

Gemeinde	Oberding Lkr. Erding
Bebauungsplan	Nr. 80 Niederding – Alte Hauptstraße 1. Änderung
Grünordnung	Bauer Landschaftsarchitekten Pfarrer-Ostermayr-Straße 3 85457 Wörth Tel.: 08123 23 63, Fax: 08123 49 41 www.labauer.de
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, Krimbacher
Aktenzeichen	ODI 2-102
Plandatum	07.04.2020

Satzung

Die 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.

Gemeinde Oberding

Bebauungsplan Nr. 80
Niederding - Alte Hauptstraße
1. Änderung

2872

2864

2870/2

2870

WA

GR 160 | WH 7,0

SD 25° - 30°

o

△

2866

2859/7

3078/2

2859

13

Fichtenweg

2827

2830

2871

Schlottbach

14

2829

2826

2824

2815

2825

2814

2816

5

5a

NOR DEN

M = 1:1.000

0 10 20 30 40 50m

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

PV

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München



Planzeichnung des Bebauungsplan Nr. 80 "Niederding - Alte Hauptstraße" i.d.F. vom 05.07.2011

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 80 „Niederding – Alte Hauptstraße“ i.d.F. vom 05.07.2011.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** 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 160** zulässige Grundfläche je Bauparzelle in Quadratmeter

- 3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 30 qm je Parzelle festgesetzt. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl gemäß A 3.3 ist einzuhalten.

- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden. Für die Ermittlung der GRZ ist das gesamte Bauland im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 2830 heranzuziehen.

- 3.4 **WH 7,0** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, 7,0 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

- 3.5 Die festgesetzte Wandhöhe darf durch Quergiebel um bis zu 2,0 m überschritten werden.

- 3.6 Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens liegt mindestens 0,5 Meter über dem natürlichen Gelände.

4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

- 4.1  offene Bauweise


- 4.1.1  nur Einzelhäuser zulässig


- 4.1.2  Baugrenze

4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden.

4.3 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 BayBO wird angeordnet.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1  Fläche für Garagen
Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2  Fläche für Stellplätze
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3 Garagen und offene Stellplätze sind nur innerhalb der jeweils dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sofern Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.

5.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser) sind bis zu einer Größe von jeweils 20 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach zulässig

6.1.1  festgesetzte Firstrichtung

6.1.2 **25° - 30°** die zulässige Dachneigung beträgt 25° bis 30°




6.1.3 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 27° als Gauben (Schleppgauben/Giebelgauben) oder Quergiebel zulässig. Pro Gebäude ist nur ein Quergiebel zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.1.4 Die Breite von Gauben beträgt max. 2,0 m Außenmaß. Der Abstand von Gauben zum Ortgang beträgt mind. 3,0 m, untereinander mind. 2,0 m. Die Oberkante der Gauben muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

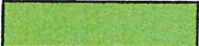
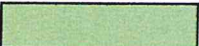

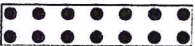
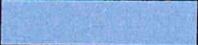
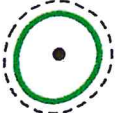
6.1.5 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.

- 6.2 Als Dachdeckungsmaterial sind nur ziegelrote bis rotbraune Dachpfannen zulässig. Für Garagen ist auch Blecheindeckung und extensive Dachbegrünung zulässig.
- 6.3 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).
- 6.4 Garagen mit gemeinsamem Grenzanbau sind profiligleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  Einfahrt
Die Zufahrt zu den Baugrundstücken ist nur an den festgesetzten Stellen zulässig.
- 7.3  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit/ der Versorgungsträger / der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke zu belastende Flächen
- 7.4 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Grünordnung

- 8.1  öffentliche Grünfläche
- 8.2  private Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:
 - 8.2.1  Spielplatz
 - 8.2.2  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 8.3  Entwässerungsgraben
Die privaten Grünflächen beidseits des Entwässerungsgrabens sind extensiv zu pflegen, d.h. sie sind maximal dreimal jährlich zu mähen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- 8.4  Einzelbaum Bestand, zu erhalten.
- 8.5 Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 2. Ordnung, Pflanzqualität H, 3xv, Stammumfang 16-18 cm, bzw. ein Obstbaum-Hochstamm lokaltypischer Sorten zu pflanzen. Bestehende Bäume gemäß A 8.4 können dabei angerechnet werden.

