

Gemeinde	Oberding Lkr. Erding
Bebauungsplan	Nr. 46 „Oberding Nord-Ost“ und Ausgleichsfläche
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-42 Bearb.: Gra/Wag/Ri
Grünordnungsplanung	Max Bauer Landschaftsarchitekt Pfarrer-Ostermayr-Str. 3 85457 Wörth
Plandatum	21.02.2005 23.05.2005 24.01.2006

Die Gemeinde Oberding erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A Festsetzungen

1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1  Fläche für den Gemeinbedarf

F Feuerwehr

2.2 **GEe** eingeschränktes Gewerbegebiet
gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Unzulässig sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO sowie die Ausnahmen i.S. des § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO.

Unzulässig sind Betriebe, deren je qm Grundfläche abgestrahlte Schalleistungen den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags $L_w'' = 60 \text{ dB(A)}$ und nachts $L_w'' = 45 \text{ dB(A)}$ überschreiten.

2.3 Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Antrag auf Baugenehmigung bzw. Nutzungsänderung von jedem anzusiedelnden Betrieb mit Ausnahme von Büroräumen und Räumen ähnlicher Nutzung nachzuweisen, dass die unter Ziffer A 2.2 festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden. Ausnahmen von der o. g. Festsetzung sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 1200 höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern, z. B. 1.200 qm

3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

3.3 Die höchstzulässige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe der Dächer darf die zulässige Wandhöhe um max. 3,00 m überschreiten.

Die höchstzulässige Wandhöhe von Nebengebäuden beträgt max. 3,50 m.

Die Wandhöhe wird gemessen von OK Fertigfußboden EG bis OK Dachfläche mit Außenwand.

3.4 Die Sockelhöhe OK Fertigfußboden EG wird mit max. 0,30 m über OK der im Norden angrenzenden Erschließungsstraße festgelegt.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

4.1  Baugrenze

4.2 Im Planungsgebiet gilt offene Bauweise.

4.3 Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer – Satteldach, versetztes Pultdach – mit einer Dachneigung von 10°-35° zulässig.

5.2 Für Nebengebäude und Garagen sind Satteldach, Pultdach und Flachdach mit einer Dachneigung von 0°-35° zulässig.

5.3 Zur Belichtung über Dachbereiche sind nur Firstverglasungen, Oberlichter und liegende Dachfenster zulässig.

5.4 Abgrabungen und Aufschüttungen ± 0,50 m gemessen vom natürlichen Gelände werden zugelassen.

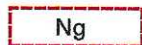
6 Garagen und Stellplätze

6.1 Garagen und Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberding auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

6.2 Garagen sind nur innerhalb der Bauräume oder innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig; Pkw-Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünstreifen.



Fläche für Stellplätze (in der Fläche für Gemeinbedarf)



Nebengebäude, auch Garagennutzung zulässig

7 Verkehrsflächen

7.1  öffentliche Verkehrsfläche



Fuß- und Radweg




Straßenbegleitgrün






Straßenbegrenzungslinie

7.2  Zufahrt

7.3  Sichtfeld

Innerhalb des Sichtfelds ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung und Ablagerungen über 0,80 m Höhe unzulässig. Zusätzlich ausgenommen sind Einzelbauten mit einem 3,00 m hohen Kronenansatz.

8 Grünordnung und Freiflächengestaltung

- 8.1  Baum, Bestand, zu erhalten
-  Baum, Neupflanzung gem. Artenliste A 8.9
Geringe Abweichungen der gepflanzten Bäume von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig.
-  Strauchgruppe, Neupflanzung gem. Artenliste A 8.9

- 8.2 Für die Baumpflanzung auf dem Verkehrskreisel ist dieselbe Baumart wie bei der bestehenden Straßenbaumpflanzung zu verwenden.

Für die Baumpflanzung in der geplanten Erschließungsstraße darf nur eine Baumart gemäß Artenliste unter 8.9 verwendet werden.

Das Straßenbegleitgrün ist als Wiese anzusäen und extensiv zu pflegen.

- 8.3 Private Grünfläche, Randeingrünung



private Grünfläche

Die als private Grünflächen festgesetzten Bereiche sind als Randeingrünung mit überwiegend heimischen Sträuchern und Bäumen der unter 8.9 genannten Arten zu bepflanzen. Fremdländische Gehölze, z.B. Thuja-Hecken sind unzulässig.

