

Gemeinde

Oberding

VG Oberding, Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 69

Gemeinbedarfsfläche Seniorenzentrum
zwischen Hauptstraße und Kornfeldstraße

Grünordnungsplanung
und Umweltbericht

Landschaftsplaner Max Bauer
Pfarrer-Ostermayr-Straße 3
85457 Wörth

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-69

Bearb.: Ma/Ber

Plandatum

28.02.2012

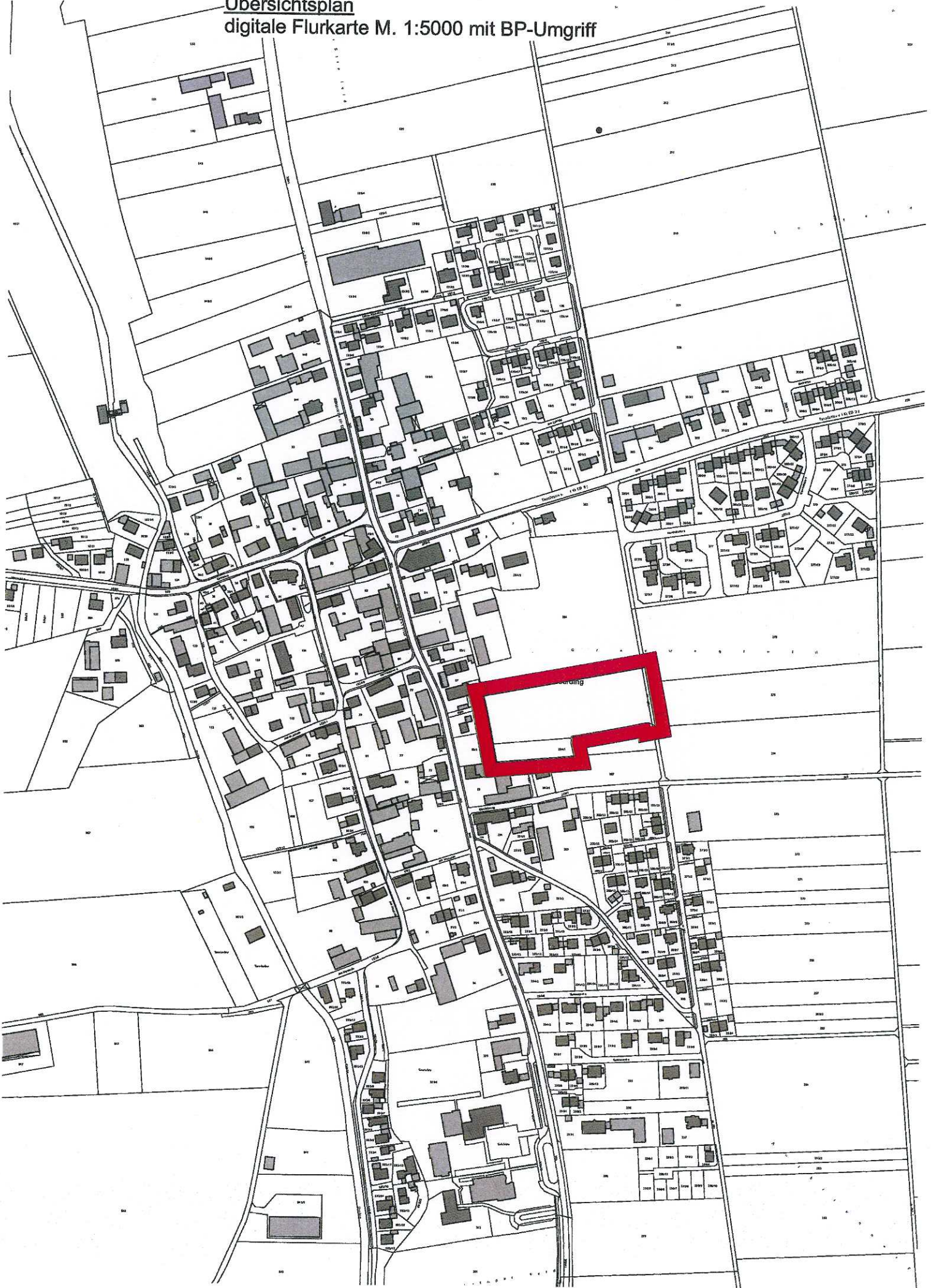
02.05.2012

03.07.2012

Die Gemeinde Oberding erlässt aufgrund §§2, 9, 10 und §13 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Übersichtsplan
digitale Flurkarte M. 1:5000 mit BP-Umgriff



