

und Stauden.

10. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs.

geplante Wasserfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Mavon Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, 9 Abs. 1 Nr.

Umgrenzung von Flächen für Maßna Entwickung von Natur und Landschaf

Sträucher / Bäume heimischer und st Grünflächen zu pflanzen

Bäume auf privaten Flächen zu pflan (Standort frei wählbar)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbere

II. Planliche Hinweise und nach

Bestehende Haupt- und Nebengebät

Flurstücksnummer

bestehende Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

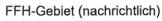
Höhenlinien

Mischwasserkanal (It. Bestand)

Regenwasserkanal (It. Bestand)

Schmutzwasserkanal (It. Bestand)

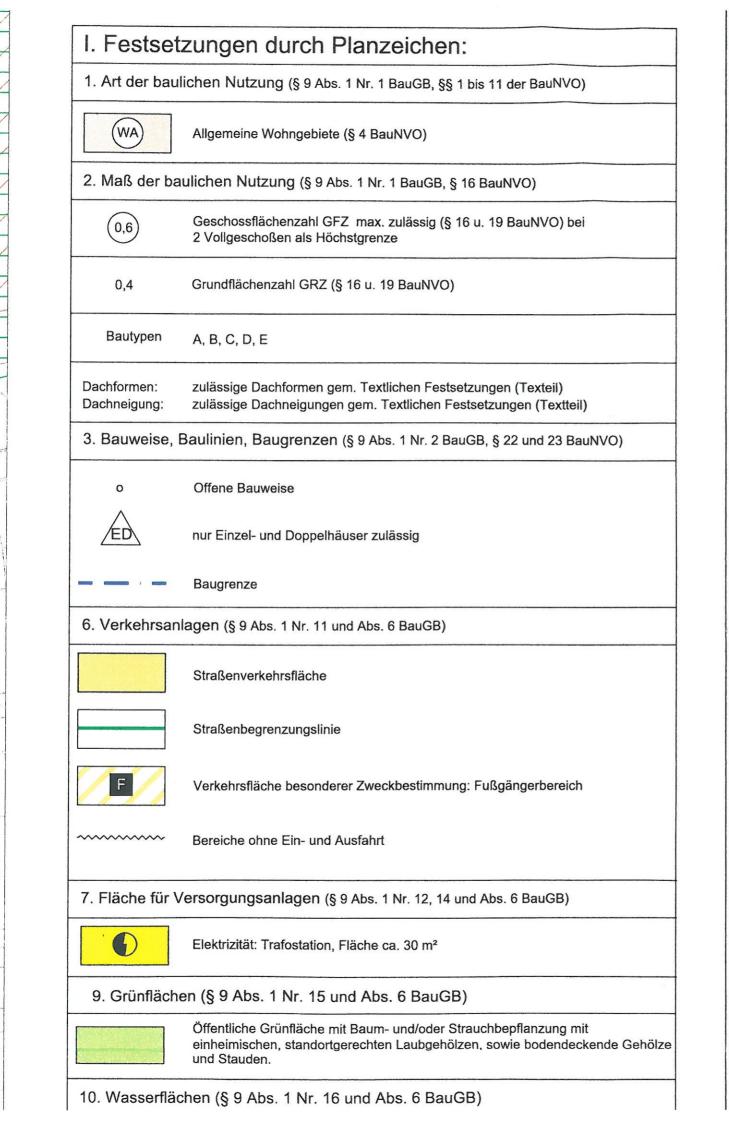
Landschaftsschutzgebiet (nachrichtlie



Wasserleitung

Freizuhaltendes Sichtdreieck

III. Festsetzungen d. Text und t siehe Textgeheft, Teil B



Verfahrensvermerke Bebauungsplan

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.06.2016 den Vorentwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.06.2016 gebilligt.
- 3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Erläuterung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.06.2016 hat in der Zeit vom 02.08.2016 bis 05.09.2016 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.06.2016 fand in der Zeit vom 02.08.2016 bis 05.09.2016 statt.
- 5. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.10.2016 die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und abgewogen.
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.10.2016 den Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan gebilligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.10.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2016 bis 26.01.2017 öffentlich ausgelegt.
- 8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.10.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger der öfftentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2016 bis 26.01.2017 beteiligt.