- 8.4 Alle unversiegelten Flächen außerhalb der Baufelder, die keinem Pflanzgebot unterliegen, sind als Wiese anzusäen. Diese Flächen sind zweimal jährlich nach dem 15.07. zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht erlaubt.

- 8.5 Mindestens 10 % der Gesamtfläche jedes Baugrundstückes sind unversiegelt zu halten. Stellplätze, Lagerplätze und Zufahrten sowie die Randeingrünung sind hierfür nicht anrechenbar. Diese Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als Wiese anzusäen.

- 8.6 Kfz-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. als Pflaster mit Rasenfugen oder Schotterrasen und mit Bäumen der unter 8.9 genannten Arten zu gliedern.

- 8.7 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 und 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.

- 8.8 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 art- und größengleich zu ersetzen.

- 8.9 Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

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

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche

Ulmus glabra
Tilia cordata

Berg-Ulme
Winter-Linde

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

Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium
Prunus padus
Sorbus aucuparia

Feld-Ahorn
Hainbuche
Vogel-Kirsche
Trauben-Kirsche
Eberesche

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

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Ribes nigrum
Rosa canina
Viburnum lantana

Roter Hartriegel
Hasel
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Schwarze Johannisbeere
Hunds-Rose
Wolliger Schneeball

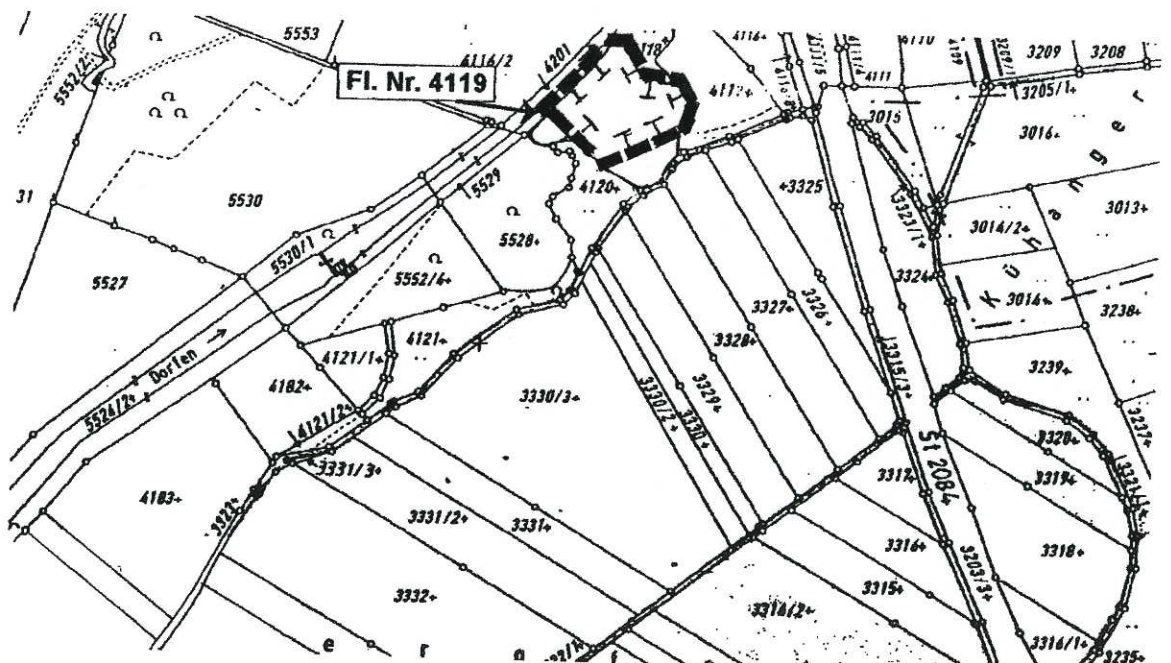
- 8.10 Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung ist jedem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß Art. 5 BayBO vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist.

9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 9.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes sind keine Ausgleichsflächen vorgesehen.

- 9.2 Außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine ca. 3.750 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 4119 Gemarkung Oberding als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.

