

Gemeinde

**Oberding**  
VG Oberding, Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 81  
Oberding Mitte II

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.: 610-41/2-85

Bearb.: Ma / Ber

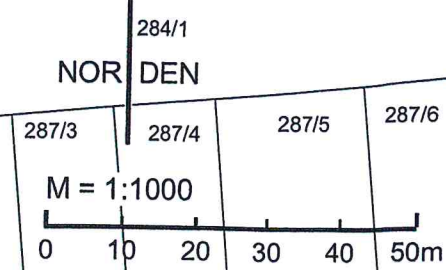
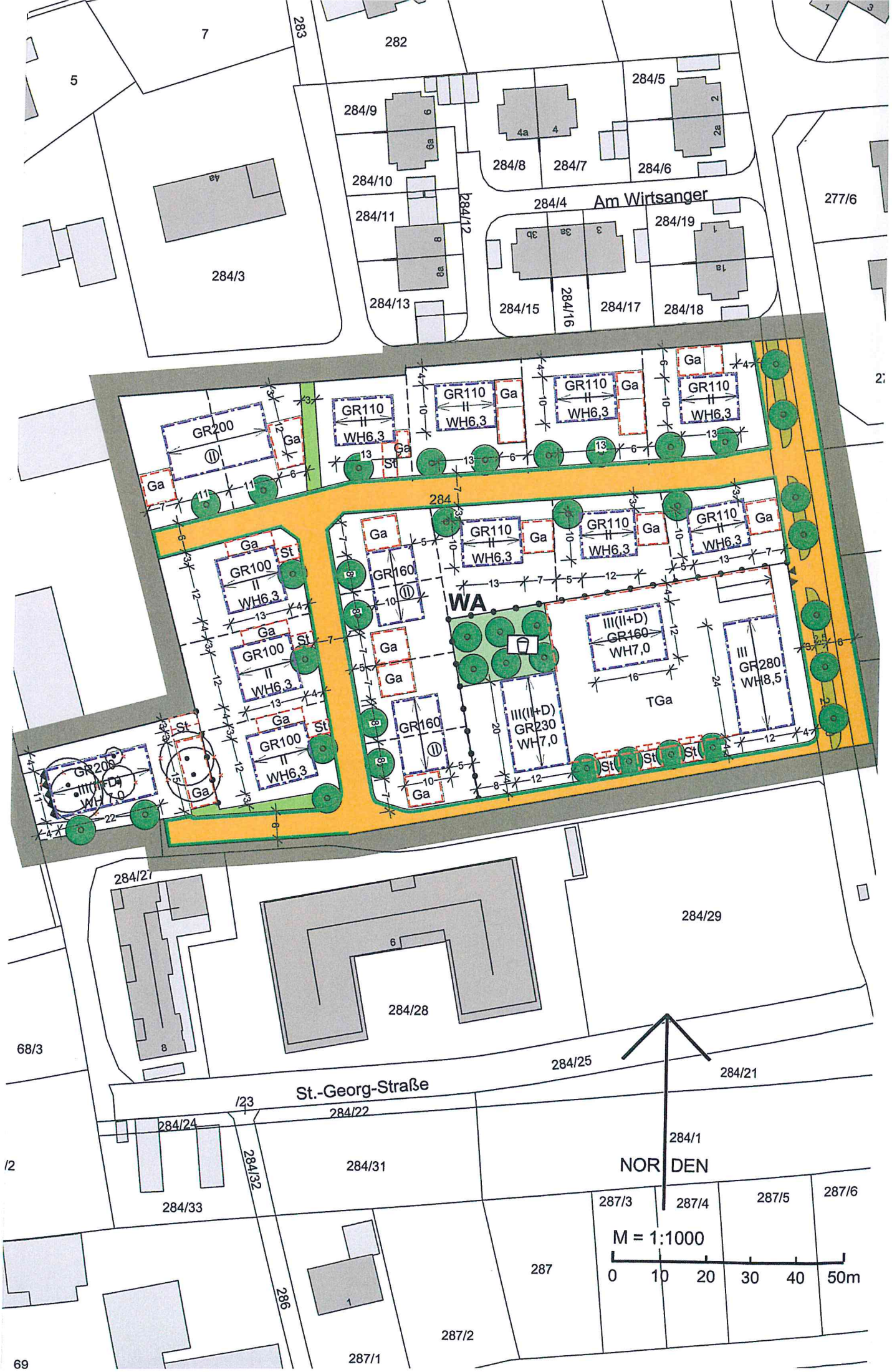
Plandatum

