

Stadt Erding
Bebauungsplan Nr. 239
für das Gebiet östlich der Dorfstraße in Siglfing

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.

- Bestandteile**
Der Bebauungsplan besteht aus:
- I Planzeichnung
 - II Textliche Festsetzungen
 - III Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - IV Verfahrensvermerke
 - V Begründung mit Umweltbericht
- jeweils in der Fassung vom 10.02.2026

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)

WA Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

2. **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

GR Maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern je Baugrundstück
GF Maximal zulässige Geschossfläche in Quadratmetern je Baugrundstück
WH Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
 Höhenbezugspunkt (458,00 m ü. NNH in DHHN 2016)

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze
 nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig

4. **Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)

 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
 Straßenbegrenzungslinie
 private Verkehrsfläche

5. **Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 private Grünfläche

6. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

 Anpflanzen: Bäume

7. **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

(A1) Fläche für Ausgleichsmaßnahmen: Ausgleichsfläche A1

8. **Bauliche Gestaltung**

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

 Vorgeschriebene Firstrichtung
SD Satteldach
30°-38° Dachneigung

9. **Sonstige Planzeichen**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen, die im Geländezustand zu belassen sind und deren Zugänglichkeit für denkmalpflegerische Belange gewahrt werden muss. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Hinweise

 bestehende Gebäude
 Maßangabe in Metern (z. B. 5,0 m)
 Flurstücke
 Gestaltungsvorschlag, Vorschlag Grundstücksteilung
 Bodendenkmal
 Vorschlag Standplatz für Mülltonnen zur Entleerung

II Textliche Festsetzungen

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

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- 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 maximal zulässigen Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) sowie den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) als Höchstmaß. Die Festsetzungen erfolgen durch Eintrag in der Planzeichnung.

2.2. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt (458,00 m ü. NNH in DHHN 2016). Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen dem zugeordneten Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

3. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachüberstände, Vordächer, Fenster, Balkone, Treppenaufgänge bis zu 1,50 m überschritten werden, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.

Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenze bis zu 3,00 m überschreiten, sofern diese mindestens 2,00 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

Nicht abstandsflächenrelevante bauliche Anlagen, wie z. B. ebenerdige Terrassen, sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

4. **Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Reihenhaus der Hausgruppe ist eine Wohneinheit zugelassen.

5. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und § 14 BauNVO, Art. 81 BayBO)

5.1. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Satzung der Großen Kreisstadt Erding über die Ermittlung und den Nachweis für Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung - SIS) in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Diese sind nach den Regelungen der Satzung zu gestalten. Abweichend von der Regelung in § 5 Abs. 4 der SIS ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Stauraum zwischen Carports und öffentlicher Verkehrsfläche freizuhalten.

5.2. Stellplätze und überdachte Stellplätze in Carports sind auf den Baugrundstücken nur auf den hierfür festgesetzten Flächen (St / Ca) oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Freistehende Garagen sind im Geltungsbereich ausgeschlossen.

5.3. Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet bis zu einer maximalen Grundfläche je Nebenanlage von 10 m² und einer Höhe von maximal 2,2 m zulässig.

6. **Flächen, die im Geländezustand zu belassen sind und deren Zugänglichkeit für denkmalpflegerische Belange gewahrt werden muss.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Die im Plan gekennzeichnete „Fläche, die im Geländezustand zu belassen ist und deren Zugänglichkeit für denkmalpflegerische Belange gewahrt werden muss“, ist in ihrem heutigen Geländezustand unverändert zu belassen. Es dürfen keine Abgrabungen erfolgen. Die Fläche ist im Falle der Notwendigkeit aus denkmalpflegerischen Gründen zugänglich zu halten.

Eventuelle Abdeckungen oder Aufstellung von Nebenanlagen sind so zu gestalten, dass diese für eine Untersuchung des Untergrunds temporär und zu diesem Zwecke entfernt werden können.

7. **Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25 a/b BauGB, Art. 81 BayBO)

7.1. Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind mit Bäumen und Sträuchern (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. III 3.1.) zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze dienen.

7.2. Stellplätze, Wege, Einfahrten und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind so auszubilden, dass diese zum Zeitpunkt der Herstellung insgesamt einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner erreichen (z. B. Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge).

7.3. Je 150 m² angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum in der Mindestpflanzqualität: 4 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. III 3.1.) zu pflanzen. Im Plan festgesetzte Bäume können hierbei angerechnet werden.

7.4. Für die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind Arten in standortgerechter Auswahl in der Mindestpflanzqualität: 4 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. III 3.1.) zu verwenden. Bei der Anordnung der als „neu anzupflanzen“ festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.

