

Gemeinde

Oberding
Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 18 Aufkirchen-Ost
1. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: ODI 2-90

Bearb.: Baz




Plandatum


18.09.2017
21.11.2017



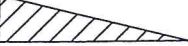
Die Gemeinde Oberding erlässt aufgrund §§2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan-Änderung als

Satzung.

Diese Bebauungsplan-Änderung ersetzt den Bebauungsplan Nr. 18, Aufkirchen Ost in der Fassung vom 12.07.1988.

- A Festsetzungen
1. Geltungsbereich
- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 Es wird Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 sind unzulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 GR 180 höchstzulässige Grundfläche (GR) in Quadratmetern, z.B. 180 qm zulässig.
- 3.2 Die höchstzulässige Grundflächenzahl darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren jeweiligen Zufahrten sowie durch Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO bis zu einer Gesamt GRZ von max. 0,6 überschritten werden.
- 3.3 Die traufseitige Wandhöhe darf maximal 6,30 m betragen. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3.4 II höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse z.B. zwei Vollgeschosse
- 4 Bauweise, Grundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche
- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf maximal 0,30 m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- 4.3 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet. Überschreitungen der Baugrenzen für Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Loggien bis maximal 2,00 m sind zulässig.
- 4.4 Es ist Einzel – und Doppelhausbebauung zulässig.
- 4.5 Je Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°- 40° zulässig.
- 5.2  Firstrichtung vorgeschrieben

- 5.3 Liegende Dachfenster sind zulässig. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° mit einer Breite von maximal 2,50 m zulässig. Der Abstand der Gauben zum Giebel und untereinander muss mindestens 3,00 m betragen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 5.4 Pro Einzelhäuser sind 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. Die auf der Parzelle Nr. 12 zulässige Erweiterung gilt dabei als Anbau und nicht als Quergiebel.
- 5.5 Als Dachdeckungsmaterial sind ziegelrote bis rotbraune sowie anthrazitfarbige Dachpfannen zulässig.
- 5.6 Doppelhäuser und Garagen mit gemeinsamem Grenzanbau sind mit aufeinander abgestimmter Materialwahl auszuführen.
- 5.7 Bei Anbringung von Solarzellen bzw. Sonnenkollektoren auf der Dachfläche sind diese gestalterisch zu integrieren. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind nicht zulässig.
- 5.8 Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein müssen (zweiter Rettungsweg).
- 5.9 Abgrabungen, Lichtgräben etc. sowie Aufschüttungen an Gebäuden über 0,5 m Höhe bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, sind nicht zugelassen. Stützmauern sind unzulässig.
- 6 Garagen/Carport und Stellplätze, Nebenanlagen
- 6.1 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberding.
- 6.2 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe für Garagen, wird mit 3,00 m festgesetzt. Anstelle von Garagen sind auch überdachte, allseits offene Holzkonstruktionen (sog. Carports) zulässig.
- 6.3 Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m, Stellplätze und Carports einen Abstand von mind. 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Garagen/Carports sind innerhalb der Baugrenzen oder an nur einer Grundstücksgrenze als Grenzgaragen/Grenzcarport straßenseitig zulässig.
- 6.4 Soweit Garagen/Carports an der Grundstücksgrenze vorgesehen werden, sind sie direkt an der Grenze zu errichten. Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind mit durchlaufendem First und Traufe zu errichten. Für Garagen sind Satteldächer mit einer Neigung von max. 25° zulässig. Der First muss über die Längsseite der Garagen verlaufen, bei zusammengebauten Garagen über deren Längsseite.
- 6.5 Private Verkehrsflächen, Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig, z.B. als Pflaster mit Rasenfuge, Sandstreudecke, Schotterrasen etc. auszuführen.
- 6.6 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser) sind bis zu einer Grundfläche von je max. 10 qm auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die maximale Wandhöhe darf 2,20 m nicht überschreiten.
- 7 Verkehrsflächen
- 7.1  Straßenbegrenzungslinie

- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.3  Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier verkehrsberuhigter Bereich
- 7.4  Sichtdreieck

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten 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. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

8. Grünordnung und Freiflächengestaltung

- 8.1  öffentliche Grünflächen

- 8.2  Spielplatz

8.3 Je angefangene 250 qm Gesamtgrundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandener Baumbestand kann angerechnet werden.

