

Gemeinde	Oberding Lkr. Erding
Bebauungsplan	Nr. 47 "Niederding, an der Reisener Straße" und Ausgleichsflächen
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München
Grünordnungsplanung	Landschaftsplaner Max Bauer Pfarrer-Ostermayr-Straße 3 85457 Wörth Az.: 610-41/2-44 Bearb.: Gri/Ri
Plandatum	26.03.2002 14.06.2002 03.12.2002

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  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2 Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet

2.1 Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen sind unzulässig.

2.2 Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

3 Maß der Nutzung

3.1 z.B. GR 130 Die maximal zulässige Grundfläche (GR) bezieht sich ausschließlich auf die Grundfläche des Hauptgebäudes. Überschreitungen über 50% sind nur zulässig soweit es sich aus der Festsetzung A.9.1 ergibt.

3.2 I ein Vollgeschoss maximal zulässig

3.3 II zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt

4 Bauräume

4.1  Baugrenze

4.2 Die Mindestabstandsflächen gemäß Art. 6 (3) BayBO dürfen nicht unterschritten werden.

5 Wandhöhen

5.1 Die höchstzulässige Wandhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden 4,20 m nicht überschreiten und ist bei zweigeschossigen Gebäuden mit 6,20 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen vom Bezugspunkt * P (Oberkante Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

6 Bauweise



Es sind nur Einzelhäuser zulässig



Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig



Es sind nur Hausgruppen zulässig

7 Bauliche Gestaltung

- 7.1 Dächer sind als symmetrische Satteldächer auszubilden. Die Firstrichtung muss in Gebäudelängsrichtung verlaufen.
Doppelhäuser sind in gleicher Höhe, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.



einzuhaltende Firstrichtung

7.2 Dachneigungen

Bei eingeschossigen Hauptgebäuden 30-35°.
Bei zweigeschossigen Hauptgebäuden zwingend 32°.
Garagendächer sind der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen.

- 7.3 Dachgauben sind nur bei eingeschossigen Gebäuden und nur bei einer Dachneigung von 35° zulässig. Die maximale Breite von Dachgauben darf 1,50 m nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig. Der Abstand von Gauben untereinander muss mindestens 1,5 m betragen. Standgiebel sind nur bei Einzelhäusern in Gebäudemitte und bis zu einer Breite von höchstens 3,5 m zulässig. Pro Einzelhaus sind höchstens ein Standgiebel pro Gebäude in Gebäudemitte zulässig oder zwei Dachgauben pro Dachseite eines Gebäudes. Andere Dachaufbauten sind unzulässig.

8 Materialien

- 8.1 Für Außenwände sind verputzte Mauerflächen in hellen Farbtönen und/oder naturbelassenes bzw. in hellen Farbtönen gehaltenes Holz zulässig.
- 8.2 Als Dachdeckung sind naturrote Ziegel oder Dachsteine in naturroten Farbtönen zulässig. Dachgauben sind zu verblechen.
- 8.3 Befestigte Freiflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen bzw. Fugen auszuführen.

9 Garagen und Stellplätze

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberding in der jeweils gültigen Fassung.

- 9.1 Garagen und Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.



Umgrenzung von Flächen für Garagen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze





9.2



Einfahrt

- 9.3 Aneinander gebaute Garagen müssen profilgleich ausgeführt werden.
- 9.4 Die Zufahrten von Garagen und Stellplätzen dürfen bis zu einer Entfernung von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden.
- 10 Abgrabungen
- 10.1 Abgrabungen sind unzulässig.
- 11 Einfriedungen
- 11.1 Als Einfriedungen sind nur ungeschnittene Heckenpflanzungen und sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten und Hinterpflanzung zulässig. Nadelholzhecken sind unzulässig. Verteilerschränke der technischen Versorgung sind in die Einfriedung zu integrieren.
- 11.2 Die Höhe der Einfriedungen darf 1,2 m über Gelände nicht überschreiten.