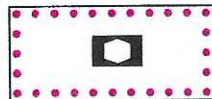
A Festsetzungen

1 Geltungsbereich



Geltungsbereich

2 Art der Nutzung



Fläche für den Gemeinbedarf

Seniorenzentrum/-Erweiterungsfläche

3 Maß der Nutzung

3.1 GR 1400

max. zulässige Grundfläche pro Baugrundstück in qm,
z. B. max. 1.400 qm zulässig

3.2 III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. max.
3 Vollgeschosse

3.3 Die Wandhöhe darf bei zwei Vollgeschossen 7 m und bei drei Vollgeschossen 11 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus bis zum Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Außenwand.

4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze

4.2 Es ist offene Bauweise zulässig.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Es sind nur geneigte Dächer bis zu einer max. Dachneigung von 30° zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind auch Flachdächer zulässig.

5.2 Aufschüttungen und Abgrabungen an Gebäude sind bis zu einer max. Höhe oder Tiefe von 0,5 m über/unter natürlichem Gelände zulässig.

6 Öffentliche Verkehrsflächen

6.1 Straßenbegrenzungslinie

6.2 öffentliche Straße

6.3 Fuß- und Radweg/ Feuerwehrzufahrt

6.4 Straßenbegleitgrün

7 Garagen und Stellplätze

7.1 Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den gesondert hierfür vorgesehenen Flächen unterzubringen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Gemeinde ermittelt.


7.2  Fläche für Stellplätze und Garagen

7.3 Für Stellplätze, Fußwege und sonstige private Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. In Zugangsbereichen und Bereichen die für Rollstuhlfahrer zugänglich sein sollen sind auch Asphaltbeläge zulässig.

8 Grünordnung und Freiflächengestaltung

8.1  Private Grünfläche

8.2  Geschlossener Baumbestand, zu erhalten

8.3  Laubbaum, Neupflanzung
Geringe Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig. Die Anzahl ist beizubehalten.

8.4  Heimische Sträucher, Neupflanzung

8.5 Für die Baumpflanzung entlang der Kornfeldstraße darf nur eine Baumart verwendet werden.

8.6 Die als private Grünflächen festgesetzten Bereiche sind als Randeingrünung mit überwiegend heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.
Fremdländische (Nadel-)Gehölze, z.B. Thuja-Hecken oder Fichten sind unzulässig.

Alle unversiegelten Flächen außerhalb der Baugrenzen, die keinem Pflanzgebot unterliegen, sind als artenreiche Wiese anzusäen bzw. gärtnerisch zu gestalten.

8.7 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen.

8.8 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

8.9 Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 18-20

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2. Wuchsordnung Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 16-18

