

Gemeinde

Oberding

VG Oberding, Lkr. Erding



Bebauungsplan

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Oberding Mitte II“

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, Knözinger-Ehrl

Aktenzeichen

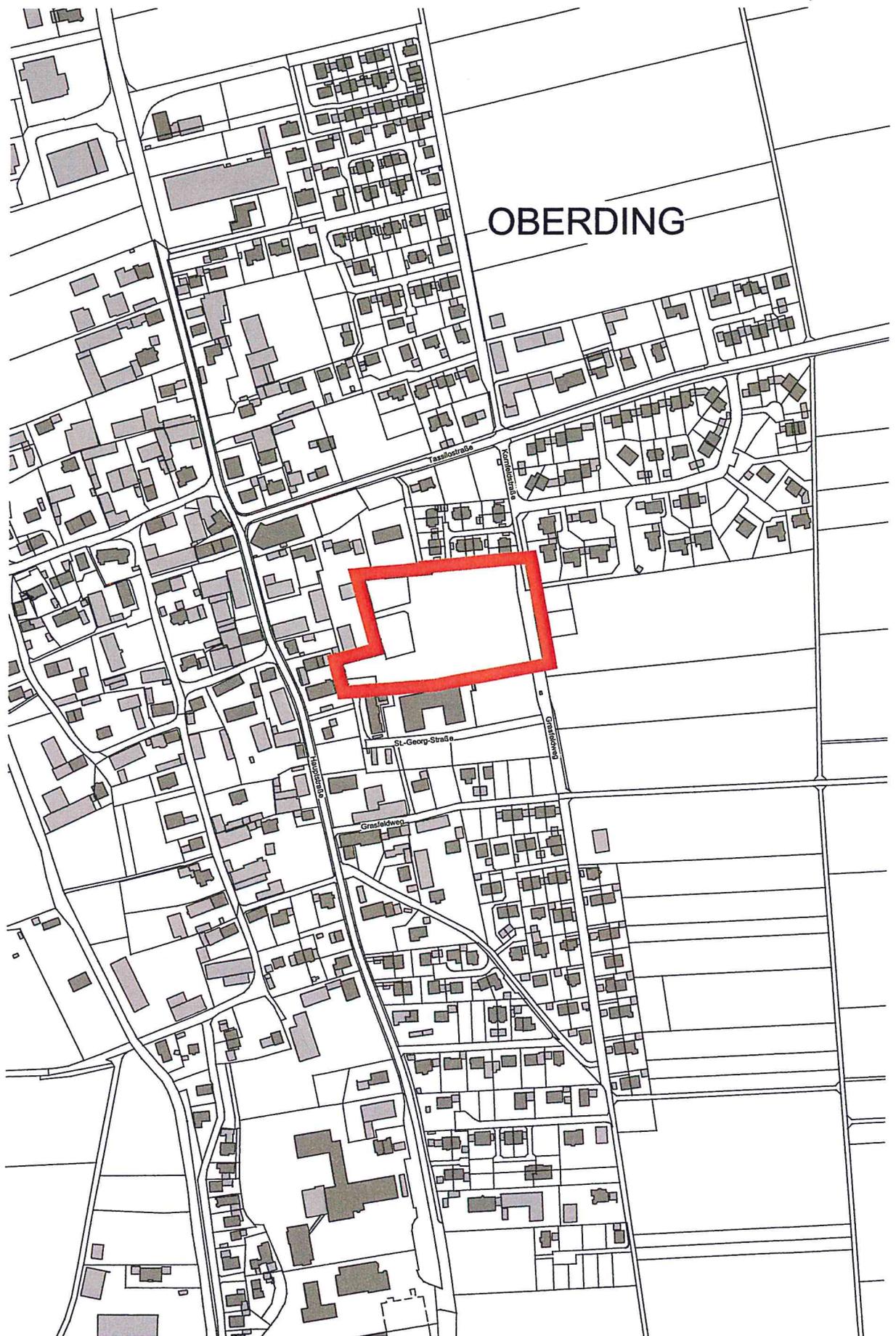
ODI 41-2-85

Plandatum

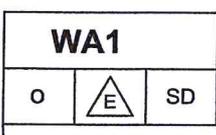
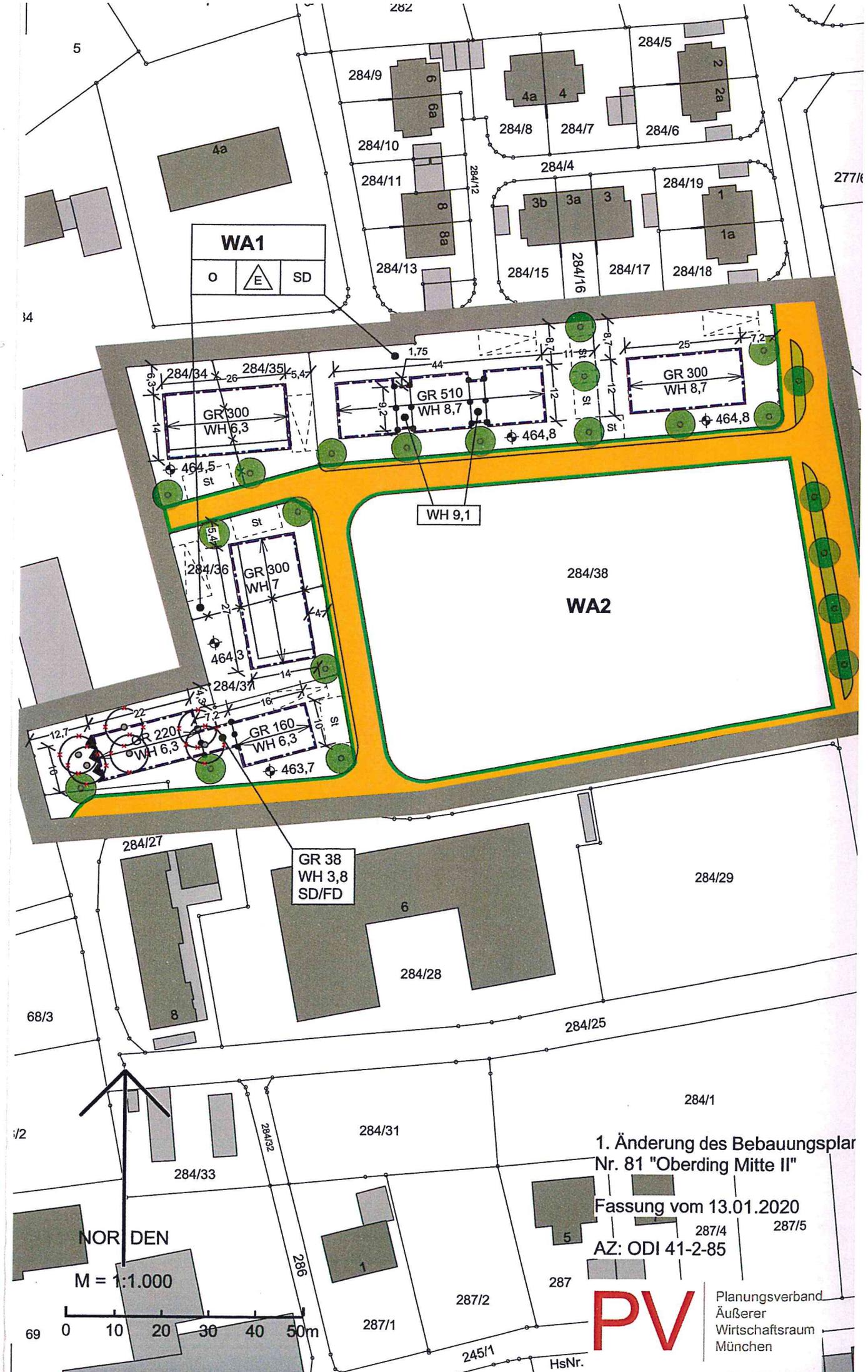
13.01.2020
10.09.2019 (erste Auslegung)

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.



