

Gemeinde

Oberding

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 57

Aufkirchen, nördlich Goldfeldweg
und Ausgleichsfläche

Grünordnungsplanung

Landschaftsplaner Max Bauer
Pfarrer-Ostermayr-Straße 3
85457 Wörth

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-54 Bearb.: Gra/Wag/Pi

Plandatum

02.05.2005
25.11.2005
14.02.2006

Die Gemeinde Oberding erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.2 Die Anzahl der Wohnungen wird auf höchstens zwei je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte begrenzt. Die Anzahl der Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern auf den Parzellen 6 und 7 darf jeweils sechs nicht überschreiten.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 135** höchstzulässige Grundfläche (GR) in Quadratmeter (z. B. 135 qm)

3.2 Die zulässige Grundfläche und Baugrenze darf durch erdgeschossige verglaste Anbauten (Wintergärten und dgl.) um bis zu 25 qm (Einzelhaus) bzw. 15 qm (Doppelhaushälfte) überschritten werden. Für das Mehrfamilienhaus sind erdgeschossige Anbauten nicht zulässig.

3.3 Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sind nur bis zu einer Obergrenze der GRZ von 0,40 zulässig, soweit durch Planzeichnung nicht anders festgesetzt.

3.4 **II** (E+I+D) maximal zwei Vollgeschosse zulässig

Ⓜ (E+I+D) zwingend zwei Vollgeschosse

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Im Plangebiet ist Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung sowie auf den Parzellen 6 und 7 je ein Mehrfamilienhaus zulässig.

4.2  Baugrenze

4.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

5 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind unter Beachtung der Festsetzung A 3.3 allgemein zulässig.

6 Gebäudehöhen und bauliche Gestaltung

- 6.1 Die Oberkante Fertigfußboden darf max. 0,30 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Einzel-/Mehrfamilienhaus gemessen in der Hausmitte
Doppelhaus gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze

Für die Parzelle 9 darf die Bezugshöhe des Fertigfußbodens 469,06 m üNN und für die Parzelle 18 469,76 m üNN nicht überschreiten. Als lokaler Höhenbezugspunkt dient der im Plan eingezeichnete Kanaldeckel in der ED 7 mit der Höhe 472,26 m üNN OK Kanaldeckel.

Kanaldeckel, OK 472,26m üNN Höhenbezugspunkt

- 6.2 Die maximale Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachfläche mit der Außenkante der Außenwand. Maximal zulässig ist für

Einzelhaus	II	(E+I+D)	6,30 m
Doppelhaus	Ⓜ	(E+I+D)	6,30 m
Mehrfamilienhaus	II	(E+I+D)	6,30 m

- 6.3 Dächer sind als symmetrische Satteldächer auszubilden.



Firstrichtung vorgeschrieben

Dachneigung Hauptgebäude

Einzelhäuser	28°-35°
Mehrfamilienhaus	28°-35°
Doppelhäuser	35°
bei Einvernehmen der Bauherren	28°-35°

Dachneigung und Dachform Garagen/Nebengebäude

Satteldach	18°-35°
Pulldach	18°-30°

- 6.4 Die maximale Breite einer Gaube beträgt 1,5 m; Gauben müssen mindestens einen Abstand von der Außenkante Giebelwand und untereinander von 1,5 m aufweisen. Die Summe aller Gaubenbreiten je Dachfläche darf max. 1/3 der Dachlänge betragen. Gauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Anstatt von Gauben kann je Gebäude an einer der Traufseiten ein Quer- oder Zwerchgiebel mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge errichtet werden. Der First von Quer- oder Zwerchgiebeln muss mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

- 6.5 Als Dachdeckungsmaterial sind nur ziegelrote bis rotbraune Dachpfannen zulässig. Metall und Glas sind nur bei Anbauten zulässig.



6.6 Doppelhäuser und Garagen mit gemeinsamen Grenzanbau sind mit gleicher Dachneigung und aufeinander abgestimmter Materialwahl auszuführen.

7 Garagen und Stellplätze

7.1 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberding.

7.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sofern Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe einzuhalten.