23.02.2016

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.**





St.-Georg-Straße



7

282

284/5

284/9

284/8

284/7

284/6

284/10

284/11

284/4 Am Wirtsanger

284/19

277/6

284/3

284/13

284/15

284/16

284/17

284/18

GR200

GR110

GR110

GR110

GR110

Ga

WH6.3

WH6.3

WH6.3

WH6.3

GR100

GR160

GR110

GR110

GR110

WH6.3

WH6.3

WH6.3

WH6.3

WH6.3

WA

III(II+D)

GR160

WH7.0

III

GR280

WH8.5

TGa

GR200

III(II+D)

WH7.0

284/27

284/28

284/29

68/3

284/25

284/21

St.-Georg-Straße

284/24

284/22

284/31

284/1

NOR DEN

287/3

287/4

287/5

287/6

284/33

M = 1:1000

287

0

10

20

30

40

50m

286

287/2

287/1

69

## A Festsetzungen


### 1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemein nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 (Tankstellen), Nr. 8.

2.2  Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise (hier Zahl der Wohnungen)

### 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 110 höchstzulässige Grundfläche (GR) in Quadratmetern, z. B. 110 qm

3.2 II maximal Zahl der Vollgeschosse, z.B. 2 Vollgeschosse zulässig

Ⓜ zwei Vollgeschosse zwingend

III (II+D) drei Vollgeschosse, davon das dritte Vollgeschoss im Dach

III max. 3 Vollgeschosse zulässig

3.3 WH7,0 max. Wandhöhe in Meter, z.B. 7,0 m

3.4 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 0,40 zulässig, soweit durch Planzeichnung nicht anders festgesetzt. Für die Grundstücke mit maximal dreigeschossiger Bebauung darf diese Obergrenze durch die Tiefgarage/Stellplätze/Garagen bis zu einer Obergrenze GRZ0,6 überschritten werden.

### 4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.

Es ist nur Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig.

Pro Wohngebäude (Einzelhaus/Doppelhaushälfte) sind max. 2 Wohnungen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind die Teilgrundstücke in der Süd-Ost- und Süd-West-Ecke.

4.2  Baugrenze

4.3 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 BayBO (Abstandsflächen) wird angeordnet.

5 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO sind unter Beachtung der Festsetzung A 4.3 allgemein zulässig.

6 Gebäudehöhen und bauliche Gestaltung

6.1 Die höchstzulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachfläche mit der Außenkante der Außenwand.

Die Oberkante Erdgeschossrohfußboden darf max. 0,3 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

6.2 Die höchstzulässige Wandhöhe muss bei zwingend zweigeschossigen Gebäuden zwingend 6,30 m betragen.

6.3 Dächer sind als symmetrische Satteldächer auszubilden.

6.4  Hauptfirstrichtung

6.5 Die Dachneigung beträgt für Gebäude mit einer Wandhöhe bis zu 4,5 m 30° - 40°, für Gebäude mit einer Wandhöhe von 4,5 – 6,3 m 25° - 30°, für Gebäude mit einer Wandhöhe von 6,3 – 7,0 m 30° - 40°, mit einer Wandhöhe von 7,0 – 8,5 m 20° - 30°.

Die Dachneigung der Garagen beträgt bei Satteldächern 20° - 30° und bei Pultdächern max. 10°. Flachdächer sind nur zulässig mit extensiver Dachbegrünung.

6.6 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 35° 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.

6.7 Als Dachdeckungsmaterial sind nur ziegelrote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dachpfannen zulässig. In Teilbereichen kann eine Dacheindeckung mit Glas erfolgen. Für Garagen ist auch Blecheindeckung und extensive Dachbegrünung zulässig.