Gemeinde Oberdolling, 15, März 2017.

1. Bürgermeister Lohr



10. Ausgefertigt:

0 ' 1 0 1 11'	1 5.	Marz	2017	
Gemeinde Oberdolling,				

1. Bürgermeister Lohr



Gemeinde Oberdolling, 15. März 2017

1. Bügermeister Lohr



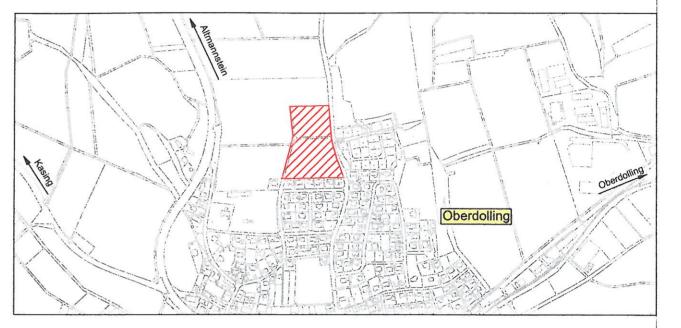
EITHEITHSCHEH, STAFFACHTEFFECHTEFF LAUDGEHOIZEH, SOWIE DOGEHOECKEHGE GEHOIZE 10. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB) geplante Wasserfläche 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur IIII Entwickung von Natur und Landschaft (Sickermulde) Sträucher / Bäume heimischer und standortgerechter Arten auf öffentlichen Grünflächen zu pflanzen Bäume auf privaten Flächen zu pflanzen (Standort frei wählbar) 15. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes II. Planliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen: Bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer Flurstücksnummer bestehende Grundstücksgrenzen geplante Grundstücksgrenzen Höhenlinien Mischwasserkanal (It. Bestand) Regenwasserkanal (It. Bestand) Schmutzwasserkanal (It. Bestand) (0,0,0,0 Landschaftsschutzgebiet (nachrichtlich) FFH-Gebiet (nachrichtlich) Wasserleitung Freizuhaltendes Sichtdreieck

III. Festsetzungen d. Text und textliche Hinweise siehe Textgeheft, Teil B

GEMEINDE OBERDOLLING



LANDKREIS EICHSTÄTT REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



GEMEINDE OBERDOLLING

BEBAUUNGSPLAN - ALLGEMEINES WOHNGEBIET "AM OBERDORFER BERG WEST" TEIL A - PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000

PLANFERTIGER:



Dr.-Leo-Ritter-Straße 7 93049 Regensburg Tel. 0941/46448740 Fax 0941/46448744 info@utegmbh.de www.utegmbh.de

SATZUNG, STAND: 15.02.2017 Oberdolling,

Bürgermeister Lohr



GEMEINDE OBERDOLLING

Landkreis Eichstätt - Regierungsbezirk Oberbayern

Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Am Oberdorfer Berg West"

Textliche Festsetzungen und Hinweise Begründung mit Umweltbericht

Verfahrensstand:

15.02.2017 - Satzung

Planverfasser:



U.T.E. Ingenieur GmbH Dr.-Leo-Ritter-Straße 7 93049 Regensburg Tel. 0941 4644874-0 Fax 0941 4644874-4



Landschaftsarchitekt Blank Marktplatz 1 92536 Pfreimd Tel. 09606 9154-47 Fax 09606 9154-48 U.T.E. Ingenieur GmbH Dr.-Leo-Ritter-Straße 7 93049 Regensburg

Gemeinde Oberdolling Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Oberdorfer Berg West", Satzung