Umgrenzung der Flächen für Garagen/Nebenanlagen

7.3



Einfahrt

Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasenpflaster, Kies) auszuführen.

8 Verkehrsflächen

8.1



Straßenbegrenzungslinie

8.2



öffentliche Verkehrsfläche

8.3



Straßenbegleitgrün mit integrierten Parkplätzen

8.4



Sichtfläche

Innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä., mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Eben so wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumbepflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

9 Grünordnung und Freiflächengestaltung

9.1



Baum, Neupflanzung

9.2



Private Grünflächen

9.3




Öffentliche Grünflächen

9.4



Spielplatz

- 9.5  Straßenbegleitgrün
- 9.6 Geringe Abweichungen gepflanzter Bäume von ihren im Bebauungsplan dargestellten Standorten aufgrund gestalterischer bzw. funktionaler Erfordernisse sind zulässig, die Anzahl darf jedoch nicht verringert werden.
- 9.7 Mindestens 10 % der Freiflächen der Baugrundstücke sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.
- 9.8 Die private Grünfläche ist an der Nordost- und der Nordwestseite mit Obstbaum-Hochstämmen lokaltypischer Sorten zu bepflanzen. Die Fläche wird als extensiv zu pflegendes Grünland festgesetzt.
- 9.9 Die öffentlichen Grünflächen sind mit heimischen Sträuchern dicht zu bepflanzen; in den Sichtbereichen der Zufahrten max. 1,0 m hoch.
- 9.10 Im Straßenbegleitgrün an der Nordgrenze sind als Unterpflanzungen der Bäume Bodendecker zu pflanzen. Es ist nur eine der unter Punkt 9.14 genannten Baumarten 1. Wuchsordnung zu verwenden.
- 9.11 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 art- und größengleich zu ersetzen.
- 9.12 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.02.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.
- 9.13 Fremdländische Nadelgehölze, z.B. Thuja Hecken sind nicht zulässig.
- 9.14 Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

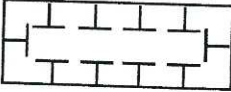
<u>Bäume 1. Wuchsordnung</u>		Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 18-20
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Quercus petraea	Trauben-Eiche	

<u>Bäume 2. Wuchsordnung</u>		Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 14-16
Acer campestre	Feld-Ahorn	
Betula pendula	Hänge-Birke	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Castanea sativa	Esskastanie	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Sorbus torminalis	Elsbeere	
Obstbaum-Hochstämme lokaltypischer Sorten		

<u>Sträucher</u>		Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-150
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Hasel	
Crataegus monogyna	Eingr. Weissdorn	
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare	Liguster	

Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Viburnum lantana	Woll. Schneeball

