

Gemeinde

Oberding

Lkr. Erding



Bebauungsplan

Nr. 6

Für das Gebiet „Oberding Ost“

4. Änderung

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Bazarganipour, Knözinger-Ehrl

Aktenzeichen

ODI 41-2-99

Plandatum

12.11.2019

Satzung

Gemeinde Oberding erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



OBERDING



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 Oberding - Ost i.d.F. vom 29.03.1977, 1. Änderung i.d.F. vom 01.02.1978, 2. Änderung i.d.F. vom 20.07.1994 sowie die 3. Änderung i.d.F. vom 16.06.2011.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Bauweisen

2 Art der baulichen Nutzung


- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 120** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 120 m²
- 3.1.1 Für Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von bis zu 30 m² festgesetzt. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl gem. Punkt 3.2 ist einzuhalten.
- 3.1.2 Für Außentreppen, Vordächer, und Balkone sowie Terrassenüberdachungen wird eine zusätzliche Grundfläche von 15 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl gem. Punkt 3.2 ist einzuhalten.
- 3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- 3.3 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2
- 3.4 **WH 6,4** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,4 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußboden (OK RFB EG) bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern.
- 3.5 Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußboden (OK RFB EG) darf max. 0,3 m über dem höchsten Punkt der Straßenoberkante im Bereich des Bauraums liegen.

4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1  offene Bauweise

4.1.1  nur Einzelhäuser zulässig

4.1.2  nur Doppelhäuser zulässig

4.1.3  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.1.4  nur Doppelhäuser oder Hausgruppe zulässig

4.2 Je Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte und je Gebäude innerhalb einer Hausgruppe sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

4.3  Baugrenze

4.3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone sowie Terrassenüberdachungen um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter in der Tiefe überschritten werden.

4.4 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

4.5  Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Garagen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Anstelle von Garagen sind auch überdachte, allseits offene Holzkonstruktionen (sog. Carports) zulässig. Pro Grundstück sind Garagen/Carports bis zu einer Größe von insgesamt max. 40 m² zulässig


5.1.1 Die zulässige Wandhöhe für Garagen und Carports wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

5.1.2 Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5 Meter (Stauraum) einhalten.

5.1.3 Soweit Garagen/Carports an der Grundstücksgrenze vorgesehen werden, sind sie direkt an der Grenze zu errichten. Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen in gleicher Länge, Dachform, Dachdeckung und Dachneigung zusammengebaut werden. Die Vorderfronten sind einheitlich zu gestalten.

- 5.1.4 Die Dachform, Dachdeckung und Dachneigung der Garagen/Carports sind dem Hauptgebäude anzupassen. Alternativ sind auch Garagen/Carports mit begrüntem Flachdach zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 15 m² und einer Höhe von bis zu 2,3 m auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.
- 5.3 Bewegliche Abfallbehälter sind in die baulichen Anlagen zu integrieren. Freie Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind unzulässig.

6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach zulässig
- 6.1.1  festgesetzte Firstrichtung
- 6.1.2 Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung 25° bis 38°.
 - a. Bei einer Bebauung bis max. 4,2 m Wandhöhe ist eine Dachneigung bis max. 38° zulässig.
 - b. Bei einer Bebauung bis max. 6,4 m Wandhöhe ist eine Dachneigung bis max. 32° zulässig.
 - c. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußboden (OK RFB EG) bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern.
- 6.1.3 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen.
- 6.1.4 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° als Gauben (Schleppgauben/Giebelgauben) oder Quergiebel zulässig.
- 6.1.5 Die Breite von Gauben beträgt max. 2 m Außenmaß. Der Abstand von Gauben zum Ortgang beträgt mind. 2,5 m, untereinander mind. 2,0 m. Die Oberkante der Gauben muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein. Je Dachseite der Hauptgebäude sind max. 2 Dachgauben zulässig.
- 6.1.6 Pro Einzelhaus ist ab einer Dachneigung von mind. 35° ein Quergiebel außenwandbündig, mit einer Breite von max. 3,5 m zulässig. Die Summe aller Gauben- bzw. Quergiebelbreiten je Dachfläche darf max. 1/3 der Dachlänge betragen. Zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) ist ein Abstand von mind. 3,00 m einzuhalten. Die Firste von Quergiebeln müssen mindestens 0,8 m unter dem Dachfirst des Hauptgebäudes liegen.
- 6.1.7 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.1.8 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen auf den Dächern sind unzulässig.