6.8 Doppelhäuser und Garagen mit gemeinsamem Grenzanbau sind mit gleicher Dachneigung auszuführen.

7 Garagen und Stellplätze

7.1  Umgrenzung der Flächen für Garagen und Stellplätze



## Tiefgarage mit Zufahrt

7.2 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberding.

7.3 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.

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.

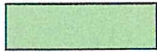
8.2  öffentliche Verkehrsfläche


8.3  Straßenbegleitgrün

## 9 Grünordnung

9.1  Baum, Neupflanzung

9.2  Öffentliche Grünfläche  
Die Fläche ist als Landschaftsrasen anzusäen und maximal 3x jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

9.3  Private Grünfläche  
Die Fläche (ohne Spielplatz) ist als Landschaftsrasen anzusäen und maximal 3x jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

9.4  Baum Bestand, zu fällen

9.5  Spielplatz nach DIN 18034 für Altersgruppe bis 12 Jahre.

9.6 Der Spielplatz ist mit Laubbäumen und Sträuchern der unter 9.9 genannten Arten zu bepflanzen.  
Die Verwendung giftiger Gehölze am Spielplatz ist unzulässig.

9.7 Für die Bepflanzung entlang der Kornfeldstraße darf nur eine Baumart verwendet werden.

9.8 Mindestens 10 % der Grünflächen der Baugrundstücke sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen anzusäen. Für die Bepflanzung können hier auch Ziersträucher verwendet werden.

9.9 Zur Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

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

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Bäume 2. Wuchsordnung; Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 16-18

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Obstbaum-Hochstämme	lokaltypischer Sorten

Pflanzenliste Sträucher: Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-150

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rubus idaeus	Himbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

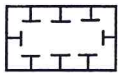
Pflanzabstand bei Sträuchern 1,5 x 1,5 m.

9.11 Die Verwendung fremdländischer (Nadel-)Gehölze, z.B. Thuja-Hecken oder Fichten ist unzulässig. Die Verwendung von Ziersträuchern auf den privaten Baugrundstücken ist zulässig.

9.12 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen.

9.13 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

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

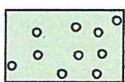
10.2 Im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs.1a BauGB folgende Flächen als Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt:


eine 3.714 qm umfassende Teilfläche der Flurnummer 213, Gmkg. Notzing.

und

eine 766 qm umfassende Teilfläche der Flurnummer 6413, Gemarkung Oberding.

10.3  Neuplanung Gehölze

10.4  Umbruch und Neuansaat mit autochthonem Saatgut für artenreiche Feuchtwiese; Extensive Pflege (im ersten Jahr 3 x Mahd, danach 2 x jährliche Mahd Mitte Juli und Ende September, mit Abtransport des Mahdgutes; keine Düngung, kein Einsatz von PSM)

