

Gemeinde

Oberding

Lkr. Erding

Bebauungsplan

**Nr. 76 für das Gebiet „Lohfeld IV“
und Ausgleichsfläche**

Grünordnungsplanung

Landschaftsplaner Max Bauer
Pfarrer-Ostermayr-Straße 3
85457 Wörth

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-76 Bearb.: Lö/Ma/Ri

Plandatum

05.11.2008 (Vorentwurf)
14.01.2009
12.05.2009
16.06.2009
29.09.2009
09.02.2010
16.03.2010
10.05.2010

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.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 46 „Oberding Nord-Ost“.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 WA

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

MI

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO. Unzulässig sind Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO sowie die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO.

Von den anzusiedelnden Gewerbebetrieben ist nachzuweisen, dass an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) im Planungsgebiet und außerhalb die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein MI bzw. ein WA nicht überschritten werden. Dabei ist die Vorbelastung durch schon vorhandene Betriebe zu berücksichtigen.

2.2 Die Anzahl der Wohnungen wird im WA auf höchstens zwei je Wohngebäude (Einzel- und Doppelhäuser) begrenzt.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 II (I+D)

maximal zwei Vollgeschosse zulässig, davon das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss

II

maximal zwei Vollgeschosse zulässig

Ⓜ

zwingend zwei Vollgeschosse, davon das zweite Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss

3.2 GR 135

maximale Grundfläche; z. B. GR 135

Die zulässige Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA) durch erdgeschossige verglaste Anbauten (Wintergärten und dgl.) um bis zu 25 qm (Einzelhaus) bzw. max. 15 qm (Doppelhaushälfte) überschritten werden.

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 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur zulässig bis zu einer Obergrenze der GRZ von 0,45.

- 6.4 Die maximale Breite einer Gaube beträgt 1,5 m; Gauben müssen mindestens einen Abstand von der Außenkante Giebelwand und untereinander von 1,5 m aufweisen. Die Summe aller Gaubenbreiten je Dachfläche darf max. 1/3 der Dachlänge betragen.

Anstatt von Gauben kann je Gebäude an einer der Traufseiten ein Quer- oder Zwerchgiebel mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge errichtet werden. Der First von Quer- oder Zwerchgiebeln muss mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

- 6.5 Als Dachdeckungsmaterial sind nur ziegelrote bis rotbraune Dachpfannen zulässig. Metall und Glas sind nur bei Anbauten zulässig.
- 6.6 Doppelhäuser und Garagen mit gemeinsamem Grenzanbau sind mit gleicher Dachneigung und aufeinander abgestimmter Materialwahl auszuführen.

7 Garagen und Stellplätze

- 7.1 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberding.
- 7.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sofern Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe einzuhalten



Umgrenzung der Flächen für Garagen/Nebengebäude

- 7.3 Im Mischgebiet sind Garagen und Stellplätze auch an anderer Stelle außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

7.4 ► Einfahrt

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

8 Verkehrsflächen

- 8.1  Straßenbegrenzungslinie

- 8.2  öffentliche Verkehrsfläche

- 8.3  Straßenbegleitgrün mit integrierten Parkplätzen

9 Grünordnung und Freiflächengestaltung

9.1  Baum, Neupflanzung

9.2  Straßenbegleitgrün

9.3 Die Straßenpflanzung ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Es ist nur eine der unter 9.8 genannten Arten zu verwenden

9.4 Abweichungen gepflanzter Bäume von ihren im Bebauungsplan dargestellten Standorten aufgrund gestalterischer oder funktionaler Erfordernisse sind zulässig. Die Anzahl ist jedoch beizubehalten.

9.5 Auf jeder privaten Bauparzelle ist mindestens ein Baum 2. Wuchsordnung der unter 9.8 genannten Arten zu pflanzen. Zusätzlich sind mindestens 10 % der Freiflächen der Baugrundstücke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

9.6 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind die gemäß den Angaben des Bebauungsplanes art- und größengleich zu ersetzen.

9.7 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetztes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

9.8 Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

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

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche

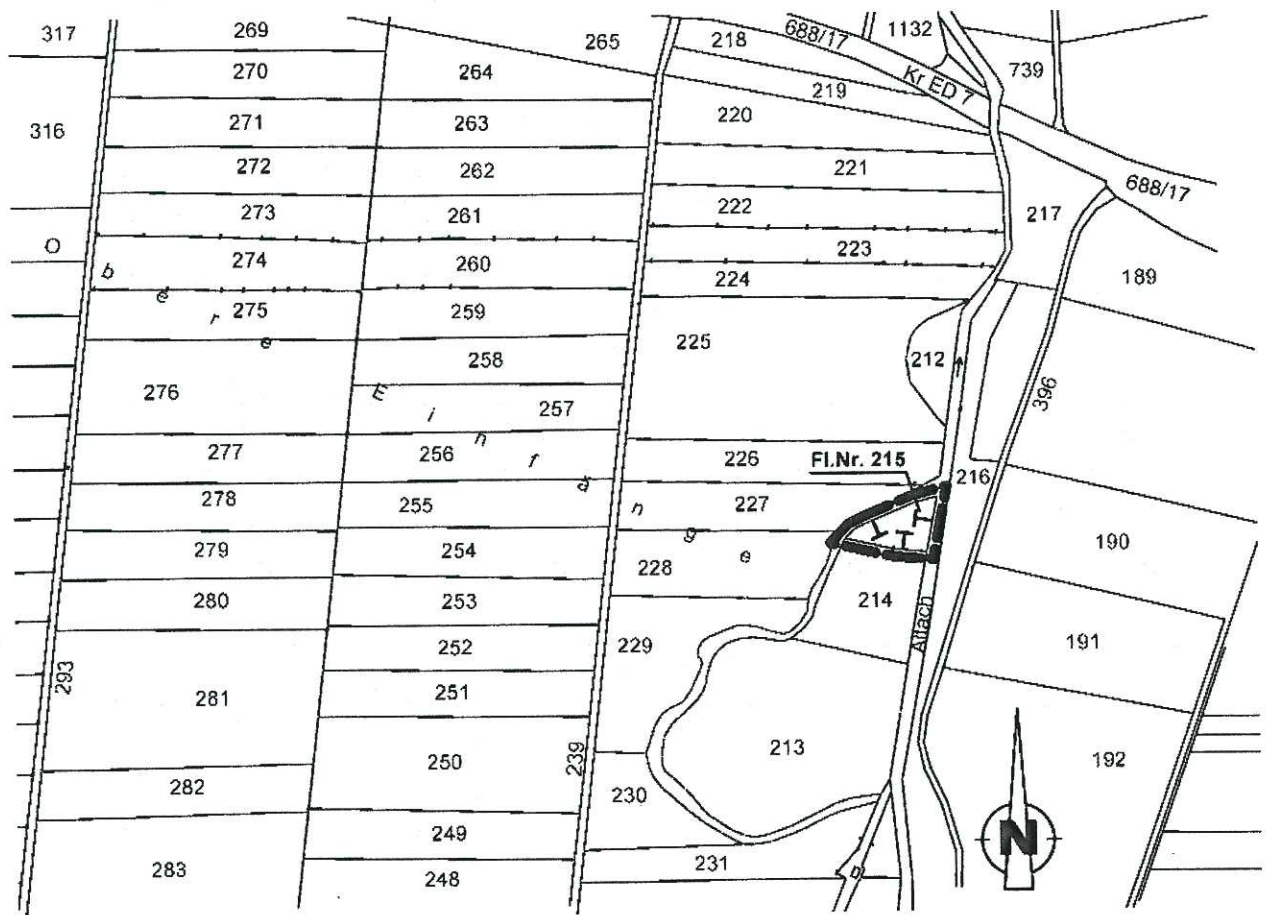
Bäume 2. Wuchsordnung: Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 14-16