10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

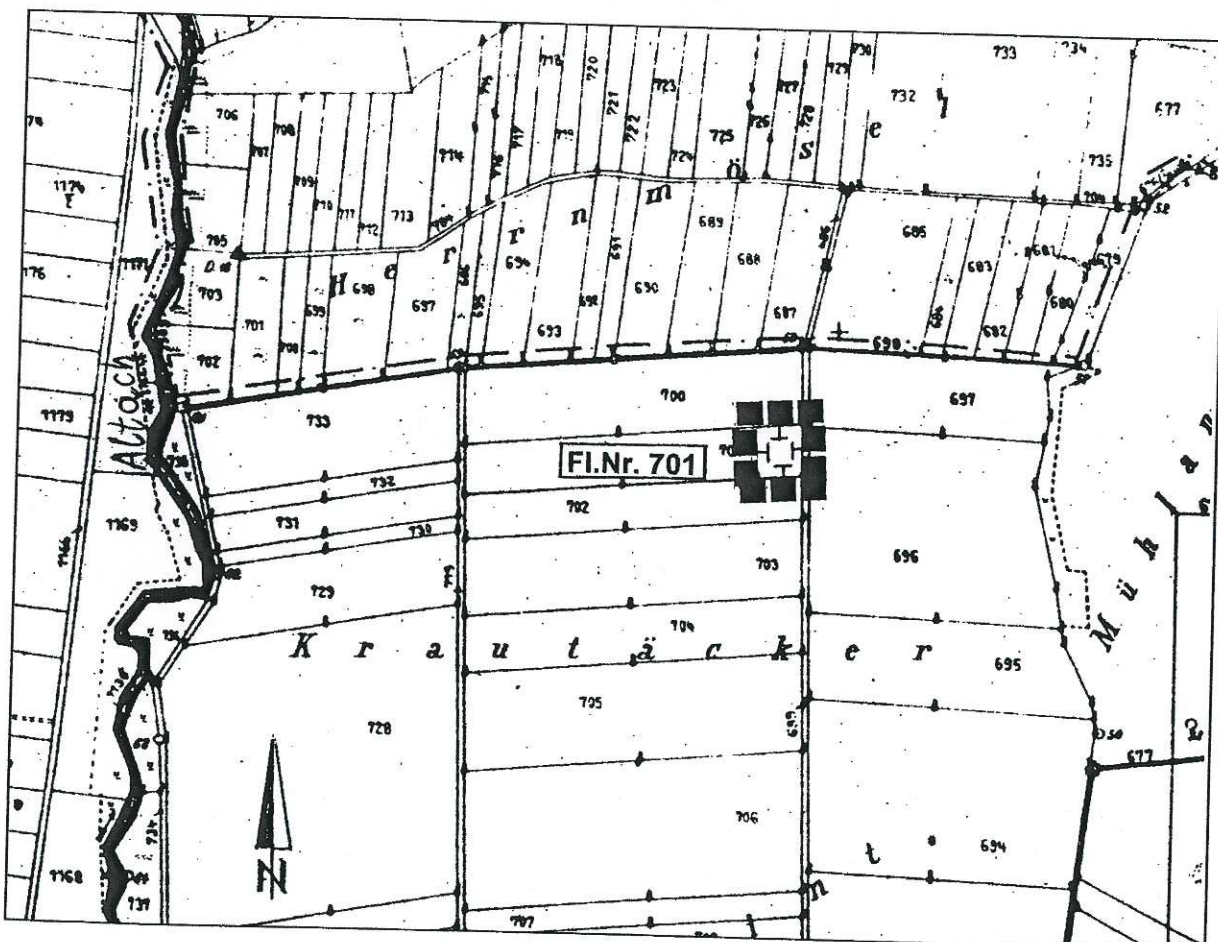
10.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen

10.2 Im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplanes sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

