

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberding erlässt aufgrund von § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10, Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1987 (BGBl. I, S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06. Januar 1993 (GVBl. S.65), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Gemeindeordnung vom 27. Dezember 1996 (GVBl. S. 540), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BAYBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. I, S. 434) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), diesen Bebauungsplan als

## Satzung

Die Satzung besteht aus Teil A – Planzeichnung - und Teil B – Texte.

# GEMEINDE OBERDING

## BEBAUUNGSPLAN NR. 52 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN MONTESSORISCHULE AUFKIRCHEN

PLANUNGSSTAND: SATZUNG

DATUM: 25.06.2002

PLANUNG

ARCHITEKTENGRUPPE WALBRUNN-GROTZ-VALLENTIN-LOIBL

EMLING 7B 85461 BOCKHORN /ERDING

TEL 08122/18399 FAX 08122/84434

OBERER GRABEN 3A 85354 FREISING

TEL 08161/91389 FAX 08161/91757

# TEIL B

## 1. FESTSETZUNGEN

### 1.1 ART DER NUTZUNG

Auf der privaten Grundstücksfläche ist ausschließlich eine Gemeinbedarfsnutzung mit der Zweckbestimmung „Schule“ zulässig. Zugeordnete Nutzungen wie z. B. die Hausmeisterwohnung sind in die Zulässigkeit mit eingeschlossen.

### 1.2 MASZ DER NUTZUNG

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen der in § 19. Abs. 4, Satz Satz 1 (BauNVO) bezeichneten Anlagen um höchstens 50% überschritten werden. Die in wasserdurchlässigen Belägen ausgeführten Stellplätze und Grundstückszufahrten sind jeweils nur zur Hälfte in die Grundfläche einzurechnen.

### 1.3 BAUGRENZEN

Bauliche Anlagen (einschließlich Fahrradabstellplätze und untergeordneter Nebenanlagen im Sinne von § 14, Abs. 1 BauNVO) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 1.4 STELLPLÄTZE

Es sind mindestens fünfundzwanzig Stellplätze zu errichten. Stellplätze sind nur auf den durch die Planzeichnung festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Fahrbahnanteile können in wasserundurchlässigen Belägen, die Standflächen für die Fahrzeuge müssen in wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

### 1.5 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Das Straßenbegleitgrün ist als Rasen oder Wiese anzulegen und mit Bäumen (pro 200 m<sup>2</sup> ein Baum I. Ordnung oder zwei Bäume II. Ordnung) und Sträuchern aus der Pflanzliste auszustatten. Erforderliche Querungen für Fußgänger sind zulässig.

Der Pausenhof ist mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen. Die übrigen Freiflächen - mit Ausnahme der für den Freisport benötigten Flächen - sind als Rasen oder Wiese anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern aus der Pflanzliste so zu bepflanzen, dass pro angefangene 300 m<sup>2</sup> ein Baum I. Ordnung oder zwei Bäume II. Ordnung zu stehen kommen sowie 20% der Grünfläche mit Sträuchern ausgestattet sind. (Pflanzliste als Anhang zur Begründung)

Die in der Planzeichnung festgelegten Standorte der Bäume sind bindend. Geringfügige Abweichungen sind unter Einhaltung der Anzahl zulässig. Für die Straßenbepflanzung ist jeweils nur eine Art zu verwenden.

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

### 1.6 WANDHÖHE

Die Wandhöhe wird definiert durch den Schnittpunkt der Aussenkante der Aussenwand mit der Oberkante der Dachfläche. Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Oberkante der an der südöstlichen Grundstücksecke angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

### 1.7 EINFRIEDUNGEN

Für das Schulgelände ist eine Einzäunung bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig, Notwendige Ballfangzäune sind auf das Mindestmaß zu beschränken. Sockel sind nicht zulässig.

### 1.8 BAULICHE GESTALTUNG

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Dachfläche ist in wellenförmiger Ausbildung zulässig, wobei es möglich ist, das Dach an den Schmalseiten des Gebäudes rampenförmig bis zur Geländeoberfläche herabzuführen.

### 1.9 GELÄNDEBEWEGUNGEN

Geländemodellierungen zur räumlichen Gliederung sind zulässig. Dabei sind Abgrabungen bis max. 1,0 m ab Geländeoberfläche möglich.



## 1.10 AUSGLEICHSFLÄCHEN

Für die Bepflanzung zu verwendende Arten:

Bäume	Pflanzqualität: Hei, 2xv, 200-250
Betula pubescens	Moor-Birke
Sträucher	Pflanzqualität: 3-4 TR, 60 - 100
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix aurita	Öhrchen-Weide

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die nachbarschützenden Grenzabstände einzuhalten. Diese Abstandsflächen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken im Süden und Norden sind einmal jährlich zu mähen.