- 9.3 Lageplan Ausgleichsfläche Fl.Nr. 4119/T Gmkg. Oberding M 1:5.000



9.4 Die Aufforstung hat in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt zu erfolgen. Es sind ca. 80 % der Auwald-Fläche mit Bäumen und ca. 20 % mit Sträuchern zu bepflanzen. 15 % der Gesamtbepflanzung dürfen beerentragende Gehölze sein. Folgende Arten sind zu verwenden:

Bäume: Qualität: 2/0, 50-80, Pflanzung im 3,5 x 3,5 m Raster

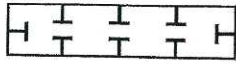
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Hauptbaumart
Alnus incana	Grau-Erle	
Fraxinus excelsior	Gem. Esche	
Betula pendula	Hänge-Birke	Nebenbaumart
Betula pubescens	Moor-Birke	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Prunus padus	Trauben-Kirsche	
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Salix alba	Silber-Weide	

Sträucher: Qualität: Str, 2xv, 60-150, Pflanzung im 1,5 x 1,5 m Raster

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

9.5 Ausgleichsmaßnahmen Fl.Nr. 4119/T. Gmkg. Oberding M 1:1000





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



vorhandener Gehölzbestand (Hinweis)



Erlen-Eschen-Auwald, neu zu pflanzen gem. Artenliste unter 9.4



Waldmantel aus Sträuchern, neu zu pflanzen gemäß Artenliste unter 9.4



Hochstaudensaum

10 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur sockellose Maschendraht- oder Gitterzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Sie sind mit Kletterpflanzen zu begrünen bzw. mit Sträuchern zu hinterpflanzen.

11 Immissionsschutz



Lärmschutzmaßnahme, begrünter Erdwall mit 2,00 m Höhe

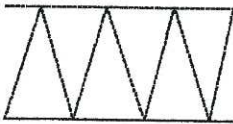
12

Maßangabe in Metern, z. B. 3,00 m

13

geplanter Abwasserkanal

B Nachrichtliche Übernahmen



anbaufreie Zone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG

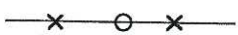
C Hinweise

1 196/1

bestehende Flurstücksnummer, z. B. 196/1

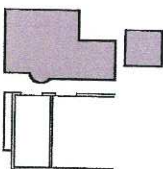


bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze

2



vorhandenes Haupt- und Nebengebäude

vorgeschlagenes Gebäude (Feuerwehr)

3 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Moosrain angeschlossen sein.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos anzuschließen. Die Entwässerung erfolgt im „Systembereich B“ (Trennsystem). In die Kanäle des Abwasserzweckverbandes darf nur Schmutzwasser eingeleitet werden.

Unverschmutztes und weitgehend unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist jeweils auf dem Baugrundstück zu versickern. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Genehmigung zu einzuholen.

Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Im gesamten Planungsgebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

4 Das Hydrantennetz ist nach den Vorschriften des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

5 Archäologische Bodenfunde sind den zuständigen Fachstellen unverzüglich zu melden.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, © LVG Bayern

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

Planfertiger: München, den 12. Juli 2006
.....
i.A. Goral
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Oberding, den 18.07.2006
.....
Lackner
.....
(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Oberding am 16.03.2004 gefasst und am 04.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 21.02.2005 hat in der Zeit vom 14.03.2005 bis 31.03.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Oberding am 24.02.2005 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 21.02.2005 hat in der Zeit vom 21.03.2005 bis 25.04.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die nochmalige öffentliche Auslegung des vom Gemeinderats Oberding am 07.06.2005 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf i.d.F.v. 23.05.2005 hat in der Zeit vom 18.07.2005 bis 22.08.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die nochmalige öffentliche Auslegung des vom Gemeinderats Oberding am 06.03.2006 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf i.d.F.v. 21.01.2006 hat in der Zeit vom 20.03.2006 bis 21.04.2006 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.01.2006 wurde vom Gemeinderat Oberding am 11.07.2006 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

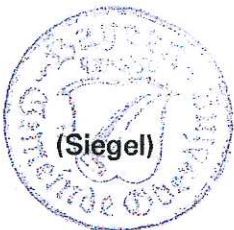


Oberding, den 12.07.2006

Helmut Lackner

.....
(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)

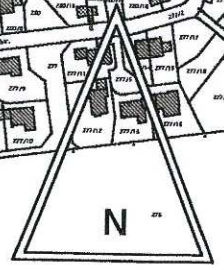
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 14.07.2006; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.01.2006 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



