

Gemeinde

Oberding

VG Oberding, Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 70

Notzing, südlich der Kreisstraße ED 7

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.: 610-41/2-70 Bearb.: Gra/Ri/Vö/Ma

Plandatum

14.11.2008 (Entwurf)
03.02.2009
13.10.2009
08.12.2009
09.02.2010

Die Gemeinde Oberding erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 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 gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als WA – Allgemeines Wohngebiet – festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.2 Die Anzahl der Wohnungen wird auf höchstens zwei je Wohngebäude begrenzt.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 GR 120 höchstzulässige Grundfläche (GR) in Quadratmetern, z. B. 120 qm
- 3.2 II maximal zwei Vollgeschosse zulässig
- ② zwei Vollgeschosse zwingend
- II (I+D) zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt
- 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 0,50 zulässig, soweit durch Planzeichnung nicht anders festgesetzt.
- 3.4 Bei Doppelhäusern ist eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche um 10% für Balkone, Terrassen und Loggien gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise. Soweit dies nicht in der Planzeichnung festgesetzt ist, ist nur Einzelhausbebauung zulässig.
- 4.2  Baugrenze
- 4.3 Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

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 höchstzulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachfläche mit der Außenkante der Außenwand.

Zulässig ist für ein- und zweigeschossige Gebäude, bei denen das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt (II (I+D)), eine maximale Wandhöhe von 4,50 m und für zweigeschossige Gebäude (II) eine maximale Wandhöhe von 6,30 m.

6.2 Die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden wird durch folgende Höhenbezugspunkte festgesetzt:

Parzellen	OK Rohfußboden in m über NN	Parzellen	OK Rohfußboden in m über NN
1	468,05	19 / 20	407,84 / 468,08
2	468,05	21	467,34
3	468,05	23	467,61
4	467,51	24	467,61
5a / 5b	467,82 / 468,07	25 / 26	467,84 / 468,08
6	467,51	27	468,28
7	467,25	28	468,28
8	467,25	29	468,28
9 / 10	467,25	30	468,28
11	467,41	31	468,28
12	467,68	32	468,28
13 / 14	467,25	33	468,28
15 / 16	468,08	34	468,28
17 / 18	467,60	35	468,28

Der Höhenbezugspunkt ist innerhalb des auf der Parzelle festgesetzten Bau- raums für das Hauptgebäude anzusetzen. Bei Doppelhäusern ist dieser Bezugspunkt mittig im Bereich der Kommunwand anzusetzen.

Abweichungen von maximal +/- 0,20 cm sind zulässig.

(Den Höhenangaben liegt zu Grunde die Höhenfestsetzung der Straßenachsen entsprechend den Plänen des Ing.-Büros Helmprecht vom 09.04.2008 sowie der Höhenpunktfestsetzung pro Parzelle vom 21.01.2009. Eine Auffüllung des Geländes ist im Rahmen dieser Planung zulässig.)

6.3 Dächer sind als symmetrische Satteldächer auszubilden.



Firsrichtung vorgeschrieben



Firsrichtung variabel

- 6.4 Die Dachneigung beträgt für zweigeschossige Gebäude (II) $25^\circ - 30^\circ$ und für zweigeschossige Gebäude, deren zweites Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt (II (I+D)), $30^\circ - 40^\circ$.

Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Hauptgebäudes verlaufen.

Die Dachneigung der Garagen beträgt bei Satteldächern $18^\circ - 38^\circ$ und bei Pultdächern $18^\circ - 30^\circ$.

- 6.5 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Die maximale Breite einer Gaube beträgt 1,50 m; Gauben müssen einen Mindestabstand von der Aussenkante Giebelwand und untereinander von 1,50 m aufweisen. Die Summe der Gaubenbreiten je Dachfläche darf max. $1/3$ der Dachlänge betragen. Pro Gebäude ist nur ein Zwerchgiebel zulässig.

