Stadt Erding
Bebauungsplan Nr. 242
für das Gebiet „westlich der Johann-Auer-Straße und
östlich der Straße Am Kletthamer Feld“

- Entwurf -

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. 135 und dessen 6. Änderung sowie den Bebauungsplan Nr. 196 I.

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

jeweils in der Fassung vom 20.04.2026.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

Baunutzungsverordnung

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

I Planzeichnung

Planzeichen nach der PlanZV 90

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO)

GE — Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl
WH — Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
A — Höhenbezugspunkt mit Bezeichnung (m ü. NHN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Private Verkehrsfläche
G — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
Straßenbegrenzungslinie
Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

E — private Grünflächen mit Zweckbestimmung: Eingrünung
Abgrenzung von Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
V — private Grünflächen mit Zweckbestimmung: Grünverbindung

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Baum, zu pflanzen
Gehölze Bestand, zu erhalten
Gehölze flächig, zu pflanzenden

8. Bauliche Gestaltung
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

FD — Flachdach
SD — Satteldach

7. 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)

Hinweise

Baum Bestand als Hinweis außerhalb des Geltungsbereiches
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, außerhalb des Geltungsbereiches, als Hinweis
Bestehende Gebäude
4828 — Flurstücke
Zu beseitigende bauliche Anlagen oder Bauteile
D-1-7637-0360 — Bodendenkmal
Gestaltungsvorschlag Aufteilung Straßenraum
5,0m — Maßangabe in Metern (z. B. 5,0 m)

II Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1. Das Baugebiet wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE, bestehend aus den Teilbereichen GE1 und GE2) festgesetzt.

1.2. Im Gewerbegebiet sind von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
- Lagerplätze als selbstständige Anlagen für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Baumaterial sowie Autowrackplätze nicht zugelassen. Lagerflächen als Teile von zugelassenen Betrieben sind allgemein zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks-, Industrie- oder anderen Gewerbebetrieb stehen, und eine untergeordnete Verkaufsfläche von 300 m² je Betrieb nicht überschritten wird.

1.3. Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Vergnügungsstätten

ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) sowie den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) als Höchstmaß. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung.

Die Firsthöhe (FH) der Dächer darf die zulässige Wandhöhe um max. 3,00 m überschreiten.

Ebenso dürfen notwendige Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung die festgesetzte Wandhöhe überragen. Jedoch dürfen sie eine maximale Höhe von 3,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten und sind um die realisierte Höhe des Dachaufbaus von den Gebäudeaußenkanten abzurücken.

2.2. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf den jeweils in der Planzeichnung festgelegten und nachfolgend zugeordneten Höhenbezugspunkt:
Höhenbezugspunkt A (465,93 m ü. NHN.): GE1 und
Höhenbezugspunkt B (465,73 m ü. NHN.): GE2.

2.3. Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen dem zugeordneten Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und der Höhenlage der Firstlinie. Die Firstlinie ist die oberste, horizontal liegende Dachkante eines geneigten Daches.

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

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Ein- und Ausfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO, Art. 81 BayBO)

3.1. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Personenkraftwagen und Fahrräder sind nach der Satzung der Großen Kreisstadt Erding über die Ermittlung der Anzahl der Stellplätze für Personenkraftwagen und der Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung - StS) in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Dabei sind abweichend von der Satzung nur 50% der erforderlichen Anzahl der Fahrradstellplätze nachzuweisen.

3.2. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Diese sind, soweit sie außerhalb von Gebäuden liegen und nicht überbaut sind, sind mit einer mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu überdecken und zu begrünen.

3.3. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen, soweit nicht funktionale Gründe entgegenstehen. Wasserdurchlässige Beläge sind befestigte Flächen, die zum Zeitpunkt der Herstellung im Mittel einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner erreichen (z. B. Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Natursteinpflaster mit Drain- bzw. Rasenfuge).

3.4. Ein- und Ausfahrten von öffentlichen Verkehrsflächen zu den im Geltungsbereich gelegenen privaten Flächen sind nur an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen zugelassen.

4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 25a/b BauGB und Art. 81 BayBO)

4.1. Die durch Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ sind mit Laubbäumen (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise Ziffer III 3.1.) zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Die Pflanzungen und die Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

4.2. Die durch Planzeichen festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünverbindung“ ist als solche zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese nachzupflanzen. Dafür sind heimische Arten und Sorten zu verwenden.

4.3. Die durch Planzeichen festgesetzte Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ ist durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Die Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten.

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

4.5. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind als Laubbäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.

4.6. Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort um je maximal 5,00 m in jede Richtung variieren.

4.7. Für Baumpflanzungen sind Arten und Sorten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:
Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen die durch Planzeichen festgesetzt sind:
Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 30 - 35 cm
Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen in der „Grünverbindung:
Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm
Mindestpflanzqualität für Gehölz- und Strauchpflanzungen:
Solitär, 2x verpflanzt, mit Drahtballen, Höhe 100 - 150 cm
- Verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm

4.8. Baumpflanzungen entlang von befestigten Flächen sind entsprechend des Regelwerkes „FLL-Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ in der zum Zeitpunkt der Pflanzung gültigen Fassung auszuführen.

4.9. Alle Pflanzungen und Ansaaten haben nach Herstellung der Bezugsfertigkeit je Bauabschnitt, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

5. Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

5.1. Als Dachformen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Flachdächer (FD) oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung unter 5° (gemessen zur Waagerechten) sowie Satteldächer (SD) zugelassen. Bei untergeordneten Bauteilen, wie Vordächer und Oberlichtbänder, kann von der festgesetzten Dachform abgewichen werden.