12 Verkehrsflächen

- 12.1  öffentliche Straßen, Verkehrsfläche
- 12.2  Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung; verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42 Abs. 4a StVO
- 12.3  Straßenbegrenzungslinie
- 12.4  Sichtfeld



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

13 Grünfläche

- 13.1  öffentliche Grünfläche
- 13.2  Spielplatz

Der Kinderspielplatz ist gemäß DIN 18034 auszustatten. Die Verwendung giftiger Pflanzen ist unzulässig.

14 Grünordnung

- 14.1  zu pflanzende Bäume 1. Ordnung
- 14.2  zu pflanzende Bäume 2. Ordnung

- 14.3 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit nicht andere Funktionszuweisungen festgesetzt sind, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
- 14.4 Von den in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäumen sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig, die Anzahl ist beizubehalten. Der Baumanteil auf dem 6 m breiten öffentlichen Grünstreifen am nördlichen Ortsrand muss mindestens 20 % betragen.
- 14.5 Kfz-Stellplätze sind wasserdurchlässig unter Verwendung von Kies, Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteinen auszubilden.
- 14.6 Für die auf Grund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind überwiegend standortgerechte und heimische Bäume zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung

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

Pflanzqualität: H, 3xv, 18-20

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Obstbaum-Hochstämme in lokaltypischen Sorten
Pflanzqualität: H, 3xv, 16-18

Sträucher

Mindestens 10 % jeder Bauparzelle sind mit überwiegend standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Es werden folgende Arten empfohlen:

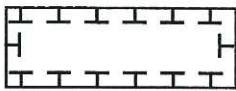
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzqualität: 2xv, 100-125

- 14.7 Die nach diesen Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ersetzen.

15 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

15.1



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

15.2 Im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplanes sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

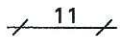
15.3 Als Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB folgende Kompensationsflächen für Natur und Landschaft festgesetzt:

Fläche 1: eine 1820 qm umfassende Teilfläche im Nordwesten der Fl.Nr. 4861/105, Gemarkung Oberding

Fläche 2: eine 1210 qm umfassende Teilfläche im Westen der Fl.Nr. 1906, Gemarkung Oberding