INHALTSVERZEICHNIS

	Sei	ite			
PRÄAMBEL4					
Teil A)	Planzeichnungen				
Teil B)	Textliche Festsetzungen				
1	Art und Maß der baulichen Nutzung				
1.1	Art der baulichen Nutzung	7			
1.2	Maß der baulichen Nutzung				
1.2.1 1.2.2 1.2.3 1.2.4	Grundflächenzahl (GRZ) Vollgeschosse	8 9 9			
2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen				
2.1	Bauweise				
2.2	Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen				
2.3	Größe der Baugrundstücke	.10			
3	Verkehrsflächen	11			
3.1	Öffentliche Verkehrsfläche	11			
4	Versorgungsleitungen	11			
5	Dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser	11			
6	Örtliche Bauvorschriften	12			
6.1	Abstandsflächen	12			
6.2	Dächer	12			
6.2.1 6.2.2 6.2.3	Dachformen Dachaufbauten für technische Anlagen zur Energiegewinnung Dachgauben, Zwerchbauten	12 12 12			
6.3	Einfriedungen/Sichtschutz	13			
6.4	Stellplätze, Garagen und Zufahrten	13			
6.5	Nachbaupflicht für Doppelhäuser	13			
6.6	Geländegestaltung	13			
7	Textliche Festsetzungen zur Grünordnung	14			
7.1	Allgemeine grünordnerische Festsetzungen	14			
7.1.1 7.1.2 7.1.3 7.1.4	Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen Grenzabstände von Gehölzpflanzungen Grünflächenanteil / Baumanteil	14 14 14			
7.2	Besondere grünordnerische Festsetzungen	14			
7.2.1	Allgemeines	14			
7.2.2	Pflanzmaßnahmen, Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen				
Teil C)	Textliche Hinweise und nachrichtliche übernahmen				
Teil D)	Begrundung				

Seite 2 von 30

16BP004.023

1	Allgemeines	19
2	Geltungsbereich, städtebauliche Einordnung, Lage und Nutzung	19
3	Übergeordnete Planungen	20
3.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	
4	Erschließung	22
4.1	Verkehr	22
4.1.1 4.1.2	Äußere ErschließungInnere Erschließung	22
4.2	Wasserhaushalt	23
4.2.1	Abwasserbeseitigung	23
4.2.2 4.2.3	Niederschlagswasser Oberflächenwasser	23
4.3	Wasser- und Löschwasserversorgung	
4.4	Stromversorgung	24
4.5	Telekommunikation	24
4.6	Abfallentsorgung	24
5	Flächenbilanz	
6	Lärmschutz	25
7	Anforderungen des BNatSchG / Eingriffsregelung	26
8	Landschaftsplan	26
9	Begründung zur Grünordnung	26
E)	UMWELTBERICHT	30

PRÄAMBEL

Satzung über die Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Am Oberdorfer Berg West", Gemeinde Oberdolling

Die Gemeinde Oberdolling erlässt aufgrund folgender Rechtsgrundlagen nachstehende Satzung:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBI. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBI. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (PlanzV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBI. I S. 1509)

Bayerische Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, (GVBI. 2007 S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBI. 2015 S. 296) und dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBI. I S. 3316)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Oberdolling, "Am Oberdorfer Berg West" umfasst die Flurstücks-Nummern 363 (Teilfläche), 364, 365 und 339 Gemarkung Oberdolling.

Gemeinde Oberdolling Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Oberdorfer Berg West", Satzung

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

A.)	Planzeichnung, M 1 : 1.000 Übersichtslageplan, M 1 : 2.000					
B.)	Textliche Festsetzungen					
C.)	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen					
D.)	Begründung					
E.)	Umweltbericht mit Bestandsplan, M 1: 1.000					
	Lagepläne Ausgleichsflächen, M 1: 2.000 und 1: 1	.000				
§ 3 Inkrafttreten						
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).						
Oberdolling, d	en					
Gemeinde Oberd	olling, 1. Bürgermeister Josef Lohr	(Siegel)				

16BP004.023 Seite 5 von 30

U.T.E. Ingenieur GmbH Dr.-Leo-Ritter-Straße 7 93049 Regensburg Gemeinde Oberdolling Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Oberdorfer Berg West", Satzung

Teil A) Planzeichnungen

16BP004.023 Seite 6 von 30

Gemeinde Oberdolling Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Oberdorfer Berg West", Satzung

Teil B) Textliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlagen:

- Landesentwicklungsprogramm des Freistaates Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Ingolstadt (10)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- Bayerische Bauordnung (BauBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG)

in den zum Zeitpunkt der Beschlussfassung neuesten, rechtsverbindlichen Fassungen.