- 6.6 Um den Belangen des vorbeugenden Brandschutzes Rechnung zu tragen, müssen bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

- 6.7 Als Dachdeckungsmaterial sind nur ziegelrote bis rotbraune Dachpfannen zulässig. In Teilbereichen kann eine Dacheindeckung mit Glas erfolgen. Für Garagen ist auch Blecheindeckung und extensive Dachbegrünung zulässig.

- 6.8 Doppelhäuser und Garagen mit gemeinsamem Grenzanbau sind mit gleicher Dachneigung und aufeinander abgestimmter Materialwahl auszuführen.

7 Garagen und Stellplätze



Umgrenzung der Flächen für Garagen

- 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.






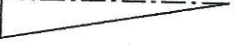
Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasenpflaster, Kies) auszuführen.

- 7.3 ▷ Einfahrt

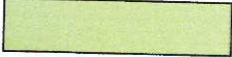



8 Immissionsschutz

Durch geeignete Grundrissgestaltung sind sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer der an der Kreisstraße ED 7 gelegenen Gebäude so anzuordnen, dass zumindest ein zum Lüften erforderliches Fenster an der Straße abgewandten Fassade liegt.

Anforderungen an Außenbauteile sind gem. DIN 4109 Tab. 8 und 10 zu ermitteln. Maßgeblich ist der Lärmpegelbereich III. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenwände und Fenster unter Berücksichtigung der Grundrisse, Bauteilgröße und Raumnutzung ist mit Antragstellung vom Bauherrn zu erbringen.

- | | | |
|-----|---|----------------------------|
| 9 | Verkehrsflächen | |
| 9.1 |  | Straßenbegrenzungslinie |
| 9.2 |  | öffentliche Verkehrsfläche |
| 9.3 |  | Eigentümerweg |
| 9.4 |  | Fußweg |
| 9.5 |  | Parkstreifen |
| 9.6 |  | Sichtfeld |

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder 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. Ebenso 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 Sichtfelder sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

- | | | |
|------|--|---------------------------------|
| 10 | Grünordnung | |
| 10.1 |  | öffentliche Grünfläche |
| 10.2 |  | Einzelbaum Bestand, zu erhalten |
| 10.3 |  | Einzelbaum, neu zu pflanzen |
| 10.4 |  | Gehölzpflanzung |
| 10.5 | Die öffentliche Grünfläche an der Ostseite ist als Entwässerungsmulde auszubilden und als Wiese anzusäen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen, d.h. sie ist maximal dreimal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. | |
| 10.6 | Die öffentliche Grünfläche an der Kreisstrasse ist entsprechend ihrer Nutzung als Schutzpflanzung zu gestalten. | |
| 10.7 | Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 2. Ordnung bzw. ein Obstbaum-Hochstamm lokaltypischer Sorten zu pflanzen. Die in den Baugrundstücken dargestellten Bäume können angerechnet werden. | |

- 10.8 Mindestens 10 % der Freiflächen jeder Bauparzelle sind mit heimischen Sträuchern u. g. Arten zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.
- 10.9 Für die Bepflanzung sind überwiegend folgende heimische, standortgerechten Arten zu verwenden:

<u>Bäume 1. Wuchsordnung</u>	<u>Pflanzqualität: H, 3xv, StU 18-20</u>
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	Gew. Esche
<u>Bäume 2. Wuchsordnung</u>	<u>Pflanzqualität: H, 3xv, StU 16-18</u>
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbaum lokaltypischer Sorten	H, 3xv, StU 12-14

<u>Sträucher</u>	<u>Pflanzqualität: 2xv, 4-5 Tr, 100-150</u>
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix elaeagnos	Lavendel-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

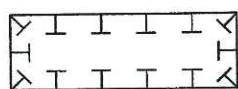
Die Sträucher sind im 1,5 x 1,5 m Raster in Gruppen von 3-7 Stück zu pflanzen. Es dürfen maximal 15 % beerentragende Gehölze verwendet werden. Fremdländische Nadelgehölze, wie z.B. Thujenhecken, sind unzulässig.

