

Gemeinde

**Oberding**

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 37 a Oberding, Grasfeldweg  
3. Änderung

Planfertiger

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

Az.: ODI 2-98

Bearb.: Baz

Plandatum



25.07.2017

07.11.2017

Die Gemeinde Oberding erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als


**Satzung.**

Dieser Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan Nr. 37 a, Oberding, Grasfeld in der Fassung vom 16.07.1996, sowie die erste Änderung in der Fassung vom 14.04.1997 und die zweite Änderung in der Fassung vom 23.09.1997.



- A Festsetzungen
1. Geltungsbereich
    - 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - 2 Art der baulichen Nutzung
    - 2.1 Es wird Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 sind unzulässig.
  - 3 Maß der baulichen Nutzung
    - 3.1 GR 110 höchstzulässige Grundfläche (GR) in Quadratmetern, z.B. 110 qm zulässig.
    - 3.2 Je Einzelhaus ist eine Grundfläche von max. 210 qm zulässig.
    - 3.2 Die höchstzulässige Grundflächenzahl darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
    - 3.3 Die traufseitige Wandhöhe darf maximal 6,10 m betragen. Die Wandhöhe wird gemessen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
  - 4 Bauweise, Grundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche
    - 4.1  Baugrenze
    - 4.2 Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf maximal 0,30 m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
    - 4.3 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet. Überschreitungen der Baugrenzen für Wintergärten und Loggien bis maximal 2,00 m sind zulässig.
    - 4.4 Es ist Einzel – und Doppelhaus zulässig.
    - 4.5 Je Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
  - 5 Bauliche Gestaltung
    - 5.1 Es sind nur Satteldächer zulässig. Als Dachneigung ist bei Wandhöhen bis 4,20 m 38°-43° zulässig, bei Wandhöhen von 4,20 m – 6,10 m ist eine Dachneigung von 20°-25° zulässig. Auf Nebengebäuden sind Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 25° zulässig.
    - 5.2 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 38° mit einer Breite von maximal 2,50 m zulässig. Der Abstand der Gauben zum Giebel und untereinander muss mindestens 3,00 m betragen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

- 5.3 Für Einzelhäuser sind auch ein Zwerchgiebel zulässig.
- 5.4 Die Summe der Gauben und Zwerchgiebel darf maximal 1/4 der Hauslänge betragen.
- 5.5 Als Dachdeckungsmaterial sind nur ziegelrote bis rotbraune Dachpfannen zulässig. In Teilbereichen kann eine Dacheindeckung mit Glas erfolgen.
- 5.6 Doppelhäuser und Garagen mit gemeinsamem Grenzanbau sind mit gleicher Dachneigung und aufeinander abgestimmter Materialwahl auszuführen.
- 5.7 Bei Anbringung von Solarzellen bzw. Sonnenkollektoren auf der Dachfläche sind diese gestalterisch zu integrieren. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind nicht zulässig



## 6 Garagen und Stellplätze

- 6.1  Umgrenzung der Flächen für Garagen (Ga) / Carport (Ca)
- 6.2 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberding.
- 6.3 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.
- 6.4 offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, dürfen aber nur über die Garagenzufahrt bzw. direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen werden..
- 6.5 Für die Doppelhäuser ist nur eine Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus mit maximal 5 m Breite zulässig.
- 6.6 Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasenpflaster, Kies) auszuführen


## 7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Hinterlieger

## 8. Grünordnung und Freiflächengestaltung

- 8.1 Zu pflanzen sind standortgerechte, heimische Laubbäume 3xverpflanzt mit einem Stammumfang von 14/16 cm, sowie heimische Sträucher.
- 8.2  zu erhaltender Einzelbaum
- 8.3  zu pflanzender Laubbaum als Hochstamm, Geringe Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig. Die Anzahl ist beizubehalten.



8.4  private Grünfläche , Ortsrandeingrünung mit einer Breite von mind. 5,00 m. Je 2 qm Fläche ist ein Gehölz und je Parzelle, jedoch mind. Je 15 m ist zusätzlich ein großkroniger Baum zu pflanzen.

8.5 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 baulichen Anlagen vorzunehmen.

## 9 Einfriedungen

9.1 An öffentlichen Flächen sind Einfriedungen als senkrechte, durchgehende Holzlatten mit einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Zwischen den einzelnen Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Zäune sind sockellos mit ausreichend Abstand zum Boden auszuführen, so dass der Durchschlupf für Kleintiere möglich ist.

## 10 Vermaßung



Maßangabe in Meter (z.B. 6,0 m)

## B Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3  aufzuhebende Grundstücksgrenze

4 267/1 Flurstücksnummer, z. B. 267/1

5  vorhandenes Haupt- und Nebengebäude

6 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

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.

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

Denkmalschutzbehörde.

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.

- 8 Mit gelegentlichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch angrenzende ortsüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe muss gerechnet werden.

## C Nachrichtliche Übernahme

1



Bodendenkmal mit Nummer aus der Bayerischen Denkmalliste

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 18.12.2017

i. A. Bazarogian  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Oberding, den 18.12.2017

B. Mücke  
(Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) wurde vom Gemeinderat Oberding am 25.07.2017 gefasst und am 25.08.2017 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.07.2017 wurde mit der Begründung gem. § 13 a Abs. 1, § 13 Abs. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 18.09.2017 bis 20.10.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 08.09.2017 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).
3. Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.07.2017 einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.09.2017 bis 20.10.2017 beteiligt.
4. Der Gemeinderat Oberding hat mit Beschluss vom 05.12.2017 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.11.2017 als Satzung beschlossen.



Oberding, ... 18.12.2017 .....

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

5. Das Original dieser Bebauungsplanänderung wurde am 18.12.2017 ausgefertigt.



Oberding, ... 22.12.2017 .....

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

6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 05.01.2018; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.11.2017 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Oberding, ... 08.01.2018 .....

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