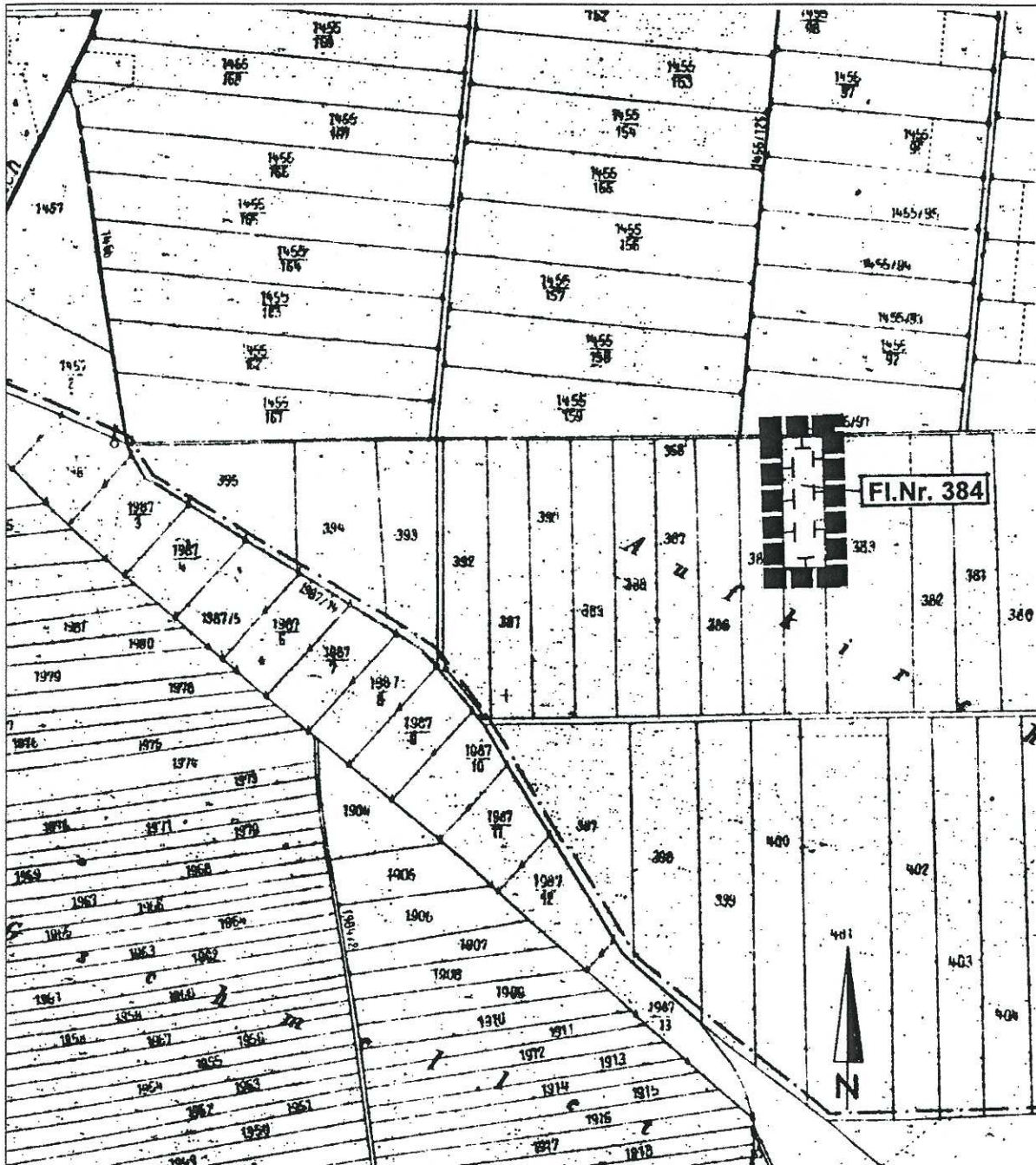
10.3 Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB folgende Flächen als Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und ökologisch aufgewertet:

- eine 1.000 qm umfassende Teilfläche im Osten der Fl.Nr. 701 Gemarkung Notzing
- eine 3.200 qm umfassende Teilfläche im Norden der Fl.Nr. 384 Gemarkung Notzing
- eine ca. 3.150 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nrn. 820 und 1943 Gemarkung Oberding

