

Gemeinde

Oberding

VG Oberding, Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 83

Nördlich Grasfeldweg

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.: 610-41/2-88

Bearb.: Ma / Scho

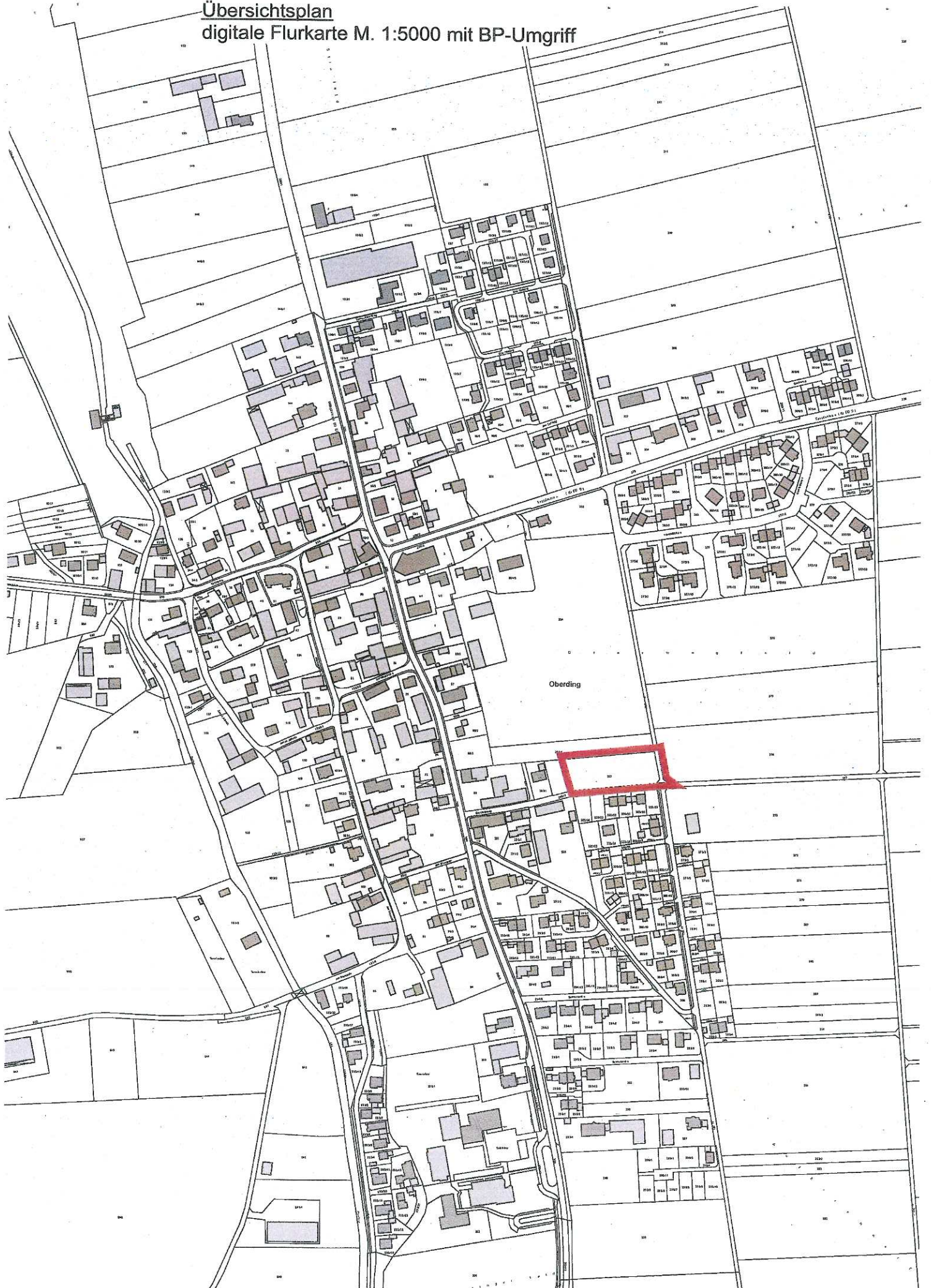
Plandatum

04.02.2014

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.

