlage in Anlehnung an die Relevanzgrenze des Entwurfs der DIN 45691 vom Mai 2005 befindet. Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebene zulässige Immissionsanteil des Betriebs den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert L r,zul = Immissionsrichtwert- 15 dB(A).

Die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb des Sondergebiets.
Innerhalb des Sondergebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß 6.1.b TA Lärm eingehalten werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsantrags bzw. Nutzungsänderungsantrags gewerblicher Betriebe ist außerdem nachzuweisen, dass für Wohn - und Büronutzungen auf nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen die Immissionswerte der TA Lärm füe ein GE nicht überschritten werden. Dabei ist ggf. die Voebelastung durch schon vorhandene Betriebe zu berücksichtigen.

9.2 Baulicher Schallschutz

Alle Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne der Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, sich bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 DIN 4109 eingehalten werden. Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist im gesamten Sondergebiet Lärmpegelbereich IV gemäß Tab. Der DIN 4109 zugrunde zu legen.

Für Schlaf- oder Kinderzimmer im Randbereich des Sondergebietes sind bis zu einem Abstand von 26 m von der Straßenmittenachse der Sigwolfstraße schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Fläche für Versorgungsanlagen
Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

10.2 Alle Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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. Das ortsansässige Fernwärmeversorgungsunternehmen darf Brennstoffe in Verbindung mit der Nutzung geothermischer Primärenergie (Antriebe, Nachheizung und andere Zwecke) einsetzen.

11 Hinweise

11.1 Für eventuelle Bauwasserhaltungen ist beim Landratsamt Erding eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TrenGW) zu beachten.
Nach der NWFreiV ist das Niederschlagswasser grundsätzlich über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Unterirdische Versickerungsanlagen sind nur in Ausnahmefällen und nach Vorreinigung des Niederschlagswassers zulässig.

11.2 Wasserwirtschaft
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Zwischenlösungen werden nicht zu-gelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

11.3 Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos im eingeschränkten Mischsystem (Systembereich "C"). Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern und darf nicht in die Kanäle des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos eingeleitet werden. Rückhalte-, und Versickerungsanlagen sind vom Bauherren zu erstellen. Die Bemessung der Anlagen hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (insbesondere ATV-DVWK A 138 und ATV-DVWK M 153) zu erfolgen. Für die Versickerung ist beim Landratsamt Erding eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen, sofern sie nicht nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erlaubnisfrei ist.

11.4 Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig.

11.5 Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Militärflughafens Erding. Die nach § 12 (3) 2a LuftVG festgelegten Bauhöhenbegrenzungen sind zu beachten.

11.6 Für das Sondergebiet 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 Bauherr im Sondergebiet sicher zu stellen.

11.7 In der Nachbarschaft des Plangebietes sind landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden. Daher ist mit landwirtschaftlichen Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkungen ausgehend von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen.

11.8 Alle Bauvorhaben die eine Gesamtbauhöhe von 458,80 m über NN (Höhe des Flugplatzbezugspunktes) überschreiten müssen unter Angabe des genauen Standortes (geografische Koordinaten nach WGS 84), der maximalen Höhe über GND, Gesamthöhe über NN, der horizontal Ausdehnung und der Art der Außenwirkung erneut vorgelegt werden um für diese Bauvorhaben eine Bewertung in Bezug auf die Anlagenschutzbereiche des Flugplatzes Erding für die kombinierte Radaranlage (Präzisionsanflug- und Flugplatzrundsuchradar / Sekundärradar) und der Navigationsanlagen durchzuführen, hier kann es aus Gründen des Schutzes der flugsicherungstechnischen Anlagen zu Auflagen (auch Bauhöhenbeschränkungen) kommen.

IV. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in seiner Sitzung am 29.09.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Be-bauungsplan in der Fassung vom 28.05.2003 hat in der Zeit vom 21.08.2003 bis 23.09.2003 stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.05.2003 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.08.2003 bis 06.10.2003 beteiligt.
4. Am 09.06.2005 beschloss der Planungs- und Umweltausschuss, den Bebauungsplan 168 in die Bebauungspläne 168 I und 168 II aufzuteilen.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes 168 II in der Fassung vom 08.11.2005 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2006 bis 20.04.2006 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 07.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.05.2006 wurde mit der Begründung erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 12.03.2008 bis 14.04.2008 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 04.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
7. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.05.2008 wurde mit der Begründung noch einmal erneut und zeitlich eingeschränkt auf die vorgenommenen Ergänzungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 30.01.2009 bis 20.02.2009 öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde am 22.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
8. Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan 168 II in der Fassung vom 12.03.2009 in seiner Sitzung am 12.03.2009 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erding,

Max Gotz
Erster Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 18.06.2009 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 12.03.2009 in Kraft.

