



Bahnhofstr. (Kr. El. 34)

Tollstr. (Kr. El. 34)

Am Müllerberg

WA
GFZ = 0,5
GRZ = 0,35
20°-35°

- 1 ca. 707m²
- 2 ca. 587m²
- 3 ca. 762m²
- 4 ca. 806m²
- 5 ca. 636m²
- 6 ca. 600m²
- 7 ca. 605m²
- 8 ca. 570m²
- 9 ca. 543m²
- 10 ca. 523m²

LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG ca 14 %

SATZUNG

Die Gemeinde Oberdolling erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 Abs. 1 bis 4 in Verbindung mit Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 08.12.1996 und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) diesen Bebauungsplan als **SATZUNG**.

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GFZ Geschoßflächenzahl = 0,5
Die Flächen von Aufenthalts- und Treppenträumen außerhalb von Vollgeschossen sind nach § 20 Absatz 3 der BauNVO der Geschoßfläche voll zuzurechnen.

GRZ Grundflächenzahl = 0,35

20°-35° Dachneigung

3. Bauweise, Baugrenzen

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze

--- Baugrenze Garage

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche mit Vorgärten (Abstandsflächen)

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt.

2. Gebäude und bauliche Anlagen:

Dachneigung: 20° - 35°;
Zugelassen sind Satteldächer oder Krüppelwalmdächer. Der Firstverlauf ist parallel zu den Höhenschichtlinien des Urgeländes vorzusehen.

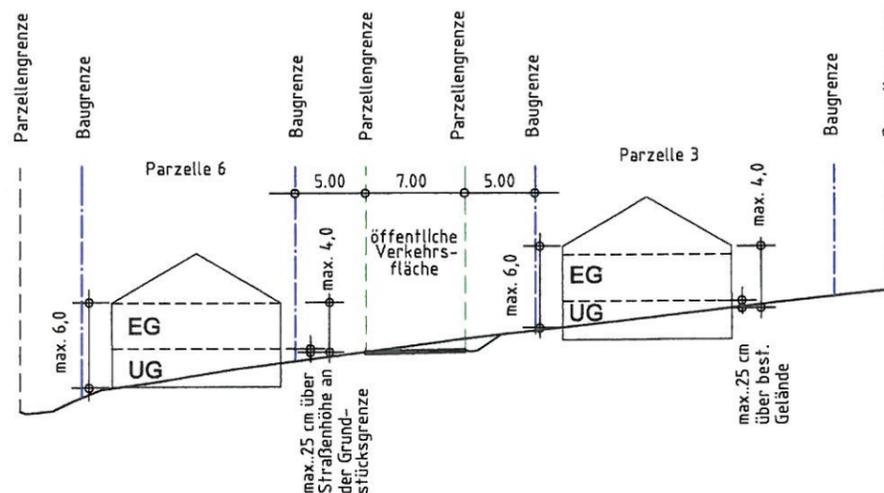
Dachgauben:

Dachgauben sind ab 30° Dachneigung zugelassen, jedoch je Dachfläche höchstens 3 Stück mit einer Einzelgröße von maximal 1,50 m x 1,50 m (ohne Dach) und einem Mindestabstand von 80 cm zueinander. Bei Doppelhäusern ist ein Abstand der Gauben von mind. 1,25 m zu den Grundstücksgrenzen (Mittelwand) einzuhalten.

Negative Dachgauben sind nicht zugelassen.

Maximale Wandhöhe von Schnittpunkt Aussenwand/Dachhaut bis Oberkante natürlichem Gelände oder Oberkante Rohfußboden Untergeschoss (gemessen von Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut bis Oberkante Urgelände oder Oberkante neuer Straße): talseitig = 6,0 m und bergseitig = 4,0 m

SYSTEMGELÄNDESCHNITT A - A o.M.



Die für die einzelnen Parzellen möglichen Bebauungsvorschläge unter Berücksichtigung der möglichen maximalen Fassadenhöhen liegen dem Bebauungsplan als Systemskizzen bei. Diese Systemskizzen der jeweiligen Parzellen sind auch Bestandteil der Festsetzungen.

3. Garagen:

Dachneigung 20° - 35°.

Zugelassen sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer. Bei Grenzgaragen, die giebelständig an der Grenze stehen, ist ein Krüppelwalmdach an der Grundstücksgrenze unzulässig.