Dieser Textteil mit Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplans (Planzeichnung Teil A).

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen der Planzeichnung in:

ein Allgemeines Wohngebiet (WA) öffentliche Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung (Straßenflächen, Fußwege) öffentliche, gliedernde Grünflächen mit und ohne Baumbestand

Die genaue Lage und Abgrenzung der Nutzungen ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

16BP004.023

- 1. Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden L\u00e4den, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht st\u00f6renden Handwerksbetriebe
- Anlagen und Räume für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO.

Für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstiges nicht störendes Gewerbe ist im

Seite 7 von 30

U.T.E. Ingenieur GmbH Dr.-Leo-Ritter-Straße 7 93049 Regensburg Gemeinde Oberdolling Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Oberdorfer Berg West", Satzung

Einzelfall im Rahmen einer Befreiung insbesondere unter Würdigung des Umfanges zu entscheiden.

Die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3, Nr. 3. bis 5. werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ferner Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO, Garagen und Stellplätze

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 i.S. des § 19 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch die Grundflächen der in vorgenanntem Satz bezeichneten Anlagen bis zu maximal 50 vom Hundert überschritten werden.

1.2.2 Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet werden bei den Hauptgebäuden maximal zwei (II) Vollgeschosse als Höchstgrenze i. S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

Bei oberirdischen Nebengebäuden ist max. ein (I) Vollgeschoss zulässig.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Zur Definition und Begriffsbestimmung des Vollgeschosses gilt für diese Satzung insoweit Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort (vgl. § 83 BayBO, Übergangsvorschriften).

16BP004.023 Seite 8 von 30

1.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 i.S. des § 20 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossfläche gibt an, wie viele Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen- und Verbindungsräume (z.B. Flure) und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschossfläche ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

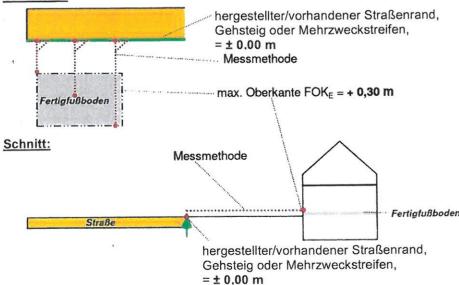
1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Die maximal zulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhe beträgt 0,30 m über dem höchsten Punkt der Erschließungsstraße, von der aus der Bauherr die Erschließung (§ 9 Abs. 1b Nr. 11 BauGB; Wasser- und Kanal) sicherstellt. Dieses wird gemessen horizontal und senkrecht vom jeweiligen Bezugspunkt am hergestellten/vorhandenen Straßenrand zur Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (= unterer Bezugspunkt Wandhöhe).

Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut (traufseitig).

Grundriss:

16BP004.023



Seite 9 von 30

Vollgeschosse: E + D = II oder:

E + I + D = II (Dachgeschoss kein Vollgeschoss)

max. mittlere Wandhöhe: 6,30 m (traufseitig und hangabwärts, bei

Pultdächern und versetzten Pultdächern auch

hangaufwärts gemessen)

zulässige Dachformen:

Dachneigung:

flaches Satteldach,

U.T.E. Ingenieur GmbH

Dr.-Leo-Ritter-Straße 7

93049 Regensburg

Walmdach, Zeltdach:

20° - 28°

steiles Satteldach,

Krüppelwalmdach:

35° - 45°

Kniestock max. 1,00 m

Pultdach,

versetztes Pultdach:

7° - 17°

max. Firsthöhe: 8,20 m

Die max. mittlere Wandhöhe für Garagen beträgt 3,00 m

2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Bauweise

offene Bauweise (o) gemäß § 22 BauNVO

Im WA sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.2 Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt. Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 500 m² festgesetzt. Bei Teilung müssen pro Teilfläche mindestens 300 m² verbleiben.

2.3 Größe der Baugrundstücke

Mindestgrundstücksgrößen:

- Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei einer Einzelhausbebauung 500 m²
- 2. Doppelhäuser sind auf einem geteilten Grundstück zulässig. Bei Doppelhäusern ist je

16BP004.023 Seite 10 von 30

Gemeinde Oberdolling Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Oberdorfer Berg West", Satzung

volle 300 m² Grundstücksanteil eine Doppelhaushälfte zulässig.

 Bei einer Teilung von Grundstücken sind die Festsetzungen bezüglich der jeweils erforderlichen Mindestgrundstücksgröße von der wegzumessenden Teilfläche und auch vom verbleibenden Restgrundstück einzuhalten.

Anzahl der Wohnungen pro Gebäude:

Werden mehrere Wohnungen errichtet, so ist für jede Wohnung eine anteilige Mindestgrundstücksfläche von 200 m² erforderlich.

3 Verkehrsflächen

3.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Verkehrsflächen (Kapellenberg und Weißendorfer Weg) sind bereits vorhanden und liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die zu errichtenden Planstraßen 1, 2 und 3 vorgesehen.

Die genaue Lage und Begrenzung ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

4 Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen (Wasserleitung, Strom, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation) liegen im Kapellenberg und in der St.-Georg-Straße und werden im Zuge der Erschließungsmaßnahme in das neue Baugebiet gelegt.

5 Dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zur dezentralen Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) im Planbereich selbst sind Regenwasserzisternen für die privaten Grundstücke zu errichten. Diese stellen in Verbindung mit den zentralen Rückhalteeinrichtungen, die Niederschlagswasserbeseitigung des gesamten Gebietes mit sicher.

16BP004.023 Seite 11 von 30

U.T.E. Ingenieur GmbH Dr.-Leo-Ritter-Straße 7 93049 Regensburg Gemeinde Oberdolling Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Oberdorfer Berg West", Satzung

6 Örtliche Bauvorschriften

6.1 Abstandsflächen

Die Vorgaben über Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO, Art. 6) sind vorrangig zu den im Plan dargestellten Baugrenzen anzuwenden. Die Messung orientiert sich an der natürlichen Geländeoberfläche.

6.2 Dächer

6.2.1 Dachformen

Zugelassen sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zeltdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer, sowie Flachdächer.

Dachbegrünungen werden ausdrücklich empfohlen.

Dachüberstände:

Dachüberstände sind an den Traufseiten bis zu max. 0,80 m zulässig. An den Giebelseiten (Ortgang) sind Dachüberstände bis zu max. 0,50 m zulässig

Garagendächer:

Zugelassen sind die Dachformen der Hauptgebäude.

Traufhöhen gemäß BayBO in der jeweiligen Fassung.

Dachterrassen auf an der Grundstücksgrenze stehenden Garagen sind nicht zulässig.

6.2.2 Dachaufbauten für technische Anlagen zur Energiegewinnung

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Diese sind der Dachneigung folgend in die Dachfläche zu integrieren oder dürfen als Aufdachanlagen einen Maximalabstand von 0,30 m gegenüber der Dachhaut, gemessen von Oberkante Dachhaut zur Oberkante Anlage, aufweisen und den First um nicht mehr als 0,30 m überragen.

6.2.3 Dachgauben, Zwerchbauten

Zwerchgiebel und Querbauten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Sie müssen sich der Gestaltungsform und Gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen.

Eine Unterordnung liegt vor, wenn diese in der Länge weniger als 1/3 und in der Breite weniger als 1/3 der Hauslänge aufweisen. Sie dürfen den First des Hauptdaches nicht überragen.

16BP004.023 Seite 12 von 30

Gemeinde Oberdolling Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Oberdorfer Berg West", Satzung

6.3 Einfriedungen/Sichtschutz

Die Einfriedung zum Straßenraum hin darf eine Höhe von 1,20 m ab Oberkante Straße nicht überschreiten.