16 Vermaßung

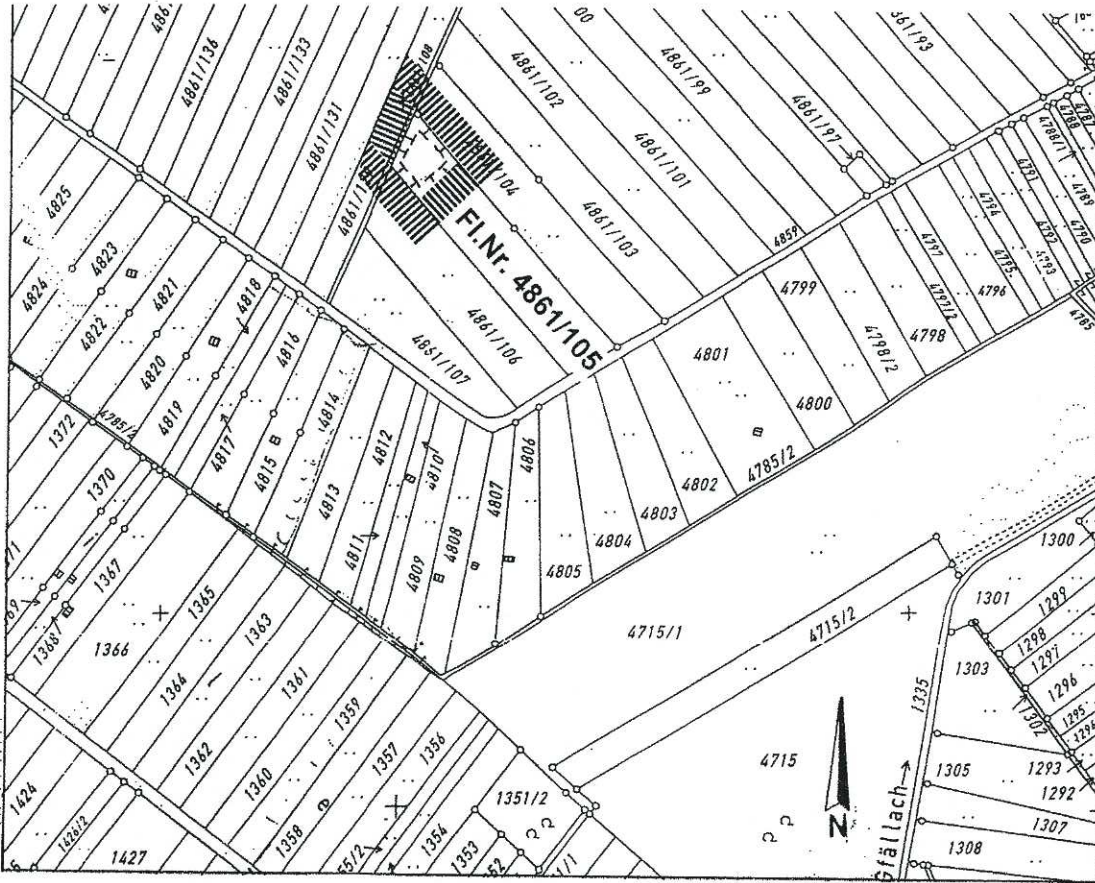
16.1



Maßzahl in Meter, z. B. 11 m

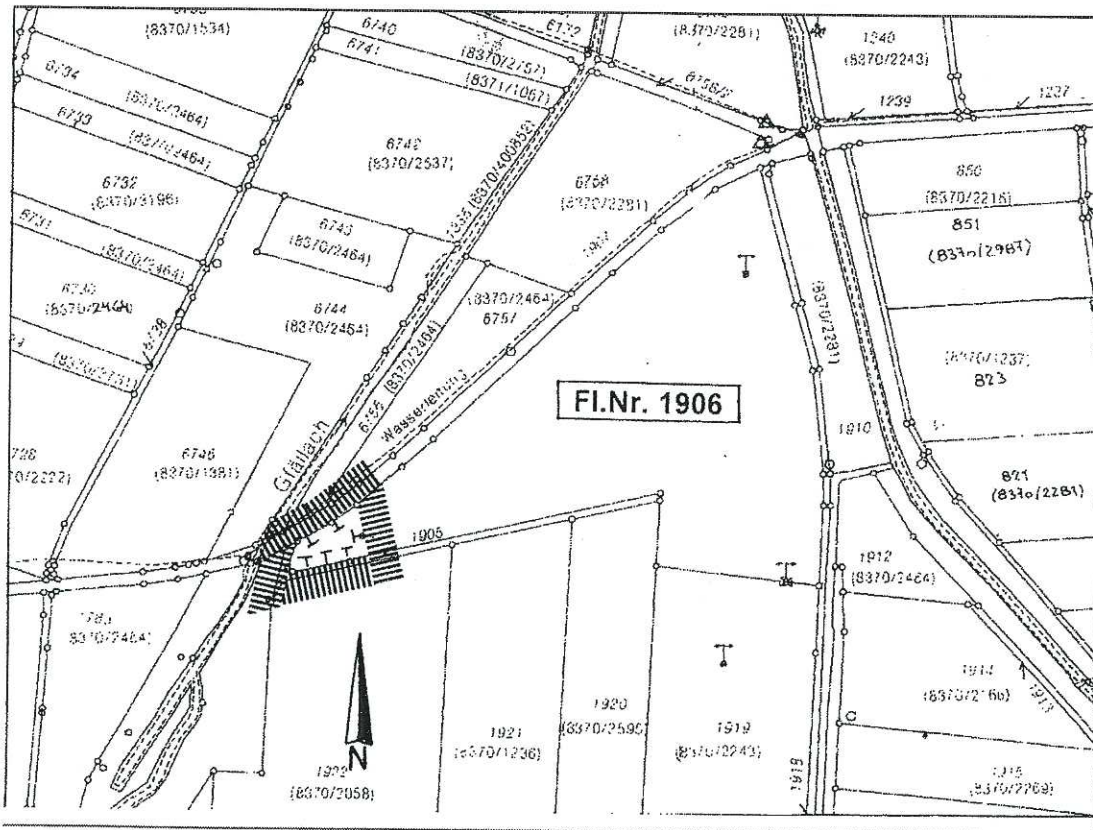
Lageplanausschnitt Fläche 1 (Fl.Nr. 4861/105)