6.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind profiligleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen. An einer Hauswand ist ein Versatz durch eingeschossige Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 3 m ist zulässig.

6.3 Für Außenwände sind verputzte Mauerflächen in hellen Farben und/oder Holzver-schalte Flächen zulässig. Zierputze sind unzulässig.

7 Verkehrsflächen

7.1  öffentliche Verkehrsfläche

7.2  Straßenbegrenzungslinie

7.3 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden, z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfugen.


8 Grünordnung und Einfriedungen

8.1  öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:

8.1.1  Spielplatz

8.1.2 Im Nahbereich der Spielplätze dürfen giftige Gehölze nicht gepflanzt werden.

8.2  zu erhaltender Baum

8.3  zu pflanzender Baum
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung abweichen, solange die Funktion der Gestaltung des Straßenraumes bzw. des Überganges zur freien Landschaft erhalten bleibt

8.4 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass auf je 200 qm vollendeter Grundstücksfläche je ein Laubbaum bodenständiger Art kommt. Alle zeichnerisch festgesetzten Bäume sowie Bestandsbäume, welche die Mindestqualität nach Punkt 8.5 erfüllen, sind anzurechnen.

8.5 Bäume, deren Pflanzung zeichnerisch und textlich festgesetzt ist, müssen in 1 m Höhe einen Stammdurchmesser von mindestens 7 cm haben.

8.6 Die Bepflanzung ist zu unterhalten und zu pflegen. Ausfallende Gehölze gemäß Punkt 8.2 bis 8.4 sind in der Mindestqualität gemäß Punkt 8.5 zu ersetzen.

8.7 Entlang von Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen nur als hinterpflanzte Holzzäune mit senkrechten Latten bis zu einer Höhe von max. 1,2 m über Oberkante Straßenmitte zulässig. Die Tragkonstruktion der Holzzäune ist verdeckt hinter dem durchlaufenden Zaun anzuordnen. Zäune sind sockellos und durchlässig für Kleintiere mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszuführen.

8.8 Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen sockelfrei und mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszuführen. Neben Holzlattenzäunen sind auch Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,2 m über Geländeoberkante zulässig.

8.9  nicht einzufriedende Vorgartenzone

8.10 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,3 m zulässig. Stützmauern sind unzulässig.

9 Bemaßung

9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze


2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3  Straßenbegleitgrün

4  Begrenzungslinie Fußweg
innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

5 280/2 Flurstücksnummer, z. B. 282/2

6  bestehende Bebauung

7  freizuhaltende Sichtfelder
Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

8 **Stellplätze**
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.

9 Grünordnung

9.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

9.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

9.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baumarten wird empfohlen:

- entlang der Kreisstraße ED 9: Birne, ersatzweise Linde
- innerhalb der sonstigen Verkehrsflächen: Linde oder Vogelkirsche
- innerhalb der Baugrundstücke und der Grünflächen:
Eiche, Buche, Hainbuche, Linde, Vogelkirsche, Birke, Obstbäume

9.4 Artenschutz
Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).

10 Brandschutz
Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

11 Emmissionen
Lärm- Staub, und Geruchsemissionen ausgehend von ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis sind im Plangebiet zu erwarten.

12 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung
12/2018. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnach-
weis nicht geeignet.

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

Planfertiger München, den 09.01.2020

i. A. L. Krüzingstuf
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Oberding, den 13.01.2020

B. Mücke
Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Oberding am 02.04.2019 gefasst und am 12.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung i.d.F. vom 10.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.09.2019 bis 31.10.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 20.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass die Bebauungsplan-Änderung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Zum Entwurf der Bebauungsplan-Änderung i.d.F. vom 10.09.2019 einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2019 bis 31.10.2019 beteiligt.

2. Der Gemeinderat Oberding hat mit Beschluss vom 17.12.2019 die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 12.11.2019 als Satzung beschlossen.



