

Gemeinde

**Oberding**

VG Oberding, Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 79

Notzinger Moos - Postschwaige

Grünordnungsplanung  
und Umweltbericht

Landschaftsplaner Max Bauer  
Pfarrer-Ostermayr-Straße 3  
85457 Wörth

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-80

Bearb.: Ma/Ber

Plandatum

24.02.2010 (Entwurf)

14.12.2011

05.06.2012

05.03.2013

09.07.2013

24.02.2014

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 MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Allgemein nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 (Gartenbaubetrieb), Nr. 7 (Tankstellen), Nr. 8 (Vergnügungsstätten).

#### 2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Das Baugebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO so gegliedert, dass in den mit (W) gekennzeichneten Bereichen nur Wohnungsnutzung zulässig ist.

G Im so gekennzeichneten Bauraum ist keine Wohnnutzung zulässig

### 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

#### zwei Vollgeschosse zwingend (E+1+D, WH 6,3m)

#### 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 zulässig.

### 4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### 4.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.



nur Einzelhausbebauung zulässig



nur Doppelhausbebauung 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. Die OK Rohfußboden darf max. 0,3m über OK Gelände liegen.

6.2 Zulässig ist eine max. Wandhöhe von 6,3 m.

6.3 Dächer sind als symmetrische Satteldächer auszubilden.



Hauptfirstrichtung

6.4 Die Dachneigung beträgt für Gebäude mit einer Wandhöhe bis zu 4,5 m  $30^\circ - 40^\circ$ , für Gebäude mit einer Wandhöhe von 4,5 – 6,3 m  $25^\circ - 30^\circ$ .

Die Dachneigung der Garagen beträgt bei Satteldächern  $20^\circ - 30^\circ$  und bei Pultdächern max.  $10^\circ$ . Flachdächer bei Garagen sind zulässig wenn sie mit einer extensiven Dachbegrünung versehen sind.

6.5 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von  $35^\circ$  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 Als Dachdeckungsmaterial sind nur ziegelrote bis rotbraune Dachpfannen zulässig. In Teilbereichen kann eine Dacheindeckung mit Glas erfolgen. Für Garagen ist auch Blecheindeckung zulässig.

6.7 Doppelhäuser und Garagen mit gemeinsamem Grenzanbau sind mit gleicher Dachneigung 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 Grund-



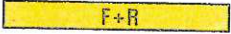


stücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.

Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe einzuhalten.




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

## 8 Verkehrsflächen

- 8.1  Straßenbegrenzungslinie
- 8.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 8.3  Fußweg

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.



## 9 Grünordnung

- 9.1  öffentliche Grünfläche
-  Spielplatz
-  Entwässerungsgraben

Die öffentliche Grünfläche an der Ostseite ist als Entwässerungsgraben genutzt. Die Fläche ist extensiv zu pflegen, d.h. einmal jährlich Anfang Oktober zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Die öffentliche Grünfläche im Norden ist mit Sträuchern der unter 9.6 genannten Arten in Gruppen von 5 bis 9 Stück zu bepflanzen.

Die nicht bepflanzten Bereiche sind zweimal jährlich Ende Mai und Anfang Oktober zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

- 9.2  Einzelbaum Bestand, zu erhalten
- 9.3  Einzelbaum, neu zu pflanzen

- 9.4 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.

- 9.5 Mindestens 10 % der Freiflächen jeder Bauparzelle sind mit heimischen Sträuchern u. g. Arten zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

- 9.6 Für die Bepflanzung sind überwiegend folgende heimische, standortgerechten Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides

Quercus robur

Fraxinus excelsior

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre

Carpinus betulus

Sorbus aucuparia

Obstbaum lokaltypischer Sorten

Pflanzqualität: H, 3xv, StU 18-20

Spitz-Ahorn

Stiel-Eiche

Gew. Esche

Pflanzqualität: H, 3xv, StU 16-18

Feld-Ahorn

Hainbuche

Eberesche

H, 3xv, StU 12-14

Sträucher

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Ligustrum vulgare

Rhamnus frangula

Rosa canina

Rosa glauca

Salix caprea

Salix elaeagnos

Salix purpurea

Sambucus nigra

Viburnum opulus

Pflanzqualität: 2xv, 4-5 Tr, 100-150

Roter Hartriegel

Hasel

Liguster

Faulbaum

Hunds-Rose

Hecht-Rose

Sal-Weide

Lavendel-Weide

Purpur-Weide

Schwarzer Holunder

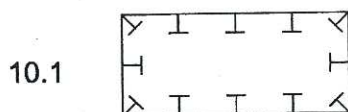
Wasser-Schneeball

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.

- 9.7 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.