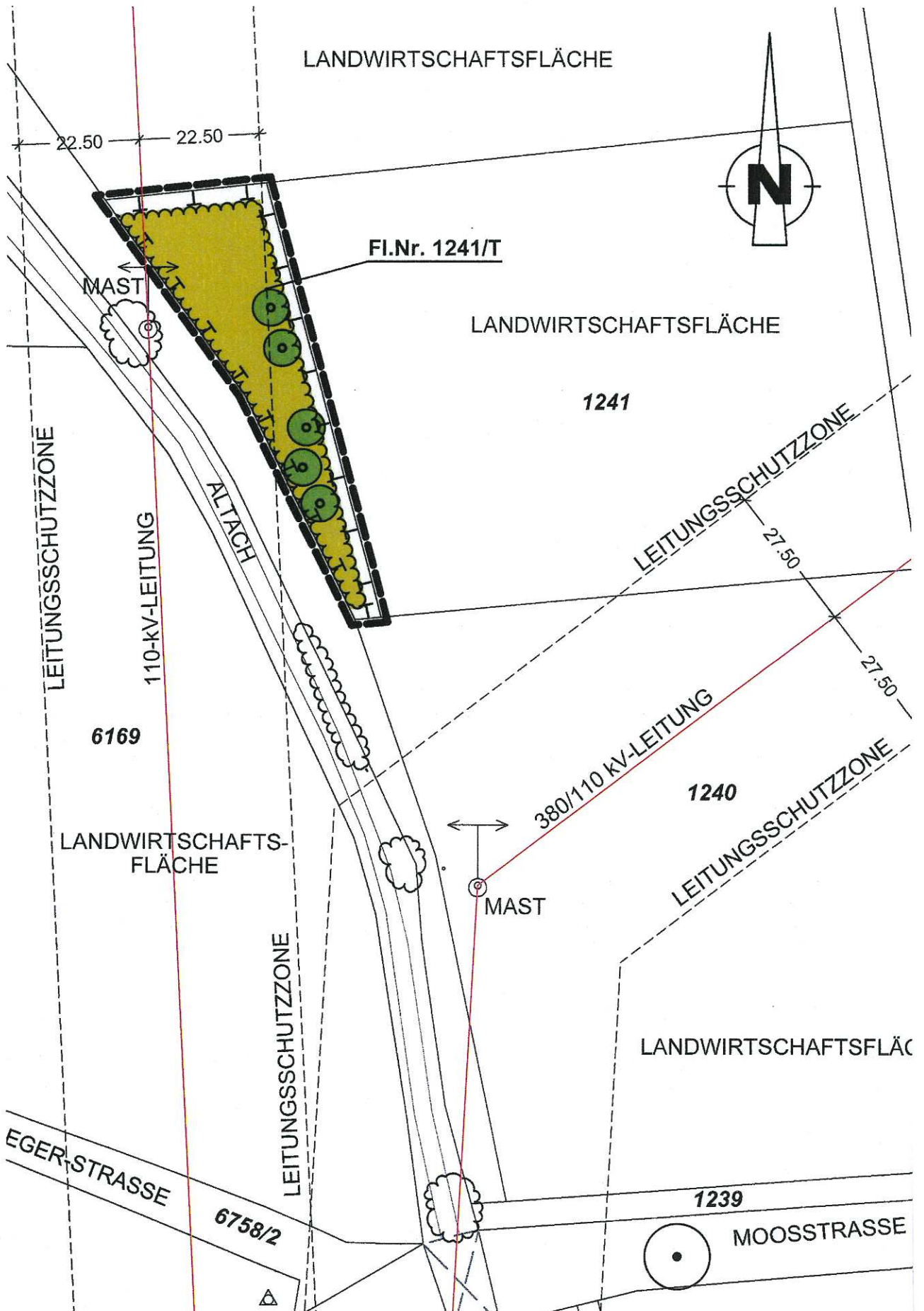
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbaum-Hochstämme lokaltypischer Sorten	

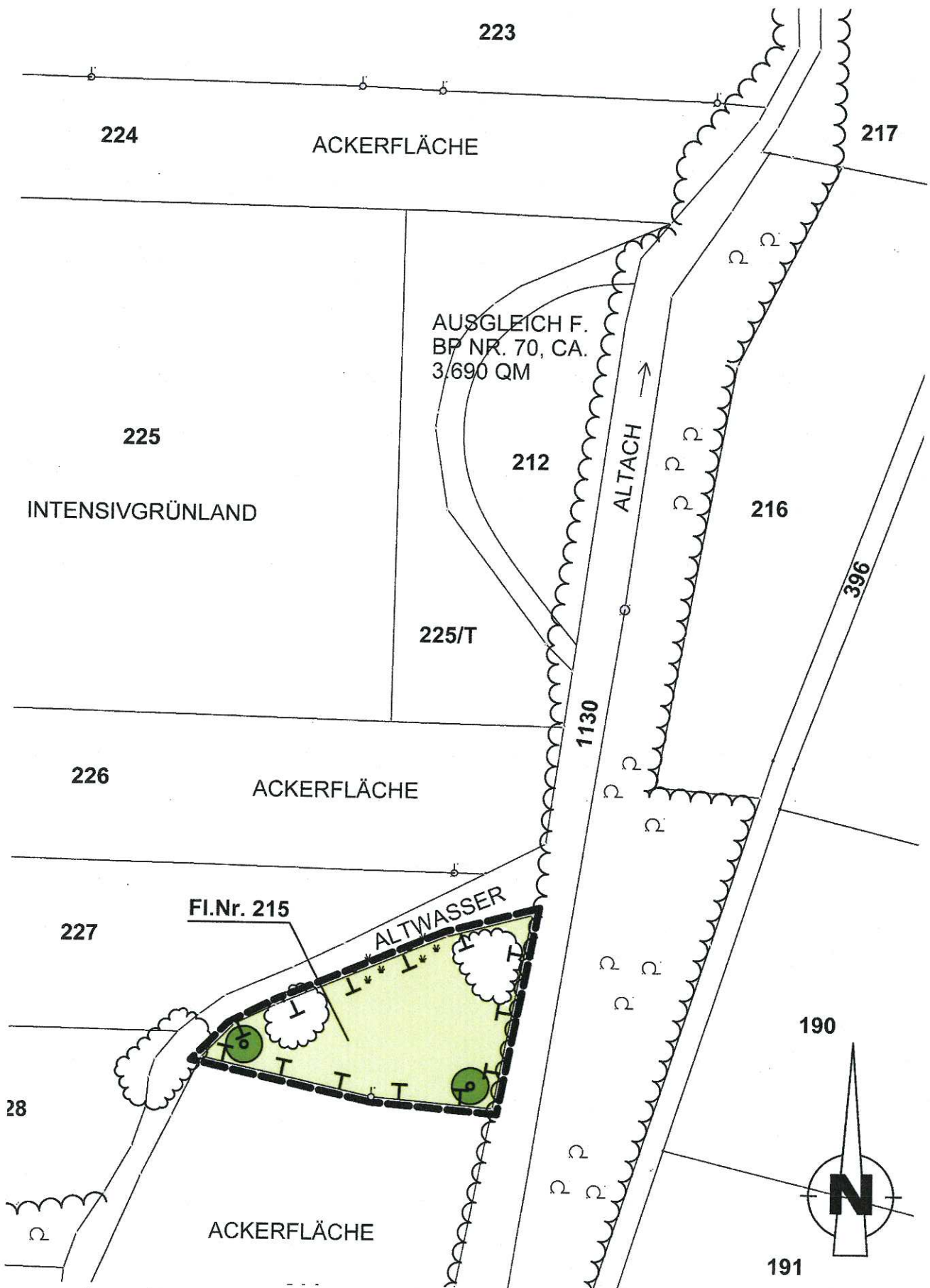
Sträucher: Pflanzqualität Hei, 2xv, 60-150

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosterum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Woll. Schneeball

10.11 Lageplan Ausgleichsfläche Fl.Nr. 215 M 1:5.000







11 Einfriedungen

- 11.1 An öffentlichen Flächen sind Einfriedungen als senkrechte, durchgehende Holzstaketenzäune 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 sockellose Maschendrahtzäune bis 1,2 m mit Hinterpflanzungen zulässig.