Durchgehende Zaunsockel sind zum Schutz von Kleingetier zu vermeiden, außer dort, wo sie zur Wasserführung unerlässlich sind (h= max. 0,25 cm).

6.4 Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Pro Wohneinheit (WE) sind auf einem Grundstück 2 Stellplätze zu errichten. Stauraum vor Garagen oder Carports darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

6.5 Nachbaupflicht für Doppelhäuser

Bei Grenzbebauung wird eine Nachbaupflicht des Zweitbauenden zum Erstbauenden festgesetzt. Er hat sich in der Höhenentwicklung, Dachform, Neigung und Eindeckung, in der Wahl der Gauben, Wandmaterialien und Farbe dem Vorbauenden anzupassen.

6.6 Geländegestaltung

Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen/Aufschüttungen bis jeweils 1,50 m zulässig. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschung auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Mindestabstand: 0,75 m von der eigenen Grundstücksgrenze.

Hinweis:

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen Nachbargrundstücke abzustimmen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden, als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

16BP004.023 Seite 13 von 30

U.T.E. Ingenieur GmbH Dr.-Leo-Ritter-Straße 7 93049 Regensburg Gemeinde Oberdolling Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Oberdorfer Berg West", Satzung

7 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

7.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

7.1.1 Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

7.1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

7.1.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB), Art. 47-50, zu beachten.

7.1.4 Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Der Standort kann frei gewählt werden.

7.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen

7.2.1 Allgemeines

Im Baugebiet sind auf privaten und öffentlichen Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach

16BP004.023 Seite 14 von 30

Gemeinde Oberdolling Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Oberdorfer Berg West", Satzung

Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die öffentlichen Begrünungsmaßnamen und die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung nachfolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

7.2.2 Pflanzmaßnahmen, Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Pflanzung einer 1-2-reihigen Hecke auf öffentlichen Grünflächen im Westen, Norden und Südosten des Baugebiets auf den öffentlichen Grünflächen des Baugebiets am West-, Nord- und Ostrand (Breite jeweils mindestens 5 m) im Bereich der Sickermulden sind auf öffentlichen Grünflächen mindestens 1-2-reihige Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten der Gehölzauswahlliste zu pflanzen.

7.2.2.1 Abschnittsweise Pflanzung von Sträuchern auf den öffentlichen Grünflächen innerhalb des Baugebiets südlich der Straße im mittleren Teil des Baugebiets auf den öffentlichen Grünflächen (Breite mindestens 3 m) sind abschnittsweise Sträucher gemäß der Plandarstellung zu pflanzen.

7.2.2.2 Begrünung des Regenrückhaltebeckens

Zur Begrünung des Regenrückhaltebeckens sind gemäß der Plandarstellung mindestens 6 Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung und Sträucher der Gehölzauswahlliste gemäß der Plandarstellung zu pflanzen.

7.2.2.3 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die externen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen in einem Umfang von 6.000 m² werden wie folgt nachgewiesen und verbindlich festgesetzt.

Waldumbau im Norden der Flur-Nr. 136 der Gemarkung Unterdolling (Teilfläche 2.234 m²)

Folgende Maßnahmen sind verbindlich durchzuführen:

Entnahme aller Fichten in der Baumschicht und höheren Strauchschicht und der aufkommenden Verjüngung

- Auflichtung des Kiefernschirms, so dass der Bestockungsgrad auf 0,5 abgesenkt wird; Belassen eines Teils des anfallenden Kiefernholzes als liegendes Totholz
- Ringeln von Kiefern, die im Bereich der Eichenverjüngung stehen, zur Förderung stehenden Totholzes
- Ausweitung der Ziegenbeweidung im Übergangsbereich Wald-Offenland (Kalkmagerrasen im Süden)

Gegebenenfalls werden weitere, bestandsentwickelnde Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt, gegebenenfalls nach Jahren in Abhängigkeit von der Bestandsentwicklung.