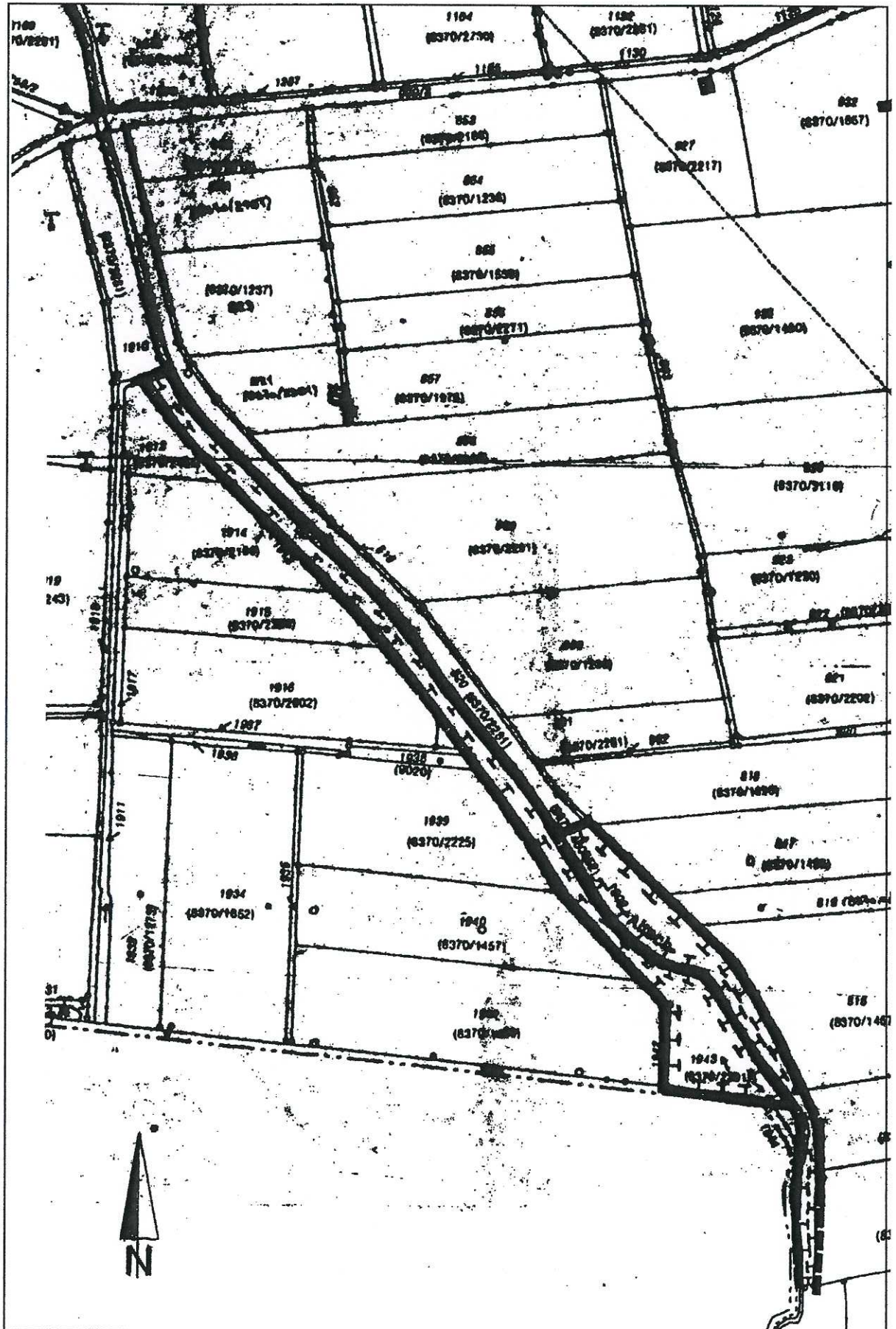
10.4 Lageplan Ausgleichsfläche Fl.Nr. 701 Gemarkung Notzing, M 1:5.000