7.5. Auf den privaten Grünflächen ist eine extensive artenreiche Frischwiese durch Ansaat und Pflege zu entwickeln.

7.6. Im Planungsgebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel oder Naturluminaire aufstellen mit bernsteingelber oder warm weißer Farbe mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin zulässig. Es dürfen nur nach oben abgeschirmte, zielgerichtete Beleuchtungsmittel mit insektendichtem Gehäuse installiert werden.

8. **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1. Im sonstigen Geltungsbereich des Bauungsplans wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft die nachfolgende Fläche als Ausgleich zugeordnet:

A1: Teilfläche Flurstück Nr. 2512, Gemarkung Erding, Flächengröße 368 m².

8.2. Das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche A1 ist eine naturnahe Hecke mit allseitig vorgelagerten artenreichen Säumen und Staudenfluren.

8.3. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern und mit dem Satzungsbeschluss von der Gemeinde an das Ökofächerkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt mit dem Satzungsbeschluss zu melden.

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

9.1. Die vorgeschriebene Dachform, Dachneigung und Firstrichtung der Hauptgebäude ist in der Planzeichnung festgesetzt.

9.2. Dacheinschnitte sind unzulässig.

9.3. Für die Dachraumbeleuchtung sind Dachgauben mit maximaler Breite von 1,8 m und / oder liegende Dachfenster mit max. 1,75 m² Glasfläche zulässig. Die Summe der Breitenmaße dieser Dachaufbau-

ten darf 1/3 der traufseitigen Wandlänge pro Hausseite nicht überschreiten. Der Abstand bis zur Giebelwand und untereinander muss mindestens 1,0 m betragen. Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches von mindestens 35° (gemessen zur Waagrechten) zugelassen.

- 9.4. Für Nebengebäude sind Satteldächer zulässig. Die Neigung der Dächer orientiert sich an denen der Hauptgebäude. Ausnahmsweise können auch flachgeneigte Dächer und Flachdächer zugelassen werden. Diese sind unterhalb einer Dachneigung von 10° (gemessen zur Waagrechten) zu begründen.

9.5. Aneinandergebaute Gebäude sind in ihrer Dachform, Dachdeckung sowie ihren Fassaden aufeinander abzustimmen (d.h. Außenwände bündig, gleiche Wandhöhe, bau- und profiigleiche Eingangsvordächer und Überdachungen von ebenerdigen Terrassen).

9.6. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auf den Dächern sind zulässig, wenn sie bandartig, parallel und in Abstand zur Dachkante angebracht sind und ihre Neigung der Dachneigung entspricht.

9.7. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind auch an Fassaden zulässig, wenn diese Anlagen aus rechteckigen, auf die Fassade abgestimmten Einzelflächen bestehen und parallel zur Fassade montiert sind.

9.8. Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung im Erdgeschoss-Bereich an der Hauswand angebracht werden. Sie dürfen eine Größe von jeweils 1,0 m² nicht überschreiten.

9.9. Abgrabungen dürfen nur bis zu einer Tiefe von 0,5 m und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 0,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, vorgenommen werden. Höhendifferenzen im Gelände sind als begründete Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:3 auszuführen. Stützwände sind nicht zulässig.

9.10. Tote Einfriedungen sind nur in Form von dicht hinterpflanzten Holzkasteten-, Maschendraht-, Stabmatten- oder Gitterzäunen ohne Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zugelassen. Lebende Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

10. **Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Baulicher Schallschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1. Die Mindestanforderungen der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" sind einzuhalten.

10.2. Sofern keine Lüftungsmöglichkeit über die Ost- Westfassaden des Baukörpers auf der Flurnummer 2582/4 gegeben ist, sind für Schlaf- und Kinderzimmer an der Südfassaden des Baukörpers mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten. Die Gesamtschalldämmung der Außenwand der Südfassade darf dadurch nur unwesentlich vermindert werden, d.h. weniger als 1 dB(A) nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

10.3. Bei den Anforderungen an die Schalldämmung der Bauteile ist der Spektrumanpassungswert für Straßenverkehr Ctr zu berücksichtigen.

10.4. Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins freie abgestrahlter immissionswirksamer Schalleistungspegel LWA = 50 dB(A) nicht überschreitet. Der Mindestabstand zu einem benachbarten Wohnhaus in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt 7,0 m. Davon kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Immissionsrichtwerte und Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

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. Archäologische Bodenfunde sind der zuständigen Fachbehörde unverzüglich zu melden.

1.2. Auf folgendes im Geltungsbereich gelegene und an den Geltungsbereich angrenzende Bodendenkmal wird hingewiesen:

Denkmalnummer D-1-7637-0057 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie Körpergräber des frühen Mittelalters.“

1.3. 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.

2. **Ver- und Entsorgung**

2.1. Sämtliche Bauvorhaben (Neubauten / Umbauten) 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 Bauherren zu erstellen. 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. (Siehe unter: https://www.erding.de/fileadmin/user_upload/bebauungsplaene/170314_Artenlisten_Stadt_Erding.pdf).