- 10.10 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 Gebäude vorzunehmen.

Die bestehenden und 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.

11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

11.1



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

11.2 Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB

eine insgesamt 0,58 ha umfassende Fläche folgender Grundstücke als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und ökologisch aufgewertet:

- 200 qm der Fl.Nr. 1303/T, Gmkg. Oberding
- 950 qm der Fl.Nr. 739/T, Gmkg. Notzing
- 1.000 qm der Fl.Nrn. 304/T und 305/T, Gmkg. Notzing
- 542 qm der Fl.Nr. 225/T, Gmkg. Notzing
- die Fl.Nr. 212, Gmkg. Notzing mit 1.860 qm
- die Fl.Nr. 735, Gmkg. Notzing mit 1.060 qm.

11.3



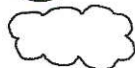
Ansaat Grünland nach Oberbodenabtrag, Pflege als Streuwiese

11.4



Baum Bestand, zu erhalten

11.5



flächiger Gehölzbestand, zu erhalten

11.6



Einzelbaum (Schwarz- und Grau-Erle), neu zu pflanzen

11.7



Neupflanzung heimischer, standortgerechter Sträucher

11.8



Neupflanzung Erlen-Eschen-Auwald

11.9



Anlage von Rohbodenmulden, Tiefe max. 1,0 m mit Röhricht-Initialpflanzung

11.10



Herstellung von Aufweitungen / Uferabflachungen

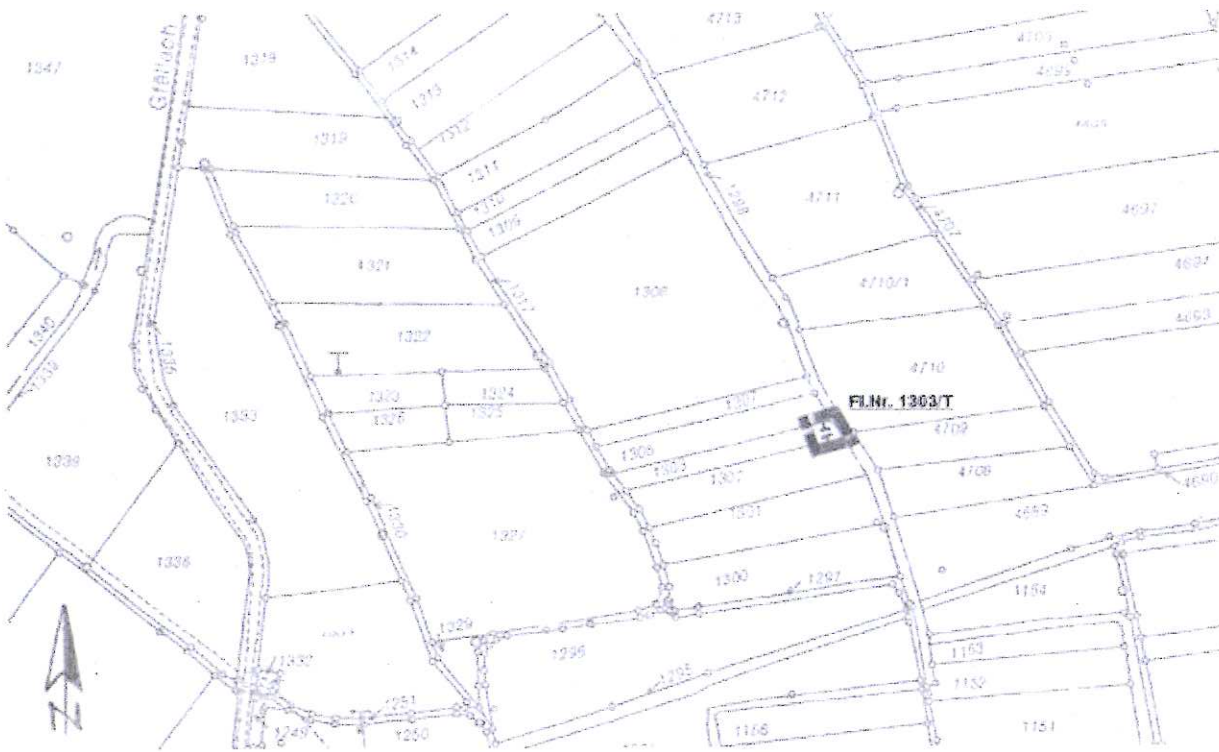
11.11



Ansaat Hochstaudensaum, Mahd alle 2 Jahre im Herbst

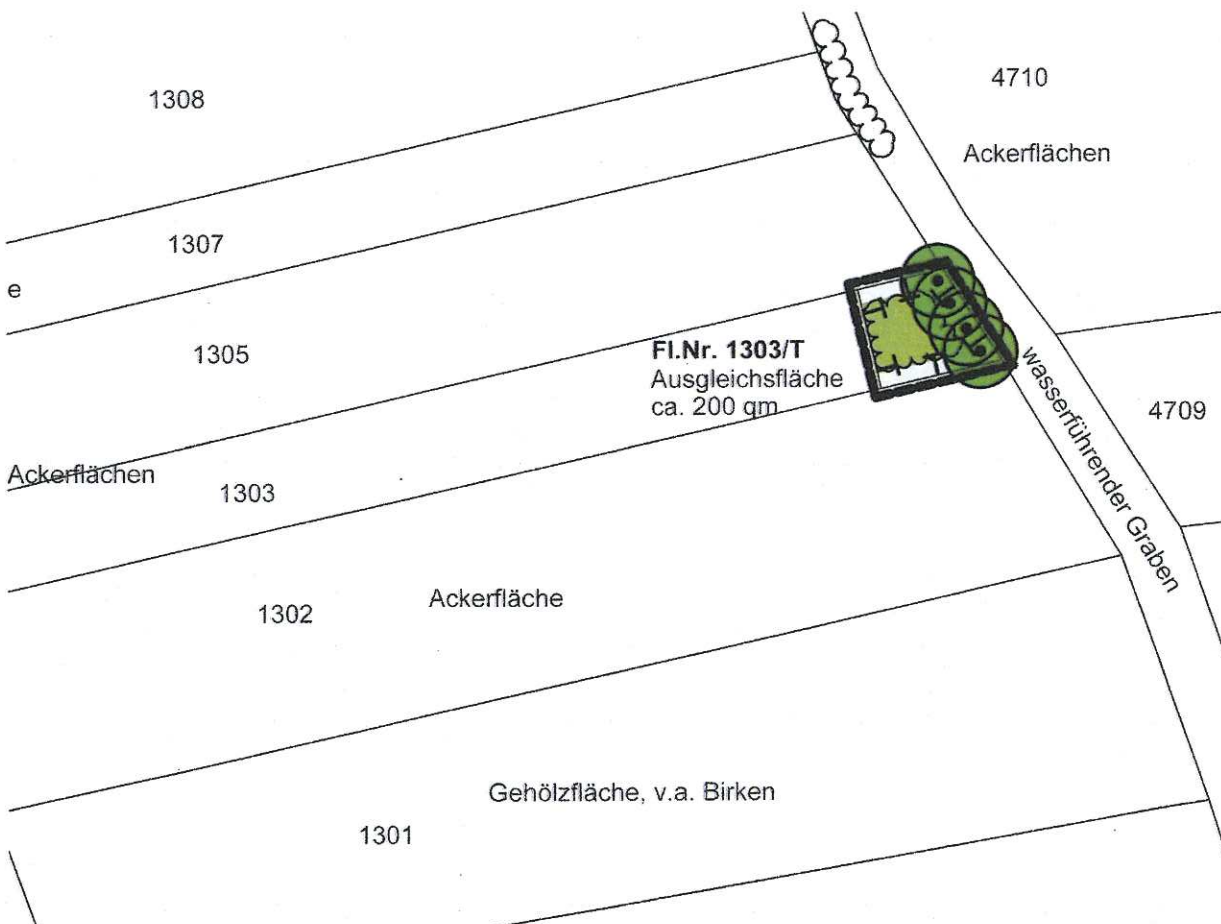
11.12 Lageplan Ausgleichsfläche FI.Nr. 1303/T

