

Gemeinde

Oberding

Lkr. Erding



Bebauungsplan

Nr. 3 „Schwaig Süd“, 1. Änderung

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Bazarganipour, Dörr

Aktenzeichen

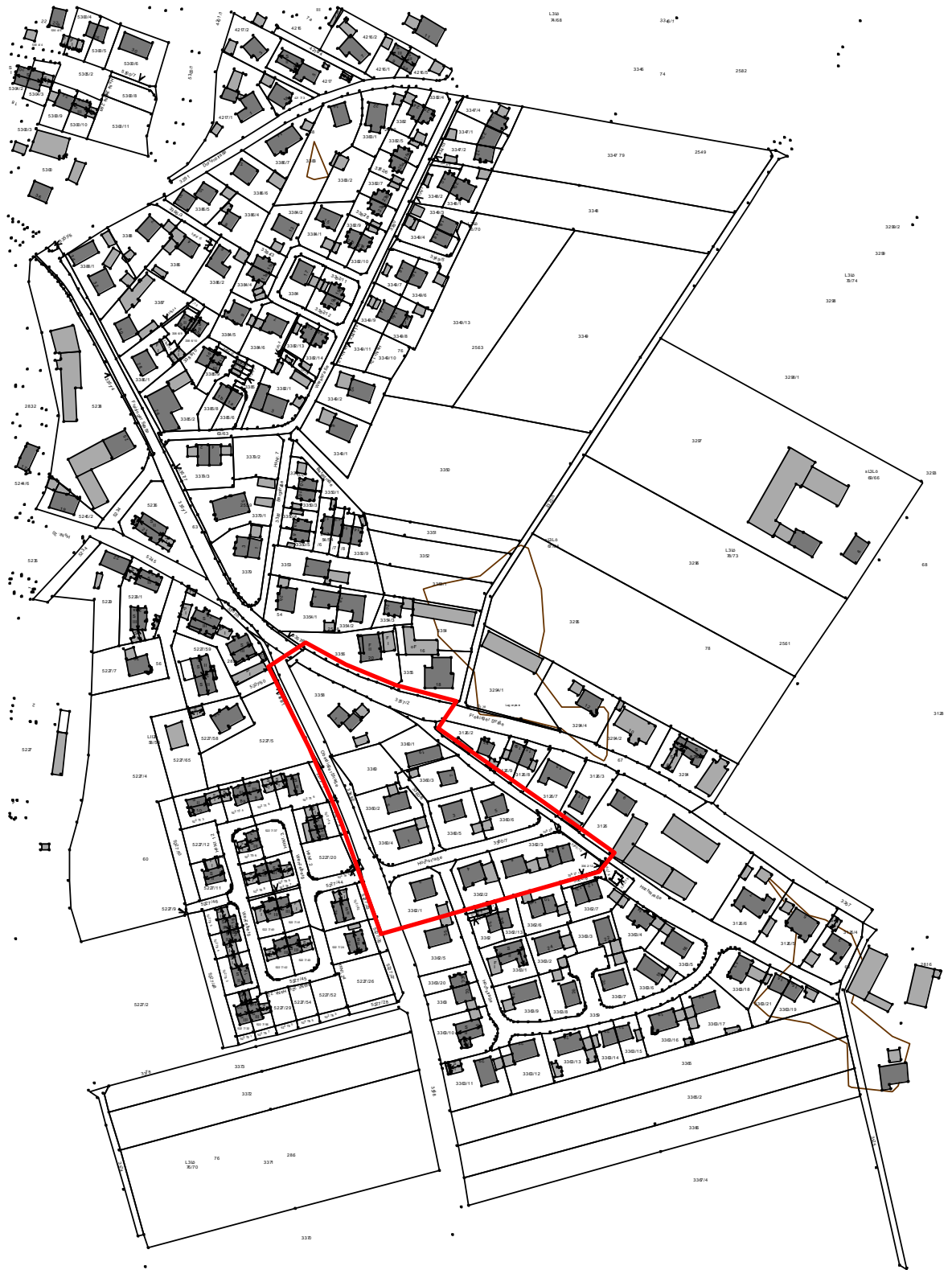
ODI 2-104

Plandatum

10.01.2024
14.08.2023 (erneute Auslegung)
05.04.2023 (erneute Auslegung)
14.03.2022 (Entwurf)

Satzung



Gemeinde Oberding erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:2.500 Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 06/2021.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 „Schwaig Süd“ rechtskräftig seit 06.06.1967.