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

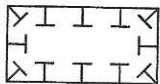
Obstbäume lokaltypischer Sorten

Sträucher Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-150





Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

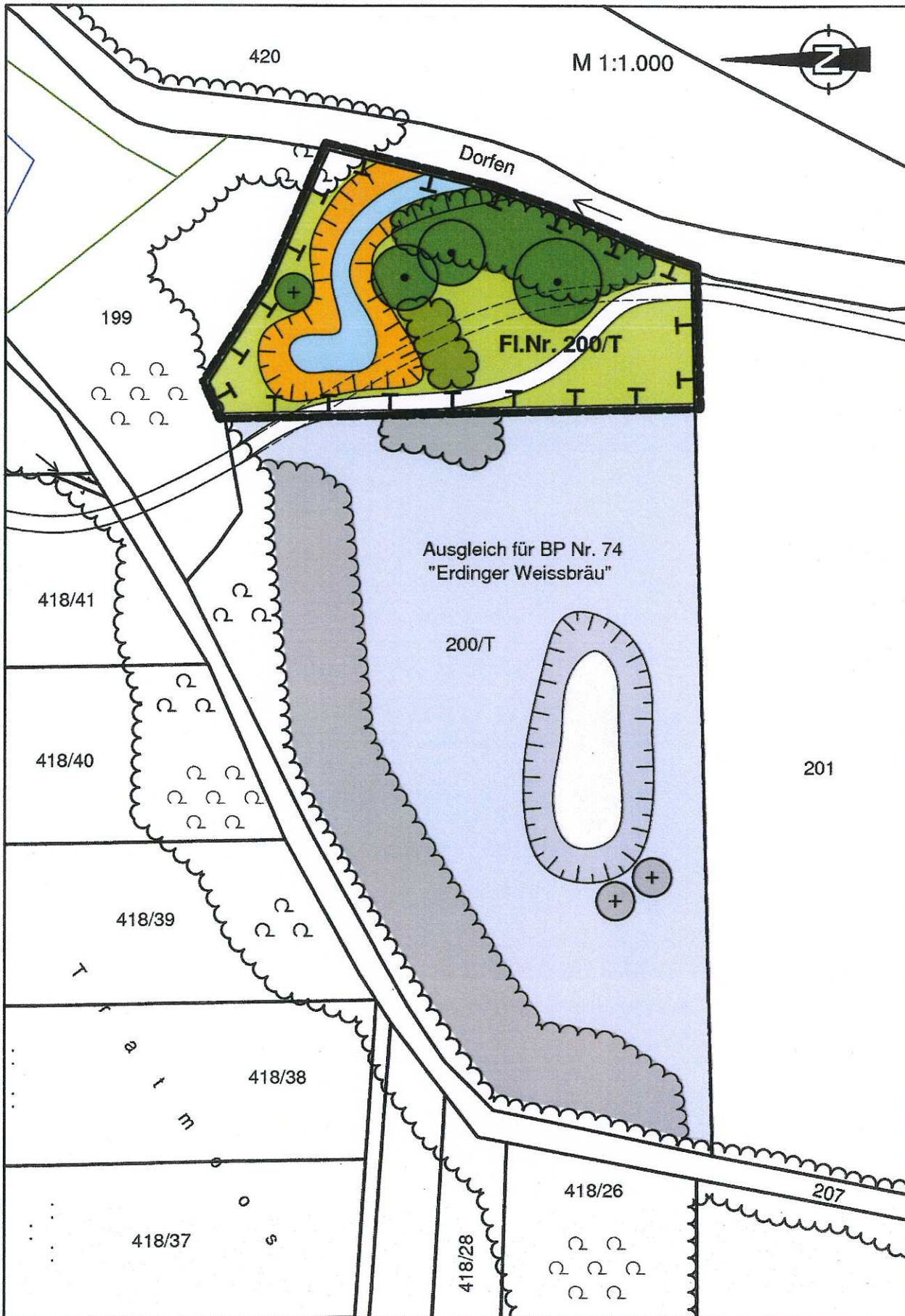
- 8.10 Einfriedungen sind nur als sockellose Holzlatten- oder hinterpflanzte Maschendraht- bzw. Stabgitterzäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig.

9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 9.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche

- 9.2 Außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine ca. 3.000 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 200 Gmkg. Notzung als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.

- 9.3  Neupflanzung Silber-Weide, Hochstamm, 3xv, mDb, 14-16
- 9.4  bestehender Einzelbaum, zu erhalten
- 9.5  Neupflanzung eines Ufergehölzes aus Arten der Hart- und Weichholzaue; Entlang der Westseite ist eine 1-reihige Strauchpflanzung herzustellen.
- 9.6  Neupflanzung heimischer, standortgerechter Sträucher



