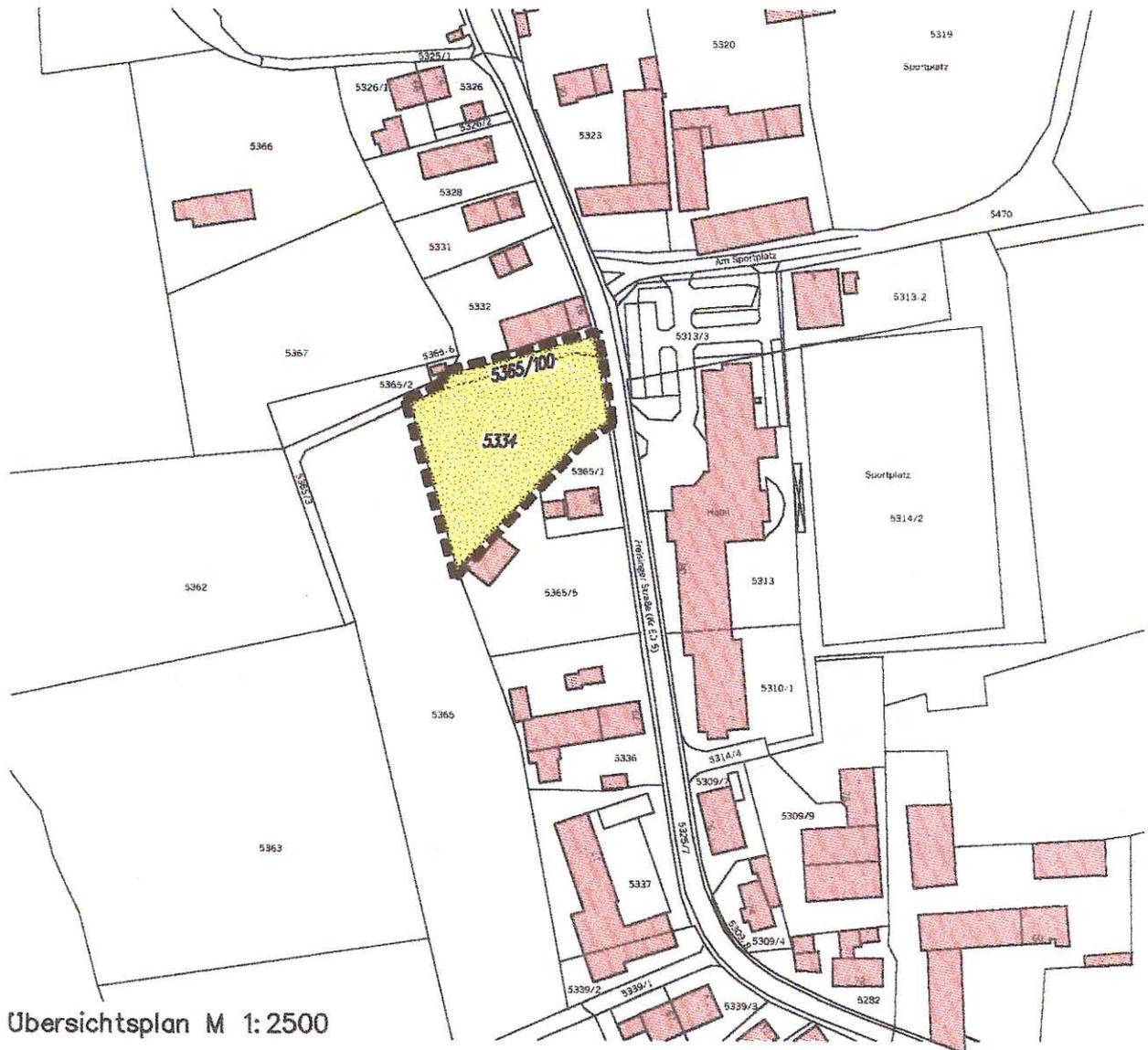


# GEMEINDE OBERDING

## Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 56 Schwaig – Freisinger Straße 87 Festsetzungen



Übersichtsplan M 1:2500

aufgestellt: 24.11.2003  
geändert: 22.06.2004  
10.06.2005

Architekt Dr. Ludwig M.H. Wiedemann  
Ludwigsberg 1  
86842 Türkheim  
Tel.: 08245 / 727  
Fax: 08245 / 904708

# Präambel

Die Gemeinde Oberding erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung sowie Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als Satzung.