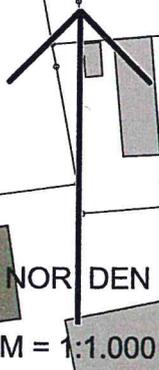
Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 03/2019.



WH 9,1

284/38
 WA2

GR 38
 WH 3,8
 SD/FD



1. Änderung des Bebauungsplan
 Nr. 81 "Oberding Mitte II"

Fassung vom 13.01.2020

AZ: ODI 41-2-85



Planungsverband
 Äußerer
 Wirtschaftsraum
 München

HsNr.

Dieser Bebauungsplan ersetzt die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 81 „Oberding Mitte II“ i.d.F. 23.02.2016.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung eines unterschiedlichen Maßes der Nutzung: Dachform oder Wandhöhe

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA1 / WA2** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- 2.1.1 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 300** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 300 m²
- 3.1.1 Für Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von bis zu 20 v. H. festgesetzt. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl gem. Punkt 3.2 ist einzuhalten.
- 3.1.2 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 3.2 ist einzuhalten.
- 3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 3.3 **WH 6,3** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,3 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der festgesetzten Höhenkote (unter Punkt 3.4) bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3.4  **464,8** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der Wandhöhe, z.B. 464,8 m ü. NHN. Die Höhenkote kann in der Höhe oder Tiefe um 0,15 m abweichen.

- 4 überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise
- 4.1  offene Bauweise
- 4.1.1  nur Einzelhäuser zulässig
- 4.2  Baugrenze
- 4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter in der Tiefe überschritten werden.
- 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 5.1 Tiefgaragen und deren Rampen sind innerhalb des Baulandes auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten, siehe Punkt 3.2.
- 5.1.1 Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Die Wandhöhe beträgt max. 3 Meter. Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen oder modellierten Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Es wird ein Flachdach bzw. Pultdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.
- 5.1.2 An der Grundstücksgrenze ist der oberirdische Gebäudeteil der Tiefgaragenrampe bis zu einer Länge von max. 13 m zulässig, wenn die Einhausung nur bis zu einer Länge von 9 m an der Grundstücksgrenze eine Wandhöhe von max. 3 m hat, im Übrigen nur eine Wandhöhe von max. 1,2 m. Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen oder modellierten Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 5.2 Stellplätze sind innerhalb des Baulandes auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten, siehe Punkt 3.2.
- 5.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 20 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.
- 5.4 Die zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 2,6 Meter festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen oder modellierten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 6 Bauliche Gestaltung
- 6.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach zulässig
- 6.1.1  festgesetzte Firstrichtung

- 6.1.2 Bei Gebäuden mit einer Wandhöhe bis 7 m beträgt die zulässige Dachneigung 20° bis max. 30°.
- 6.1.3 Bei Gebäuden mit einer Wandhöhe bis 8,7 m beträgt die zulässige Dachneigung 12° bis max. 16°
- 6.1.4 Der Dachüberstand beträgt trauf- und giebelseitig max. 0,4 m Meter. Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen.
- 6.1.5 Dachaufbauten, wie z.B. Gauben, und Dacheinschnitte sind unzulässig
- 6.1.6 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.
- 6.2 **FD** nur Flachdach zulässig.
- 6.2.1 Flachdächer sind als extensive Gründächer auszubilden.
- 6.3 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  Straßenbegleitgrün
- 7.4 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Grünordnung

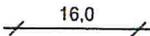
- 8.1  zu pflanzender Baum
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung abweichen.
- 8.2  Baum Bestand, zu fällen
- 8.3 Für die Bepflanzung entlang der Kornfeldstraße darf nur eine Baumart verwendet werden.
- 8.4 Mindestens 10 % der Grünflächen der Baugrundstücke sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen anzusäen. Für die Bepflanzung können hier auch Ziersträucher verwendet werden.