Übersichtsplan
digitale Flurkarte M. 1:5000 mit BP-Umgriff



Gemeinde Oberding

BP Nr. 83
Nördlich Grasfeldweg



100
um

286

287/1

245/1

NOR DEN

M = 1:1000

0 10 20 30 40 50m

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

- Geschäftsstelle -

Az. 610-41/2-88 04.02.2014

Grasfeldweg

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.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 120 höchstzulässige Grundfläche (GR) in Quadratmetern, z. B. 120 qm

3.2 II maximal zwei Vollgeschosse zulässig

Ⓜ

zwei Vollgeschosse zwingend

3.3 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.

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.

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 3.3 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 ist max. 0,3 m über das natürliche Gelände zu legen.

6.2 Die höchstzulässige Wandhöhe darf bei zweigeschossigen Gebäuden 6,3 m nicht überschreiten und 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°.

Die Dachneigung der Garagen beträgt bei Satteldächern 20° - 30° und bei Pultdächern max. 10°.

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 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).

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

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

7 Garagen und Stellplätze

7.1  Umgrenzung der Flächen für Garagen

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 und Freiflächengestaltung

9.1  Laubbaum als Hochstamm, Neupflanzung
Geringe Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig. Die Anzahl ist beizubehalten.

9.2 Für die Baumpflanzung entlang der Kornfeldstraße darf nur eine Baumart verwendet werden.

9.3 Die als private Grünflächen festgesetzten Bereiche sind als Randeingrünung mit überwiegend heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.
Fremdländische (Nadel-)Gehölze, z.B. Thuja-Hecken oder Fichten sind unzulässig.

Alle unversiegelten Flächen außerhalb der Baugrenzen, die keinem Pflanzgebot unterliegen, sind als artenreiche Wiese anzusäen bzw. gärtnerisch zu gestalten.

9.4 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.

9.5 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.

9.6 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
Tilia cordata	Winter-Linde

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

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume lokaltypischer Sorten	

Sträucher Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-150

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Rosa canina
Rosa glauca
Salix caprea
Salix purpurea
Viburnum lantana

Hunds-Rose
Hecht-Rose
Salweide
Purpur-Weide
Wolliger Schneeball

9.7 Einfriedungen sind nur als sockellose Holzlatten- oder hinterpflanzte Maschendraht bzw. Stabgitterzäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig.

10 Einfriedungen

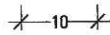
10.1 An öffentlichen Flächen sind Einfriedungen als senkrechte, durchgehende Holzzäune oder als Maschendrahtzäune bis zu einer max. Höhe von 1,2 m, gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Geh- und Wohnweges, zulässig.

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.

10.2



Maßangabe in Meter (z.B. 10,0 m)

B Hinweise

1



bestehende Grundstücksgrenze

2

1581

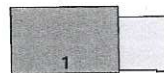
Flurstücksnummer, z. B. 1581

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 Mit gelegentlichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch angrenzende ortsüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe muss gerechnet werden.
- 8 Es wird empfohlen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer des nächstgelegenen Wohnhauses auf die der Landwirtschaft abgewandten Seite zu orientieren.
- 9 Noch nicht bebaute Grundstücke sind mindestens zweimal jährlich zu mähen, damit eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen ist.

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 19.02.2014
i. A. Heitner
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Oberding, den 25.02.2014
Lackner
(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 11.06.2013 gefasst und am 28.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 19.06.2013 hat in der Zeit vom 22.07.2013 bis 23.08.2013 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 19.06.2013 hat in der Zeit vom 22.07.2013 bis 23.08.2013 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 15.10.2013 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 01.10.2013 hat in der Zeit vom 11.11.2013 bis 13.12.2013 (verlängert bis zum 17.01.2014) stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.02.2014 wurde vom Gemeinderat am 24.02.2014 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Oberding, den 25.02.2014

(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)

2. Das Original des Bebauungsplanes wurde am 25.02.2014 ausgefertigt.



Oberding, den 27.02.2014

(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 28.02.2014; 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 04.02.2014 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Oberding, den 03.03.2014

(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)