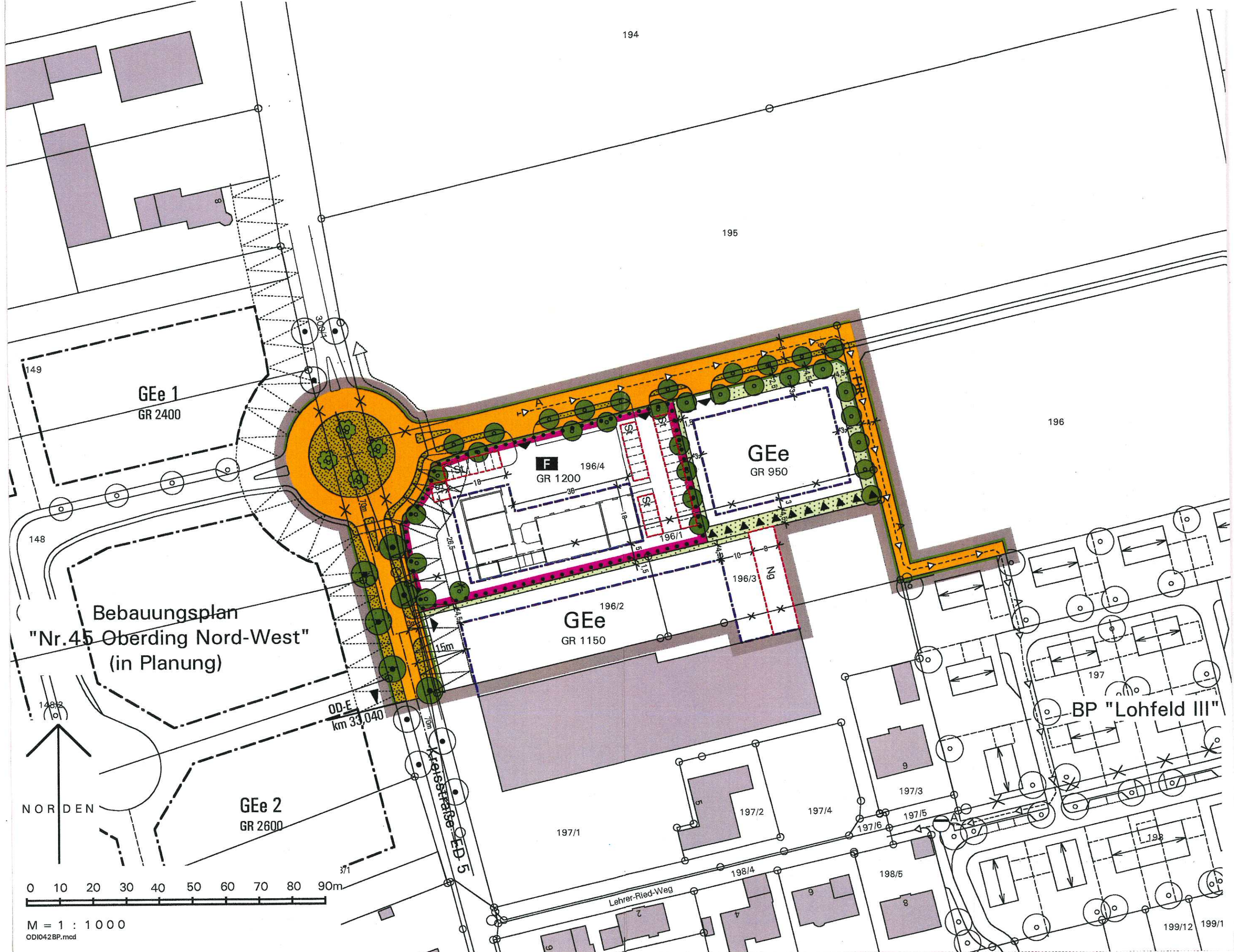
Oberding, den 18.07.2006

Helmut Lackner

.....
(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)



Übersichtsplan M = 1 : 5000



GEE 1
GR 2400

F 196/4
GR 1200

GEE
GR 950

GEE 196/2
GR 1150

GEE 2
GR 2600

Bebauungsplan
"Nr.45 Oberding Nord-West"
(in Planung)

BP "Lohfeld III"

NORDEN

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90m

M = 1 : 1000
ODI042BP.mcd

OD-E
km 33,040

Kreuzstraße ED 5

Lehrer-Ried-Weg

199/12 199/1