- 8.4.1 Die Verwendung fremdländischer (Nadel-)Gehölze, z.B. Thuja-Hecken oder Fichten ist unzulässig. Die Verwendung von Ziersträuchern auf den privaten Baugrundstücken ist zulässig.
- 8.4.2 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.
- 8.5 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.
- 8.6 Einfriedungen
 - 8.6.1 An öffentlichen Flächen sind Einfriedungen als senkrechte, durchgehende Holzzäune bis zu einer max. Höhe von 1,2 m zulässig.
 - 8.6.2 Zwischen den Baugrundstücken sowie entlang des Ortsrandes sind Einfriedungen als senkrechte, durchgehende Holzzäune und als Maschendrahtzäune bis 1,2 m mit Hinterpflanzungen zulässig.
 - 8.6.3 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,1 m, gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Geh- und Wohnweges, auszuführen.
- 8.7 Das Gelände ist am Gebäude auf die Höhe der festgesetzten Höhenkote (unter Punkt 3.4) herzustellen. Geländemodellierungen gegenüber der festgesetzten Höhenkote sind bis zu 0,15 m in der Höhe oder Tiefe zulässig.
 - 8.7.1 Lichtschächte und Abgrabungen zur Belichtung des Untergeschosses sind nur bis zu einer Länge von jeweils max. 1,5 m und einer Breite (Abstand zur Gebäudewand) von max. 1,2 m zulässig.

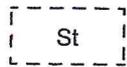
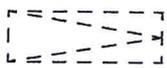
9 Immissionsschutz

- 9.1  An der so gekennzeichneten Fassade dürfen keine zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlafräumen liegen.

10 Bemaßung

- 10.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3  zu entfernende Grundstücksgrenze
- 4 284/38 Flurstücksnummer, z. B. 284/38
- 5  bestehende Bebauung
- 6  geplante Bebauung
- 7 **Stellplätze**
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 7.1  empfohlene Lage der Stellplätze
- 7.2  empfohlene Lage der Tiefgargagenrampen
- 8 **Denkmalschutz**
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1. BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 9 **Immissionsschutz**
Hinsichtlich des erforderlichen baulichen Schallschutzes ist als Mindestanforderung der Lärmpegelbereich II nach Tab. 8 und 10 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu berücksichtigen.
- 9.1 Lärm- Staub, und Geruchsemissionen ausgehend von ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis sind im Plangebiet zu erwarten.
- 10 **Wasserrecht**
- 10.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- 10.2 Das Abwasser ist im Mischsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbands vor Fertigstellung anzuschließen.

- 10.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist so weit 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.

Es wird empfohlen Keller wasserdicht auszubilden.

- 11 Brandschutz
Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).
- 12 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).
- 13 Grünordnung
- 13.1 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.
- 13.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

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

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Bäume 2. Wuchsordnung; Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 16-18

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Obstbaum-Hochstämme	lokaltypischer Sorten

Pflanzliste Sträucher: Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-150

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rubus idaeus	Himbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzabstand bei Sträuchern 1,5 x 1,5 m.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung
03/2019. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnach-
weis nicht geeignet.

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

Planfertiger München, den 12.02.2020

i. A. B. D. Angerer
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Oberding, den 04.02.2020

B. Mücke
Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Oberding am 10.09.2019 gefasst und am 20.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung i.d.F. vom 10.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.11.2019 bis 06.12.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 25.10.2019 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 wird (§ 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Zum Entwurf der Bebauungsplan-Änderung i.d.F. vom 10.09.2019 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 04.11.2019 bis 06.12.2019 beteiligt.

2. Der Gemeinderat Oberding hat mit Beschluss vom 28.01.2020 die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 13.01.2020 als Satzung beschlossen.



Oberding, den 04.02.2020

B. Mücke

Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister

3. Das Original dieser Bebauungsplan-Änderung wurde am 04.02.2020 ausgefertigt.



Oberding, den 06.02.2020

B. Mücke

Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister

4. Die ortsübliche Bekanntmachung der Bebauungsplan-Änderung erfolgte am 21.02.2020; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplan-Änderung i.d.F. vom 13.01.2020 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Oberding, den 24.02.2020

B. Mücke

Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister