

Gemeinde **Oberding**  
Lkr. Erding

Bebauungsplan für das Gebiet „Lohfeld III“  
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.: 610-41/2-53      Bearb.: Gra/Mü/Ri

Plandatum 04.05.2004  
11.01.2005  
15.03.2005

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 Wohngebäude begrenzt. Pro Doppelhaushälfte und Hausgruppeneinheit ist eine Hauptwohnung und zusätzlich eine Einliegerwohnung zulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1** II (I+D) maximal zwei Vollgeschosse zulässig, davon das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss
- II maximal zwei Vollgeschosse zulässig
- Ⓜ zwingend zwei Vollgeschosse, davon das zweite Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss
- 3.2** Die zulässige Grundfläche darf durch erdgeschossige verglaste Anbauten (Wintergärten und dgl.) um bis zu 25 qm (Einzelhaus) bzw. max. 15 qm (Doppelhaushälfte) überschritten werden.
- 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 zulässig bis zu einer Obergrenze der GRZ von 0,40, soweit durch Planzeichnung nicht anders festgesetzt.
- 4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
- 4.1** Im Plangebiet sind Einzelhäuser zulässig. Ausgenommen davon sind folgende Parzellen: Auf den Parzellen 9-12, 15-18 und 23, 24 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auf den Parzellen 3-5 ist ein Doppelhaus oder eine Hausgruppe zulässig. Bei Grundstücksteilungen gelten für die Beurteilung der Bauweise die Parzellenfestsetzungen der Planzeichnung fort.
- 4.2**  Baugrenze
- 4.3** Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

5 Nebenanlagen

Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebengebäude und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet, darf ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 8 qm je Baugrundstück betragen. Dabei ist die Festsetzung A 3.3 zu beachten.

6 Gebäudehöhen und bauliche Gestaltung

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

Einzelhäuser	gemessen in der Hausmitte
Doppelhaus/Dreispanner	gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze

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

Parzellen 7, 13, 19, 23 u. 24	II (I + D)	4,20 m
alle übrigen Parzellen	II	6,30 m

6.3 Dächer sind als symmetrische Satteldächer auszubilden.



Firstrichtung vorgeschrieben

Dachneigung Hauptgebäude

Einzelhäuser	28°-43°
Doppelhäuser/Dreispanner, bei Einvernehmen der Bauherren, die an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammenbauen	35° 28°-43°

Dachneigung und Dachform Garagen/Nebengebäude

Satteldach	18°-38°
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.

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. Für Hausgruppen sind Quer- und Zwerchgiebel nicht zulässig.

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 mit der Ausnahme bei Parzelle 4.



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

## 9 Grünordnung und Freiflächengestaltung

9.1  Baum, Neupflanzung

9.2  Straßenbegleitgrün

9.3 Die Straßenpflanzung ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. An der Erschließungsstraße im Osten des Areals ist die Baumreihe aus Quercus robur „Fastigata“ (Säulen-Eiche) weiterzuführen. Für die weitere Erschließung ist nur eine der unter 9.8 genannten Arten zu verwenden.

9.4 Abweichungen gepflanzter Bäume von ihren im Bebauungsplan dargestellten Standorten aufgrund gestalterischer oder funktionaler Erfordernisse sind zulässig. Die Anzahl ist jedoch beizubehalten.

9.5 Auf jeder privaten Bauparzelle ist mindestens ein Baum 2. Wuchsordnung der unter 9.8 genannten Arten zu pflanzen. Zusätzlich sind mindestens 10 % der Freiflächen der Baugrundstücke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

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

9.7 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

9.8 Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

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

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Bäume 2. Wuchsordnung: Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 14-16

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbaum-Hochstämme lokaltypischer Sorten	

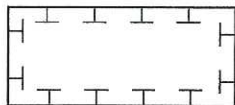
Sträucher: Pflanzqualität Hei, 2xv, 60-150

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosterum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Woll. Schneeball

## 10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind folgende Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich.

10.1



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

10.2 Im Geltungsbereich des Einriffsbebauungsplanes sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

10.3 Im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB die 2.906 qm umfassende Fl.Nr. 6727, Gemarkung Oberding als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt.