## A) FESTSETZUNGEN

### 01. Geltungsbereich

■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 02. Art der baulichen Nutzung

- a) **GE** Gewerbegebiet  
Nicht zulässig sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten.  
Der schalltechnische Orientierungswert wird tags auf 60 dB und nachts auf 45 dB beschränkt.

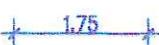
### 03. Maß der baulichen Nutzung

- a) **GFZ 1.0** Geschoßflächenzahl 1,0 als Höchstgrenze
- b) **GRZ 0.6** Grundflächenzahl 0,6

Wasserdurchlässige Zufahrten und Stellplätze werden nicht auf die GR/GRZ angerechnet.

- c) **||** Zahl der Vollgeschosse  
Das Dachgeschoß ist als Nichtvollgeschoß zulässig.

### 04. Die überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksfläche

- a)  Baugrenze
- b)  1.75 Maßzahl in Metern

## 05. Bauliche Gestaltung der Gebäude

- a) **SD/WD** Satteldach/Walmdach
- b) Dachneigung von 35° bis 44°  
Dacheindeckung in naturroten oder rotbraunen Ziegeln,  
Dachsteinen, Blech und Glas
- c) Sichtbare Mauerwerksteile erhalten eine helle Oberfläche;  
Brüstungen der Fensterelemente werden farblich abgesetzt.
- d) Dachüberstand bis 1,0m  
ab Aussenkante Fassade des Hauptbaukörpers;  
größere Dachüberstände bis max. 5,50m in Eckbereichen sind zulässig
- e) Dachgauben als Folge aneinandergereihten, baugleicher Gauben  
sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig
- f) Sockelhöhe (OK Fertigfußboden EG) max. 0,30m über OK Strasse  
bei der Kreisstraße ED 5 im Eingangsbereich
- g) Wandhöhe (OK Fertigfußboden EG bis Schnittpunkt OK Dachfläche  
mit Außenwand) max. 7,5m  
Reduzierte Abstandsflächen im Innenlichthof sind zulässig

## 06. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze

- a) **ST** Fläche für Stellplätze
- b) **TGa** Fläche für Tiefgarage  
Die Überdeckung des Tiefgaragenbauwerkes  
mit Terrassenaufbau ist zulässig
- c) **Tiefgaragenrampe**
- d) Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach  
der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberding
- e) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür  
festgesetzten Flächen zulässig
- f) **SF** Sichtflächen

## 07. Werbeanlagen

Werbeanlagen am Gebäude an der der Straße zugewandten  
Seite sowie im Vorgarten sind zulässig.  
Die Größe der Werbeanlagen wird im Bauantragsverfahren festgelegt.

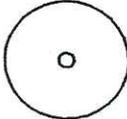
## 08. Einfriedungen

Als Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken im Norden und Süden und zur landwirtschaftlichen Fläche im Westen sind offene sockellose und zu begrünende Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig.

## 09. Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaupflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

## 10. Grünordnung

- a)  Große Bäume zu pflanzen  
 Quercus robur                      Stiel-Eiche  
 Fraxinus excelsior                Esche
- b)  mittelgroße und kleine Bäume zu pflanzen  
 Acer campestre                    Feldahorn  
 Carpinus betulus                 Hainbuche  
 Prunus avium                      Vogel-Kirsche
- c)  Flächen zu begrünen und zu bepflanzen
- d)  Flächen mit Bindung für Bepflanzung  
 zu bepflanzen nach Artenliste h
- e) Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen einschließlich der Tiefgaragendecke mit überwiegend heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist entsprechend den Festsetzungen der Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten. Abgestorbene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- f) Die im Plan als zu pflanzen festgesetzten großen Bäume müssen eine Mindestpflanzgröße von 18–20cm, mittelgroße und kleine Bäume 16–18cm Stammumfang aufweisen.

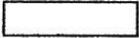
- g) Für die Flächen mit Bindung für Bepflanzung (Ortsrandeingrünung) gilt folgendes Pflanzgebot: Die Fläche ist dicht mit einer abgestuften Pflanzung aus Bäumen, Sträuchern und Kleinsträuchern zu begrünen.
- h) Artenliste Sträucher, 2x v. o.B. 60–100, Pflanzabstand 1,5m
- |                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Acer campestre      | Feldahorn             |
| Cornus sanguinea    | Roter Hartriegel      |
| Corylus avellana    | Haselnuß              |
| Crataegus in Sorten | Weißdorn              |
| Euonymus europaea   | Pfaffenhütchen        |
| Lonicera xylosteum  | Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus spinosa      | Schlehe               |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder    |
| Viburnum in Sorten  | Schneeball            |
- sowie max. 15% der Gesamtanzahl Blütensträucher
- i) Oberirdische Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Rasenpflaster herzustellen.
- k) Müllsammelbehälter, Garagenzufahrten sowie fensterlose Wände sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- l) Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in der Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, sofern die grünplanerische Zielsetzung gewahrt bleibt und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- m) Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen ist vom Bauherr in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen und zur Genehmigung einzureichen.