Oberding, den 13.01.2020

B. Mücke
(Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister)

3. Das Original dieser Bebauungsplan-Änderung wurde am 13.01.2020 ausgefertigt.



Oberding, den 15.01.2020

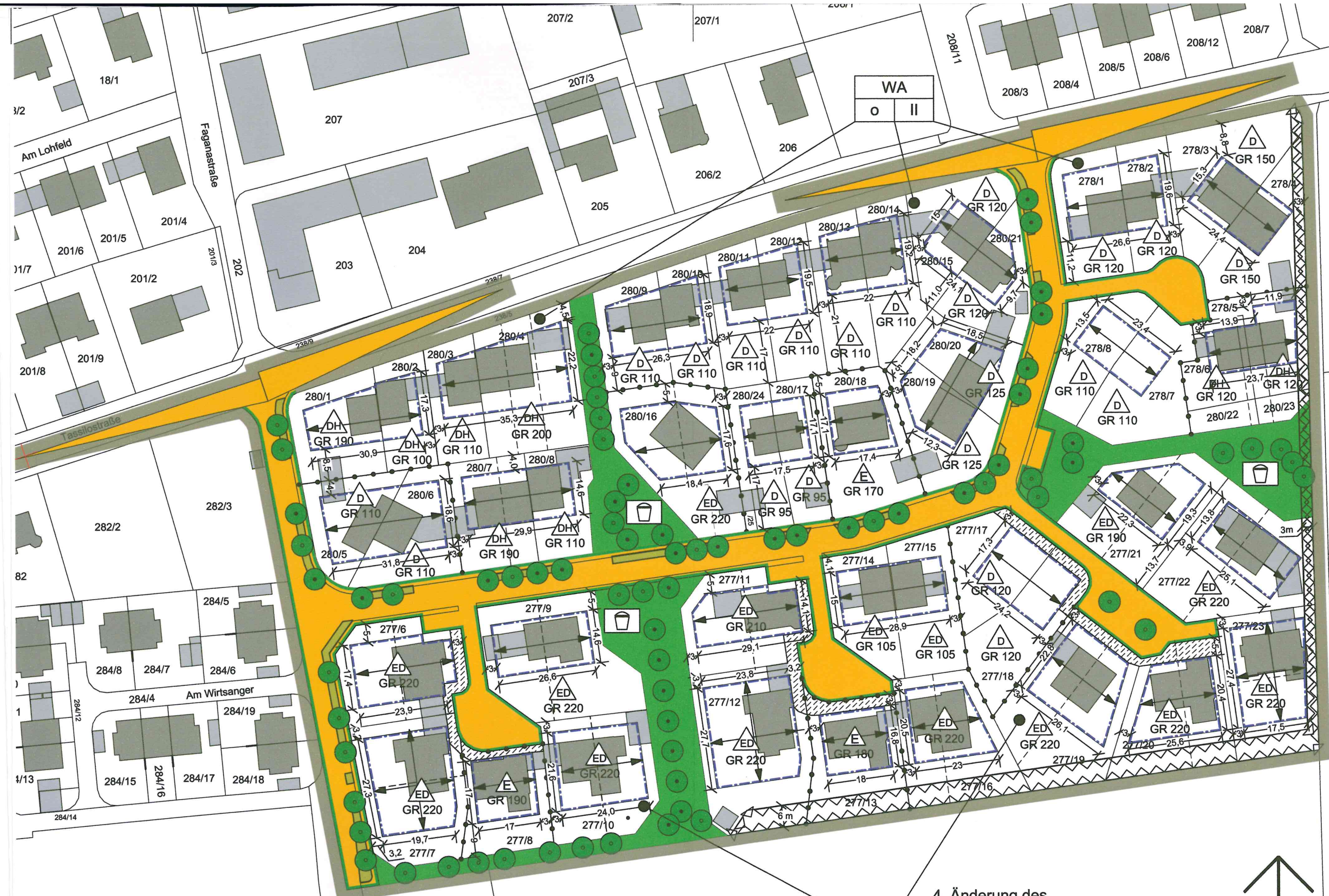
B. Mücke
(Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister)

4. Die ortsübliche Bekanntmachung der Bebauungsplan-Änderung erfolgte am 24.01.2020; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplan-Änderung i.d.F. vom 12.11.2019 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Oberding, den 28.01.2020

B. Mücke
(Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister)



WA
o II

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 für das Gebiet Oberding Ost

Fassung vom 12.11.2019

276



M = 1:1.000

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