10.4



Einzelbaum (Salix alba), Neupflanzung

10.5



Gehölzgruppe, Pflanzung im Raster von ca. 1,5 x 1,5 m, Baumanteil mind. 25 %

10.6 Für die Pflanzungen sind v.a. folgende Arten zu verwenden:

<u>Bäume:</u>	Pflanzqualität: Hei, 2xv, 250-300
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle

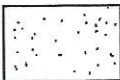
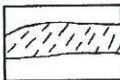
Betula pendula  
Fraxinus exelsior  
Prunus padus  
Quercus robur

Hänge-Birke  
Gem. Esche  
Trauben-Kirsche  
Stiel-Eiche

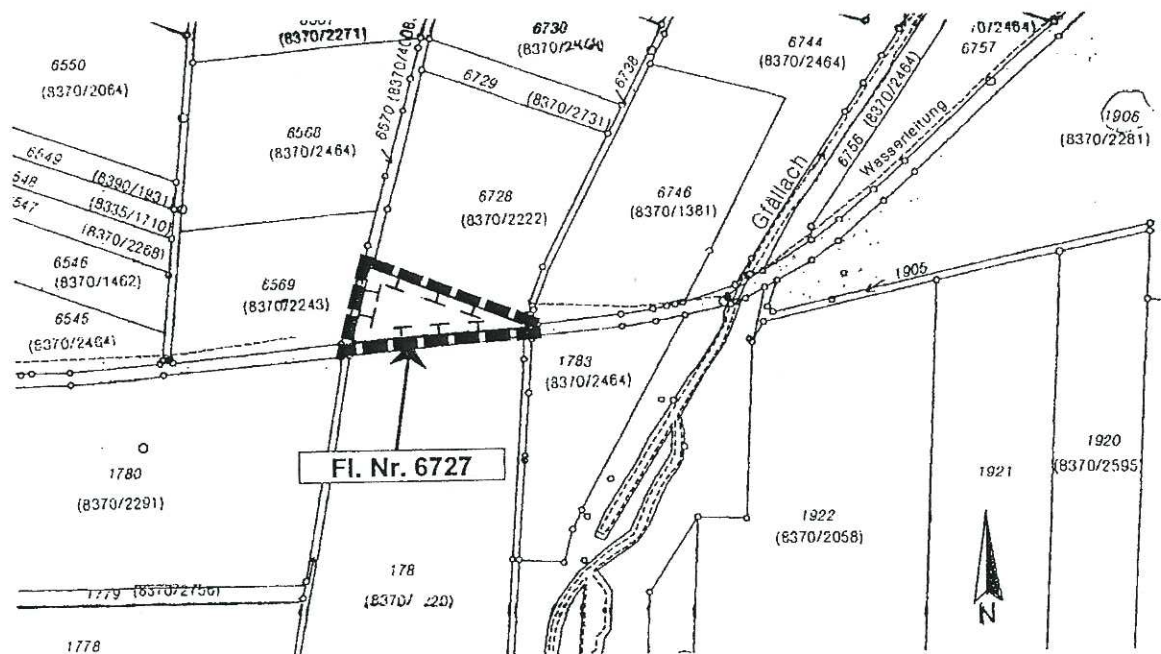
Sträucher: Pflanzqualität: vStr, 3-4 Tr, 60-100

Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Ligustrum vulgare  
Rhamnus frangula  
Rubus fruticosus  
Rubus idaeus  
Salix aurita  
Sambucus nigra  
Ciburnum opulus

Roter Hartriegel  
Hasel  
Gem. Liguster  
Faulbaum  
Brombeere  
Himbeere  
Ohr-weide  
Schw. Holunder  
Wasserschneeball