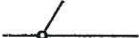
## B) HINWEISE

01. Es sollen nur recycelbare oder umweltverträgliche, entsorgbare Materialien verwendet werden. Tropenhölzer werden nicht verwendet.
02. Solaranlagen sind zulässig.
03. Das Abwasser wird im Trennsystem abgeleitet; Unverschmutztes Niederschlagswasser wird versickert. Bei der Versickerung sind insbesondere die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) und das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind die Grundsätze der gemeinsamen Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium des Inneren und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 27.03.1985 über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen zu beachten.

- a) Die Flächenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
- b) Für eventuelle Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Erding eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
- c) Im Rahmen der Baugenehmigung ist zu prüfen, ob für die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich ist.

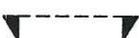
04.  bestehende Gebäude

05.  vorgeschlagener Baukörper

06.  bestehende Grundstücksgrenze

07. z.B. 5365/1 Flurstücksnummer

08.  Firstrichtung

09.  Einfahrtbereich

10. Archäologische Funde sind meldepflichtig.  
Der Bauherr wird darauf hingewiesen, dass beim Bodenaushub besondere Sorgfalt notwendig ist.

11. Landwirtschaft

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

12. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Grundstücken Fl.Nrn 5365/2 und 5367 über die Fl.Nr. 5365/100 Gemarkung Oberding ist wie bisher zu gewährleisten. Die Grunddienstbarkeit ist zu beachten und die neue Straßenführung ist anzugleichen.

Vermerk:

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt  
M 1:500 v. 20.03.2002

Maßentnahme: Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Oberding am 15.04.2003 gefasst und am 25.04.2005 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F.v. 08.10.2003 hat in der Zeit vom 17.11.2003 bis 28.11.2003 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F.v. 24.11.2003 hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 16.02.2004 bis 19.03.2004 stattgefunden.

Die nochmalige öffentliche Auslegung des vom Gemeinderats Oberding am 20.07.2004 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf i.d.F.v. 22.06.2004 hat in der Zeit vom 13.09.2004 bis 15.10.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F.v. 10.06.2005 wurde vom Gemeinderat Oberding am 21.06.2005 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Oberding, 28.06.2005

  
Lackner

1. Bürgermeister



2. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan / aus der Flächennutzungsplanänderung entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.
3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 08.07.2005; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 245 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan i.d.F.v. 10.06.2005 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Oberding, 12.07.2005