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Bauweisen

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 170** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 170 m²
- 3.1.1 Für Außentreppen, Vordächer, und Balkone sowie Terrassenüberdachungen wird eine zusätzliche Grundfläche von 15 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl gem. Punkt 3.1.2 ist einzuhalten.
- 3.1.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden.
- 3.2 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2
- 3.3 **WH 6,4** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,4 m
- 3.3.1 Für Gauben ist eine Wandhöhe von max. 7,2 m und für Quergiebel von max. 6,7 m zulässig. Dies gilt nur bei einer Wandhöhe von max. 4,2 m für das Hauptgebäude, gem. A 6.2 i.V.m. A 6.1.1 a.
- 3.3.2 Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußboden (OK RFB EG) bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern.
- 3.3.3 Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußboden (OK RFB EG) darf max. 0,3 m über dem höchsten Punkt der Straßenoberkante im Bereich des Bauraums liegen.

Bei Anbauten, Sanierung, Erweiterung und Umbauten an ein bestehendes Gebäude ist auch die vorhandene Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußboden (OK RFB EG) zulässig.

- 3.4 Für das Grundstück mit den Fl.Nr. 3360/1 sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplans erst bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie bei Nutzungsänderungen anzuwenden. Hinweis: Bei genehmigungspflichtigen Sanierungsarbeiten, die die Kubatur des Gebäudes nicht verändern, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB.

4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen


- 4.1  offene Bauweise

- 4.2  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- 4.3 Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

- 4.4  Baugrenze

- 4.5 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone sowie Terrassenüberdachungen um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter in der Tiefe überschritten werden.

- 4.6  Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Garagen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Anstelle von Garagen sind auch überdachte, allseits offene Holzkonstruktionen (sog. Carports) zulässig. Pro Grundstück sind Garagen/Carports bis zu einer Größe von insgesamt max. 40 m² zulässig.

- 5.2 Die zulässige Wandhöhe für Garagen und Carports wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

- 5.3 Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5 Meter (Stauraum) einhalten.

- 5.3.1 Soweit Garagen/Carports an der Grundstücksgrenze vorgesehen werden, sind sie direkt an der Grenze zu errichten. Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen in gleicher Länge, Dachform, Dachdeckung und Dachneigung zusammengebaut werden. Die Vorderfronten sind einheitlich zu gestalten.

- 5.3.2 Die Dachform, Dachdeckung und Dachneigung der Garagen/Carports sind dem Hauptgebäude anzupassen. Alternativ sind auch Garagen/Carports mit begrüntem Flachdach zulässig.

- 5.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 10 m² und einer Höhe von bis zu 2,3 m auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamtgrundflächenzahl ist zu beachten, siehe Punkt 3.1.2.

5.5 Bewegliche Abfallbehälter sind in die baulichen Anlagen zu integrieren. Freie Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind unzulässig.

5.6 Offene Stellplätze sind innerhalb des Baulands entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Tiefe von 5 m zulässig. Die zulässige Gesamtgrundflächenzahl ist zu beachten, siehe Punkt 3.1.2.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach zulässig. Die Firstrichtung muss über die Längsseite der Gebäude verlaufen.

6.1.1 Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung 25° bis 40°

a) Bei einer Bebauung bis max. 4,2 m Wandhöhe ist eine Dachneigung von 30° bis 40° zulässig.

b) Bei einer Bebauung bis max. 6,4 m Wandhöhe ist eine Dachneigung von 25° bis 30° zulässig.

6.1.2 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. Der Dachüberstand beträgt trauf- und giebelseitig max. 0,8 m Meter

6.2 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von mehr als 30° als Gauben oder Quergiebel zulässig. Liegende Dachfenster sind zulässig.

6.2.1 Die Breite von Gauben beträgt max. 3,0 m Außenmaß. Der Abstand von Gauben zum Ortgang beträgt mind. 2,0 m, untereinander mind. 3,0 m. Die Oberkante der Gauben muss mind. 0,6 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein. Je Dachseite der Hauptgebäude sind max. 2 Dachgauben zulässig. Die Ansichtsfläche von Dachgauben darf jeweils nicht mehr als 7 m² betragen.

6.2.2 Pro Einzelhaus ist ab einer Dachneigung von mehr als 30° ein Quergiebel außenwandbündig, mit einer Breite von max. 4,5 m zulässig. Die Summe aller Gauben- bzw. Quergiebelbreiten je Dachfläche darf max. 1/3 der Dachlänge betragen. Zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) ist ein Abstand von mind. 3,0 m einzuhalten. Die Firste von Quergiebeln müssen mindestens 0,6 m unter dem Dachfirst des Hauptgebäudes liegen.

6.2.3 Quergiebel sind je Hauptgebäude nur auf einer Dachseite zulässig.

6.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.4 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen auf den Dächern sind unzulässig.

6.5 Die Gebäudetiefe (Länge der Giebelwand) darf bei Einzel- und Doppelhäusern maximal 11 m betragen.

- 6.6 Für Außenwände sind verputzte Mauerflächen in hellen Farben und/oder holzver-schalte Flächen zulässig. Zierputze sind unzulässig.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  Öffentliche Verkehrsfläche

- 7.2  Straßenbegrenzungslinie

- 7.3 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden, z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfugen.

- 7.4 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Kreisstraße ED 5 im Bereich der freien Strecke sind nicht zulässig.

8 Grünordnung und Einfriedungen

- 8.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen (Ausschluss von Stein- und Schottergärten). Pro vollendeter 300 qm Grundstücksfläche ist ein Baum mindestens zweiter Wuchsordnung in der Pflanzqualität Hochstamm, mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m einzuhalten. Bestandsbäume, welche die Anforderungen an die Pflanzqualität erfüllen, sind auf das Pflanzgebot anzurechnen. Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode entsprechend der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

- 8.2 Entlang von Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Holzzäune mit senkrechten Latten bis zu einer Höhe von max. 1,2 m über Straßenoberkante zulässig. Die Tragkonstruktion der Holzzäune ist verdeckt hinter dem durchlaufenden Zaun anzuordnen. Einfriedungen sind generell ohne Sockel und mit einem Bodenabstand von mindestens 0,1 m auszuführen.

- 8.3 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,3 m zulässig. Stützmauern sind unzulässig.

9 Immissionsschutz

- 9.1 Bei Neubauten bzw. Ersatzbauten, die näher an die ED5 heranrücken ist die Grundrissgestaltung schalltechnisch zu optimieren, so dass in sämtlichen schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 die Belüftung über Fenster an der straßenabgewandten Seite der ED 5 möglich ist. Alternativ kann für diese Räume eine schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungsanlage installiert werden.


- 9.2 Bezüglich des baulichen Schallschutzes ist im Planungsbereich als Mindestanforderung der Lärmpegelbereich IV nach Tab. 7 der DIN 4109 maßgeblich in einem Abstand von ≤ 20 m.

- 9.3 Bei Neu- oder Ersatzbau im gesamten Geltungsbereich müssen Außenbauteile ein Gesamtschalldämm-Maß von 35 dB(A) aufweisen und Fenster der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

10 Bemaßung

10.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1  Anbauverbotszone

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.


2  Ortsdurchfahrtsgrenze

C Hinweise


1  bestehende Grundstücksgrenze

2 3360/3 Flurstücksnummer, z. B. 3360/3

3 5 Hausnummer, z. B. 5

4  vorhandenes Haupt- und Nebengebäude

5  abzubrechende Bebauung

6  freizuhaltende Sichtfelder (Sichtdreiecke)

Die Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Wällen, Sichtschutzzäunen, Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Aufschüttungen aller Art sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenständen freizuhalten, die sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

7 **Stellplätze**
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.

8 Auf die Geltung der Vorschriften des Art. 6 BayBO wird hingewiesen.

9 Grünordnung

Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

10 Artenschutz

Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG), wenn Gehölze mit Lebens- und Ruhestätten betroffen sind.

Beim Abriss von alten Gebäuden besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Häufig werden diese von Fledermausarten, welche alle streng bzw. besonders geschützt sind, als Winterquartier bzw. Wochenstube genutzt. Auch Rauch-, Mehlschwalben, Mauersegler und andere Gebäudebrüter, ebenfalls naturschutzrechtlich geschützt, nutzen diese Gebäude als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte.

Vor Beginn der Abriss- oder Ausbauarbeiten (auch vor dem Entfernen der Fassade oder Dachziegel) ist daher sicherzustellen, dass sich keine der oben genannten Arten im Gebäude bzw. Nistplätze am Gebäude befinden. Ebenfalls sind Bäume mit Höhlungen vor der Entnahme auf Fledermäuse oder höhlenbrütende Vogelarten hin zu untersuchen. Andernfalls kann es zu einem Verbotstatbestand nach §44 Abs.1 BNatSchG kommen

11 Brandschutz

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

12 Denkmalschutz

12.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

12.2 Für die westlich gelegenen Grundstücke Fl. Nr. 3358, 3360,3360/2, 3360/4 des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist

13 Lärmschutz

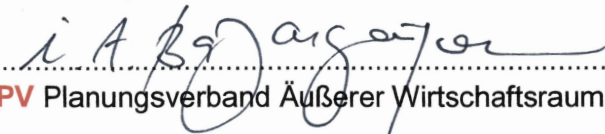
13.1 Auf die von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

- 13.2 Beim Betrieb lärmverursachender Geräte wie Klimaanlage, Luft-Wärmepumpen im Freien sind Mindestabstände zu den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen einzuhalten sind. So ist z. B. bei einem Schallleistungspegel von 50 dB(A) im WA ein Mindestabstand zum maßgeblichen Immissionsort von 7 m erforderlich, bei 60 dB(A) entsprechend 23 m.
- 13.3 Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) bei teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.
- 13.4 Es wird darauf hinzuweisen, dass in allen Räumen, in denen sich Menschen über längere Zeit aufhalten, für entsprechenden Schallschutz gesorgt werden soll.
- 14 Wasserwirtschaft
- 14.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
- 14.2 Das Abwasser ist im Mischsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbands vor Fertigstellung anzuschließen.
- 14.3 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.
- 14.4 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).
- 14.5 Die Einleitung in das Grundwasser (unterirdische Gewässer) ist unter Beachtung der Voraussetzungen der NWFreiV und der TRENGW erlaubnisfrei.
- 14.6 Es wird empfohlen, die Keller, wasserdicht auszubilden.
- 15 Auf den verstärkten Einsatz von erneuerbaren Energien wird hingewiesen.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung
06/2021. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis
nicht geeignet.

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

Planfertiger München, den 08.01.2024


.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Oberding, den 22.01.2024


.....
Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Oberding am 19.07.2022 gefasst und am 19.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung i.d.F. vom 14.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.10.2022 bis 18.22.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 07.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass die Bebauungsplan-Änderung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wurde (§ 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Zum Entwurf der Bebauungsplan-Änderung i.d.F. vom 14.03.2022 einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.10.2022 bis 18.11.2022 beteiligt.

2. Der ergänzte Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 05.04.2023, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2023 bis 23.06.2023 erneut öffentlich ausgelegt.

Zu dem ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 22.05.2023 bis 23.06.2023 erneut beteiligt.

3. Der erneut ergänzte Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 14.08.2023, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2023 bis 03.11.2023 erneut öffentlich ausgelegt.

Zu dem ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.08.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 02.10.2023 bis 03.11.2023 erneut beteiligt.

4. Der Gemeinderat Oberding hat mit Beschluss vom 16.01.2024 die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 10.01.2024 als Satzung beschlossen.