10.5  Umbau der mit Holunder bewachsenen Fläche durch dessen partielle Entnahme und Pflanzung von Moor-Birken-Gruppen.

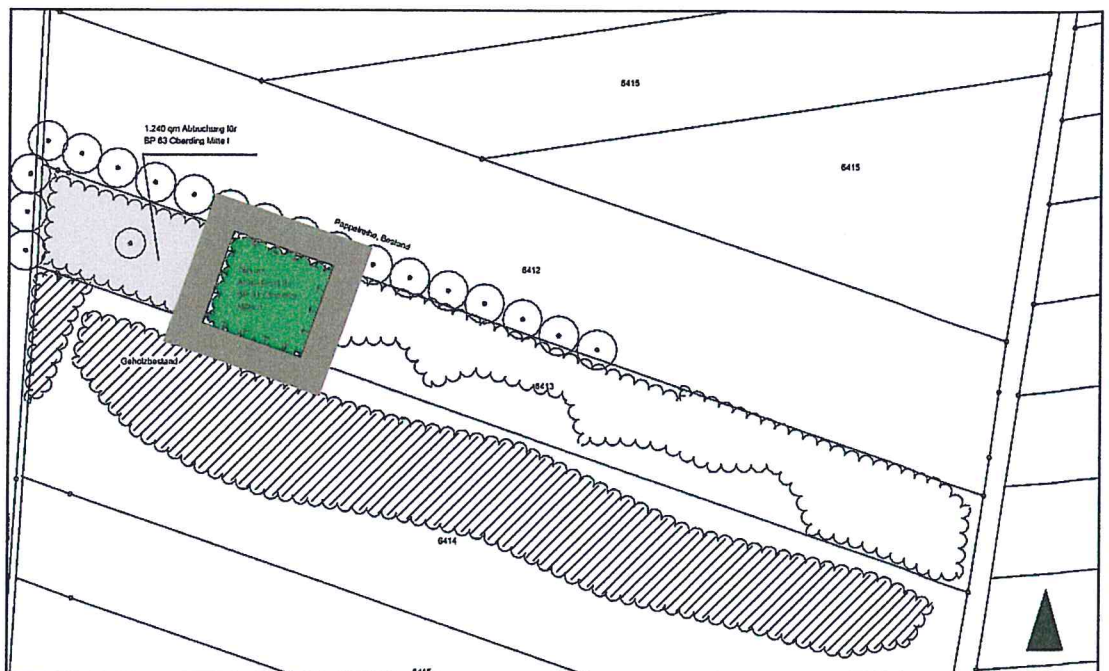
10.6 Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern. Die Meldung der Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster des LfU hat mit dem Satzungsbeschluss zu erfolgen.



10.7 Lageplan Ausgleichsfläche FI.Nr. 213, Gmkg. Notzing, M 1:2.000



10.8 Lageplan Ausgleichsfläche FI.Nr. 6413, Gmkg. Oberding, M 1:2.000



## 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 und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm, 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.

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





- 11.2  Maßangabe in Meter (z.B. 10,0 m)

## 12 Immissionsschutz

- 12.1  An der so gekennzeichneten Fassade dürfen keine zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlafräumen liegen.

- 12.2 Hinsichtlich des erforderlichen baulichen Schallschutzes ist als Mindestanforderung der Lärmpegelbereich II nach Tab. 8 und 10 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu berücksichtigen.

## B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  Flurstücksnummer, z. B. 284
- 3  Vorschlag für Teilung der Grundstücke
- 4  vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
- 5 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.

- 6 Archäologische Bodenfunde unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde. Zudem wird auf die Genehmigungspflicht von Bodeneingriffen nach Art. 7 DSchG hingewiesen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde der Oberboden abzutragen und es sind archäologische Voruntersuchungen durchzuführen.
- 7 Unvermeidbare Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch landwirtschaftliche Betriebe und von landwirtschaftlichen Flächen (z.B. Nacharbeit zur Erntezeit) sind zu dulden.
- 8 Noch nicht bebaute Grundstücke sind mindestens zweimal jährlich zu mähen, damit eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen ist.
- 9 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 11.04.2016  
Bozarp  
.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Oberding, den 12.04.2016  
Mücke  
.....  
(Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister)



Verfahrensvermerke

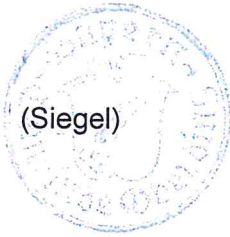
- 1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Oberding am 13.07.2013 gefasst und am 09.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 30.07.2015 hat in der Zeit vom 31.08.2015 bis 25.09.2015 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 30.07.2015 hat in der Zeit vom 12.08.2015 bis 25.09.2015 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2015 bis 29.01.2016 ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4a Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 23.02.2016 wurde vom Gemeinderat Oberding am 05.04.2016 gefasst.



(Siegel)

Oberding, 12.04.2016

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

- 2. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

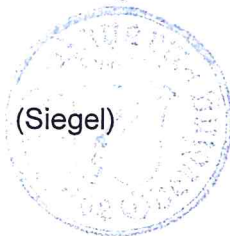


(Siegel)

Oberding, 12.04.2016

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

- 3. Das Original dieses Bebauungsplanes wurde am 12.04.2016 ausgefertigt.



(Siegel)

Oberding, 14.04.2016

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

- 4. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgt am 29.04.2016; 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 23.02.2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



(Siegel)

Oberding, 02.05.2016

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