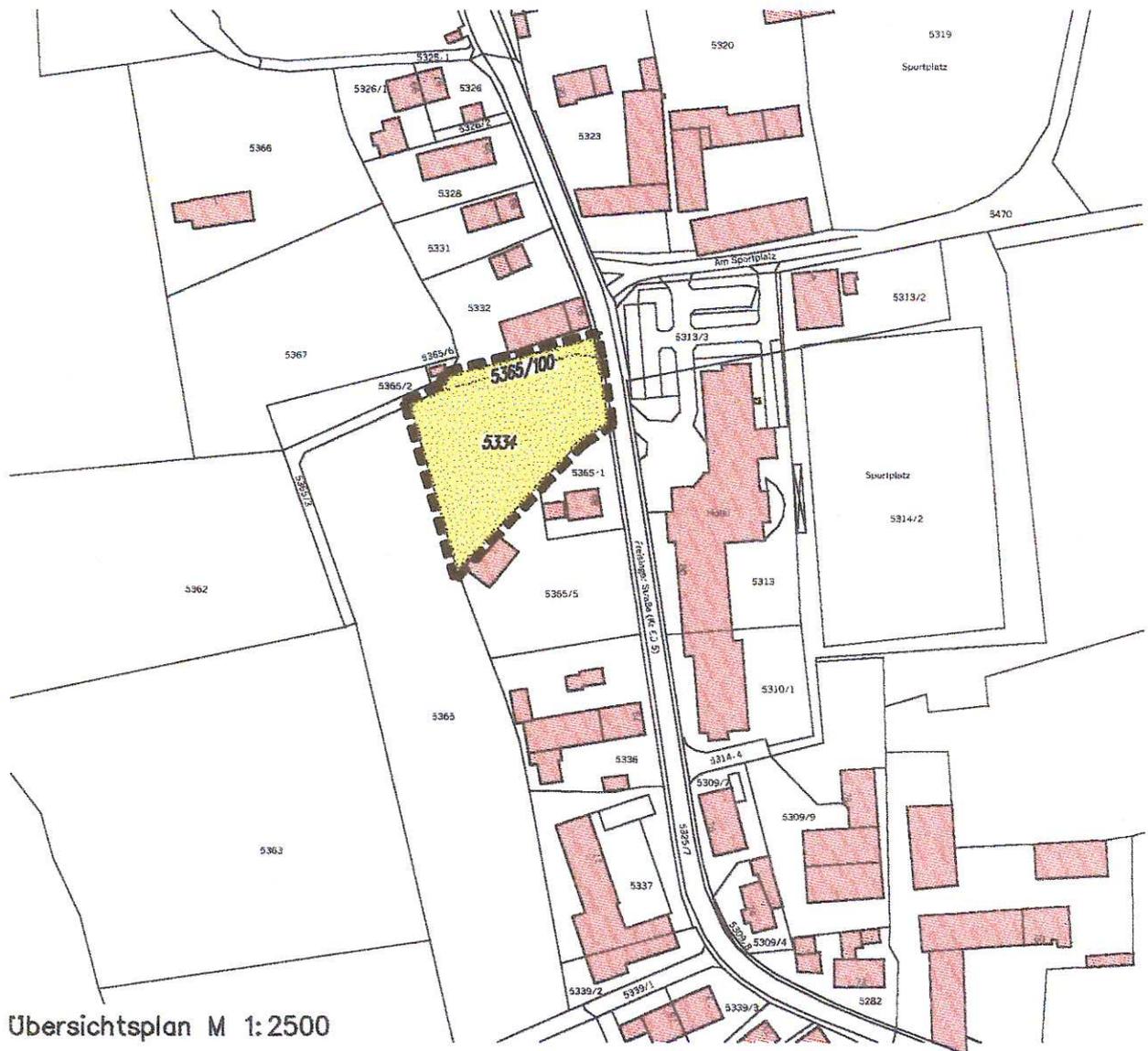
  
Lackner

1. Bürgermeister



# GEMEINDE OBERDING

## Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 56 Schwaig – Freisinger Straße 87 Begründung



aufgestellt: 24.11.2003  
geändert: 22.06.2004  
10.06.2005

Architekt Dr. Ludwig M.H. Wiedemann  
Ludwigsberg 1  
86842 Türkheim  
Tel.: 08245 / 727  
Fax: 08245 / 904708

## 01. Planungserfordernis

Im Flächennutzungsplan (2. Änderung von 1988) ist das Plangebiet als MD (Dorfgebiet) dargestellt.

Südliche und nördliche Bereiche sind als MD (Dorfgebiet) und im Osten ist das Hotel als SO (Sondergebiet) ausgewiesen.

Im westlichen Bereich ist die Fläche als LW (Landwirtschaftliche Fläche) ausgewiesen.

## 02. Planungsziel

Der Bebauungsplan dient zur Schließung einer Baulücke und der Verwertung einer innerörtlichen Baulandreserve. Es wird dadurch auch eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme von neuen Baugebieten erreicht.

Durch die Ausweisung in ein Gewerbegebiet, als nichtstörende und wohnverträgliche Büronutzung werden innerörtlich Arbeitsstätten und Arbeitsplätze geschaffen.

Städtebaulich ist das vorgesehene Bürogebäude eine sinnvolle Ergänzung zu dem vorhandenen Hotel, dessen fehlende Konferenz- und Tagungsräume im Dachgeschoß des Neubaus untergebracht werden und damit werden auch die Erfordernisse des nahegelegenen Flughafen München II berücksichtigt.

Die bauliche Höhenentwicklung und die zu verwendenden Baumaterialien entsprechen den örtlichen Gegebenheiten.

## 03. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich westlich der Freisinger Straße (Kr ED 5); Westlich ist es von der Flurnr. 5365, nördlich von den Flurnr. 5332, 5365/2 und 5365/6, südlich von den Flurnr. 5365/1 und 5365/5 begrenzt.