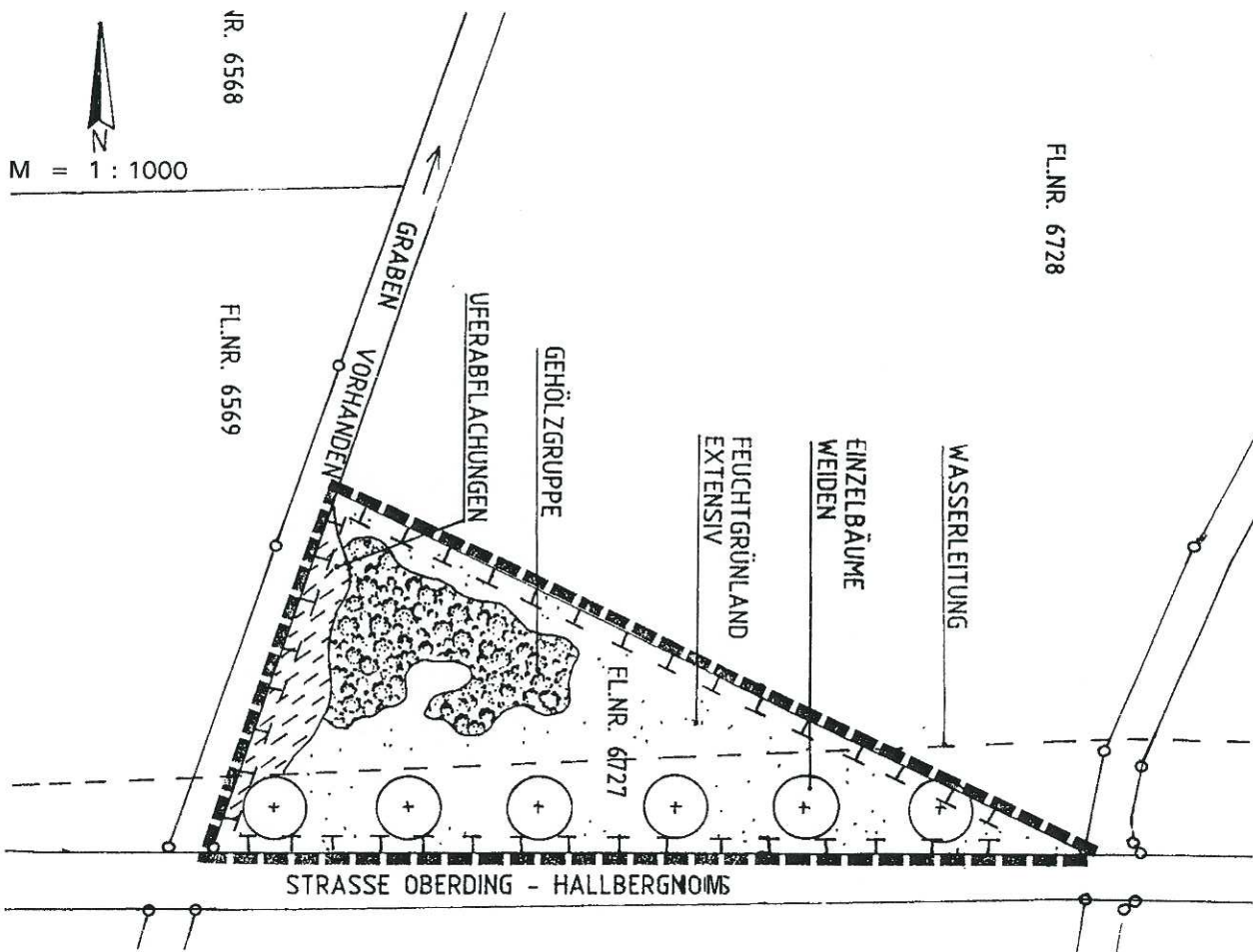
- 10.7  Feuchtgrünland, extensiv gepflegt
- 10.8  Uferabflachung

Lageplanausschnitt Ausgleichsfläche M 1:5.000





## Ausgleichsmaßnahmen, Fl. Nr. 6727, Gemarkung Oberding



### 11 Einfriedungen

- 11.1 An öffentlichen Flächen sind Einfriedungen als senkrechte, durchgehende Holzstaketenzäune bis zu einer max. Höhe von 1,2 m, gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Geh- und Wohnweges, zulässig.

Zwischen den Baugrundstücken sowie entlang des Ortsrandes sind Einfriedungen als sockellose Maschendrahtzäune bis 1,2 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. Bei rückwärtig situierten Garagen ist im Zufahrtsbereich ein 5 m tiefer Stauraum an der Erschließungsstraße von Einfriedungen freizuhalten.