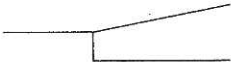


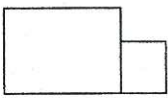

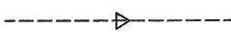
Zäune sind sockellos und durchlässig für Kleintiere auszuführen.

Kurze Mauerscheiben in Verbindung mit Toren, Gartentüren und Stellplätzen für Abfallbehälter sind zulässig.

- 11.2 Garagenvorplätze dürfen gegenüber der Erschließungsstraße nicht eingefriedet werden. Bei rückwärtig situierten Garagen ist im Zufahrtsbereich ein 5 m tiefer Stauraum an der Erschließungsstraße von Einfriedungen freizuhalten.

- 12  Maßangabe in Meter (z. B. 5,00 m)

B Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
198 Flurstücksnummer (z. B. 198)
-  aufzuhebende Grundstücksgrenze
-  Vorschlag für Teilung der Grundstücke
- 3 Parzellennummer (z. B. 3)
- 2  Gebäudeschema, Vorschlag
- 3  Gasleitung vorhanden
-  Abwasserleitung geplant

- 4 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbands vor Fertigstellung anzuschließen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist 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 oberirdische Gewässer ist unter den Voraussetzungen der TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und in das Grundwasser (unterirdische Gewässer) unter den Voraussetzungen der NWFreiV und der TRENGW erlaubnisfrei.

- 5 Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).
- 6 Mit steinzeitlichen Bodenfunden ist zu rechnen. Archäologische Bodenfunde sind den zuständigen Fachstellen unverzüglich zu melden. Der Oberbodenabtrag darf nur unter der Aufsicht einer archäologischen Fachkraft vorgenommen werden.
- 7 Mit gelegentlichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch angrenzende ortsüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen muss gerechnet werden.

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 5.5.2010
i. A. Mitter
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Oberding, den 20.05.2010
Helmut Lackner
.....
(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 18.03.2008 gefasst und am 28.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 14.01.2009 hat in der Zeit vom 16.03.2009 bis 17.04.2009 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 14.01.2009 hat in der Zeit vom 10.03.2009 bis 17.04.2009 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 26.06.2009 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 16.06.2009 hat in der Zeit vom 03.08.2009 bis 07.09.2009 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die nochmalige öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 09.12.2009 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 29.09.2009 hat in der Zeit vom 28.12.2009 bis 29.01.2010 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.05.2010 wurde vom Gemeinderat Oberding in der Sitzung am 10.05.2010 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