## 2. HINWEISE

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen der Denkmalbehörde bekanntgemacht werden.

Die Grundwasserstände liegen nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand mindestens 5,00 m unter der derzeitigen Geländeoberfläche.

Die einschlägigen Vorschriften, insbesondere hinsichtlich Sicherheit und Unfallverhütung, sind zu beachten.

Bauliche Anlagen sind vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Der Schulbauträger hat die ortsübliche Landbewirtschaftung ohne Einschränkungen zu dulden. Mit zeitweiser Lärm- und Geruchsemission der notwendigen landwirtschaftlichen Arbeiten ist zu rechnen.

Baumaßnahmen und Bepflanzungen innerhalb der Schutzzone der 20 - kV - Leitung der E-ON sind dem Energieversorgungsunternehmen zur Stellungnahme vorzulegen.

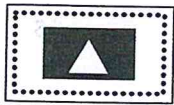
Da der Gemeinde keine gesicherten Kenntnisse über den Grundwasserstand vorliegen, sollten alle Keller wegen einer möglichen Gefährdung durch Grundwasser grundsätzlich als wasserdichte Keller ausgeführt werden.

Sollten durch den Bauhof der E-ON, der unmittelbar an das Schulgrundstück grenzt, die für Schulen geltenden Lärmwerte überschritten werden, müssen die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu Lasten des Schulbauträgers getroffen werden.

Die E-ON Wasserkraft GmbH ist nicht zu diesbezüglichen Schallschutzmaßnahmen verpflichtet.

# ZEICHENERKLÄRUNG

## 1. FESTSETZUNGEN PLANUNG



Gemeinbedarfsfläche mit  
Zweckbestimmung Schule

z.B. 3.500 m<sup>2</sup>

Maximal zulässige Grundfläche

z.B. 4.500 m<sup>2</sup>

Maximal zulässige Geschoßfläch



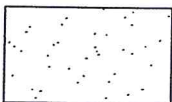
Baugrenze

WH

max. Wandhöhe



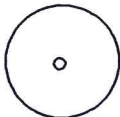
Begrenzungslinie für  
öffentliche Verkehrsflächen



Grünflächen in  
öffentlichen Verkehrsflächen



Umgrenzung von Flächen  
für offene Stellplätze



Zu pflanzender Baum  
I. bzw. II. Ordnung

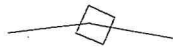


Private Grünfläche  
als Pufferfläche



Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches

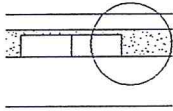
## 2. HINWEISE PLANUNG



Bestehende Grundstücksgrenze



Vorschlag für neue Grundstücksgrenze



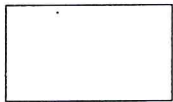
Vorschlag für Gliederung  
der öffentlichen Verkehrsfläche