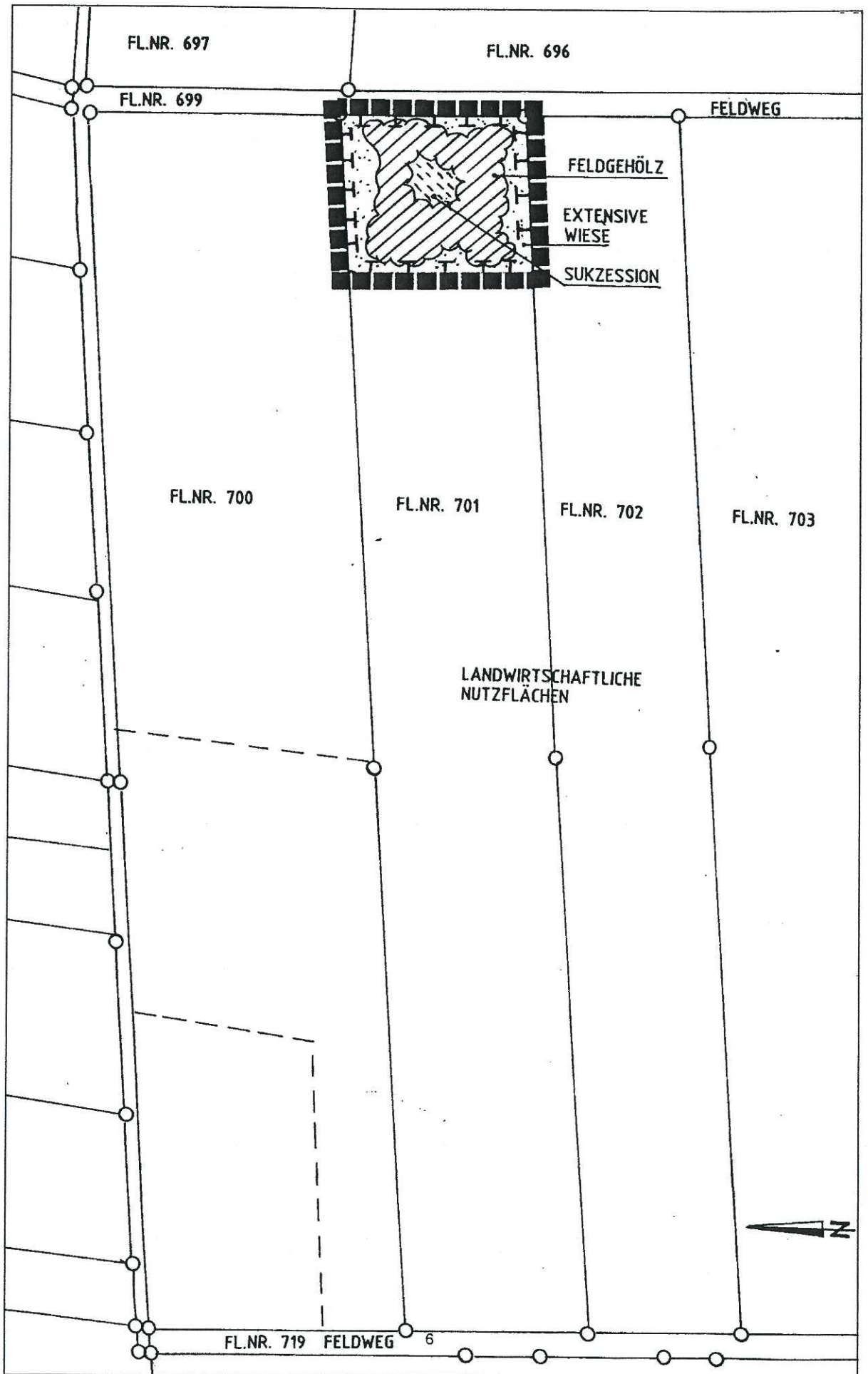
10.5 Lageplan Ausgleichsfläche Fl.Nr. 384 Gemarkung Notzing M 1:5.000