8.4 Bei Umbauten, die zu einer Vergrößerung der Grundfläche führen, sind zur weiteren Stärkung der Schutzgüter jeweils ein heimischer Laubbaum 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14/16 cm, oder Obstbaum sowie heimische 3 x Sträucher zu pflanzen.

8.5 Die vorgeschriebenen Baumpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung in der Vegetationsperiode vorzunehmen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall ist artgleich nachzupflanzen. Bei Erhalt vorhandener Bäume kann auf Neupflanzung verzichtet werden.

8.6 Die unbebauten Flächen sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten.

8.7 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

8.8 Im Nahbereich von Spielplätzen ist die Bekanntmachung des BStMLU vom 01. 06. 1987 (LÜMBI Nr. 7/8, 1976) über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen zu beachten.

8.9 Die bestehende Birkenreihe an der Ostseite des Bebauungsplangebietes ist zu erhalten.

9. Einfriedungen

9.1 An öffentlichen Flächen sind Einfriedungen als senkrechte, durchgehende Holzlatten mit einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Zwischen den einzelnen Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Zäune sind sockellos mit ausreichend Abstand zum Boden auszuführen, so dass der Durchschlupf für Kleintiere möglich ist.

10 Vermassung



Maßangabe in Meter (z.B. 6,0 m)





11 Immissionsschutz

Beim Neubau oder der wesentlichen Änderungen von Gebäuden im nördlichen Planungsbereich ist darauf zu achten, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume möglichst über ein Fenster an einer lärmabgewandten Fassade verfügen bzw. sind technische Vorkehrungen nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zum Schutz gegen Verkehrslärm vorzusehen.

Bezüglich des baulichen Schallschutzes ist an der Nordfassade der Gebäude auf Parzelle 1 bis 20 der Lärmpegelbereich IV nach Tab. 7 der DIN 4109 maßgeblich, ab einem Abstand von 13 m zur Straßenmitte ist der Lärmpegelbereich III der DIN 4109 ausreichend.

Im Bereich mit Verkehrslärmpegel über 59 dB(A) tagsüber oder 49 dB(A) nachts (bis zu 47 m zur Straßenmitte) sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten.

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3 2144/12 Flurstücksnummer, z. B. 2144/12
- 4 10 Hausnummer, z. B. 10
- 5  vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
- 6  Nr. der Parzelle

7 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, die Keller, wasserdicht auszubilden.

- 8 Archäologische Bodenfunde unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- 9 Mit gelegentlichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch angrenzende ortsüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe muss gerechnet werden.

C Nachrichtliche Übernahme



20 KV Freileitung

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 19.12.2017
i. A. Bajzany
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Oberding, den 19.12.2017
B. Mücke
(Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) wurde vom Gemeinderat Oberding am 19.09.2017 gefasst und am 29.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.09.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 13 a Abs. 1, § 13 Abs. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 09.10.2017 bis 10.11.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 29.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und das die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).
3. Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.09.2017 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 09.10.2017 bis 10.11.2017 beteiligt.
4. Der Gemeinderat Oberding hat mit Beschluss vom 05.12.2017 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.11.2017 als Satzung beschlossen.



