

Gemeinde	<b>Oberding</b> Landkreis Erding
Bebauungsplan	Nr. 53 Notzing Süd, westlich der Kreisstraße ED 5 und Ausgleichsflächen
Grünordnungsplanung und Umweltbericht	Landschaftsplaner Max Bauer Pfarrer-Ostermayr-Straße 3 85457 Wörth
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München  Az.: 610-41/2-48      Bearb.: Gri/Gra/Ri
Plandatum	19.04.2005 01.10.2007

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 durch Text**

### **1 Art der Nutzung**

- 1.1** Das mit M1 gekennzeichnete Bauland wird gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Mischgebiet festgesetzt.
- 1.2** Unzulässig sind Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
- 1.3** In dem mit A bezeichneten Bauraum sind im Erd- und Untergeschoss ausschließlich Nicht-Wohnnutzungen zulässig; Wohnungen sind nur im Dachgeschoss zulässig.
- 1.4** In dem mit B bezeichneten Wohngebäude sind max. zwei Wohnungen zulässig.

### **2 Maß der Nutzung**

- 2.1** Die höchstzulässige Grundfläche bezieht sich ausschließlich auf die Grundfläche des Hauptgebäudes, einschließlich untergeordneter Bauteile (z. B. Balkone). Überschreitungen der Grundflächenzahl der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen über 50% sind nur zulässig, soweit es sich aus den diesbezüglichen Festsetzungen des Plans ergibt.

### **3 Gestaltung**

- 3.1** Die Höhenlagen der geplanten Gebäude werden wie folgt festgesetzt:

Bauraum A: max. 470,30 ü.NN = EG-Fertigfußboden

Bauraum B: max. 467,35 ü.NN = EG-Fertigfußboden

- 3.2** Die höchstzulässigen Wandhöhen werden von Oberkante EG-Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
- 3.3** Dächer sind als symmetrische Satteldächer mit durchgehendem First auszubilden. Die zulässigen Dachneigungen betragen im  
Bauraum A max. 30°, im  
Bauraum B 30 – 35°.  
Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder ziegelfarbene Dachsteine zulässig.  
Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.
- 3.4** Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).
- 3.5** Für Außenwände ist heller Verputz oder naturfarbene Holzschalung zulässig.
- 3.6** Aufschüttungen und Abgrabungen sind beim Bauraum B nur im unmittelbaren Gebäudebereich zulässig. Sie sind dem natürlichen Geländeverlauf anzugleichen und nur bis maximal 0,5 m Höhe zulässig.

- 4 Garagen und Stellplätze
- 4.1 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberding in der jeweils gültigen Fassung.
- 4.2 Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.3 Für die bauliche Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen gelten die für Hauptgebäude erlassenen Gestaltungsfestsetzungen sinngemäß. Dachausbildung, Dachdeckung und Dachneigung sind an das Hauptgebäude anzupassen.
- 4.4 Der Anteil an befestigten Flächen ist so gering wie möglich, ihre Oberfläche so wasserdurchlässig wie möglich zu halten. Garagenzufahrten und Kfz-Stellflächen sind so zu befestigen, dass keine geschlossene Decke entsteht und das Niederschlagswasser ungehindert versickern kann.

5 Einfriedungen

- 5.1 Als Einfriedungen sind nur ungeschnittene Heckenpflanzungen der potentiell natürlichen Gehölzarten (ausgenommen Nadelhölzer) und sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten und Hinterpflanzung zulässig.
- 5.2 Die Höhe der Einfriedungen darf 1,2 m über Gelände nicht überschreiten.

6 Grünordnung

- 6.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit nicht andere Funktionszuweisungen festgesetzt sind, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
- 6.2 Die Anzahl der in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume ist beizubehalten, geringfügige Abweichung in der räumlichen Anordnung sind zulässig.

Jeweils 10 % der Fläche des Baugrundstückes sind mit überwiegend heimischen Sträuchern der unter 6.3 genannten Arten zu bepflanzen.

- 6.3 Für die Pflanzungen sind vornehmlich Arten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation (Eichen-Hainbuchen-Wald) zu verwenden, z. B.:

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzqualität: H, 3 x verpflanzt, 18-20



## Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Obstbaum-Hochstämme in lokaltypischen Sorten

Pflanzqualität: H, 3 x verpflanzt, 14-16

## Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzqualität: vStr, 3-4 Tr, 60-100

Die Sträucher sind im 1,5 x 1,5 m Raster in Gruppen von 3-7 Stück je Art zu pflanzen.

6.4 Die nach diesen Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten; nicht angewachsene Gehölze sind nachzupflanzen.

7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Als Ausgleichsmaßnahme innerhalb der Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB eine ca. 4.700 qm umfassende Teilfläche im Westen der Grundstücks Fl.Nr. 491/1 und Teil von 491, Gmkg. Notzing als Kompensationsfläche für Natur und Landschaft festgesetzt.