Vorschlag für  
neuen Baukörper

ST

Offener Stellplatz



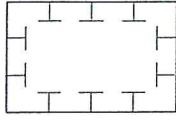
Bestehender Baukörper



Trafostation SEW

### 3. FESTSETZUNGEN AUSGLEICHS- FLÄCHEN

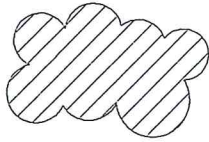
---



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



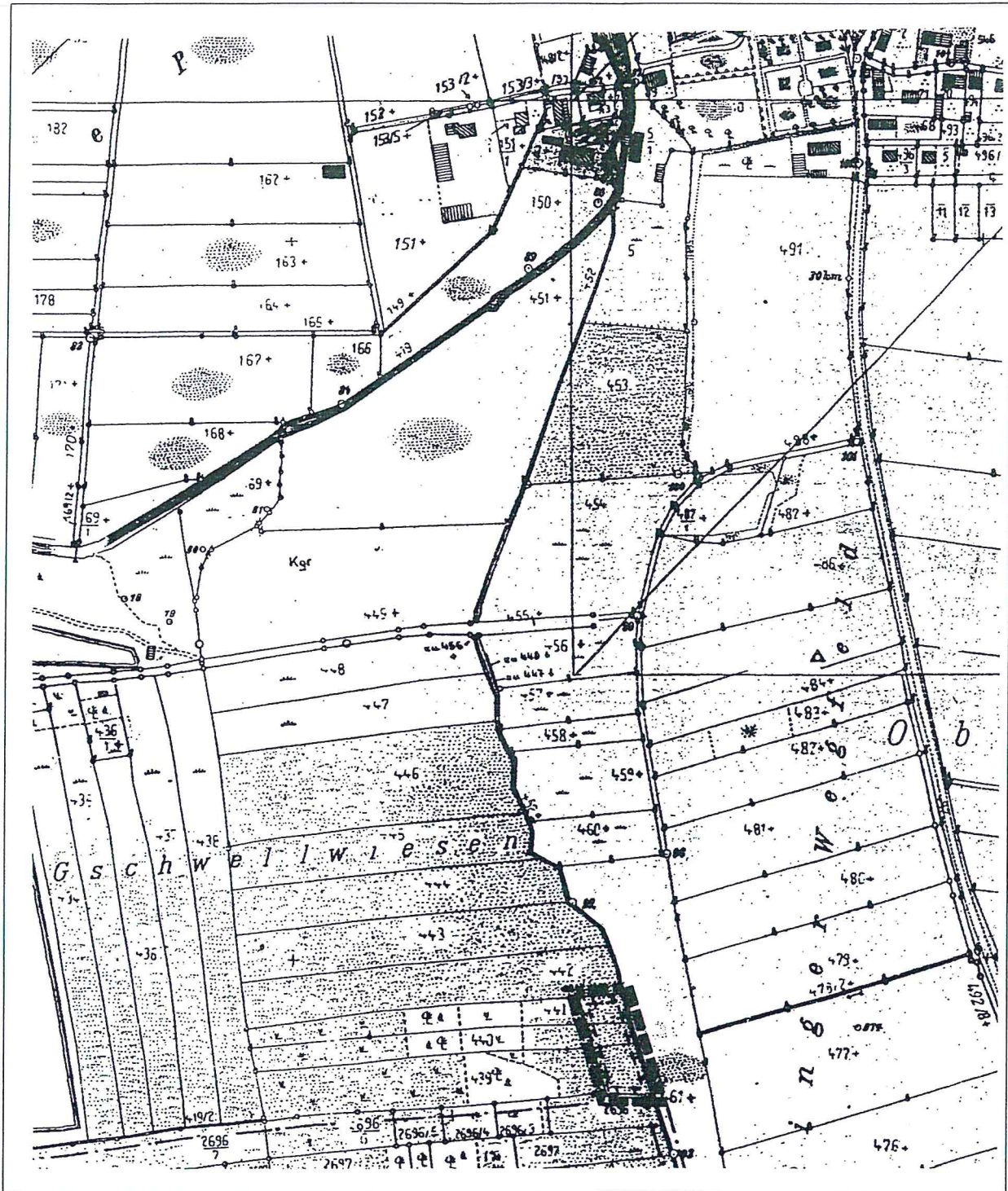
Anlage von Gewässeraufweitungen und Uferabflachungen



