

Gemeinde

Oberding

VG Oberding, Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 60
Schwaig Süd III

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.: 610-41/2-62

Bearb.: Ma/Ber

Plandatum

01.10.2013
24.02.2014

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
M 1: 5.000





5227/4

3358

3355

3357/2

3360/1

3360

3360/2

3360/5

3360/4

34,170 km

3362/1

3378

3373

3372

NOR DEN

M = 1:1000

0 10 20 30 40 50m

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) und 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, für das Gebäude südlich der Erschließungsschleife sind max.8 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 0,5 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 und aufeinander abgestimmter Materialwahl auszuführen.

7 Garagen und Stellplätze

7.1  Umgrenzung der Flächen für Garagen und Stellplätze

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

8.4



Bushaltestelle mit Wartehäuschen

8.5



Sichtfläche

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

8.6

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der Kreisstraße ED5 Abschnitt 160 Station 1,350 bis 1,500 sind nicht zulässig.

9

Grünordnung

9.1



öffentliche Grünfläche

9.2



Ortsrandeingrünung (private Grünfläche), mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen

9.3



Einzelbaum, neu zu pflanzen

9.4

Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 2. Ordnung bzw. ein Obstbaum-Hochstamm lokaltypischer Sorten zu pflanzen. Die in den Baugrundstücken dargestellten Bäume können angerechnet werden.

9.5

Mindestens 10 % der Freiflächen jeder Bauparzelle sind mit heimischen Sträuchern u. g. Arten zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

9.6

Für die Bepflanzung sind überwiegend folgende heimische, standortgerechten Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides

Quercus robur

Fraxinus excelsior

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre

Carpinus betulus

Sorbus aucuparia

Obstbaum lokaltypischer Sorten

Pflanzqualität: H, 3xv, StU 18-20

Spitz-Ahorn

Stiel-Eiche

Gew. Esche

Pflanzqualität: H, 3xv, StU 16-18

Feld-Ahorn

Hainbuche

Eberesche

H, 3xv, StU 12-14

Sträucher

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Ligustrum vulgare

Rhamnus frangula

Rosa canina

Rosa glauca

Salix caprea

Pflanzqualität: 2xv, 4-5 Tr, 100-150

Roter Hartriegel

Hasel

Liguster

Faulbaum

Hunds-Rose

Hecht-Rose

Sal-Weide

Salix elaeagnos
 Salix purpurea
 Sambucus nigra
 Viburnum opulus

Lavendel-Weide
 Purpur-Weide
 Schwarzer Holunder
 Wasser-Schneeball

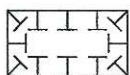
Die Sträucher sind im 1,5 x 1,5 m Raster in Gruppen von 3-7 Stück zu pflanzen. Es dürfen maximal 15 % beerentragende Gehölze verwendet werden. Fremdländische Nadelgehölze, wie z.B. Thujenhecken, sind unzulässig.

- 9.7 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 Gebäude vorzunehmen.

Die bestehenden und 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
 - Ausgleichsflächen

10.2

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine insgesamt 1.400 qm umfassende Fläche der Fl.Nrn. 5227/2 und 5227/4 (Teilflächen) Gemarkung Oberding als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild festgesetzt und ökologisch aufgewertet.

10.3

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB folgende Flächen der Gmkg. Oberding als Ausgleichsflächen für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild festgesetzt und ökologisch aufgewertet:
 - die 447 qm umfassende Fl.Nr. 1944
 - eine 1.165 qm umfassende Teilfläche von Fl.Nr. 3201.
 Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.

10.4



Laubbaum, neu zu pflanzen gem. Artenliste unter A 9.7

10.5



Heimische Sträucher, neu zu pflanzen gem. Artenliste unter A 9.7

10.6



Ansaat einer artenreichen Wiesenmischung und extensive Pflege (2x jährliche Mahd Anfang Juli und Ende August, Abtransport des Mahdgutes, kein Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln)

10.7



Neupflanzung Bach-Auenwald aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (Erlen-Eschen-Auwald) unter Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände

10.8

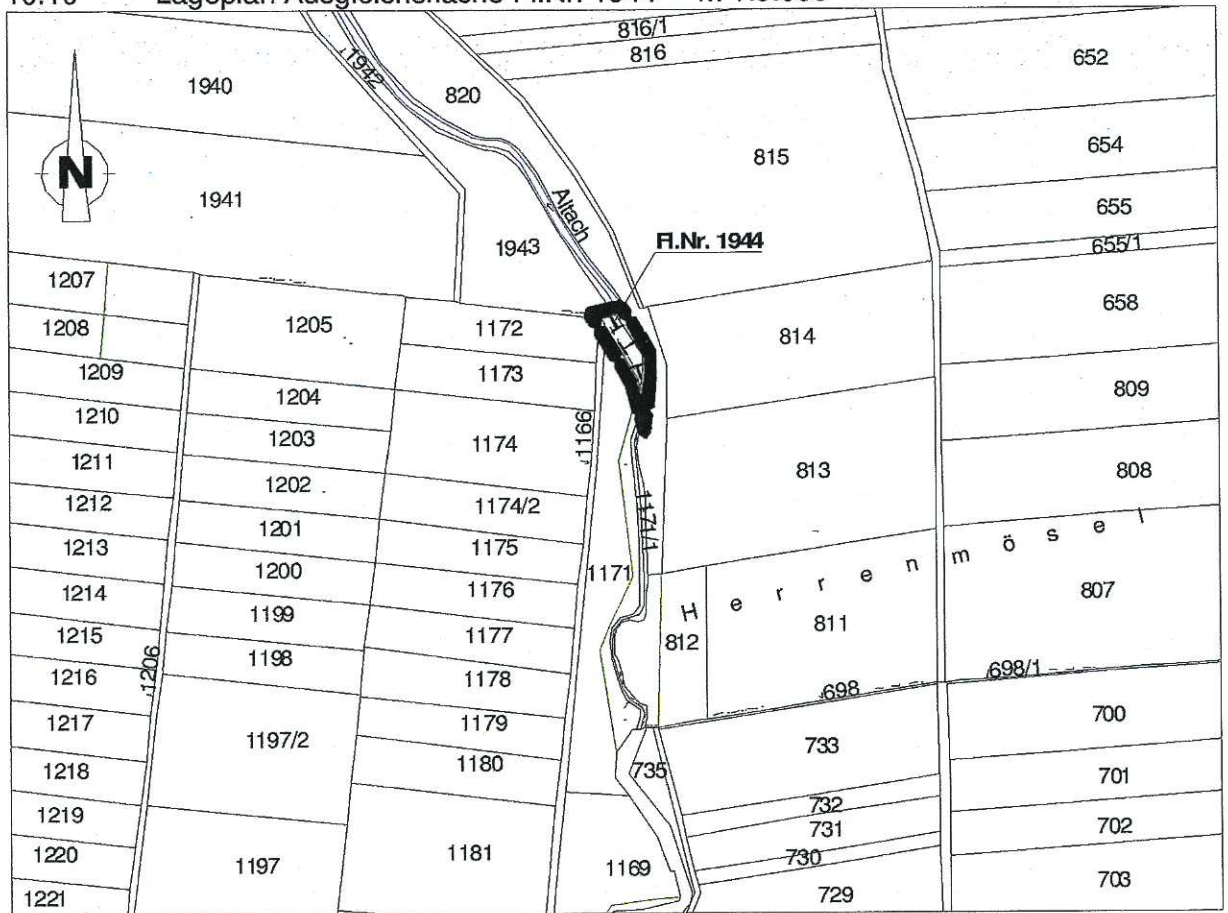
Die auf der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 3201 vorhandenen Fichten sind unter größtmöglicher Schonung des vorhandenen Waldmantels zu beseitigen.

10.9

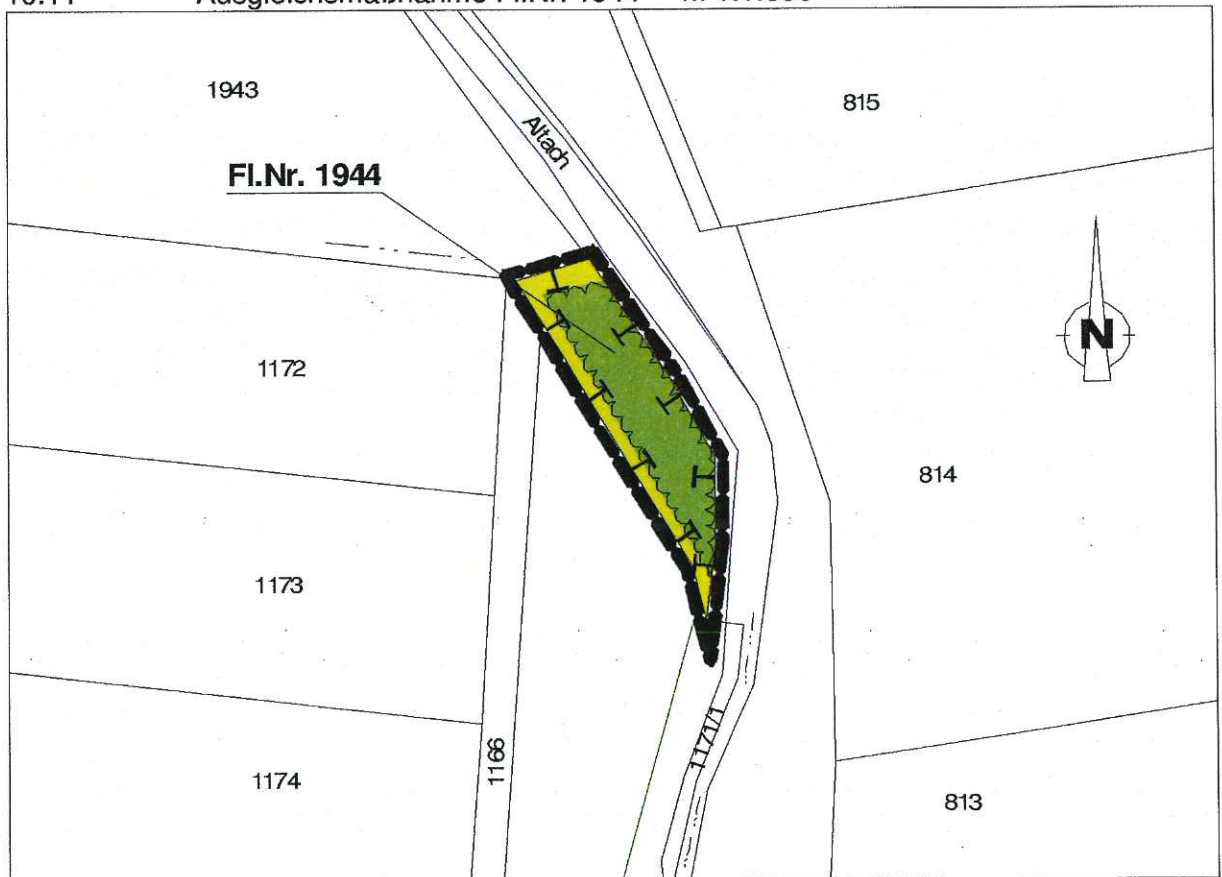


Entwicklung eines Hochstaudensaumes durch einmalige Mahd jährlich im Herbst mit Abtransport des Mahdgutes

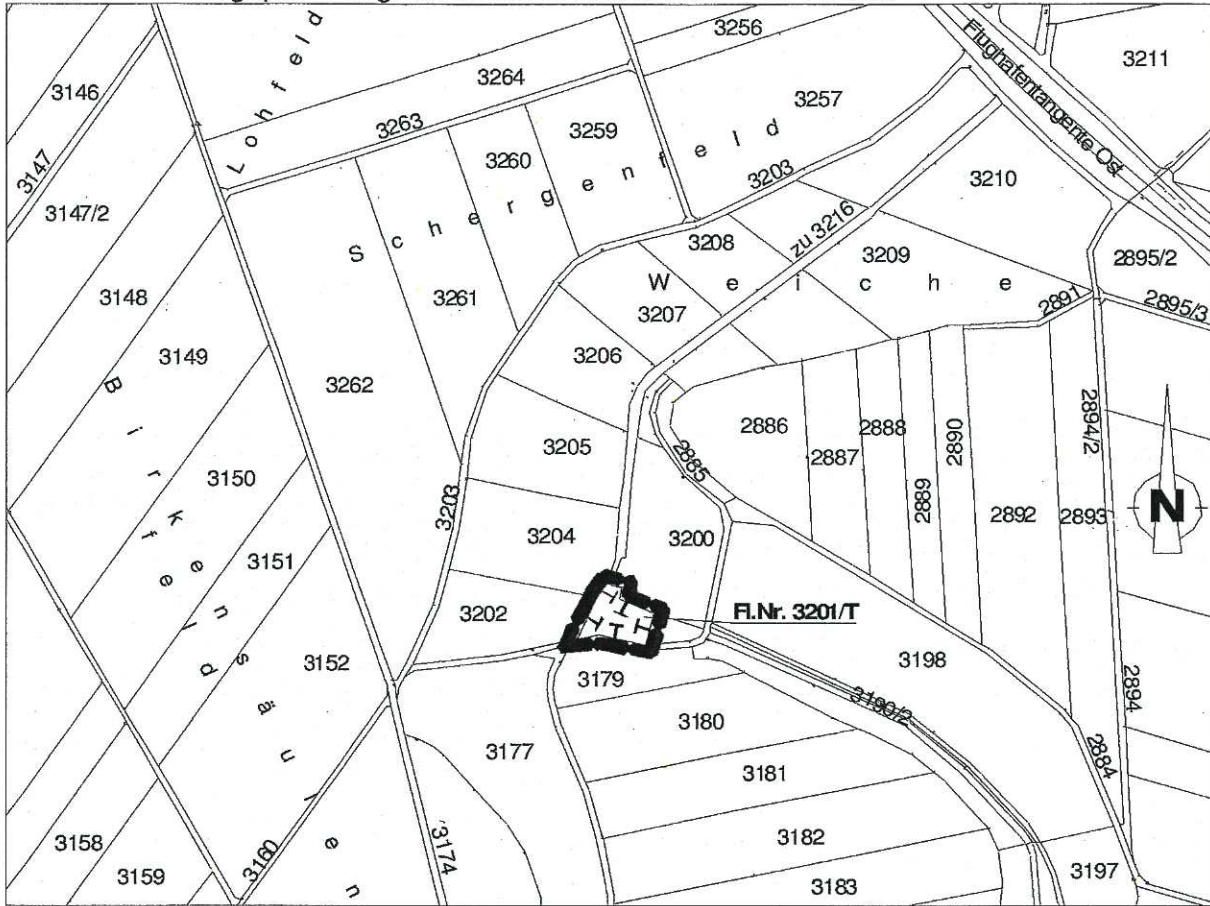
10.10 Lageplan Ausgleichsfläche FI.Nr. 1944 M 1:5.000



10.11 Ausgleichsmaßnahme FI.Nr. 1944 M 1:1.000



10.12 Lageplan Ausgleichsfläche Fl.Nr. 3201/T M 1:5.000



10.13 Ausgleichsmaßnahme Fl.Nr. 3201/T M 1:1.000



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, 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 Garagenvorplätze dürfen gegenüber der Erschließungsstraße nicht eingefriedet werden.

12 Immissionsschutz

12.1 Im gesamten Plangebiet müssen Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 35 dB (A) aufweisen und Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse III entsprechen.


12.2  Lärmschutzwand, 3,5 m hoch, gemessen von der Fahrbahnoberkante der Kreisstraße ED 5 mit hoch absorbierender Oberfläche auf der Straßenseite.

Die Schallschutzwand muss den Anforderungen der ZTW-Lsw 06 entsprechen und eine Schalldämmung (DL_R) von mindestens 24 dB aufweisen.

12.3 Zusätzlich sind in der östlichen Hauszeile
- für die Nord- und Ostfassade des nördlichen Eckgebäudes und
- für die Ost- und Südfassade des südlichen Eckgebäudes
für die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern notwendige Fenster über dem ersten Obergeschoß unzulässig. Ausreichend dimensionierte Fenster nur für die Belichtung sind zulässig. Sollte dies nicht realisierbar sein, so sind diese Räume durch verglaste Laubengänge, vorgelagerte Wintergärten zu schützen oder mit ausreichend schalldämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten, die bei geschlossenen Fenstern eine Belüftung mit ausreichender Luftwechselrate ermöglichen.

12.4 Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenwände und Fenster unter Berücksichtigung der Grundrisse, Bauteilgröße und Raumnutzung ist mit der Antragstellung vom Bauherrn zu erbringen.

13  Maßangabe in Meter (z.B. 5,00 m)

14  Trasse des bestehenden Versorgungskabels mit Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

15



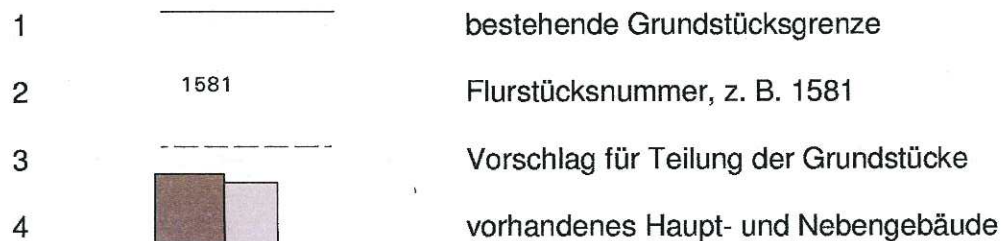
vorhandener Kabelverteilerschrank

B Nachrichtliche Übernahmen



Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).

C Hinweise



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 24.03.2014

i. A. Vlatina
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Oberding, den 27.03.2014

Lackner
(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Oberding am 20.09.2011 gefasst und am 30.09.2011 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 17.04.2012 hat in der Zeit vom 04.06.2012 bis 29.06.2012 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 17.04.2012 hat in der Zeit vom 24.05.2012 bis 29.06.2012 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Oberding am 11.06.2012 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 11.06.2012 hat in der Zeit vom 08.07.2012 bis 09.08.2012 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die nochmalige öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Oberding am 03.12.2013 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 03.12.2013 hat in der Zeit vom 13.01.2014 bis 14.02.2014 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.02.2014 wurde vom Gemeinderat Oberding am 25.03.2014 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Oberding, den 27.03.2014
.....
(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)

2. Das Original des Bebauungsplanes wurde am 27.03.2014 ausgefertigt.



Oberding, den 31.03.2014
.....
(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 11.04.2014; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 245 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.02.2014 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Oberding, den 14.04.2014
.....
(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)