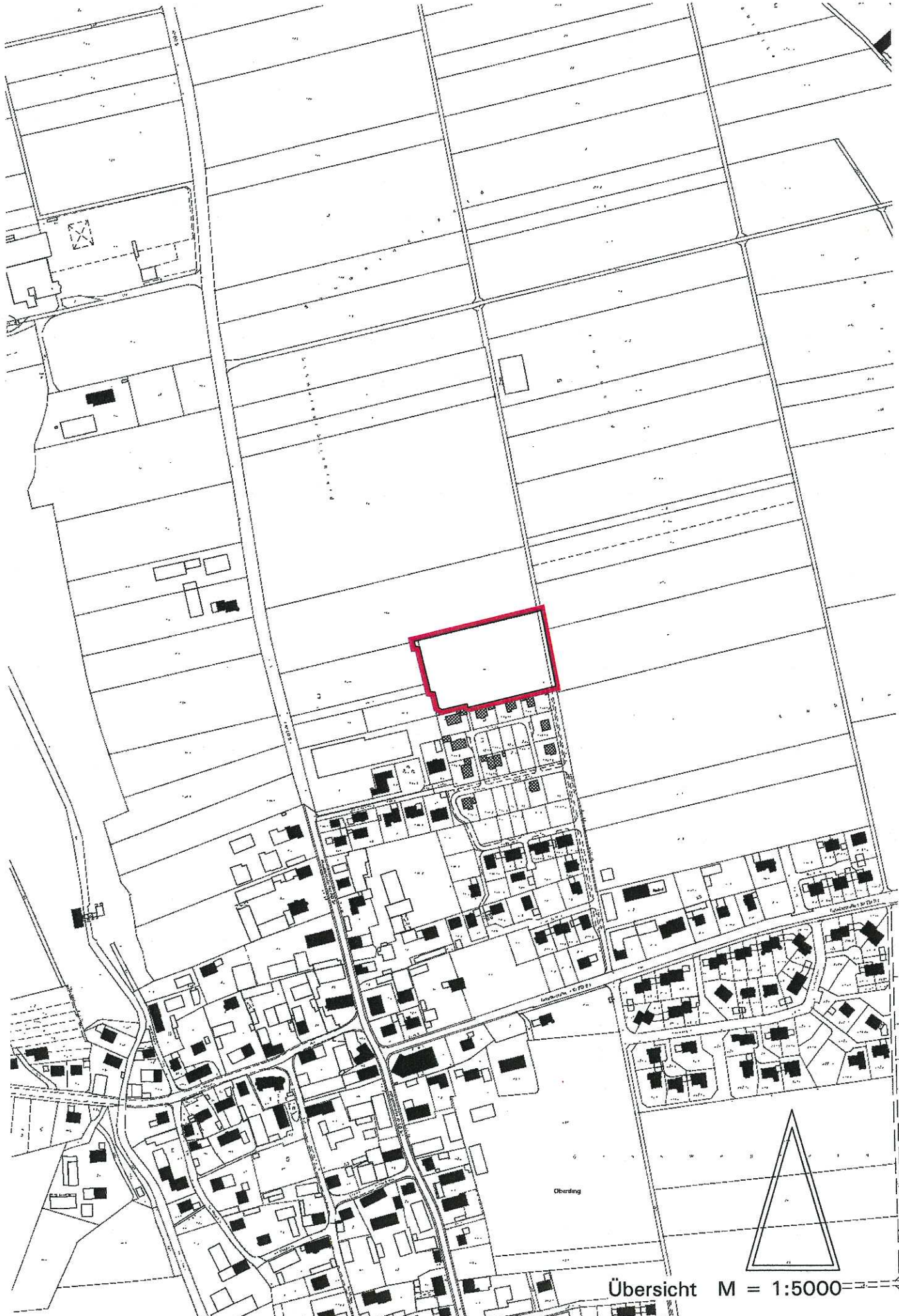


Oberding, den 20.05.2010
Helmut Lackner
.....
(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 28.05.2010; 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 10.05.2010 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