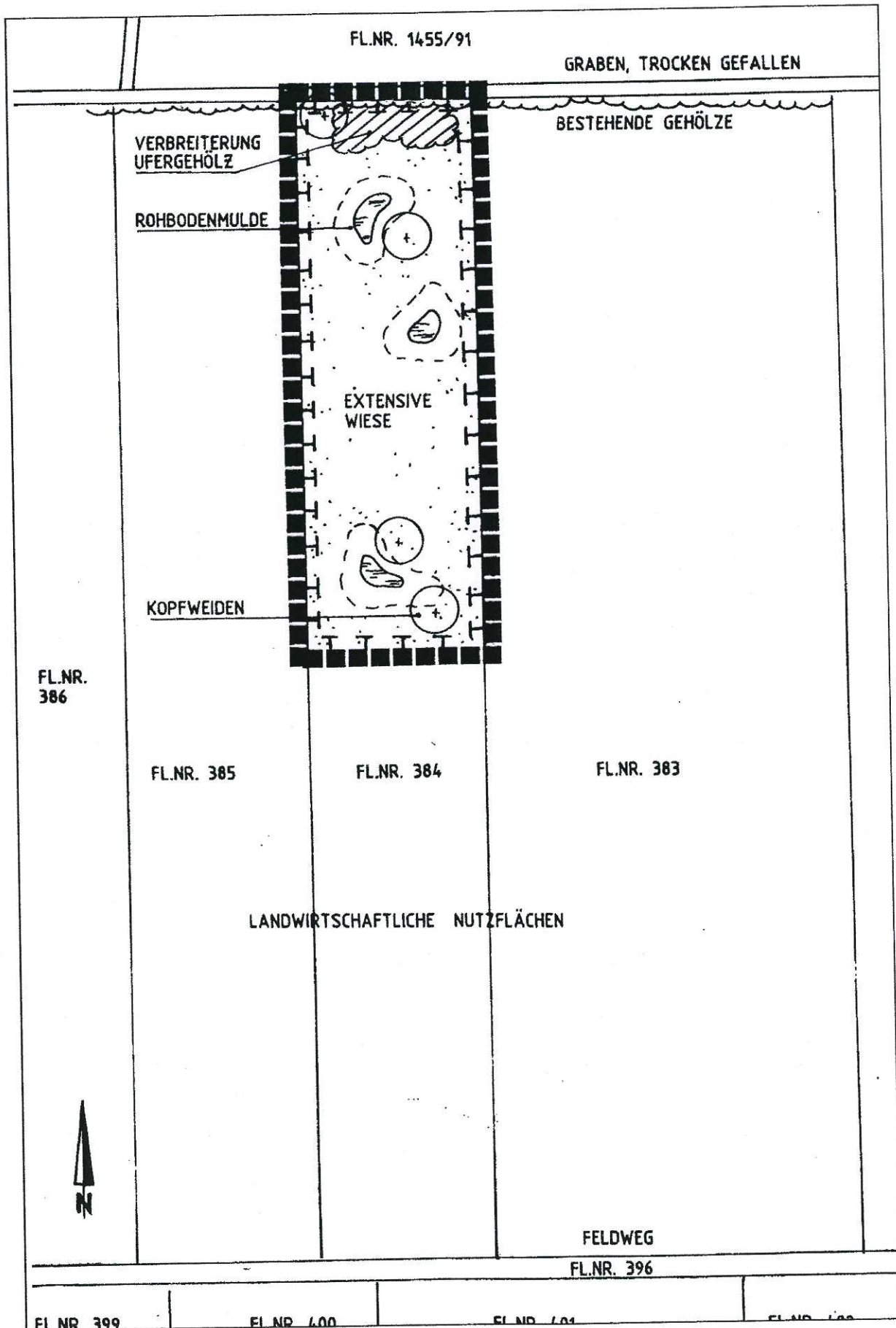




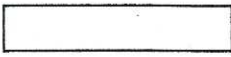


10.6 Lageplan Ausgleichsfläche Altach, Gemarkung Oberding M 1:5.000



10.7 Ausgleichsmaßnahmen F.Nr. 701, Gemarkung Notzing M 1:1.000





- 10.9  Gehölzpflanzung
- 10.10  Kopfweide (Salix alba)
- 10.11  extensiv gepflegte Wiese (Mahd 1x jährlich nach dem 15.08., Abtransport Mahdgut, keine Düngung)
- 10.12  Sukzessionsfläche
- 10.13  Abtrag Oberboden, Modellierung von Geländemulden, Tiefe max. 80 cm als temporäres Feuchtbiotop

10.14 Pflanzenarten und Qualitäten

a) Ausgleichsfläche Fl.Nr. 701

<u>Bäume:</u>	Hei, 2xv, 175-200
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pubescens	Moor-Birke

<u>Sträucher:</u>	Str, 2xv, 60-100
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide

b) Ausgleichsfläche Fl. Nr. 384

<u>Sträucher:</u>	Str. 2xv, 60-100
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix aurita	Ohr-Weide
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

- 10.15 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Die Ausnahme hiervon bilden im Rahmen der Geländekorrektur (Anpassung an die Erschließungsstraßen und Nachbargrundstücke) erforderliche Aufschüttungen. Diese Maßnahmen sind mit den benachbarten Grundstückseigentümern abzustimmen.

11 Einfriedungen

- 11.1 An öffentlichen Flächen sind Einfriedungen als senkrechte, durchgehende Holzstaketenzäune bis zu einer max. Höhe von 1,0 m, gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Geh- und Wohnweges, zulässig.