Gemeinsam an der Grundstücksgrenze errichtete Garagen sind giebelständig in gleicher Höhe, Dachneigung und straßenseitiger Bauflucht zu errichten.

Wandhöhen und Längen gemäß Art. 7 Abs. 4 BayBO.

12. Wasserwirtsch

12.1 Das häusliche Pförring anzu

Die Beseitigung vor Baubeginn

12.2 Sämtliche Ba versorgungs

D. HINWEISE DU

1. Sicherstellung

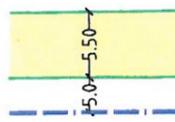
- Die geplante Versorgungsnetze
- Die Hausanschlüsse oder in Wand unter Berücksichtigung

2. Bodenfunde:

Es wird darauf Bayer. Landes 37, 85049 Ing

3. Maßentnahme

Die Planzeich Gewähr für die auszugleichen



Öffentliche Verkehrsfläche mit Vorgärten (Abstandsflächen)

— Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung der öffentlichen Flächen

5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

✂ 5,0 ✂ Maßangabe in Metern

6. Grünordnerische Festsetzungen

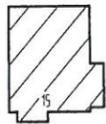


Öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche als Ortsrandeingrünung

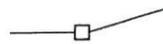
B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Bestehende Wohngebäude



Bestehende Nebengebäude



Bestehende Grundstücksgrenze



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

278/19

Flurstücksnummer

3

Parzellennummer

ca 600 m²

ungefähre Grundstücksgröße



Systemgeländeschnitt A - A (siehe Punkt C.2)



Höhenschichtlinien in Meter ü.N.N.

Bei den im Bebauungsplan eingezeichneten Häusern und Garagen handelt es sich lediglich um einen Bauvorschlag

Zugelassen sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer. Bei Grenzgaragen, die giebelständig an der Grenze stehen, ist ein Krüppelwalmdach an der Grundstücksgrenze unzulässig.

Gemeinsam an der Grundstücksgrenze errichtete Garagen sind giebelständig in gleicher Höhe, Dachneigung und straßenseitiger Bauflucht zu errichten. Wandhöhen und Längen gemäß Art. 7 Abs. 4 BayBO.

Bei einer Garagenverschleppung mit dem Hauptgebäude ist ein Mindestabstand von 3,0 m von der Grenze einzuhalten.

Der Abstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu den Garagen muß mindestens 5,0 m betragen. Einfriedungen im Stauraum der Garagen sind unzulässig.

4. Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen gemäß Art. 7 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung zulässig.

5. Einfriedungen:

a) Maximale Höhen entlang öffentlicher Straßen und Wege: 1,0 m;

b) Maximale Höhe, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen = 1,5 m, grundsätzlich vom Urgelände ausgehend

c) Sockelhöhen max. 20 cm;

d) als Böschungsverbau im Einschnittbereich der öffentlichen Straße ist ein Böschungsverbau mit einer Höhe von bis zu 1,0 m über der neuen Straßenoberkante zulässig.

1a Die Einfriedungen sind generell luft- und lichtdurchlässig auszubilden.

6. a) Die zulässige Zahl der Wohnungen wird auf zwei festgesetzt. Bei Doppelhausbebauung darf je Haushälfte nur eine Wohnung errichtet werden. Das Stammgrundstück des Bebauungsplanes darf nur einmal geteilt werden.

b) Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens 1,5 Garagen bzw. Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Der Stauraum vor der Garage kann nicht auf die erforderliche Stellplatzzahl angerechnet werden. Ergeben sich bei der Berechnung des Garagen- bzw. Stellplatzbedarfes keine ganze Zahlen (z.B. 1,5), so ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden (z.B. 2).

7. Hundezwinger an den Grundstücksgrenzen sind nicht zugelassen. Mindestabstand 3,0 m.

8. Die Verteilerschänke der elektrischen Versorgungsunternehmen werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.

9. Die sich aus Artikel 6 der BayBO ergebenden Abstandsflächen sind vorrangig gegenüber den vermaßten Baugrenzen anzuwenden.

10. Hausdränagen dürfen nicht am Abwasserkanal und nicht am Regenwasserkanal angeschlossen werden.

11. Die natürliche Geländeneigung muß auch bei geringfügigen Veränderungen weitestgehend beibehalten werden. Abgrabungen und Auffüllungen sind nur bis zu 0,50 m unter bzw. über Urgelände zulässig.

12. Wasserwirtschaft

12.1 Das häusliche Abwasser aus dem Wohngebiet ist an die Verbandskläranlage Pförring anzuschließen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers bzw. die Entwässerungsplanung ist vor Baubeginn mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

12.2 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasser-versorgungsanlage angeschlossen werden.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Sicherstellung der Stromversorgung im Baugebiet durch die E-ON Bayern AG:

- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen.
- Die Hausanschlußkabel enden in Aufputz-Hausanschlusskästen im Kellerraum oder in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten.

2. Bodenfunde:

Es wird darauf hingewiesen, daß zutagetretende Bodenfunde unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, Unterer Graben # 37, 85049 Ingolstadt, Tel. 0841/16 38, anzuzeigen sind.

3. Maßentnahme

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es besteht keine Gewähr für die Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.08.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs.1Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet "2.Erweiterung Müllerberg Ost" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05. Dezember 2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Oberdolling, den 01. DEZ. 2005



Lohr, 1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem.§ 3 Abs.1 BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung vom 23. November 2005 mit Begründung hat mit Bekanntmachung vom 05. Dezember 2005 in der Zeit vom 21. Dezember 2005 bis 25.Januar 2006 stattgefunden.

Oberdolling, den 01. DEZ. 2006



Lohr, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung vom 23. November 2005 mit Begründung hat in der Zeit vom 21. Dezember 2005 bis 25. Januar 2006 stattgefunden.

Oberdolling, den 01. DEZ. 2006



Lohr 1. Bürgermeister

4. Billigung des Gemeinderates

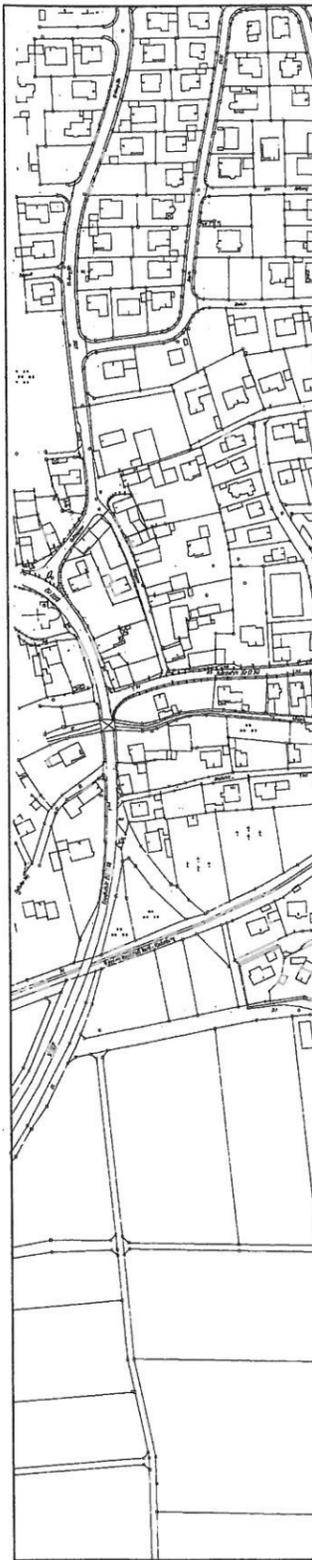
Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 21. Juli 2006 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21. Juli 2006 mit Begründung gebilligt.

Oberdolling, den 01. DEZ. 2006



Lohr, 1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 in Verbindung mit





Lohr, 1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 in Verbindung mit § 3 Abs.2 BauGB (§ 4a Abs.2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 in Verbindung mit § 3 Abs.2 BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung vom 21. Juli 2006 mit Begründung hat in der Zeit vom 24. August 2006 bis 26. September 2006 stattgefunden.

Oberdolling, den 01. DEZ. 2006



Lohr, 1. Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Oberdolling hat aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), geändert durch Gesetz am 21.06.2005 des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der BayBO, der Verordnung über die bauliche Nutzung des Grundstückes (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2006 (BGBl. I S. 132), der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) mit Beschluss des Gemeinderates vom 18. Oktober 2006 diesen Bebauungsplan mit Begründung als Satzung beschlossen.

Oberdolling, den 01. DEZ. 2006



Lohr, 1. Bürgermeister

7. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt der Gemeinde Oberdolling vom 01. DEZ. 2006 öffentlich bekannt gemacht.

Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt seit dieser Bekanntmachung im Rathaus Oberdolling während der allgemeinen Dienststunden zu Jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Der Bebauungsplan wurde mit seiner Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich

Oberdolling, den 01. DEZ. 2006



Lohr, 1. Bürgermeister

GEMEINDE OBERDOLLING

LANDKREIS EICHSTÄTT

BEBAUUNGSPLAN

"2. Erweiterung Müllerberg Ost"

M = 1 : 1000

PLANFASSUNG

Erstellt: 23.11.2005

Geändert: 22.02.2006

- Ortsrandeingrünung gemäß Schreiben Reg. v. Obb vom 23.01.2006
- Änderung Präambel gem. Schreiben des LRA EI vom 19.01.2006

21.07.2006

- Darstellung Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Anlage

18.10.2006

- Hinweis auf Bebauungsvorschlag unter Ziffer B

INGENIEURBÜRO
OTTO DIPL.-ING. (FH)
TOUSCHEK
 ZIEGELEISTRASSE 26
 85055 INGOLSTADT
 TEL (0841) 23 28
 FAX (0841) 5 82 40

Gemeinde Oberdolling

Landkreis Eichstätt

Vereinfachtes Änderungsverfahren zum Bebauungsplan: „2. Erweiterung Müllerberg Ost – Änderung Dachform“

Bisher wurden für das gesamte Baugebiet „2. Erweiterung Müllerberg Ost“ unter Festsetzungen Buchstabe C Ziffer 2 nur Satteldächer oder Krüppelwalmdächer zugelassen.

In seiner Sitzung vom 17.12.2008 hat der Gemeinderat beschlossen, diese Festsetzung dahingehend abzuändern, dass künftig auch Walmdächer zulässig sind. Die Festsetzung Buchstabe C Ziffer 2 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „2. Erweiterung Müllerberg Ost“ erhält folgende neue Fassung:
Zulässig sind Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer.

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat Oberdolling hat in seiner Sitzung vom 17.12.2008 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „2. Erweiterung Müllerberg Ost“ hinsichtlich der Zulässigkeit von Walmdächer § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 11.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Pförring, 11.02.2009



John
Lohr
1. Bürgermeister

2. Billigung durch den Gemeinderat

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 17.12.2008 die Änderung des Bebauungsplanes „2. Erweiterung Müllerberg Ost – 1. Änderung“ in der Fassung vom 17.12.2008 gebilligt.

Pförring, 11.02.2009



John
Lohr
1. Bürgermeister

3. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Nach § 4 Abs. 2 des BauGB wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt und die Änderung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.02.2009 bis 23.03.2009 im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Pförring und in der Gemeindekanzlei Oberdolling öffentlich ausgelegt.

Pförring,



John
Lohr
1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat am das vereinfachte Änderungsverfahren des Bebauungsplanes „2. Erweiterung Müllerberg Ost - 1. Änderung“ in der Planfassung vom samt Begründung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Pförring,

John
Lohr
1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung – Inkrafttreten:

Das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes „2. Erweiterung Müllerberg Ost“ der Gemeinde Oberdolling wurde am gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Änderungsverfahren mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der VG Pförring, Marktplatz 1, Zi.Nr.: 3.3, 85104 Pförring, und in der Gemeindekanzlei Oberdolling, Hauptstraße 1, 85129 Oberdolling zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes „2. Erweiterung Müllerberg Ost“ mit Begründung tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsnachfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Pförring,

John
Lohr
1. Bürgermeister

Satzung

Die **Gemeinde Oberdolling**, Landkreis Eichstätt, erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- Art. 81 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit Art. 6 Abs. 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007,
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 08.12.1996 und
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung

diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Festsetzungen und Hinweise

Alle sonstigen Festsetzungen, Hinweise und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleiben unverändert gültig.

Begründung:

Der Gemeinderat Oberdolling hat aufgrund mehrerer Anfragen aus der Bevölkerung in seiner Sitzung vom 17.12.2008 beschlossen, die Festsetzung Buchstabe C Ziffer 2 des Bebauungsplanes „2. Erweiterung Müllerberg Ost“ im vereinfachten Änderungsverfahren dahingehend zu ändern, dass künftig außer Sattel- und Krüppelwalmdächer auch Walmdächer zulässig sind.

Nachdem die Änderung des Verfahrens nach § 13 BauGB im „Vereinfachten Verfahren“ erfolgt, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Abgabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Pförring,
Gemeinde Oberdolling


Lohr
1. Bürgermeister