10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung



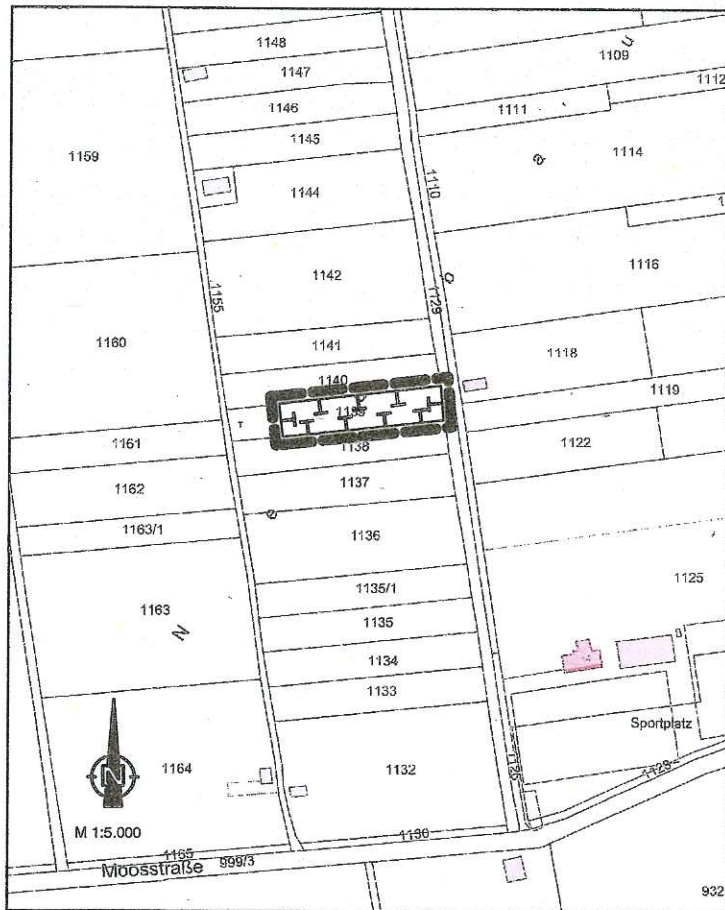
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche

- 10.2 Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB folgende Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt:

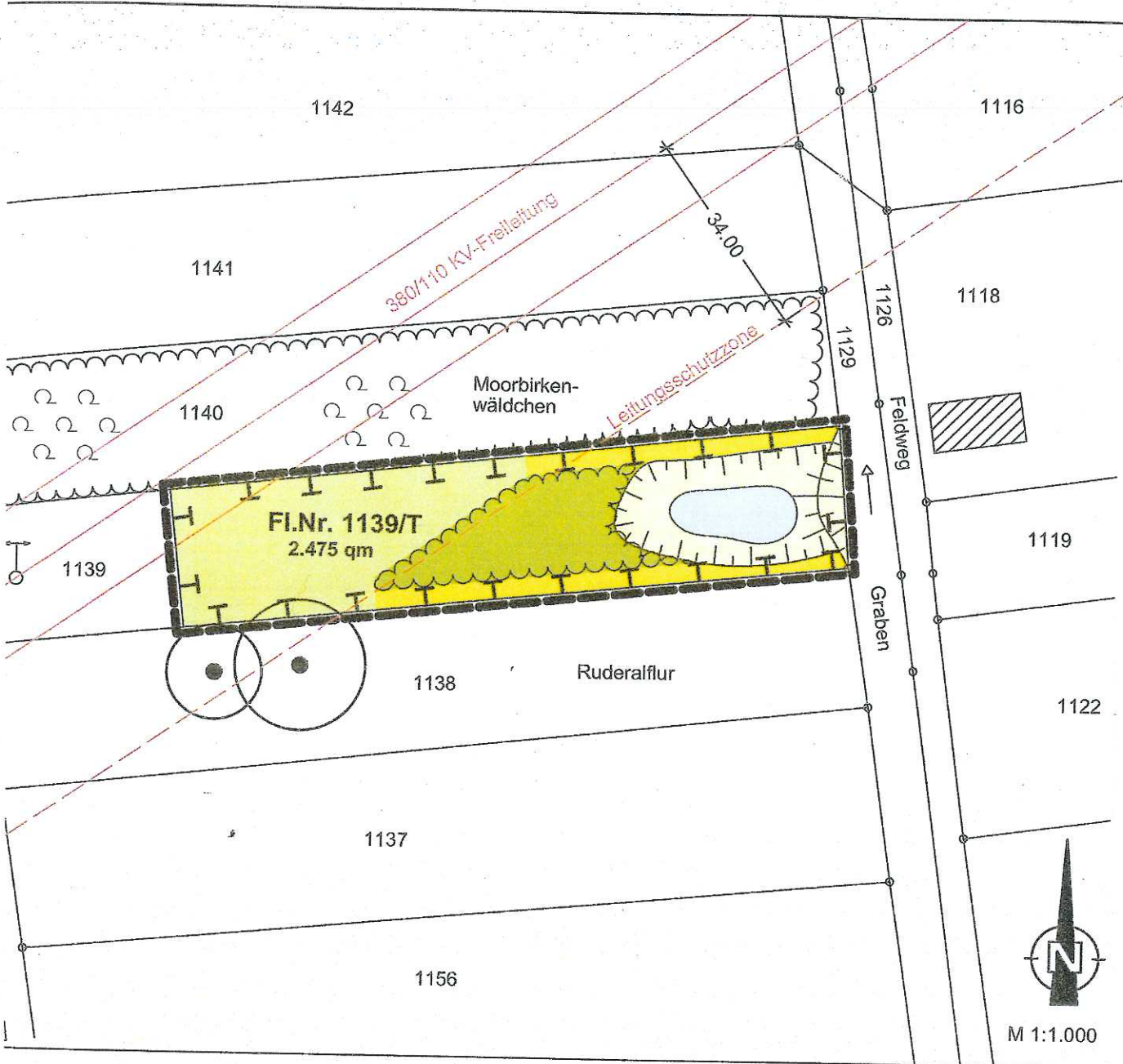
- ca. 2.475 qm der Fl. Nr. 1139 , Gmkg. Oberding

Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.






10.3 Lageplan Ausgleichsfläche Fl. Nr. 1139/T M 1:5000







MASSNAHMEN ZUR AUFWERTUNG

-  Pflanzung von heimischen, standortgerechten Sträuchern/Heistern im 1,5 x 1,5 m Raster und Untersaat
-  Ansaat artenreiche Frischwiese
-  Anlage eines Krautsaumes
-  Uferabflachung / Geländemulde durch Bodenabtrag und Ansaat mit Feuchtwiese
-  Anlage eines Laichgewässers durch Bodenabtrag, Tiefe ca. 60 cm

## 11 Einfriedungen

- 11.1 An öffentlichen Flächen sind Einfriedungen als senkrechte, durchgehende Holzzäune oder als Maschendrahtzäune bis zu einer max. Höhe von 1,2 m, gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Geh- und Wohnweges, zulässig.

Zwischen den Baugrundstücken sowie entlang des Ortsrandes sind Einfriedungen als Maschendrahtzäune bis 1,2 m mit Hinterpflanzungen zulässig.

Zäune sind sockellos und durchlässig für Kleintiere auszuführen.

- 11.2 Garagenvorplätze dürfen gegenüber der Erschließungsstraße nicht eingefriedet werden.

## 12 Immissionsschutz

Bei der Ansiedlung gewerblicher Nutzungen ist nachzuweisen, dass an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen nach DIN 4109 „Schallschutz in Hochbau“ innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes die nach TA Lärm zulässigen Immissionswerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden.



Im so gekennzeichneten Bereich ist ein Vorbau für den Eingang von Norden zu errichten in massiver Bauweise mit einer absorbierenden Auskleidung (Absorptionsgrad  $\alpha \geq 0,5$ )

Darüber hinaus ist durch die Grundrissorientierung der nördlichen Bauzeile dafür zu sorgen, dass Schlaf- und Kinderzimmer nicht ausschließlich über die Nordfassade belüftet werden dürfen.

Die getroffenen Festsetzungen basieren auf der Schalltechnischen Untersuchung des Büros „C. Hentschel Consult“ vom Oktober 2012, bzw. auf der ergänzenden Schalltechnischen Stellungnahme vom 05.02.2013.

- 13  Maßangabe in Meter, z. B. 13,00 m

## B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze

- 2 1581 Flurstücksnummer, z. B. 1581

- 3  Vorschlag für Teilung der Grundstücke

- 4  vorhandenes Haupt- und Nebengebäude

- 5  Gebäudeschema, Vorschlag

- 6 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbands Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd anzuschließen.



Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Hinsichtlich Schmutzwasser sind sämtliche Bauvorhaben an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage über eine Druckleitung nach Hallbergmoos 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.

Grundsätzlich ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, weshalb empfohlen wird, die Keller wasserdicht auszubilden. Die Beantragung einer evtl. erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis obliegt den künftigen Bauherrn.

- 7 Archäologische Bodenfunde sind den zuständigen Fachstellen unverzüglich zu melden.
- 8 Mit gelegentlichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch angrenzende ortsüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe muss gerechnet werden.
- 9 Noch nicht bebaute Grundstücke sind mindestens zweimal jährlich zu mähen, damit eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen ist.
- 10 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).