9.7



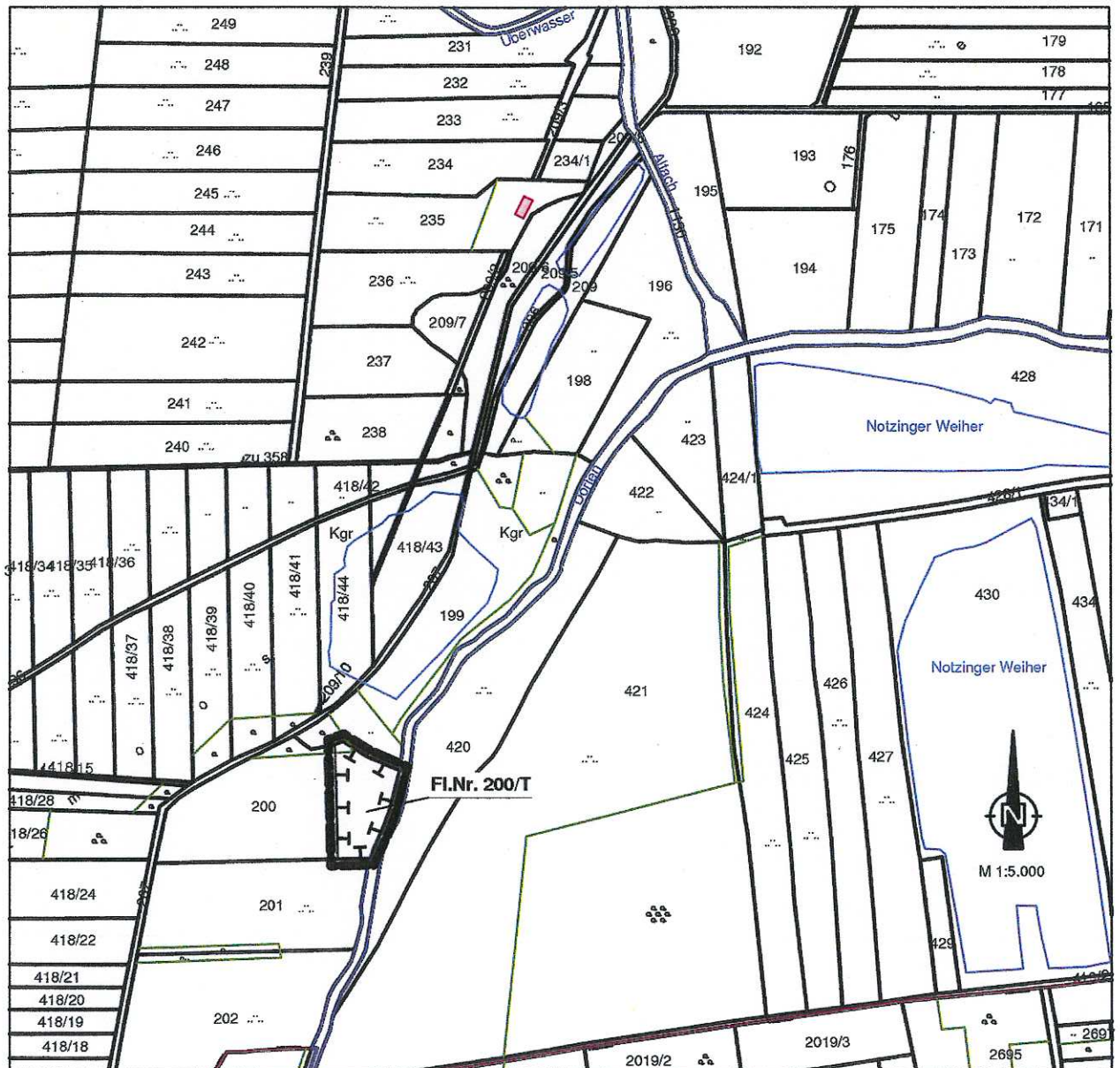
Entfernen des Brennnessel- / Topinamburaufwuchses inkl. Abziehen der Wurzelsoden, Fläche fräsen und Ansaat einer autochthonen Feuchtwiesenmischung; Extensive Pflege (in den ersten 3 Jahren 3x jährliche Mahd Ende Juni, Mitte August und im September, ab dem 4. Jahr 1x jährlich nach dem 15.08. mit Abtransport des Mahdgrades; keine Düngung, kein Einsatz von PSM)