Extensivierung des Grünlandbestandes im Südosten (Teilfläche 3.000 m²)

Folgende Maßnahmen werden verbindlich festgesetzt:

- Extensivierung des Grünlandbestandes durch vollständigen Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen
- max. 2-malige Mahd pro Jahr, 1. Mahd nicht vor 01.07. des Jahres; Abfuhr des Mähguts von der Fläche

Waldumbau auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 1025, der Gemarkung Oberdolling

Folgende Maßnahmen sind verbindlich durchzuführen:

- Waldrandgestaltung in einer Tiefe von 15 m mit folgender Anordnung:
- am Waldrand 5 m breiter Gras- und Krautsaum
- anschließend 5 m breiter Streifen mit Strauchpflanzung unter Verwendung folgender Arten (Pflanzabstand 1,5 x 1,0 m, Pflanzqualität Str. 2 x v. 60-100):

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel Eingriffliger Weißdorn

Crataegus monogyna Euonymus europaeus

Pfaffenhütchen

Liqustrum vulgare Prunus spinosa

Rosa canina

Liguster Schlehe Hunds-Rose

· anschließend 5 m breiter Streifen aus baumförmigen Gehölzen unter Verwendung folgender Arten (Pflanzabstand 1,5 x 1,0 m, Pflanzqualität Hei 2 x v. 100-150):

Malus sylvestris

Wildapfel

Pyrus pyraster Sorbus aucuparia Carpinus betulus

Wildbirne Vogelbeere Hainbuche

- Bestandsumbau durch sukzessive Entnahme der Fichten und Pflanzung von Laubgehölzen (Stieleiche, Rotbuche), Anteile jeweils 50 %, Pflanzabstand 1,5 m x 1,0 m, Forstware); die Beimischung von weiteren Laubgehölzarten wie Hainbuche, Winterlinde, Spitzahorn und Bergahorn ist zulässig

7.2.2.4 Gehölzauswahlliste

Für Gehölzpflanzungen werden auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen gemäß Festsetzung 6.2.2.1 und 6.2.2.4 folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten festgesetzt (Empfehlung auf privaten Flächen, soweit bezüglich Standraum, Platzangebot etc. geeignet):

Seite 16 von 30

Liste 1 Bäume

Feld-Ahorn Acer campestre Spitz-Ahorn Acer platanoides Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus Sand-Birke Betula pendula Carpinus betulus Hainbuche Wild-Apfel Malus sylvestris Vogel-Kirsche Prunus avium Wildbirne Pyrus pyraster Stiel-Eiche Quercus robur Vogelbeere Sorbus aucuparia Winter-Linde Tilia cordata Sommer-Linde Tilia platyphyllos

Auf privaten Grünflächen werden für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme empfohlen.

Liste 2 Sträucher:

Berberis vulgaris
Cornus sanguinea
Corylus avellana

Berberitze
Roter Hartriegel
Haselnuß

Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn Euonymus europaeus Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum

Praffennutchen
Wolliger Liguster
Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hunds-Rose
Salix caprea Salweide

Sambucus nigra Schwarzer Holunder Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume in Einzelstellung: H 12-14 (Sickerbecken)

Obstbäume: H ab 8 cm, auf privaten Bauparzellen auch Halbstämme

in geschlossenen Pflanzungen (Hecken):

Heister: Hei 2 x v. 100-150 Sträucher: Str. 2 x v. 60-100

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

Seite 17 von 30

Teil C) Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Niederschlagswasser

Unbelastetes Oberflächenwasser ist gemäß Art. 41 BayBO an Ort und Stelle zu versickern. Der Bauherr ist verpflichtet, Versickerungsanlagen nach der "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV) vom 01.01.2000, veröffentlicht im Bayer. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 3/2000, und nach den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), veröffentlicht im AIIMBI Nr. 3/2000, herzustellen. Die Planung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Solarenergie

Nach § 1a Abs. 5, "soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden."

Anlagen zur Energiegewinnung sind daher als Dachaufbauten zulässig. Und werden ausdrücklich empfohlen.

Bodendenkmäler

Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Eichstätt) gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG unterliegen.

Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten im Plangebiet ungewöhnliche Verfärbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, Hausmüll, Keramikabfälle, Deponiegas) wahrgenommen werden, so sind umgehend das Landratsamt Eichstätt, (Amt für Umweltschutz) und das Amt für Wasserwirtschaft Ingolstadt zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Landwirtschaft

Von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs und Staubbelastungen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind.