## 04. Inhalte der Planung

### 04.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen und eine Nutzung für Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

### 04.2 Maß der baulichen Nutzung

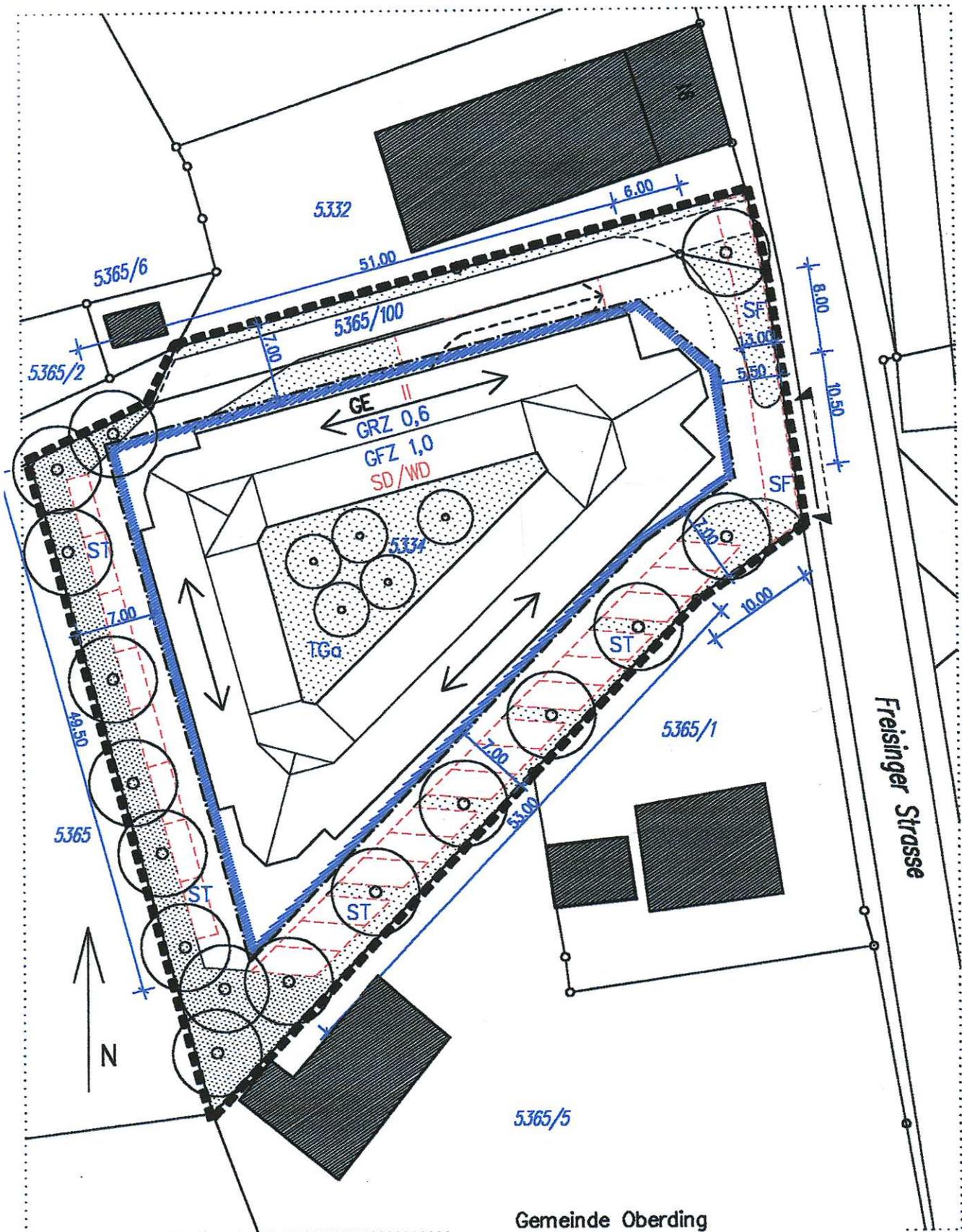
Die festgesetzte Grundfläche entspricht für das Gewerbegebiet einer GFZ von 1,0 und fügt sich in die umliegende Bebauungsstruktur ein.

### 04.3 Baugestaltung

Ein Einzelbaukörper mit Satteldächern von 35° bis 44° Dachneigung ist vorgegeben.

Die Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterhalb des Gebäudes bzw. des Innenhofes sowie als oberirdische Stellplätze anzuordnen.

Die Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen vom 01.01.2001 ist zu beachten.



Gemeinde Oberding  
 Bebauungs- und Grünordnungsplan  
 Nr. 56  
 M 1:500  
 geändert: 24.11.2003  
 22.06.2004  
 10.06.2005