8.6 Mindestens 10 % der Freiflächen jeder Bauparzelle sind mit heimischen Sträuchern, Pflanzqualität 2xv, 4-5 Tr, 100-150, zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Die Sträucher sind im 1,5 x 1,5 m Raster in Gruppen von 3 bis 7 Stück zu pflanzen. Es dürfen maximal 15 % beerentragende Gehölze verwendet werden. Fremdländische Nadelgehölze, wie z.B. Thujenhecken, sind unzulässig.

8.7 Alle Gehölzpflanzungen gemäß A 8.5 und A 8.6 sind spätestens in der Vegetationsperiode nach der Errichtung der Gebäude vorzunehmen. Die bestehenden und nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplans zu ersetzen.

9 Einfriedungen

9.1 An öffentlichen Flächen sind Einfriedungen als senkrechte, durchgehende Holzlatenzäune 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 max. 1,2 m mit Hinterpflanzungen zulässig.

9.2 Zäune sind sockellos und durchlässig für Kleintiere auszuführen.

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

9.3 Garagentore dürfen gegenüber der Erschließungsstraße nicht eingefriedet werden.

10 Bemaßung

10.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3  Bauparzelle mit Nummer, z.B. 1

4 2830 Flurstücksnummer, z. B. 2830

5  bestehende Bebauung

6  abzubrechende Bebauung

7  vorgeschlagene Baumstandorte

8 Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.

9 Das Abwasser ist im Mischsystem 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 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.

Es wird empfohlen, Keller wasserdicht auszubilden.

10 Archäologische Bodenfunde unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

11 Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch angrenzende ortsüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe sind zu dulden.

12 Es wird empfohlen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer des nächstgelegenen Wohnhauses auf der der Landwirtschaft abgewandten Seite zu orientieren.

13 Noch nicht bebaute Grundstücke sind mindestens zweimal jährlich zu mähen, damit eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen ist.

14 Grünordnung

14.1 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.

14.2 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.

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

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gew. Esche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Sträucher:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Rosa glauca (Hecht-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Salix eleagnos (Lavendel-Weide)
Salix purpurea (Purpur-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)

14.4 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).

Vor den Abrissarbeiten ist eine Kontrolle des Gebäudes auf Belegung mit Vögeln oder Fledermäusen erforderlich. Dabei ist ein Vogel- bzw. Fledermausexperte hinzuzuziehen und die Ergebnisse sind der UNB mitzuteilen. Zur Verhinderung der Beeinträchtigung von Vogelbruten hat die Beseitigung des Gebäudes außerhalb der Vogel-Brutzeit, also zwischen Ende September und Ende Februar, zu erfolgen.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2017. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

Planfertiger München, den 14.05.2020


.....
PV Planungsverband Außerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Oberding, den 19.05.2020


.....
Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Oberding am 14.05.2019 gefasst und am 31.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung i.d.F. vom 17.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.01.2020 bis 28.02.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 17.01.2020 ortsüblich bekanntgemacht 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 17.12.2019 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 27.01.2020 bis 28.02.2020 beteiligt.

2. Der Gemeinderat Oberding hat mit Beschluss vom 12.05.2020 Die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 07.04.2020 als Satzung beschlossen.



Oberding,19.05.2020.....

B. Mücke
.....
Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister

3. Das Original dieser Bebauungsplan-Änderung wurde am 19.05.2020 ausgefertigt.



Oberding,25.05.2020.....

B. Mücke
.....
Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister

4. Die ortsübliche Bekanntmachung der Bebauungsplan-Änderung erfolgte am 29.05.2020; 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 07.04.2020 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Oberding,02.06.2020.....

B. Mücke
.....
Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister