

Gemeinde

# Oberding

VG Oberding, Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 68

Aufkirchen

Östlich Pfarrer-Mittermair-Straße

Grünordnungsplanung  
und Umweltbericht

Landschaftsplaner Max Bauer

Pfarrer-Ostermayr-Straße 3

85457 Wörth

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-67

Bearb.: Gra/Ri/Wag

Plandatum

16.03.2006

01.08.2006

06.03.2007

17.07.2007

03.09.2007

16.10.2007

Die Gemeinde Oberding erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

## Satzung.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das mit **WA** gekennzeichnete Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.2 Die Anzahl der Wohnungen wird auf höchstens zwei je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte begrenzt.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 110 höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern;  
z. B. GR 110

3.2 Die zulässige Grundfläche und Baugrenze darf durch erdgeschossige verglaste Anbauten (Wintergärten und dgl.) um bis zu 25 qm (Einzelhaus) bzw. 15 qm (Doppelhaushälfte) überschritten werden.

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.

3.4 II maximal zwei Vollgeschosse zulässig

Ⓜ zwingend zwei Vollgeschosse

### 4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Im Plangebiet ist Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung zulässig.

4.2  Baugrenze

4.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

### 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 Oberkante Fertigfußboden darf max. 0,30 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Einzelhaus	gemessen in der Hausmitte
Doppelhaus	gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze

6.2 Die maximale Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachfläche mit der Außenkante der Außenwand. Maximal zulässig ist für

Einzelhaus	II	6,30 m
Doppelhaus	Ⓜ	6,30 m

6.3 Dächer sind als symmetrische Satteldächer auszubilden.

←————→ Firstrichtung vorgeschrieben

Dachneigung Hauptgebäude

Einzelhäuser	25°-35°
Doppelhäuser	35°
bei Einvernehmen der Bauherren	25°-35°

Dachneigung und Dachform Garagen/Nebengebäude

Satteldach	18°-35°
Pulldach	18°
Flachdach	

6.4 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. Gauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Anstatt von Gauben kann je Gebäude an einer der Traufseiten ein Quer- oder Zwerchgiebel mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge errichtet werden. Der First von Quer- oder Zwerchgiebel muss mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen. Bei Doppelhäusern sind Quer- oder Zwerchgiebel nicht zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

6.5 Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein.

6.6 Als Dachdeckungsmaterial sind ziegelrote bis rotbraune Dachpfannen zulässig. In Teilbereichen kann eine Dacheindeckung mit Glas erfolgen.

6.7 Doppelhäuser und Garagen mit gemeinsamem Grenzanbau sind mit gleicher Dachneigung und aufeinander abgestimmter Materialwahl auszuführen. Garagen sind vorzugsweise mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.



## 7 Garagen und Stellplätze

- 7.1 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberding.
- 7.2 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.




Umgrenzung der Flächen für Garagen/Stellplätze

- 7.3 Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasenpflaster, Kies) auszuführen.

## 8 Verkehrsflächen

- 8.1  Straßenbegrenzungslinie

- 8.2  öffentliche Verkehrsfläche (öffentlich gewidmeter Eigentümerweg)

## 9 Grünordnung und Freiflächengestaltung

- 9.1  Baum, Neupflanzung

- 9.2 Geringe Abweichungen gepflanzter Bäume von ihren im Bebauungsplan dargestellten Standorten aufgrund gestalterischer bzw. funktionaler Erfordernisse sind zulässig, die Anzahl darf jedoch nicht verringert werden.

- 9.3 Mindestens 10 % der Freiflächen der Baugrundstücke sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

- 9.4 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 art- und größengleich zu ersetzen.

- 9.5 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.02.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

- 9.6 Fremdländische Nadelgehölze, z.B. Thuja Hecken sind nicht zulässig.

Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung, Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 18-20

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche

## Bäume 2. Wuchsordnung, Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 14-16

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbaum-Hochstämme lokaltypischer Sorten	

## Sträucher Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-150



Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingr. Weissdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Viburnum lantana	Woll. Schneeball

### 10 Immissionsschutz

- 10.1 Durch geeignete Grundrissgestaltung sind sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer der Gebäude der Parzellen 5, 6 und 9 so anzuordnen, dass zumindest ein zum Lüften erforderliches Fenster an der der Straße abgewandten Fassade liegt. Ist dies nicht möglich, so ist der Einbau von entsprechenden Schallschutzfenstern und zusätzlich Schalldämm-Lüftern erforderlich. Dabei darf die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht wesentlich vermindert werden (< 1dB, nach DIN 18005).
- 10.2 An der Ostfassade der Parzellen 7, 8 und 9 dürfen keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, Ausgabe 1989, sein.