Zwischen den Baugrundstücken sowie entlang des Ortsrandes sind Einfriedungen als sockellose Maschendrahtzäune bis 1,0 m mit Hinterpflanzungen zulässig.

Zäune sind sockellos und durchlässig für Kleintiere auszuführen.

Kurze Mauerscheiben in Verbindung mit Toren, Gartentüren und Stellplätzen für Abfallbehälter sind zulässig.

11.2 Garagenvorplätze dürfen gegenüber der Erschließungsstraße nicht eingefriedet werden.

12 Immissionsschutz

Für Parzelle 18 sind die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich III der DIN 4109 nachzuweisen. Schlaf- oder Kinderzimmer im Süden und/oder Westen des Gebäudes auf Parzelle 18 sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Die Grundrissgestaltung der Wohnhäuser auf den Parzellen 1 bis 3 ist schalltechnisch zu optimieren, so dass keine Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der Nordfassade liegen.

13  Maßangabe in Meter (z. B. 5,00 m)

B Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

1  bestehende Grundstücksgrenze

198 Flurstücksnummer (z. B. 198)

 aufzuhebende Grundstücksgrenze

 Vorschlag für Teilung der Grundstücke

 Parzellennummer (z. B. 3)

2  vorhandenes Haupt- und Nebengebäude

 Gebäudeschema, Vorschlag

3 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.

4 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist, so weit dies möglich ist, zu versickern. Ausreichende Flächen sind dafür auf dem eigenen Grundstück 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 oberirdische Gewässer ist unter den Voraussetzungen der TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und in das Grundwasser (unterirdische Gewässer) unter den Voraussetzungen der NWFreiV und der TRENGW erlaubnisfrei.

- 5 Archäologische Bodenfunde sind den zuständigen Fachstellen unverzüglich zu melden. Der Oberbodenabtrag darf nur unter der Aufsicht einer archäologischen Fachkraft vorgenommen werden.
- 6 Mit gelegentlichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch angrenzende ortsüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen muss gerechnet werden.
- 7 Innerhalb der Leitungsschutzzone besteht eine Bau- und Bepflanzungsbeschränkung.

Kartengrundlage

Digitale Flurkarte, © LVG Bayern

Maßentnahme:

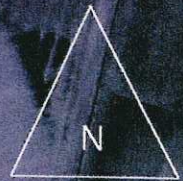
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger:

München, den 26. Mai 2006
i. A. Grab
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Oberding, den
.....
(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)



M. 1:5000
Ausschnitt Luftbild
NO 009.10

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Oberding am 15.04.2003 gefasst und am 25.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom Mai 2004 hat in der Zeit vom 21.06.2004 bis 09.07.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB) hat gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) zum gebilligten Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 02.05.2005 in der Zeit vom 25.07.2005 bis 29.08.2005 stattgefunden.

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Oberding am 06.12.2005 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 25.11.2005 hat in der Zeit vom 02.01.2006 bis 10.02.2006 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Oberding am 06.03.2006 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 14.02.2006 hat in der Zeit vom 20.03.2006 bis 21.04.2006 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.02.2006 wurde vom Gemeinderat am 23.05.2006 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Oberding, den 06.06.2006

.....
(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)

2. Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB (Vorgezogener Bebauungsplan im Parallelverfahren) und bedarf der Genehmigung des Landratsamtes (§ 10 Abs. 2 BauGB). Das Landratsamt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.02.2006 mit Bescheid vom 26.06.2006; AZ: 43 genehmigt.

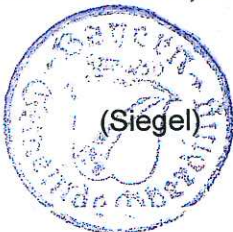


(Siegel)

Erding, den 18. Juli 2006

Landratsamt
L.A.
.....
Penwhew, ORR

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 07.07.2006; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 14.02.2006 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



(Siegel)

Oberding, den 11.07.2006

.....
(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)

Aufkirchen

Hochspannungsfreileitung 20 kv
mit Schutzstreifen

wird abgebaut, voraussichtlich 2006
(Schreiben EON vom 10.01.2006)