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 27. 11. 2014  
i. A. V. Marten  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Oberding, den 27. 11. 2014  
Bernhard Mücke  
(Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Oberding am 12.05.2009 gefasst und am 19.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 14.12.2011 hat in der Zeit vom 02.04.2012 bis 04.05.2012 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 14.12.2011 hat in der Zeit vom 02.04.2012 bis 04.05.2012 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Oberding am 16.04.2013 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 05.03.2013 hat in der Zeit vom 06.05.2013 bis 14.06.2013 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die nochmalige öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Oberding am 17.12.2013 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 09.07.2013 hat in der Zeit vom 13.01.2014 bis 14.02.2014 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.02.2014 wurde vom Gemeinderat Oberding am 25.11.2014 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Oberding, den 27. 11. 2014

Bernhard Mücke  
(Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister)

2. Das Original dieses Bebauungsplanes wurde am 27. 11. 2014 ausgefertigt.



Oberding, den 02. 12. 2014

Bernhard Mücke  
(Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister)

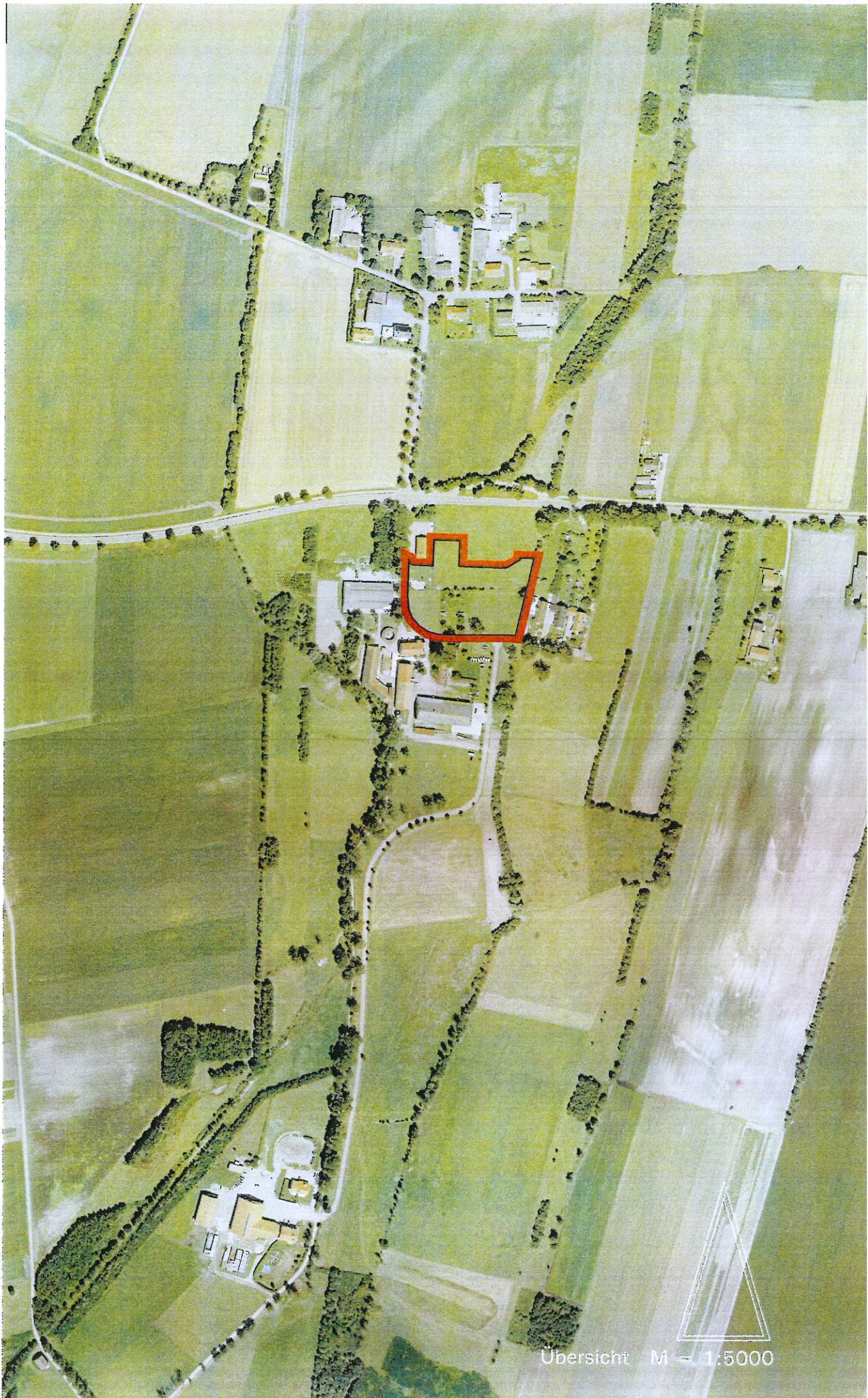
3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 19. 12. 2014; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.02.2014 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Oberding, den 12. 01. 2015

Bernhard Mücke  
(Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister)





Übersicht M = 1:5000