M 1:5.000

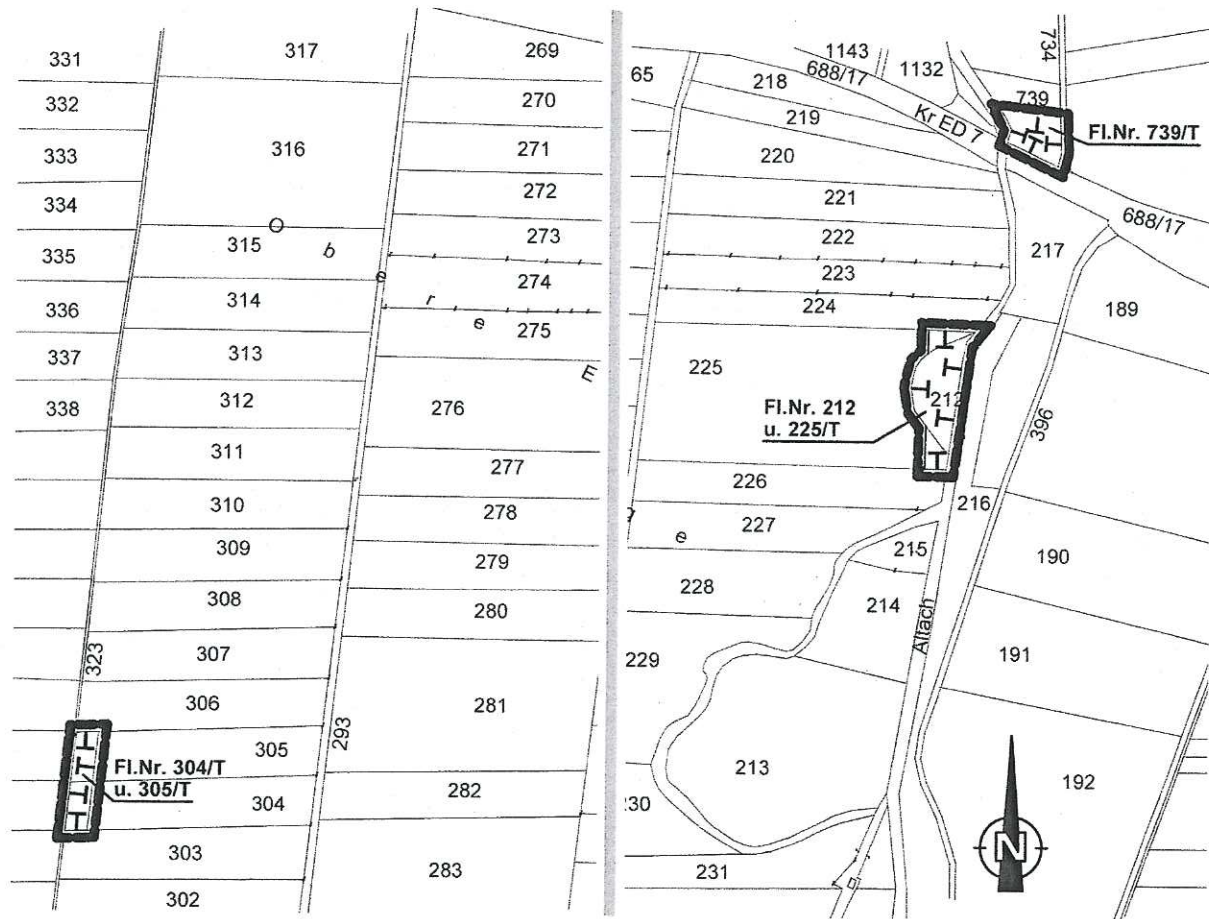


11.13 Ausgleichsmaßnahme FI.Nr. 1303/T

M 1:1.000



11.14 Lageplan Ausgleichsfläche Fl.Nr. 739/T, 304/T, 305/T, 225/T, 212 M 1:5.000



11.15 Ausgleichsmaßnahme Fl.Nr. 739/T, 225/T, 212

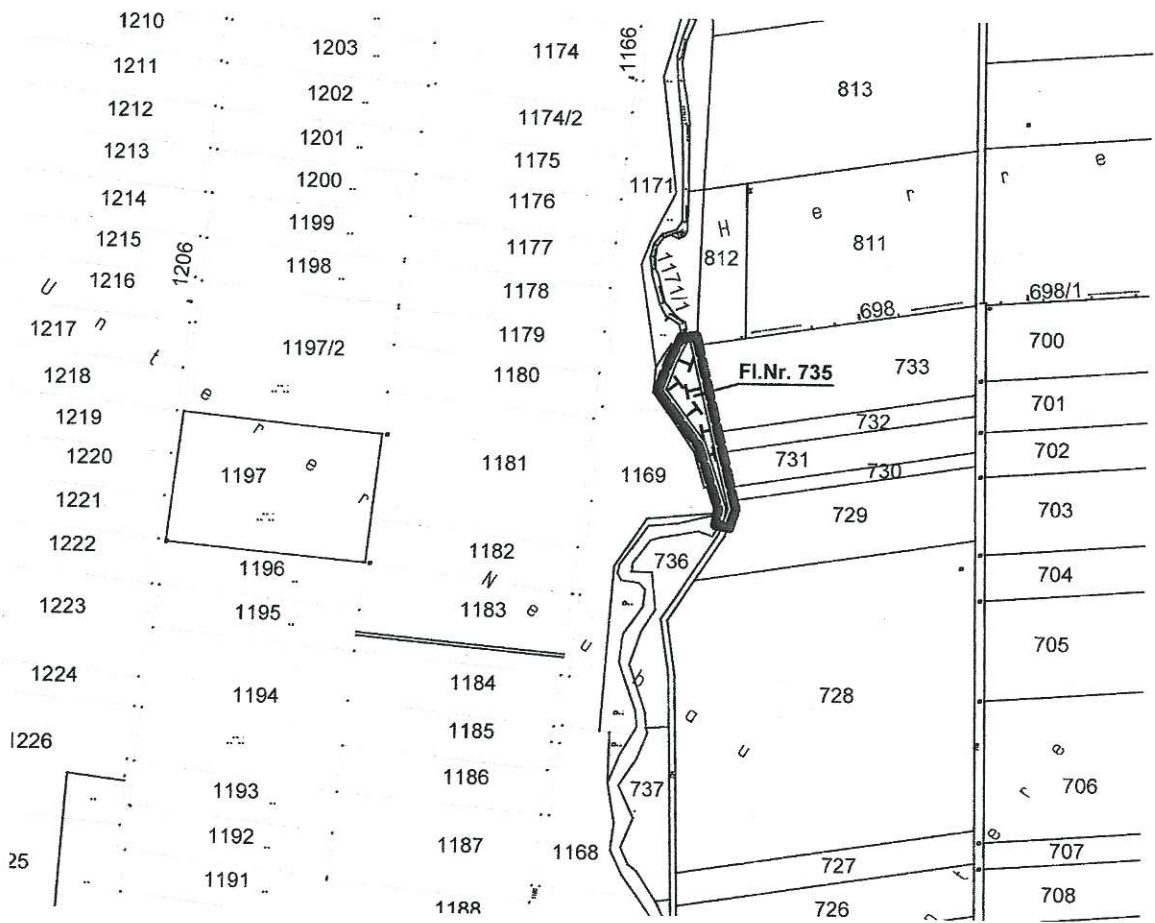
M 1:1.000



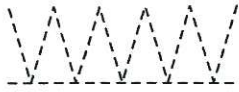


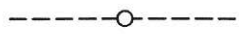


11.17 Lageplan Ausgleichsfläche Fl.Nr. 735



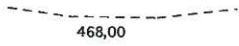



M 1:5.000



B Nachrichtliche Übernahmen

- | | | |
|---|---|--|
| 1 |  | anbaufreie Zone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG
10,0 m |
| 2 | | Ortsdurchfahrtsgrenze – Erschließungsbereich (beantragt) |
| 3 |  | 20 kV-Freileitung, zu verlegen |
| 4 |  | Hauptwasserleitung, zu verlegen |
| |  | Hauptwasserleitung, geplant |

C Hinweise

- | | | |
|---|--|---------------------------------------|
| 1 |  | bestehende Grundstücksgrenze |
| 2 |  | aufzuhebende Grundstücksgrenze |
| 3 | 563 | Flurstücksnummer, z. B. 563 |
| 4 |  | Höhenlinie über NN, z.B. 468,00 m |
| 5 |  | Vorschlag für Teilung der Grundstücke |
| 6 |  | vorhandenes Haupt- und Nebengebäude |
| 7 |  | Gebäudeschema, Vorschlag |
| 8 | 30 | Parzellennummer; z. B. 30 |
| 9 | 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.

- 10 Archäologische Bodenfunde sind den zuständigen Fachstellen unverzüglich zu melden. Im Plangebiet werden zeitlich nicht genauer datierte Siedlungsreste vermutet, sodass den Baumaßnahmen eine wissenschaftliche Untersuchung vorausgehen muss. Betroffen sind Teilflächen der Flurstücksnummern 561, 562 und 563 der Gemarkung Notzing. Der Oberbodenabtrag darf nur unter der Aufsicht einer archäologischen Fachkraft vorgenommen werden.
- 11 Mit gelegentlichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch angrenzende ortsüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe muss gerechnet werden.
- 12 Noch nicht bebaute Grundstücke sind mindestens zweimal jährlich zu mähen, damit eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen ist.

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

.....
.....
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Oberding, den 10.02.2010

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

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Oberding am 21.11.2006 gefasst und am 08.12.2006 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 07.08.2007 hat in der Zeit vom 21.08.2007 bis 24.09.2007 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 07.08.2007 hat in der Zeit vom 21.08.2007 bis 24.09.2007 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Oberding am 04.11.2008 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 15.11.2008 hat in der Zeit vom 08.12.2008 bis 16.01.2009 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die nochmalige öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Oberding am 13.10.2009 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 13.10.2009 hat in der Zeit vom 02.11.2009 bis 04.12.2009 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 08.12.2009 wurde vom Gemeinderat Oberding am 09.02.2010 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Oberding, den 10.02.2010
[Signature]
 (Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)

2. Der 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 hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.02.2010 mit Bescheid vom 15.04.2010, AZ 43 genehmigt.



Erding, den 25. Mai 2010
[Signature]
 Höfler
 ORRin

3. Das Original dieses Bebauungsplanes wurde am 27.04.2010 ausgefertigt.



Oberding, den 27.04.2010
[Signature]
 (Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)

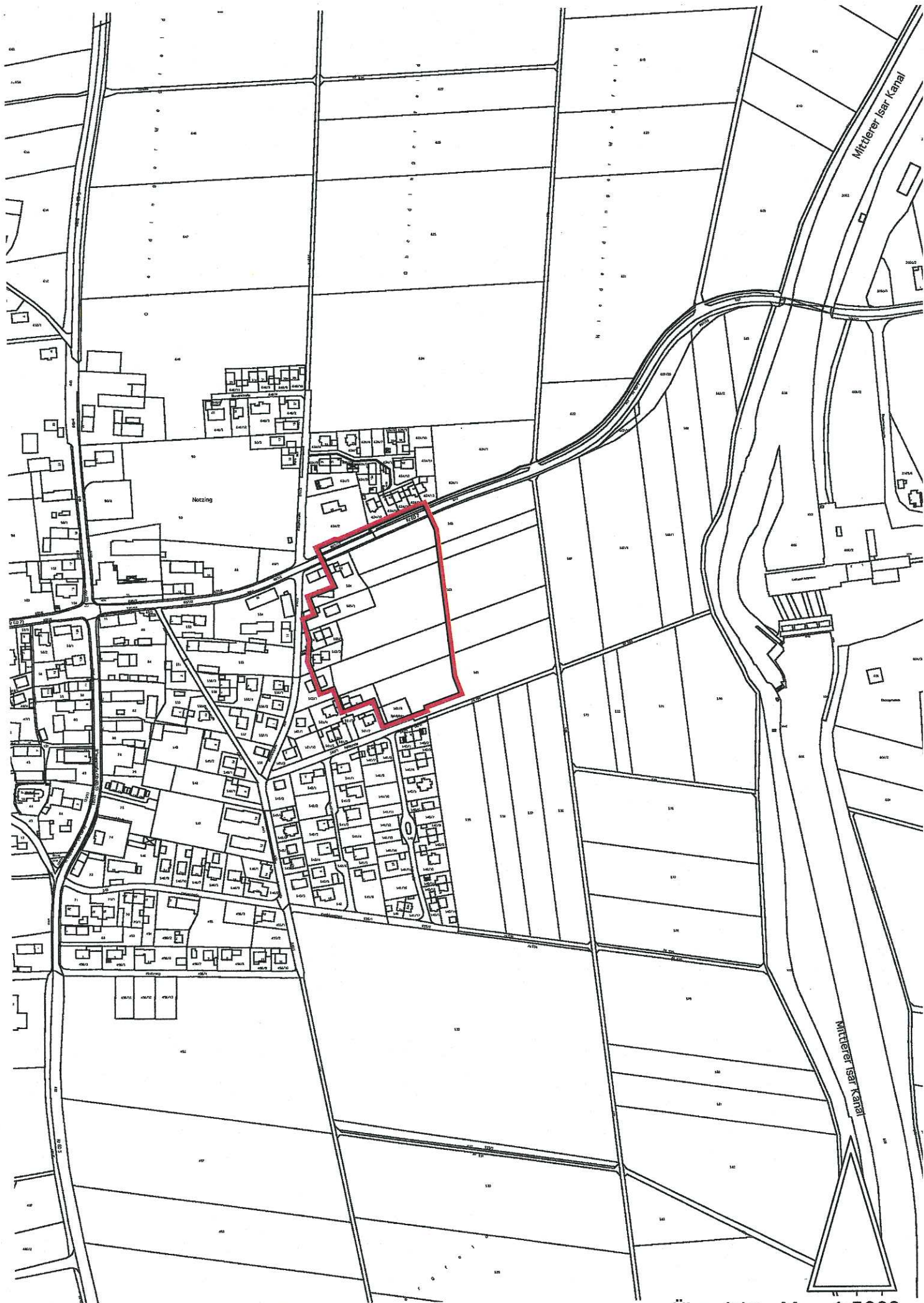
- 10 Archäologische Bodenfunde sind den zuständigen Fachstellen unverzüglich zu melden. Im Plangebiet werden zeitlich nicht genauer datierte Siedlungsreste vermutet, sodass den Baumaßnahmen eine wissenschaftliche Untersuchung vorausgehen muss. Betroffen sind Teilflächen der Flurstücksnummern 561, 562 und 563 der Gemarkung Notzing. Der Oberbodenabtrag darf nur unter der Aufsicht einer archäologischen Fachkraft vorgenommen werden.
- 11 Mit gelegentlichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch angrenzende ortsüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe muss gerechnet werden.
- 12 Noch nicht bebaute Grundstücke sind mindestens zweimal jährlich zu mähen, damit eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen ist.

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
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Oberding, den 10.02.2010
.....
(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)



Übersicht M = 1:5000



öffentli
- Vorkel
- Sicker

Anschluss
Spielplatz
BP "Mitterfeld-Nord"