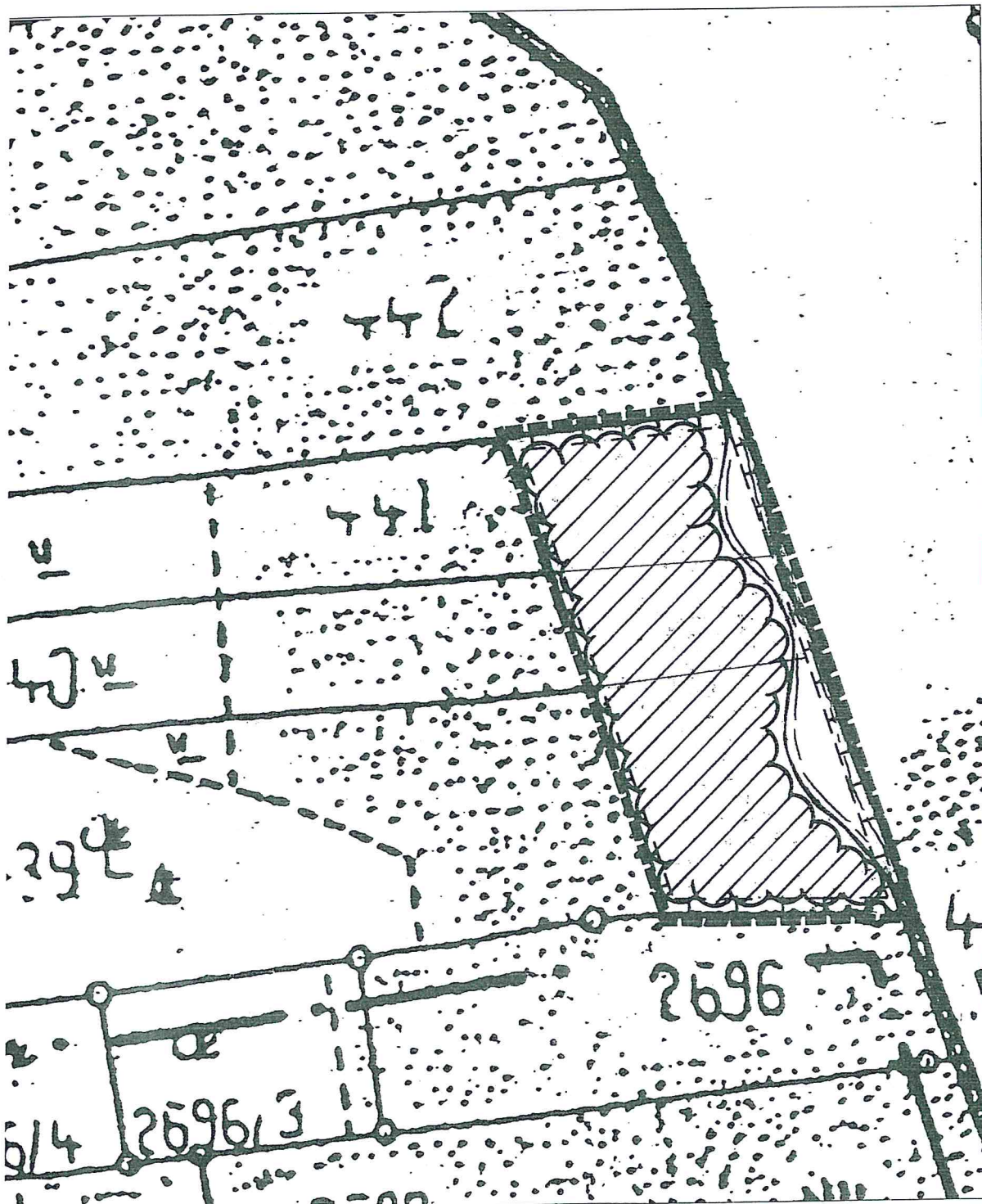
Zu pflanzendes Birkenwäldchen



# TEIL A 2- Ausgleichsflächen



ÜBERSICHTSPLAN



LAGEPLAN M1/1000



# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. Termine von Beschlüssen und förmlichen Verfahrensschritten

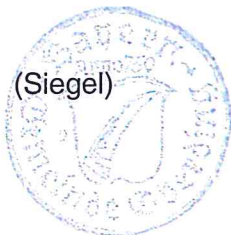
Der Beschluss zur Aufstellung wurde vom Gemeinderat am 31.07.2001 gefasst und am 24.08.2001 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom 31.10.2001 hat in der Zeit vom 07.01.2002 bis 18.01.2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des vom Gemeinderat am 06.11.2001 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfes i.d.F. vom 23.10.2001 in der Zeit vom 07.01.2002 bis 08.02.2001 stattgefunden.

Die nochmalige öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 23.04.2002 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfes i.d.F. vom 23.04.2002 hat in der Zeit vom 21.05.2002 bis 24.06.2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 25.06.2002 wurde vom Gemeinderat am 09.07.2002 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Oberding, 15.07.2002

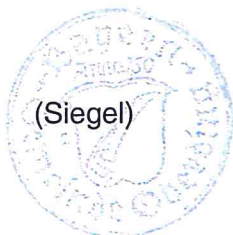
Ort und Datum

*Lackner*

Lackner, 1. Bürgermeister

## 2. Genehmigung

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB (vorgezogener Bebauungsplan im Parallelverfahren) und bedarf der Genehmigung des Landratsamtes (§ 10 Abs. 2 BauGB). Das Landratsamt hat den Bebauungsplan i.d.F.v. 25.06.2002 mit Bescheid vom 07.10.2002, AZ 42/610-4/2, genehmigt.



(Siegel)

Oberding, 14.10.2002

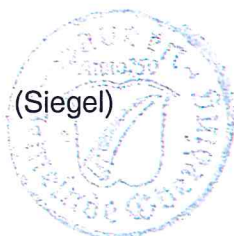
Ort und Datum

*Lackner*

Lackner, 1. Bürgermeister

## 3. Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 18.10.2002; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 245 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanentwurfes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.06.2002 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



(Siegel)

Oberding, 23.10.2002

Ort und Datum

*Lackner*

Lackner, 1. Bürgermeister