Dies kann auch vor 6 Uhr morgens bzw. nach 22 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten der Fall sein.

Gemeinde Oberdolling Landkreis Eichstätt

1. Vereinfachtes Änderungsverfahren zum Bebauungsplan: "Am Oberdorfer Berg West"

In seiner Sitzung vom 21.03.2018 hat der Gemeinderat die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Oberdofer Berg West" hinsichtlich der Wandhöhen bei Garagen wie folgt beschlossen.

Der Punkt 1.2.4 (gültig für Wohngebäude), "Höhen der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte" wird wie folgt ergänzt:

Für Garagen wird eine mittlere Wandhöhe an der Grundstücksgrenze von 3,40 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Berechnung der mittleren Wandhöhe der Garage ist die der Zufahrt anliegende Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze. Die zeichnerischen Regelbeispiele für Garagen auf dem Bebauungsplan verlieren hierdurch ihre Gültigkeit bzw. sind als gegenstandslos anzusehen.

Der Geltungsbereich und alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Planfassung 21.03.2018

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat Oberdolling hat in seiner Sitzung vom 21.03.2018 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Am Oberdorfer Berg West" hinsichtlich der Wandhöhen bei Garagen gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 22.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberdolling, 10.07.2018

A CONTRACTOR OF THE PARTY OF TH

Lohr 1. Bürgermeister 2. Billigung durch den Gemeinderat

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 21.03.2018 die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Am Oberdorfer Berg West" in der Fassung vom 21.03.2018 gebilligt.

Oberdolling, 10.07.2018



Lohr
1. Bürgermeister

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 04.04.2018 bis 07.05.2018 in der Gemeindekanzlei Oberdolling, Hauptstr. 1, 85129 Oberdolling und im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Pförring, Marktplatz 1, 85104 Pförring öffentlich ausgelegt.

Oberdolling, 10.07.2018



Lohr 1. Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat am 16.5.2018 das vereinfachte Änderungsverfahren des Bebauungsplanes "Am Oberdorfer Berg West – 1. Änderung" in der Planfassung vom 21.03.2018 samt Begründung in der Fassung vom 21.03.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberdolling, 10.07.2018



Łohr 1. Bürgermeister

Bekanntmachung – Inkrafttreten:

Das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes "Am Oberdorfer Berg West – 1. Änderung" der Gemeinde Oberdolling wurde am 10.07.2018 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Änderungsverfahren mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Oberdolling, Hauptstr. 1, 85129 Oberdolling und in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Pförring, Marktplatz 1, Zi.Nr. 3.3, 85104 Pförring, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes "Am Oberdorfer Berg – 1. Änderung" mit Begründung tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsnachfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Oberdolling, 10.07.2018



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 (BGBI.I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBI. I S.954)
- 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 (BGBI.I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548),
- 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 (BGBI. I 1991 S. 58) in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

Festsetzungen und Hinweise

Begründung:

Der Gemeinderat Oberdolling hat aufgrund mehrerer Anfrage aus der Bevölkerung hinsichtlich der Wandhöhen bei Garagen in seiner Sitzung vom 21.03.2018 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Oberdorfer Berg West" wie folgt zu ändern bzw. die Festsetzungen zu ergänzen:

Der Punkt 1.2.4 (gültig für Wohngebäude), "Höhen der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte" wird wie folgt ergänzt:

Für Garagen wird eine mittlere Wandhöhe an der Grundstücksgrenze von 3.40 m. festgesetzt. Bezugspunkt für die Berechnung der mittleren Wandhöhe der Garage ist die der Zufahrt anliegende Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze. Die zeichnerischen Regelbeispiele für Garagen auf dem Bebauungsplan verlieren hierdurch ihre Gültigkeit bzw. sind als gegenstandslos anzusehen.

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

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.

Planfassung 21.03.2018

Oberdolling, 10.07.2018 Gemeinde Oberdolling