8 Leitungen der technischen Infrastruktur sind unterirdisch zu verlegen.









9 Sichtfelder

Innerhalb der Sichtfelder ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Lagerung von mehr als 1,0 m Höhe über Straßenoberkante unzulässig; ausgenommen hiervon sind einzelstehende, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz über 2,5 m Höhe.

## 10 Immissionsschutz

Bei Änderungen oder Neueinrichtungen von Wohnungen in einem Abstand bis zu 40 m bis zur Straßenmitte ist die Grundrissgestaltung schalltechnisch zu optimieren, sodass in sämtlichen Schlafräumen die Belüftung über Fenster an der Westfassade möglich ist. Sind für Lüftung erforderliche Fenster von Schlafräumen nur an der Süd- bzw. Nordfassade möglich, so sind teilverglaste Balkone vorzulagern. Diese sind zumindest im Deckenbereich schallabsorbierend zu verkleiden. Falls die vorgenannten Maßnahmen für Schlaf- und Kinderzimmer nicht realisiert werden können, ist der Einbau von Schallschutzfenstern mindestens der Klasse 3 nach VDI 2719 i.V.m. der DIN 4109 sowie von Schalldämm-Lüftern erforderlich.

### B Festsetzungen durch Planzeichen

1		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2	<b>MI</b>	Mischgebiet
3	II (I + U)	ein Vollgeschoss und ein Untergeschoss (Vollgeschoss) maximal zulässig
4	II	zwei Vollgeschosse maximal zulässig
	z.B. GR 125	maximal zulässige Grundfläche pro Bauraum (z.B. 125 qm)
		nur Einzelhäuser zulässig
	z.B. WH 5,5m	Wandhöhe über EG-Fertigfußboden
		Baugrenze
		Die Mindestabstandsflächen der Bayerischen Bauordnung gemäß Art. 6 (3) BayBO dürfen nicht unterschritten werden.
		einzuhaltende Firstrichtung
5		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
		öffentliche Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegleitgrün
		Sichtfeld
		Straßenbegrenzungslinie

6  Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze.


Ga Garage

St Stellplatz

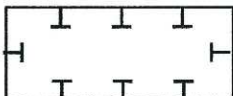
◀ Zufahrt

7  Maßzahl in Metern (z. B. 5 m)

470.53  geplante Höhenkote ü.NN (z. B. 470,53)

8  Grünfläche - extensiv zu pflegende Parkwiese  
Mähd 2x jährlich, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung

 Parkanlage

 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme und Versickerungsflächen

 zu pflanzende Bäume

 zu erhaltende Bäume

 zu fällender Baum

 zu pflanzende Sträucher

 zu erhaltende Sträucher

## C Nachrichtliche Übernahme

1  Ortsdurchfahrtsgrenze

 Anbauverbotszone

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).

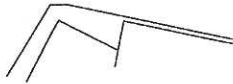
2  Baudenkmal



## D Hinweise

- 1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
- 2 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes vor Bezug anzuschließen.  
Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.
- 3 Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 4 Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind die Grundsätze der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 1 NWFreiV gesammeltes Niederschlagswasser grundsätzlich über eine bewachsene Oberbodenschicht zu versickern ist. Da oberirdische Versickerungsanlagen große Flächen beanspruchen, werden die erforderlichen Flächen im Bereich der Ausgleichsflächen westlich der Bebauung festgesetzt.
- 5 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser bzw. hohe Grundwasserstände zu sichern.
- 6 Das Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen ist nach einer Vorbehandlung des Wassers gemäß den Vorgaben des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft vom 01.03.1991 zu versickern.
- 7 Bei Baumaßnahmen ist gemäß DIN 18.920 der Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen sicherzustellen.
- 8 Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig.  
Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar südlich vorgeschichtlicher Grab- und römischer Siedlungsfunde, sodass den Baumaßnahmen unbedingt eine wissenschaftliche Untersuchung vorangehen muss. Da sich die Relikte in nur sehr geringer Tiefe befinden, darf keinerlei Erdeingriff ohne Hinzuziehung einer archäologischen Fachkraft stattfinden. Dies gilt ausdrücklich auch für den Abtrag des Oberflächenerdreiches.  
Der vorzunehmende Oberbodenabtrag muss mind. 6 Wochen vor dem eigentlichen Baubeginn erfolgen. Der Zeitpunkt wird mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt und das weitere Verfahren bezüglich der Bebauung der einzelnen Parzellen festgelegt.  
Die Erlaubnis zum Aushub nach Art. 7 Abs. 1 DSchG durch die Untere Denkmalschutzbehörde kann erst nach erfolgter Untersuchung erteilt werden.
- 9 Von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen.