Erding,

Max Gotz
Erster Bürgermeister

I. Festsetzungen durch Planzeichen

Planzeichen	Bedeutung
▬ ▬ ▬	Grenze des Geltungsbereichs
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
	Baugrenze
	Baulinie
5	Verbindliche Maße in Meter z.B. 5,00 m
	Ein- und Ausfahrtsbereich
◄──►	Wegevebindung in 3,5 m Breite, anzulegen und freizuhalten
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
SO	Sondergebiet gemäß §11 Abs.3 BauNVO
PD	Dachform Pultdach
FD	Dachform Flachdach
WH	Wandhöhe, OK = Verschnitt AK Wand mit Dachhaut
max. 481,00 m ü.NN	maximale Wandhöhe
7,0 m ü.Dach	max. Wandhöhe, z.B. 7,0 Meter über Dach
0° - 10°	Dachneigung z.B. 0 Grad - 10 Grad
461,50 ü.NN	Höhenbezugspunkt, zwingend
	öffentliche Strassenverkehrsfläche neu
	Strassenbegleitgrün, Rasen
	öffentliche Grünfläche: als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen bzw. nach Planzeichen zu bepflanzen
	Private Grünfläche
	öffentliche Strassenverkehrsfläche Fuß- Radweg
	Strassenbegrenzungslinie
	Umfahrt
	Anbauverbotszone 15,0 m entlang der Sigwolfstrasse
×–×–×	Zulässige Lage der Werbepylone
S	Straßenbäume, zu pflanzen; Qualität und Artenliste gem. Festsetzung durch Text
S	Straßenbäume, zu pflanzen;Qualität und Artenliste gem. Festsetzung durch Text Fallung bei verringerter Breite des Grünstreifens durch eine notwendige Umfahrt möglich
AP	Straßenbäume, zu pflanzen; Art: Acer platanoides 'Spitz-Ahorn' Qualität gem. Festsetzung durch Text
	Strauch-Hecke, zu pflanzen; Qualität und Artenliste gem. Festsetzung durch Text
△	Trafostation
H	Haltestelle der ÖPNV
	Haltespur der ÖPNV
	Stützwand

Ausgleichsflächen

Planzeichen	Bedeutung
	Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
A5	Ausgleichsfläche A5: (Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs.3 BauGB)
A6	Ausgleichsfläche A6: (Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs.3 BauGB)
TC	Pflanzung Bäume im Straßenraum Mind.Qualität: Hochstamm, 4x.v., mDB, StU mind. 25cm, Kronenansatz mind. 2,5m, gerade Stammverlängerung, Seitenäste deutlich untergeordnet Art: Tilia cordata
	Pflanzung Gehölzstrukturen trocken-warmer Standort Sträucher: Pflanzraster 1x1m Mind.Qualität: Sträucher, 2x.v., 60-100 Arten: siehe Liste Festsetzungen durch Text Die Pflanzung ist durch Wildschutzzaun vor Verbiß zu schützen
	Pflanzung Feldgehölzgruppen Pflanzraster 1,5x1,5m Baumanteil in der Pflanzung mindestens 10% Arten: siehe Liste Festsetzungen durch Text Die Pflanzung ist durch Wildschutzzaun vor Verbiß zu schützen
	Entwicklung einer Magerwiese mit Blühaspekt gem. Festsetzungen durch Text
	Entwicklung einer extensiven Wiese gem. Festsetzungen durch Text

II. Hinweise durch Planzeichen

Planzeichen	Bedeutung
z.B. 574	Flurstücksnummer z.B. 574
	bestehende Grundstücksgrenzen
	bestehende Hauptgebäude
	bestehende Nebengebäude
	Vorbehaltsfläche für eine mögliche verkehrliche Nord- Süd-Anbindung
×–×–×	aufzuhebende Grundstücksgrenzen
	Erdgashochdruckleitungstrasse

BEBAUUNGSPLAN NR. 168/ II IM BEREICH WESTLICH DER SIGWOLFSTRASSE

Die STADT ERDING

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

SATZUNG

Übersichtsplan M 1 / 5000

BEBAUUNGSPLAN NR. 168/ II IM BEREICH WESTLICH DER SIEGWOLFSTRASSE
der Stadt Erding, Gem. Erding

Planung: Architekturbüro Rotter, Fliederstrasse 12 85435 Erding, Ansprechpartner Hr. Werner Rotter

Landschaftsplanung: Lex Kerfers_Landschaftsarchitekten, Emling Nr. 25 85461 Bockhorn, Ansprechpartner Fr. Lex-Kerfers

Index	A	F	G	H	I	J	K
Änderungsdatum	07.07.2005	15.05.2006	29.05.2006	20.02.2008	13.05.2008	21.10.2008	12.03.2009
gezeichnet	AS	FS	FS	SP	SP	SP	SP

Projektnummer: ED05GWW 168 / II
Plannummer: BP K

Stand: 12.03.2009
L.Ph. 04
M 1/1000