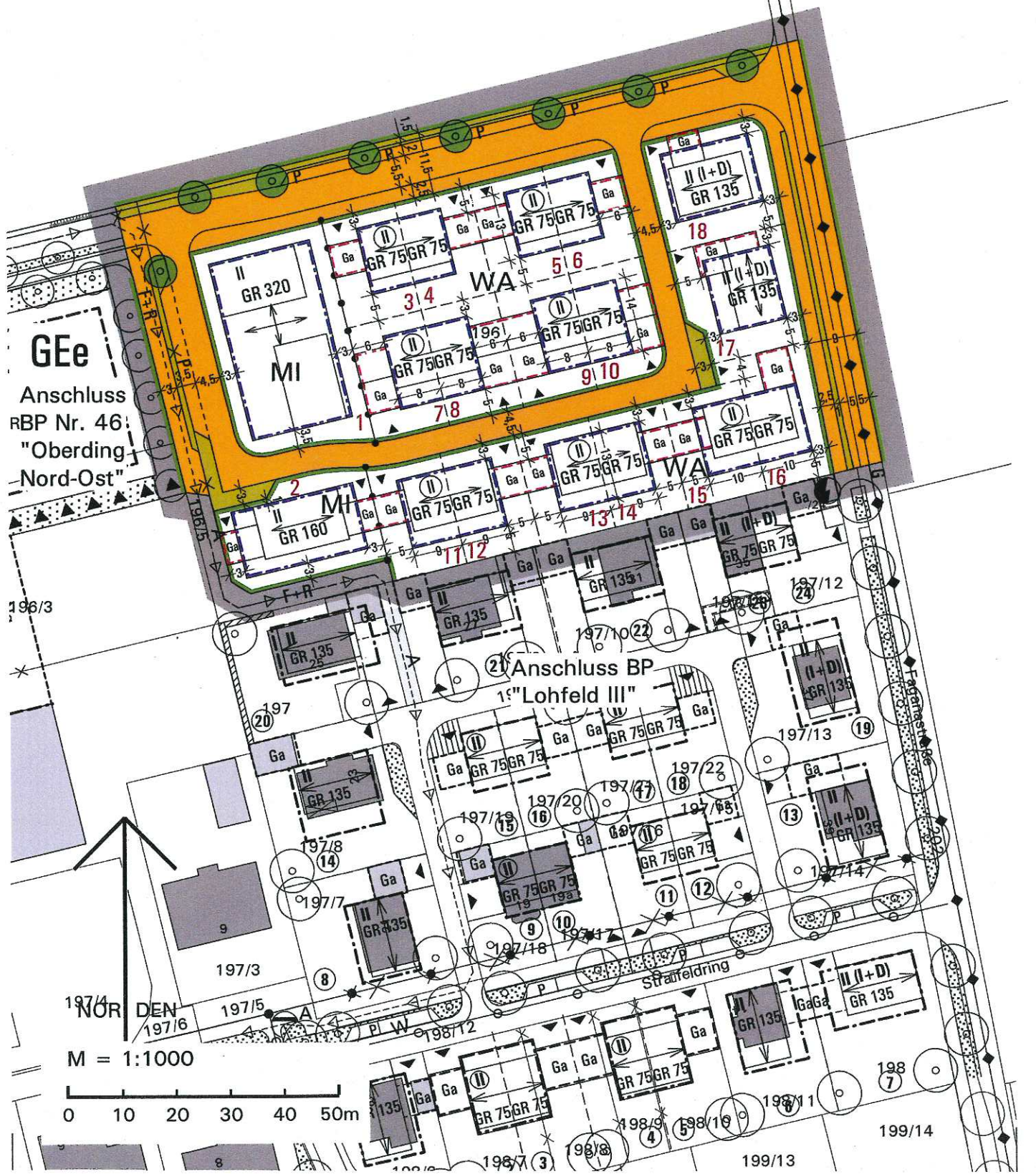


Oberding, den 01.06.2010
Helmut Lackner
.....
(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)



Übersicht M = 1:5000

G E e
Anschluss
RBP Nr. 46:
"Oberding
-Nord-Ost"



2) Anschluss BP
1" Lohfeld III"

197/4
197/5
197/6
197/7
197/8
197/9
197/10
197/11
197/12
197/13
197/14
197/15
197/16
197/17
197/18
197/19
197/20
197/21
197/22
198/1
198/2
198/3
198/4
198/5
198/6
198/7
198/8
198/9
198/10
198/11
198/12
198/13
198/14
198/15
198/16
198/17
198/18
198/19
198/20
199/1
199/2
199/3
199/4
199/5
199/6
199/7
199/8
199/9
199/10
199/11
199/12
199/13
199/14