10

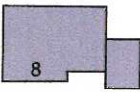


z. B. 491/1

bestehende Grundstücksgrenze

Flurstücksnummern (z.B. 491/1)

A



11

Bezeichnung des Bauraums (z.B. A)

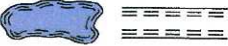
vorhandenes Haupt- und Nebengebäude

12



Baumbestand außerhalb des Planungsgebiets

13



Wasserflächen

14



Abwasserleitung (Hauptsammler Moosinning-Notzing)

15



Fläche für Leitungsrecht

Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte.

Maßentnahme:

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

Planfertiger:

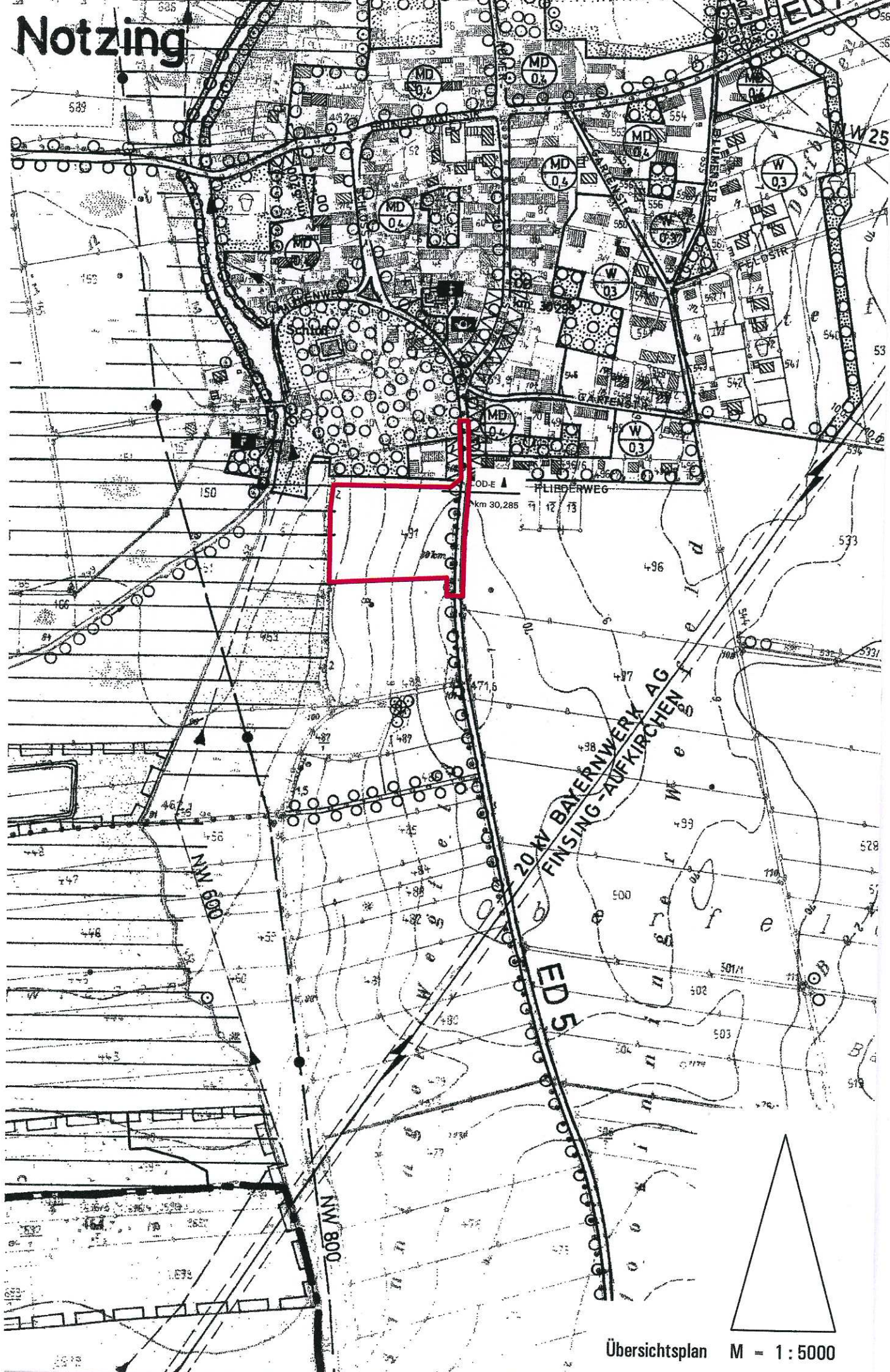
München, den 07. Nov. 2007  
.....  
i.A. Gradl  
.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Oberding, den 09. 11. 2007  
.....  
.....  
(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)