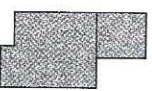
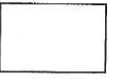



## 12 Immissionsschutz

12.1 Bei den Parzellen 20, 21 und 22 sind die Grundrisse so zu gestalten, dass die notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern für Belüftungszwecke zur Lärm abgewandten Ost- und Südseite orientiert sind. Sind zur Belichtung notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der Nord- und Westfassade notwendig, so sind diese fest verglast auszuführen.

Ausnahmen von dieser Regel sind nur dann möglich, wenn der Nacht-Immissionsrichtwert von 40 dB (A) in 0,5 m Abstand im Freien vor dem geöffneten Fenster (z. B. durch das Anbringen zusätzlicher Glasanbauten vor der Gebäudefassade) nachweislich eingehalten werden kann. Diese Richtwerteinhalten ist durch ein qualifiziertes schalltechnisches Beratungsbüro zu bestätigen.

- 12.2  Lärmschutzwand, Höhe 2,00 m
- 13  Fläche für Versorgungsanlagen, Trafo
-  Pumpstation
- 14  mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des Nachbargrundstücks
- 15  Maßangabe in Meter (z. B. 5,00 m)

## B Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
-  Flurstücksnummer (z. B. 198)
-  aufzuhebende Grundstücksgrenze
-  Vorschlag für Teilung der Grundstücke
-  Parzellennummer (z. B. 3)
- 2  vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
-  Gebäudeschema, Vorschlag
- 3  Wasserleitung
-  Wasserleitung, aufzuheben
-  Wasserleitung, geplant





- 4 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Das Abwasser ist im Trennsystem 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 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 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 Mit steinzeitlichen Bodenfunden ist zu rechnen. Archäologische Bodenfunde sind den zuständigen Fachstellen unverzüglich zu melden. Der Oberbodenabtrag darf nur unter der Aufsicht einer archäologischen Fachkraft vorgenommen werden.
- 6 Das Lärmgutachten vom 11.11.2004, Bericht Nr. 2449/B1/hu, erstellt von Steger und Piening GmbH, Frauendorfer Straße 87, 81247 München, liegt der Planung zu Grunde.
- 7 Mit gelegentlichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch angrenzende ortsüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen muss gerechnet werden.

Kartengrundlage

Digitale Flurkarte

Maßentnahme:

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

Planfertiger:

München, den 17.03.2005

I. A. *Andreas Wagner*

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Oberding, den 21.03.2005

*Helmut Lackner*

(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)





Übersicht M = 1 : 5000



## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Oberding am 13.02.2001 gefasst und am 23.02.2001 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 22.10.2003 hat in der Zeit vom 27.10.2003 bis 07.11.2003 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) durchgeführt. Der Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 28.10.2003 lag in der Zeit vom 10.11.2003 bis 12.12.2003 aus.

Eine nochmalige öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Oberding am 22.06.2004 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfes in der Fassung vom 04.05.2004 hat in der Zeit vom 02.08.2004 bis 06.09.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. BauGB).

Eine nochmalige öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Oberding am 11.01.2005 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfes in der Fassung vom 11.01.2005 hat in der Zeit vom 14.02.2005 bis 14.03.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 15.03.2005 wurde vom Gemeinderat Oberding am 15.03.2005 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Oberding, den 17.03.2005



.....  
Helmut Lackner, 1. Bürgermeister

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 18.03.2005; 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 15.03.2005 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Oberding, den 21.03.2005



.....  
Helmut Lackner, 1. Bürgermeister



# GEE

Bebauungsplan  
"Nr. 46, Oberding Nord-Ost"  
in Aufstellung

196

211

Feuerwehr

196/4

196/2

196/3

197/1

197/2

197/4

Lehrer-Ried-Weg

198/4

198/5

198/3

198/2

199/5

199/4

199/2

199/6

199/7

199/16

199/17

199/24

199/19

199/25

199/20

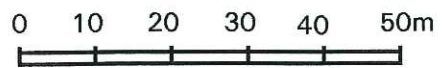
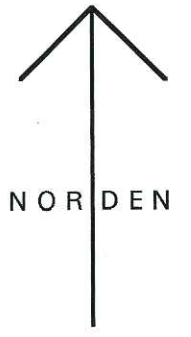
199/26

Straßfeldring

209

208

210



M = 1 : 1000

