



Gemeinde	<b>Oberding</b> VG Oberding, Lkr. Erding
Bebauungsplan	Nr. 67 „Sondergebiet-Wochenendhausgebiet Notzingermoos“
Grünordnung und Umweltbericht	Max Bauer Landschaftsarchitekt Pfarrer-Ostermayr-Str. 3 85457 Wörth
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München  Az.: 610-41/2-61      Bearb.: Gra/Wa/Ri/Ma/Ber
Plandatum	10.02.2005 05.07.2005 06.09.2005 06.03.2006 10.02.2015 13.06.2016 08.11.2016 14.02.2017

Die Gemeinde Oberding erlässt aufgrund §§2-4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**

Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 1811, 1811/1, 1811/2, 1811/3, 1811/4, 1811/5, 1811/6, 1811/7, 1811/8, 1811/9, 1811/10, 1811/11, 1811/12, 1811/13, 1811/14, 1811/15, 1811/16, 1811/17, 1811/18, 1811/19, 1811/21, 1811/22, 1811/23, 1811/25, 1811/26, 1811/27, 1811/28, 1811/29, 1811/30, 1811/31, 1811/32, 1811/33, 1811/34, 1811/35, 1811/36, 1811/37, 1811/39, 1811/41, 1811/42, 1811/43, 1811/45, 1811/46, 1811/47, 1811/48 und 1811/49 der Gemarkung Notzing.

## A Festsetzungen

- 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
  
- 2 Art der baulichen Nutzung
  - 2.1 **SO**  
WOCH Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO
  
  - 2.2 Zulässig sind nur Wochenendhäuser als Einzelhäuser. Eine Dauerwohnnutzung ist unzulässig.
  
- 3 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.1 **GR 75** max. zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser  
  
Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer max. GRZ 0,2 überschritten werden.
  
  - 3.2 **I** ein Vollgeschoss zulässig
  
- 4 Bauweise, Grundstücksgröße und überbaubare Grundstücksfläche
  - 4.1 Im Planungsgebiet gilt offene Bauweise, Einzelhausbebauung.
  
  - 4.2 Eine Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke von 700 qm darf nicht unterschritten werden.
  
  - 4.3 Abweichend davon gilt für die Grundstücke Fl.Nrn. 1811/11 (490 qm), 1811/15 (479 qm), 1811/19 (669 qm), 1811/31 (630 qm), 1811/32 (672 qm), 1811/34 (547 qm), 1811/46 (669 qm), 1811/47 (533 qm), 1811/48 (500 qm), 1811/49 (490 qm) der Gemarkung Notzing die in Klammern angegebene Grundstücksgröße entsprechend dem Bestand.
  
  - 4.4  Baugrenze (Umgrenzung des Bauraums)
  
  - 4.5 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
  
- 5 Höhenlage, Gebäudehöhen
  - 5.1 Die höchstzulässige Wandhöhe wird mit 3,20 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut.

5.2 Geländeabgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.

## 6 Bauliche Gestaltung

6.1 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit mittigem First zulässig. Die Firstrichtung muss in Gebäudelängsrichtung verlaufen. Die maximale Dachneigung ist 30°. Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Als Dachdeckung sind Ziegel oder Dachsteine in naturroten Farbtönen sowie Faserzementplatten in Grautönen zulässig.

6.2 Für Nebenanlagen sind neben Satteldächern mit einer maximalen Dachneigung von 30° auch Flachdächer zulässig.

## 7 Garagen, Stellplätze und Lagerflächen

7.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

7.2 Pro Grundstück ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m zulässig.

7.3 Pkw-Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind wasserdurchlässig auszubilden (z. B. Kies, Pflaster mit Rasenfugen und Rasengittersteine).

7.4 Das dauerhafte Abstellen von Wohnwagen ist nicht zulässig.

## 8 Verkehr


8.1  Straßenbegrenzungslinie

8.2  öffentliche Verkehrsfläche

## 9 Grünordnung

9.1  Laubbaum Bestand, zu erhalten

9.2 Jeder Bauantrag ist hinsichtlich des Baumerhaltsgebotes zu prüfen. Wenn keine Möglichkeit zum Erhalt besteht, ist jeder gefälltete Baum artengleich in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu ersetzen.

9.3  Strauchgruppe Bestand, zu erhalten

9.4  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Randeingrünung

9.5 Für die Randeingrünung dürfen nur heimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden. Es sind maximal 15% Beeren tragende Gehölze zu pflanzen.

9.6 Das Anpflanzen fremdländischer Nadelgehölze, z. B. Thujenhecken ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

9.7 Bei Neupflanzungen sind Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. 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 Bauungsplanes art- und größengleich zu ersetzen.

10 Einfriedungen

10.1 Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

10.2 Als Einfriedungen sind sockellose hinterpflanzte Maschendraht- oder Holzlattenzäune zulässig.

11  Maßangabe in Meter, z. B. 5,00 m

## B Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

z. B. 1811/23

Flurstücknummer



vorhandenes Haupt- und Nebengebäude



Gemeindegrenze



Eigentümerweg

2 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Freising-Süd anzuschließen.

3 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Hallbergmoos angeschlossen werden. Zwischenlösungen sind nicht zulässig.

4 Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

5 Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig. Vor Beginn von Aushubarbeiten ist die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Erding zu verständigen.

6 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten.

7 Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist mit gelegentlichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

8 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten.

Gemeinde  
Hallbergmoos  
Gmkg. Goldach

Gemeinde  
Oberding  
Gmkg. Notzing



Übersicht  
M = 1:5000

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 05.05.2017

*A. V. Pappas*

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Oberding, den 09.05.2017

*B. Mücke*

(Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 05.09.2005 gefasst und am 30.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 06.09.2005 hat in der Zeit vom 17.10.2005 bis 07.11.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 06.09.2005 hat in der Zeit vom 02.01.2006 bis 15.02.2006 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 08.05.2006 bis 09.06.2006 stattgefunden (Parallelbeteiligung nach § 4a Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 06.09.2006 wurde vom Gemeinderat am 25.07.2006 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 28.07.2006; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 06.03.2006 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Der Bebauungsplan wurde am 08.03.2013 erneut öffentlich bekannt gemacht. Damit trat der Bebauungsplan gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 28.07.2006 in Kraft.

2. Ergänzendes Verfahren

Der Gemeinderat hat am 17.11.2015 die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB zur Heilung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 28.12.2015 bis 29.01.2016 stattgefunden (Parallelbeteiligung nach § 4a Abs. 2 BauGB).

3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 14.02.2017 wurde vom Gemeinderat am 21.03.2017 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Oberding, 09.05.2017.....

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

4. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberding entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

Das Original dieses Bebauungsplanes wurde am 09.05.2017 ausgefertigt.



Oberding, 11.05.2017

*B. Mücke*

(Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 19.05.2017.; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 14.02.2017 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Oberding, 23.05.2017

*B. Mücke*

(Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister)





# Hallbergmoos



NOR DEN

M = 1:1000