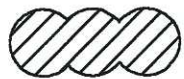
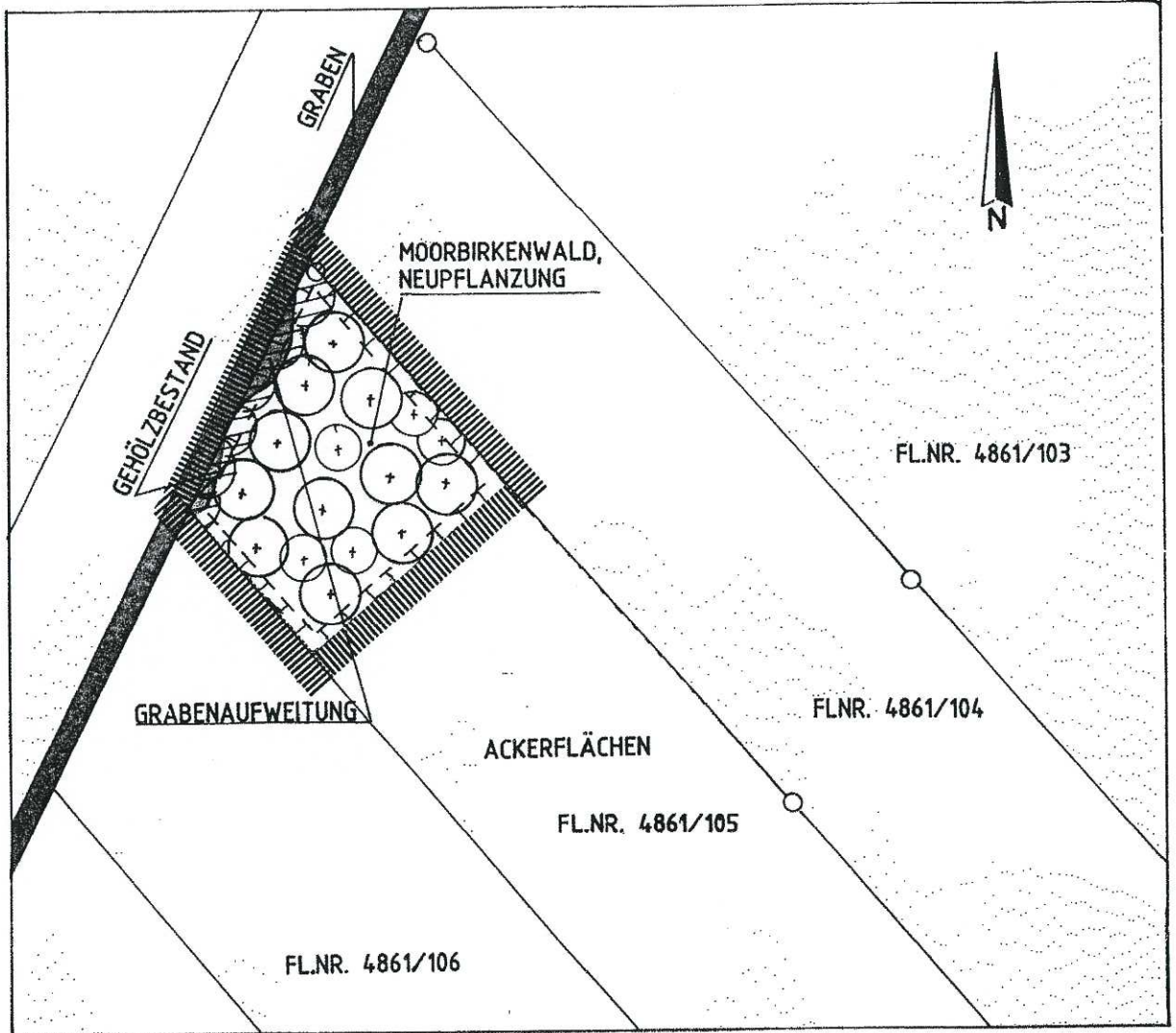
M 1:5000



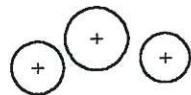
Lageplanausschnitt Fläche 2 (Fl.Nr. 1906)

M 1:5000





Gehölzbestand (Weiden)



zu pflanzender Moorbirkenwald

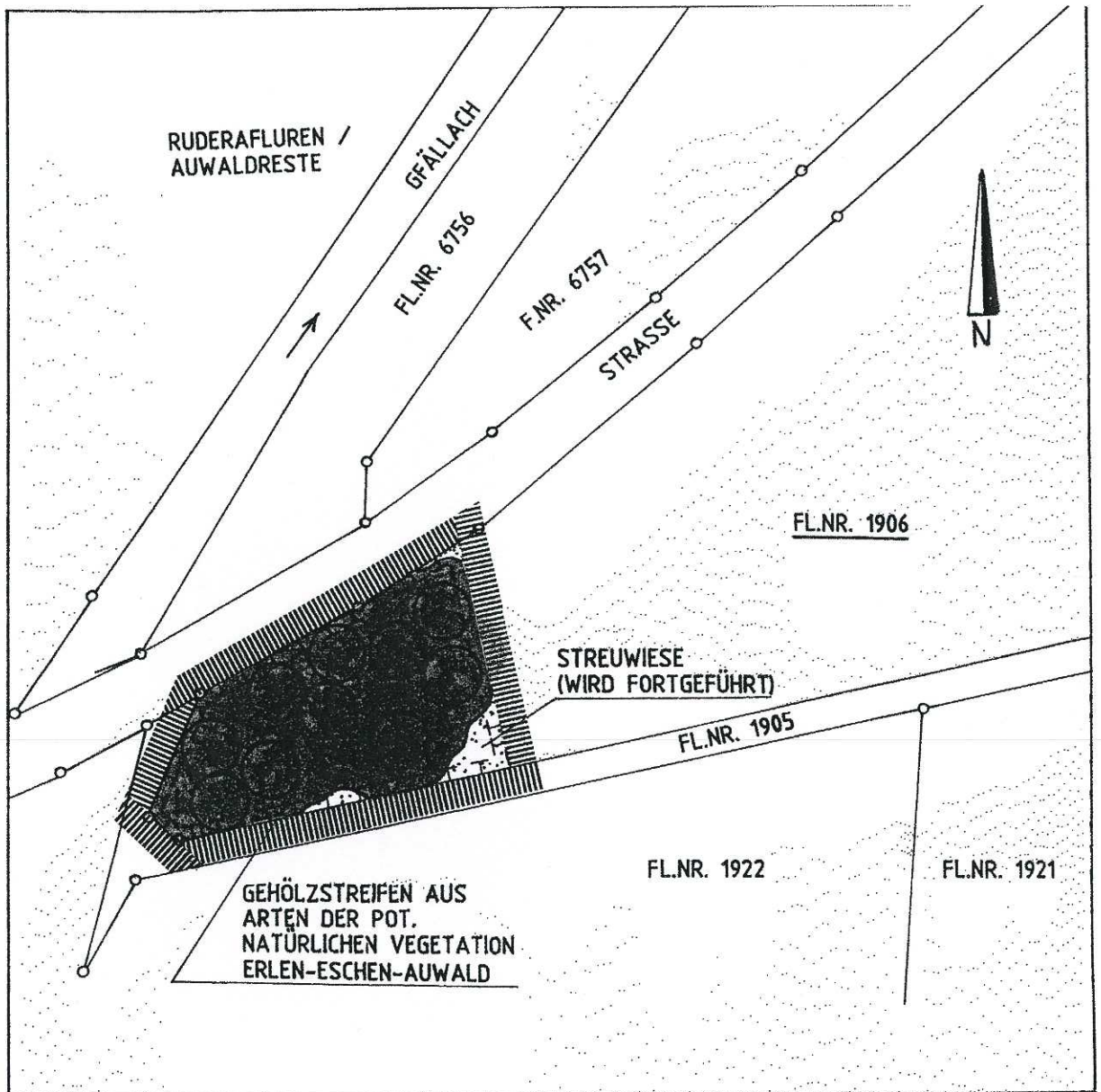
Bäume

- Betula pubescens
- Alnus glutinosa
- Fraxinus excelsior
- Populus tremula
- Prunus padus

- Moor-Birke
- Schwarz-Erle
- Gem. Esche nur vereinzelt
- Espe
- Trauben-Kirsche



Grabenaufweitung



Zu pflanzendes Feldgehölz (Erlen-Eschen-Auwald)
 Baumanteil in der Pflanzung ca. 40 %



Bäume

- | | |
|---------------------|-----------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Betula pubescens | Moor-Birke |
| Fraxinus excelsior | Gem. Esche |
| Populus tremula | Espe |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |

Pflanzqualität: Hei, 2xv, 250-300



Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera caerulea	Blaue Heckenkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix aurita	Ohr-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Pflanzqualität: 3-4 Tr, 60-100



Streuweise; Mahd 1x jährlich nach dem 15.08.

B 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 zugelassen.
- 3 Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 4 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit, unter Beachtung der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, versickert werden. Wird Niederschlagswasser gesammelt in ein ober- oder unterirdisches Gewässer oder außerhalb der Grundstücke beseitigt, so ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Landratsamt notwendig.
- 5 Niederschlagswasser von Verkehrsflächen sollte ungehindert über den Fahrbahnrand abfließen und über die Böschung versickern oder gesammelt versickert werden (z. B. über Geländemulden).
- 6 Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig.
- 7 Bei Baumaßnahmen ist gemäß DIN 18.920 der Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen sicher zu stellen.

8