Oberding, ... 19.12.2017

B. Mücke
.....
(Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister)

5. Das Original dieser Bebauungsplanänderung wurde am 19.12.2017 ausgefertigt.



Oberding, ... 22.12.2017

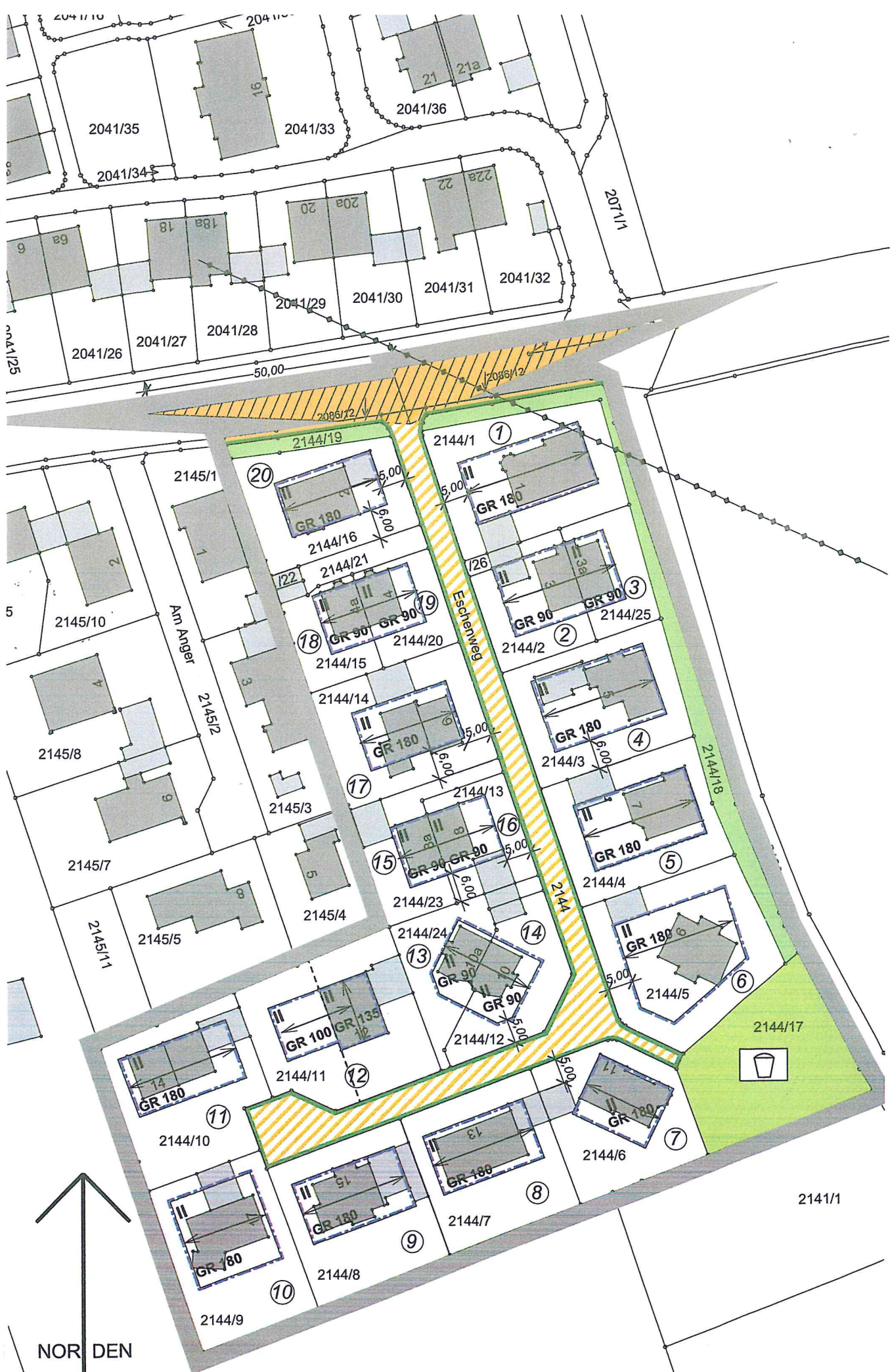
B. Mücke
.....
(Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister)

6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 05.01.2018; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.11.2017 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Oberding, ... 08.01.2018

B. Mücke
.....
(Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister)



NOR DEN

M = 1:1000