5.2. Technisch notwendige Dachaufbauten (Technikanlagen) sind mit einer blickdichten Verkleidung einzuhausen.

6. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

6.1. Einfriedungen sind als sockellose Maschendraht- oder Gitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Diese sind mit Schnitthecken in der Höhe der Einfriedung zu hinterpflanzen. Für Einfriedungen, die ausschließlich aus lebenden Pflanzen bestehen, wird keine Festsetzung zur Höhe getroffen.

6.2. Für Betriebe mit nachweislich besonderen Sicherheitsanforderungen können Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 2,5 m als sockelloser Maschendraht- oder Gitterzaun ohne Stacheldraht ausnahmsweise zugelassen werden.

7. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

7.1. An Zäunen, Hecken und über den Dachkanten angebrachte Werbeanlagen sind nicht zugelassen.

7.2. Frei stehende Werbeanlagen sind nur in einem rechteckigen Format mit einer Ansichtsfläche in einer waagrecht gemessenen maximalen Breite von 3,8 m und einer lotrecht gemessenen maximalen Höhe von 2,8m („Euro-Format“) zulässig.

7.3. Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtung in Form von laufenden Schriften, Werbebildschirmen, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zugelassen. Leuchtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung zulässig. Skybeamer, Laserstrahler und ähnliches sind ausgeschlossen.

7.4. Fahnen und Fahnengalgen, die zu Werbezwecken eingesetzt werden, sind als Werbeanlagen zu werten. Zu jeder Himmelsrichtung sind über die gesamte Länge der Straßenfront bis zu 3 Fahnen in der privaten Grünfläche mit einer maximalen Fläche je Fahne von 5,0 m² zugelassen.

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

1. Denkmalpflege

1.1. Bodendenkmale sind meldepflichtig. Vor jeder Baugenehmigung oder Freistellung ist das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, zu informieren.

1.2. Auf folgendes im Geltungsbereich gelegenes Bodendenkmal wird hingewiesen:
- 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 und Bestattungen der Latènezeit, Siedlung der römischen Kaiserzeit und Körpergräber der späten römischen Kaiserzeit sowie Siedlung des frühen Mittelalters.“

1.3. Denkmäler sind in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.
Im Bereich von Denkmalflächen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig.

2. Ver- und Entsorgung

2.1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

2.2. Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos. Sämtliche Leitungen zur Ableitung von Schmutzwasser der Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.

2.3. 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 für Oberflächenwasser sind vom Bauherrn zu erstellen. Die vollumfängliche Ausführung von Dachflächen als Retentionsgründach wird empfohlen.

2.4. Alle privaten Einfahrtsbereiche, Stellplätze, Vorplätze, etc. müssen bei Gefälle zur öffentlichen Straße hin mit entsprechenden Rinnen und Leitungen (angeschlossen an die privaten Oberflächen-Entwässerungsanlagen) ausgestattet sein.

2.5. 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.

3. Grünordnung

3.1. Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Neuanpflanzungen wird die Verwendung von Arten aus der Artenliste der Stadt Erding in der jeweils aktuellen Fassung empfohlen.

3.2. Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

3.3. Bei baulichen Maßnahmen im Kronen- und /oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ in den jeweils zum Zeitpunkt der Maßnahme gültigen Fassungen zu beachten.

4. Schutzmaßnahmen für Leitungstrassen

Leitungstrassen sind von Bebauung und Baumpflanzung freizuhalten. Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Merkblätter DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ und DVGW GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ sind zu beachten.

5. Brandschutz

5.1. Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Technische Baubestimmung Bayern) herzustellen.

5.2. 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 sicher zu stellen.

6. 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.

7. Bestandsschutz

Vorhandene Haupt-und Nebengebäude sowie Garagen und deren Zufahrten genießen, soweit sie baurechtlich genehmigt sind, Bestandschutz bis zur Neubebauung des Grundstückes bzw. bis zu wesentlichen baulichen Veränderungen der bestehenden Gebäude.

IV Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Erding hat in der Sitzung vom 23.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.____ wurde mit Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

3. Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.____ in seiner Sitzung am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erding, _____ Max Gotz, Oberbürgermeister

4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Erlass des Bebauungsplanes erfolgte am __.__.____; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.____ in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

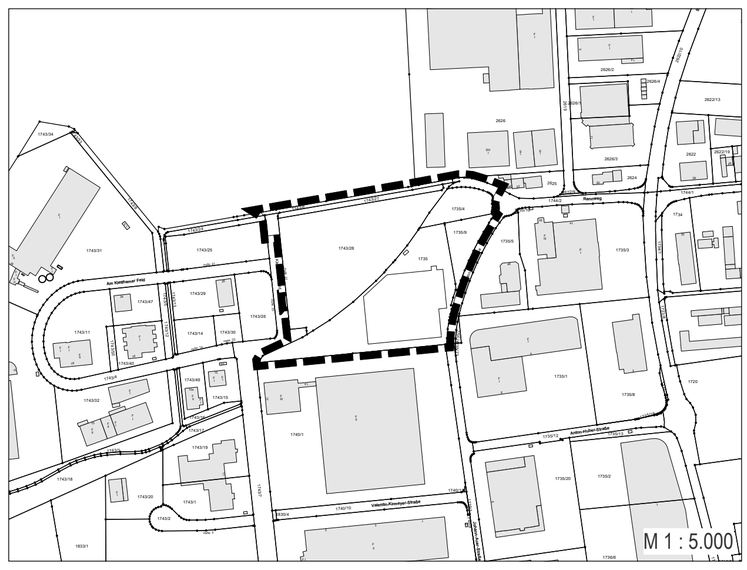
Erding, _____ Max Gotz, Oberbürgermeister



Stadt Erding

Bebauungsplan Nr. 242
für das Gebiet „westlich der Johann-Auer-Straße und
östlich der Straße Am Kletthamer Feld“

Entwurf



N

20.04.2026