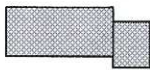
bestehende Grundstücksgrenze



Vorschlag für die Teilung der Baugrundstücke

z.B. 2875

Flurstücksnummer



vorhandenes Haupt- und Nebengebäude



Gebäudeschema, Vorschlag

*P

Wandhöhenbezugspunkt



Fuß- und Radweg; Lage variabel

z.B. ⑦

Parzellennummer

Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte

Maßentnahme:

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

Planfertiger:

München, den
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

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



Niederding

Übersicht M 1:5000

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Oberding am 30.11.1999 gefasst und am 17.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F.v. 26.03.2002 hat in der Zeit vom 10.06.2002 bis 24.06.2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderats Oberding am 25.06.2002 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf i.d.F.v. 14.06.2002 hat in der Zeit vom 19.08.2002 bis 23.09.2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die nochmalige öffentliche Auslegung des vom Gemeinderats Oberding am 14.01.2003 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf i.d.F.v. 03.12.2002 hat in der Zeit vom 27.01.2003 bis 03.03.2003 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan i.d.F.v. 03.12.2002 wurde vom Gemeinderat Oberding am 15.04.2003 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Oberding, 16.04.2003



Helm
.....
(Helmut Lackner, 1. Bürgermeister)

2. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan / aus der Flächennutzungsplanänderung entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 25.04.2003; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 245 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan i.d.F.v. 03.12.2002 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Oberding, 28.04.2003

Helm
.....
(Helmut Lackner, 1. Bürgermeister)



Niederding