9.8



Anlage eines Altarms durch Bodenabtrag, Sohlentiefe wie im vorhandenen Gewässerlauf, Böschungen als Rohboden belassen

9.9 Lageplan Ausgleichsfläche Fl.Nr. 200/T M 1:5.000



10 Immissionsschutz

Die Orientierung der Schlafräume ist so zu wählen, dass zum Lüften erforderliche Fenster möglichst nicht an der Westfassade liegen bzw. eine zusätzliche Lüftungsmöglichkeit an einer lärmabgewandten Seite liegt oder eine fensterunabhängige Lüftungsanlage installiert wird.

Darüber hinaus sollen an der Südwest-Ecke des Gebäudes die Räume möglichst so angeordnet werden, dass keine zum Lüften erforderlichen Fenster von schutzbedürftigen Räumen in Sinne der DIN 4109 oder von Räumen in denen Lebensmittel hergestellt oder gehandhabt werden, liegen.

11  Vermaßung in Meter, z. B. 10 m

Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 4  bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 5  Flurstücksnummer

6 Mit den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

7 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Das Abwasser ist im Mischsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbands vor Fertigstellung anzuschließen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist soweit wie möglich zu versickern. Ausreichende Flächen sind dafür vorzusehen.

Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

Die Einleitung in das Grundwasser (unterirdische Gewässer) ist unter Beachtung der Voraussetzungen der NWFreiV und der TRENGW erlaubnisfrei.

Es wird empfohlen Keller wasserdicht auszubilden.

- 8 Archäologische Bodenfunde unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde. Zudem wird auf die Genehmigungspflicht von Bodeneingriffen nach Art. 7 DSchG hingewiesen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde der Oberboden abzutragen und es sind archäologische Voruntersuchungen durchzuführen.
- 9 Mit gelegentlichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch angrenzende ortsüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe muss gerechnet werden.
- 10 Noch nicht bebaute Grundstücke sind mindestens zweimal jährlich zu mähen, damit eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen ist.
- 11 Hinsichtlich der Einmündung des Grasfeldweges in die Kreisstraße ED 5 sind Sichtdreiecke von 3/70 m einzuhalten, ansonsten darf die Erschließung ausschließlich über die Kornfeldstraße erfolgen. Eine zeichnerische Überprüfung ergab, dass die Sichtdreiecke mit den angegebenen Maßen eingehalten werden können.
Die bestehende Bepflanzung auf Fl. Nr. 69 im Bereich des Sichtdreiecks muss auf eine Höhe von max. 0,8 m über der Fahrbahnebene zurückgeschnitten werden. Das Sichtdreieck in südlicher Richtung (Fl. Nr. 291) darf nicht durch parkende Fahrzeuge eingeschränkt werden.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, © LVG Bayern

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 19. 7. 2012
.....
..... i. A. Mautner
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Oberding, den 19. 07. 2012
.....
.....
Danzer
2. Bürgermeister

/erfahrungsvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Oberding am 17.05.2011 gefasst und am 27.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 17.05.2011 hat in der Zeit vom 14.06.2011 bis 08.07.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 17.05.2011 hat in der Zeit vom 06.07.2011 bis 08.07.2011 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Oberding am 06.09.2011 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 06.09.2011 hat in der Zeit vom 19.09.2011 bis 21.10.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die nochmalige öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Oberding am 28.02.2012 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 28.02.2012 hat in der Zeit vom 19.03.2012 bis 20.04.2012 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die nochmalige öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Oberding am 02.05.2012 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 02.05.2012 hat in der Zeit vom 21.05.2012 bis 22.06.2012 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 03.07.2012 wurde vom Gemeinderat Oberding am 17.07.2012 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Oberding, den 19.07.2012

.....
Danzer
2. Bürgermeister

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 20.07.2012; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 245 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 03.07.2012 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Oberding, den 23.07.2012

.....
Danzer
2. Bürgermeister