Alternativ hierzu sind als architektonische Lösung der Lärmproblematik entsprechende Glasvorbauten vor den Fenstern zulässig. Der Nachweis der Einhaltung des Immissionsrichtwertes nach TA Lärm vor dem geöffneten Fenster sind vom Bauherrn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

## B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze  
2048/4 Flurstücksnummer (z. B. 2048/4)  
----- Vorschlag für Teilung der Grundstücke  
3 Parzellennummer (z. B. 3)
- 2  Gebäudeschema, Vorschlag
- 3 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
- 4 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbands vor Fertigstellung anzuschließen. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten (Systembereich B 2, nur Schmutzwasserkanalisation).
- 5 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ausreichende Flächen zur Rückhaltung und Versickerung sind dafür vorzusehen.
- Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Die Einleitung in das Grundwasser ist unter Einhaltung der NWFreiV und der TRENGW erlaubnisfrei.
- Bezüglich der Sickerfähigkeit des Bodens wird auf das Gutachten des Ing. Büros Kaiser, München, vom 19.01.2007 hingewiesen.
- 6 Archäologische Bodenfunde sind den zuständigen Fachstellen unverzüglich zu melden. Der Oberbodenabtrag darf nur unter der Aufsicht einer archäologischen Fachkraft vorgenommen werden.
- 7 Mit gelegentlichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch angrenzende ortsüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen muss gerechnet werden.
- 8 Die schalltechnische Untersuchung der Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH vom 12.02.2007, Projekt Nr.: 6209.300/160-041813, liegt der Planung zu Grunde.



Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte, © LVG Bayern

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;  
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen aus-  
zugleichen.

Planfertiger:

München, den 07. Nov. 2007.....

i.A. Grad.....

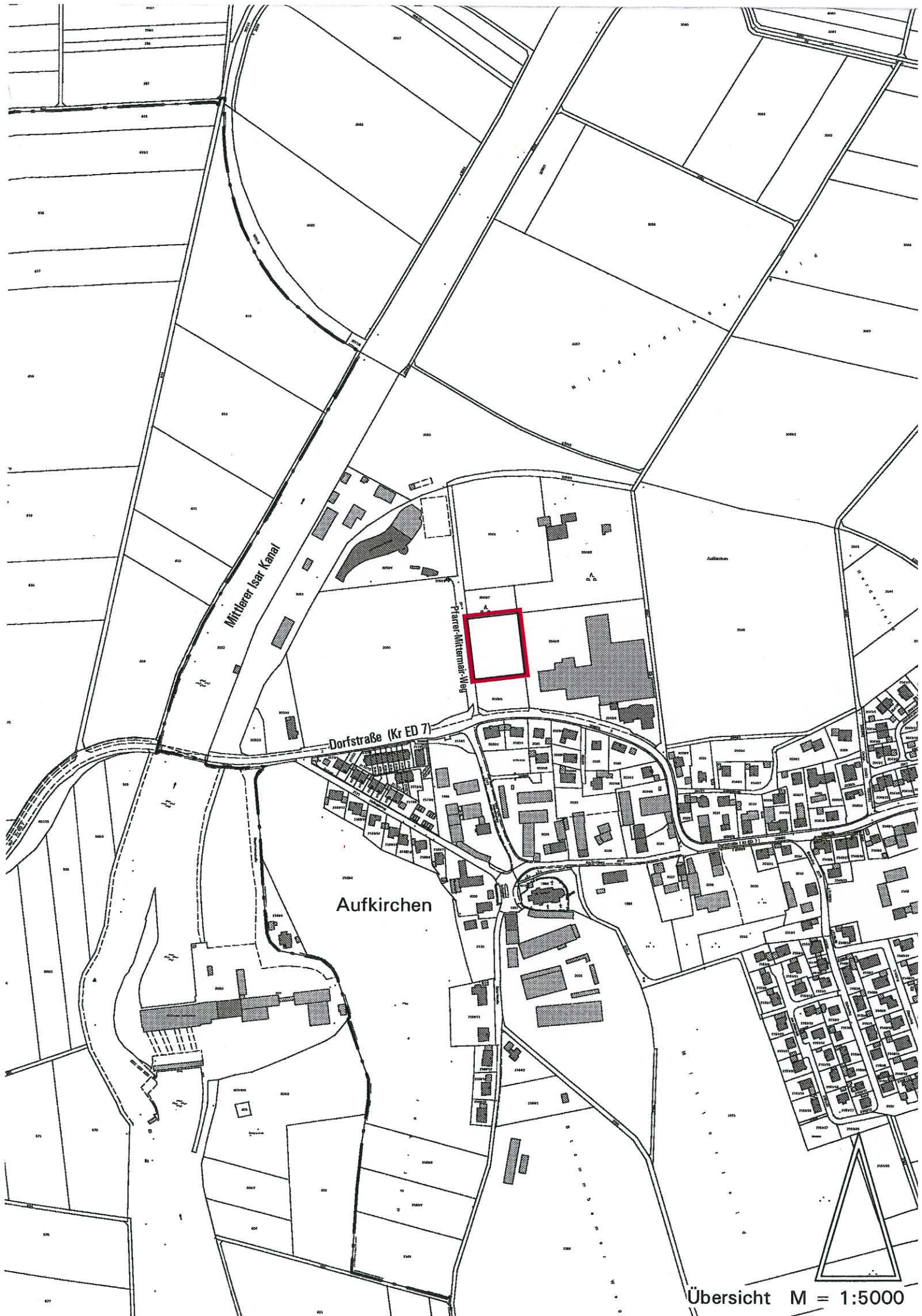
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Oberding, den 09. 11. 2007.....

Lackner.....

(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)



Aufkirchen

Mittlerer Isar Kanal

Dorfstraße (Kr ED 7)

Pfarr-Mittelmil-Weg



Montessori-Schule

2050/4

2050/5

2048

13

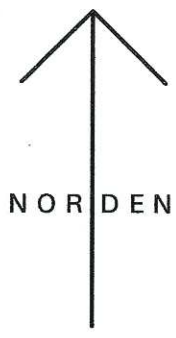
2048/3

2050

2048/7

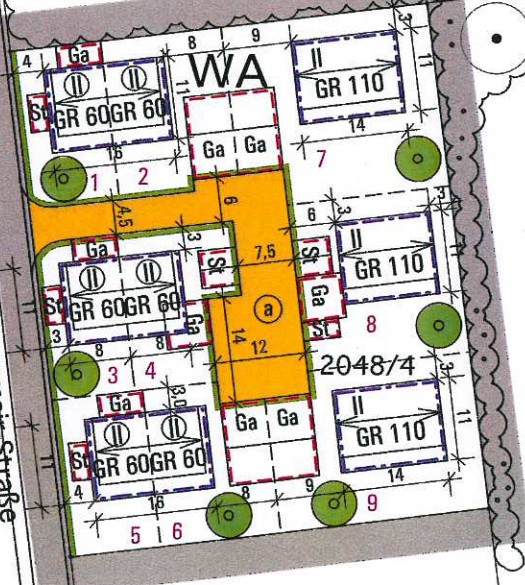
2049

2048/2



M = 1 : 1000

Pfarrer-Witttemair-Strasse



2048/8

Dorfstraße (Kr ED 7)

2086/6

2174/1

Meserkrempel

2030/2

2030/1

2031

2033/3

2172/1

8

2172/22

2033/2

2030/3

2033/1

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 17.01.2006 gefasst und am 03.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 01.08.2006 hat in der Zeit vom 01.09.2006 bis 28.09.2006 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom 01.08.2006 hat in der Zeit vom 01.09.2006 bis 28.09.2006 (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2007 bis 06.07.2007 ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4a Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 16.10.2007 wurde vom Gemeinderat Oberding am 30.10.2007 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

2. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberding entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

3. Das Original dieses Bebauungsplanes wurde am 07.11.2007 ausgefertigt.



Oberding, 09.11.2007

(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)

4. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 16.11.2007; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.10.2007 in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).



Oberding, 20.11.2007

(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)