Oberding, den 22.01.2024



(Siegel)

B. Mücke
.....
(Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister)

5. Das Original dieser Bebauungsplan-Änderung wurde am 22.01.2024 ausgefertigt.



(Siegel)

Oberding, den 23.01.2024

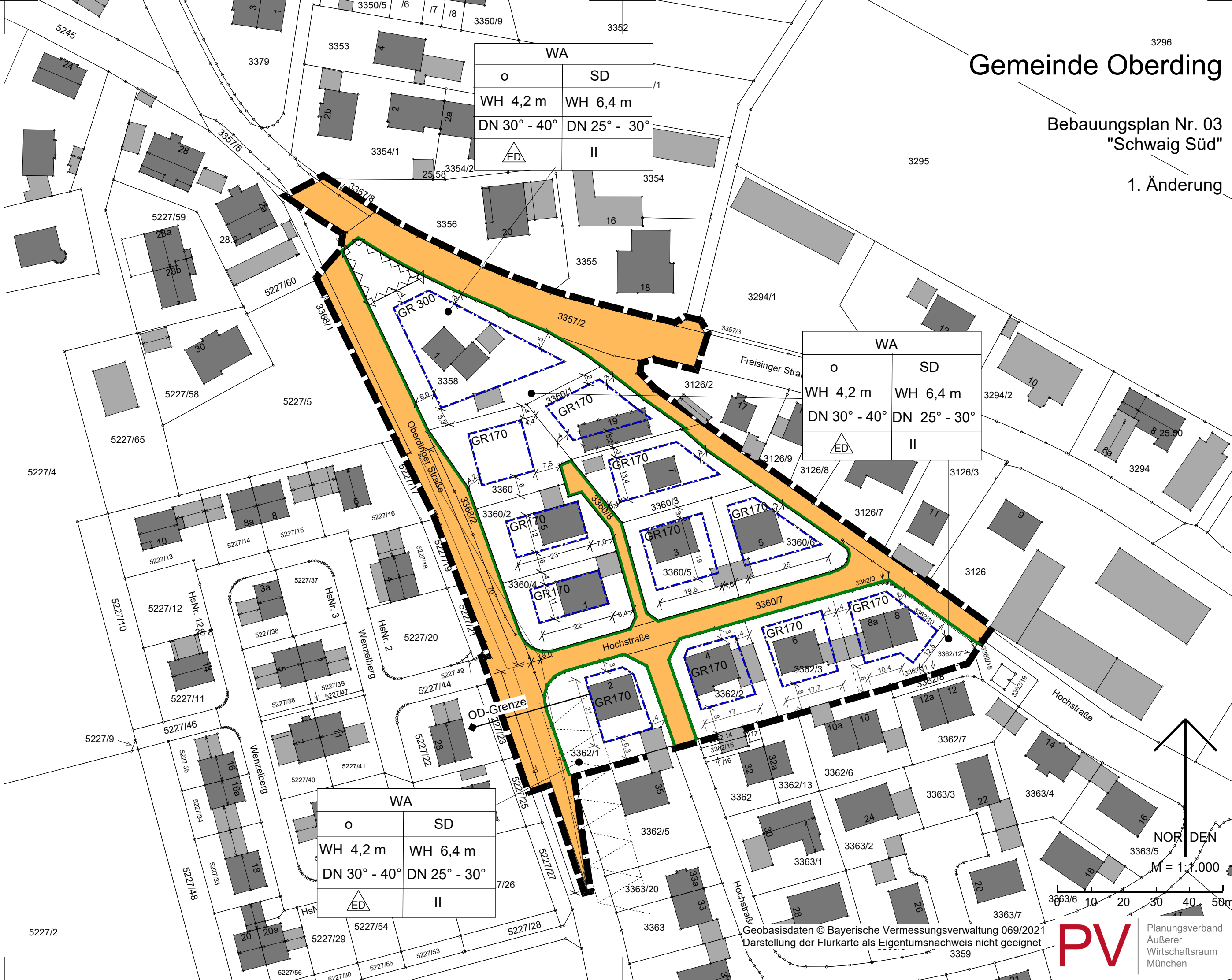
B. Mücke
.....
(Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister)

6. Die ortsübliche Bekanntmachung der Bebauungsplan-Änderung erfolgte am 02.02.2024; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplan-Änderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplan-Änderung i.d.F. vom 10.01.2024 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Oberding, den 05.02.2024

(Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister)



NOR DEN

M = 1:1.000