# Notzing



Übersichtsplan M = 1 : 5000



## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Oberding am 06.08.2002 gefasst und am 27.09.2002 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Das Aufstellungsverfahren wurde bis zum Satzungsbeschluss am 11.07.2006 durchgeführt. Der Plan konnte aber bis zum 20.07.2006 nicht in Rechtskraft gesetzt werden; deswegen wird das Aufstellungsverfahren einschließlich Umweltbericht wiederholt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 19.04.2005 hat in der Zeit vom 10.04.2007 bis 04.05.2007 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 19.04.2005 hat in der Zeit vom 28.03.2007 bis 04.05.2007 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 19.06.2007 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 19.04.2005 hat in der Zeit vom 30.07.2007 bis 03.09.2007 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 01.10.2007 wurde vom Gemeinderat am 30.10.2007 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

2. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberding entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.
3. Das Original dieses Bebauungsplanes wurde am 07.11.2007 ausgefertigt.



Oberding, den 09.11.2007

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

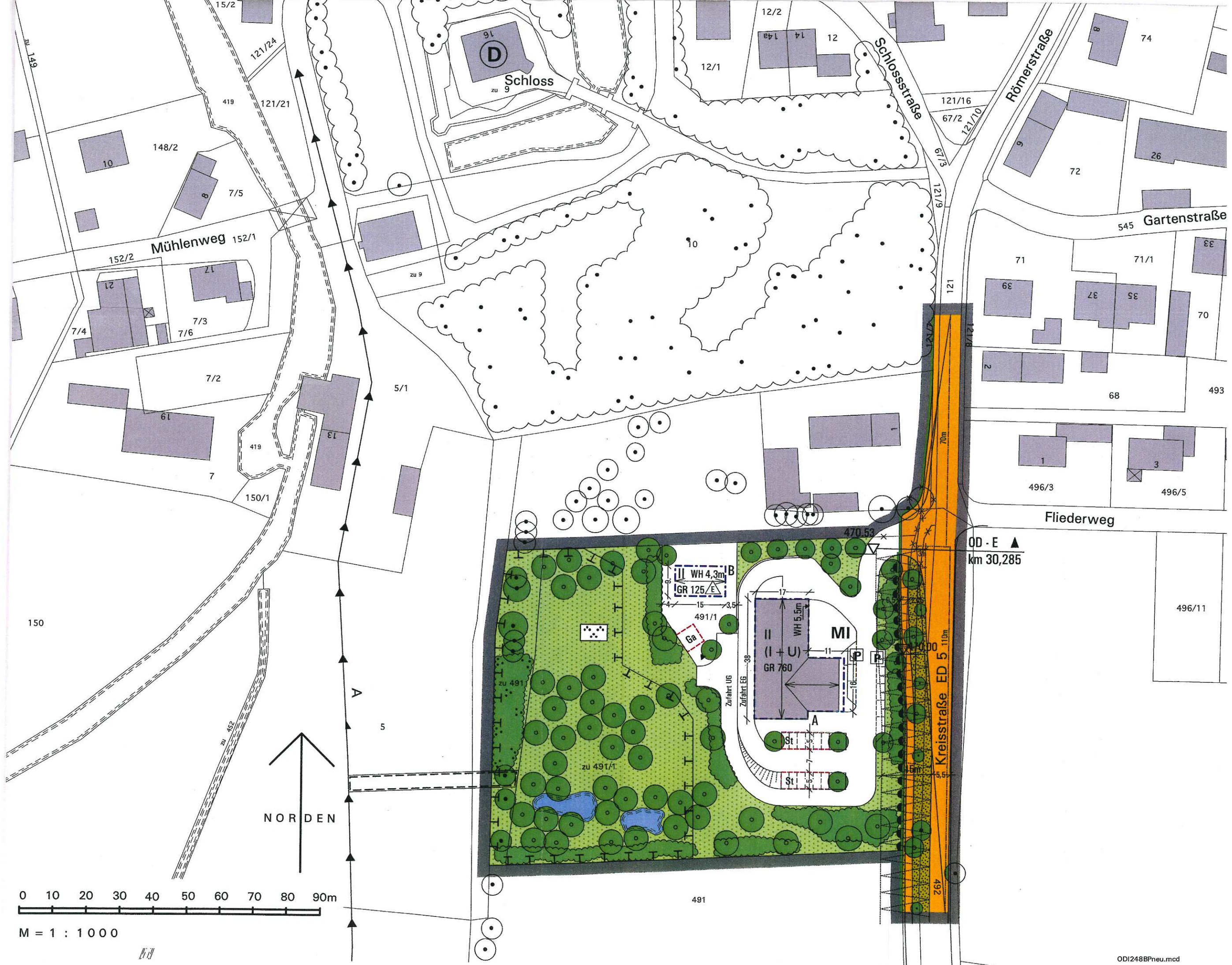
4. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 16.11.2007; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.10.2007 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Oberding, den 20.11.2007

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





M = 1 : 1000

NORDEN