



281

280/1

400

406

410

222

224

226

280

279

274

275

272

270

271

269

268

263

266

267

WA	△ ED
E-D=II	
GRZ	0,35
GFZ	0,50

ABLAUF ZUR KA PFÖRRING

IN PFLANZFLÄCHE ENTWÄSSERUNGSMULDE VORSEHEN

Am Müllerberg

281/1

EST. 0 5

RKB

EST. 0 5

RKB

EST. GRABEN

1

7

86

85

135

135

401

401

~850 m²

~700 m²

~700 m²

~700 m²

~700 m²

~700 m²

~700 m²

~720 m²

~830 m²

~650 m²

~840 m²

~650 m²

~700 m²

~700 m²

~700 m²

~700 m²

~700 m²

36

35

34

33

37

38

39

40

45

44

43

42

41

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

~665 m²

~700 m²

~800 m²

~710 m²

~710 m²

~710 m²

~740 m²

~670 m²

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

200

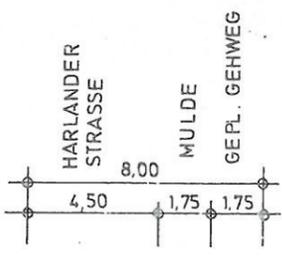
WA	△ ED
E-D=II	
GRZ	0,35
G-FZ	0,50



Gießgraben

IN PFLANZFLÄCHE
ENTWÄSSERUNGS-
MULDE VORSEHEN

SCHNITT A-A



227

260

258

254

255

256

257

264

390

386

388

390

384

386

263

267

268

Tollstraße

135
40

135
70

135
78

135
78

135
78

135
78

135
78

135
78

135
78

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

15

16

17

21

22

23

27

28

29

23

24

29

30

29

31

29

32

13

14

18

19

20

26

25

32

ZEICHENERKLÄRUNG

1.) Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Baugrenzen



Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung der
öffentlichen Flächen



WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

E + D = II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

GRZ

Grundflächenzahl = 0.35

GFZ

Geschoßflächenzahl = 0.5

Die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb
von Vollgeschossen sind nach § 20 Absatz 3
der BauNVO der Geschoßfläche voll zuzurechnen.

Neu anzulegende Baum- und Strauchbepflanzung
entsprechend Punkt 12 der "Weiteren Fest-
setzungen" als Abgrenzung des Baugebietes.



Öffentliche Grünfläche mit Baum- und/oder
Strauchbepflanzung mit einheimischen,
bodenständigen Pflanzen sowie bodendeckenden
Gehölzen und Stauden. Nadel- und Ziergehölze
dürfen nicht gepflanzt werden.



Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßen-



WEITERE FESTSETZUNGEN

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

2) Garagen:
Dachneigung 32 - 42 Grad.
Zulässig sind Sattel- und Krüppelwalmdächer. Bei Grenz-
garagen die giebelständig an der Grenze stehen, ist ein
Krüppelwalmdach unzulässig. Wandhöhen und Längen gemäß
Art. 7 Abs. 4 BayBO.
Bei einer Garagenabschleppung mit dem Hauptgebäude ist ein
Mindestabstand von 3,0 m von der Grenze einzuhalten.

3) Gebäude und bauliche Anlagen:
Dachneigung: bei E + D = 32 - 42 Grad,
zugelassen sind Sattel- oder Krüppelwalmdächer.

Dachgauben:
Dachgauben sind zugelassen, jedoch je Dachfläche höchstens
3 Stück mit einer Einzelgröße von max. 1.50 x 1.50 m und
einem Mindestabstand von 80 cm zueinander. Negative Dach-
gauben sind nicht zugelassen.

Maximale Wandhöhe bei E + D = 4.20 m hangseitig und
4.70 m talseitig über OK Gehsteig bzw. Straße bzw. der
von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländehöhe.
Gemessen wird von Schnittpunkt Wand/Dach.

4) a) Kniestöcke:
Zulässige Höhe bei E + D : 0.90 m

Gemessen wird von OK Rohdecke bis OK Schnittpunkt
Wand/Dach in Anlehnung an Artikel 6 der BayBO.

b) Sockelhöhen:

Maximale Sockelhöhen hangseits 0.30 m, talseits 0.50 m
über Gelände bzw. der von der Genehmigungsbehörde
festgelegten Geländehöhe.

5) Der Abstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu
den Gebäuden und zu den Garagen muß mind. 5.0 m betragen.
Ansonsten gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.
Einfriedungen im Stauraum der Garagen sind unzulässig.

6) Nebenanlagen sind nur in Verbindung mit Garagen im
Rahmen des Artikel 7 Abs. 4 Bay BO zulässig.

7) Einfriedungen:

a) Maximale Höhen über OK Gehweg bzw. Straße entlang
öffentlicher Straßen und Wege: 1.00 m

E + D = II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

GRZ

Grundflächenzahl = 0.35

GFZ

Geschoßflächenzahl = 0.5

Die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen sind nach § 20 Absatz 3 der BauNVO der Geschoßfläche voll zuzurechnen.

Neuanzulegende Baum- und Strauchbepflanzung entsprechend Punkt 12 der "Weiteren Festsetzungen" als Abgrenzung des Baugebietes.

Öffentliche Grünfläche mit Baum- und/oder Strauchbepflanzung mit einheimischen, bodenständigen Pflanzen sowie bodendeckenden Gehölzen und Stauden. Nadel- und Ziergehölze dürfen nicht gepflanzt werden.

Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßen- und Parkstreifenbreite und Breite der Vorgärten (Abstandsflächen)

Verkehrsberuhigter Bereich

32° - 42°

Dachneigung

Vorgeschriebene Grundstückszufahrt

2.) Hinweise

Bestehende Wohngebäude

Dachgauben sind zugelassen, jedoch je Baueinheit 3 Stück mit einer Einzelgröße von max. 1.50 x 1.50 m und einem Mindestabstand von 80 cm zueinander. Negative Dachgauben sind nicht zugelassen.

Maximale Wandhöhe bei E + D = 4.20 m hangseitig und 4.70 m talseitig über OK Gehsteig bzw. Straße bzw. der von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländehöhe. Gemessen wird von Schnittpunkt Wand/Dach.

4) a) Kniestöcke:

Zulässige Höhe bei E + D: 0.90 m

Gemessen wird von OK Rohdecke bis OK Schnittpunkt Wand/Dach in Anlehnung an Artikel 6 der BayBO.

b) Sockelhöhen:

Maximale Sockelhöhen hangseits 0.30 m, talseits 0.50 m über Gelände bzw. der von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländehöhe.

5) Der Abstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu den Gebäuden und zu den Garagen muß mind. 5.0 m betragen. Ansonsten gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO. Einfriedungen im Stauraum der Garagen sind unzulässig.

6) Nebenanlagen sind nur in Verbindung mit Garagen im Rahmen des Artikel 7 Abs. 4 Bay BO zulässig.

7) Einfriedungen:

a) Maximale Höhen über OK Gehweg bzw. Straße entlang öffentlicher Straßen und Wege: 1.00 m

b) Maximale Höhe über Gelände bzw. der von der Genehmigungsbehörde festgelegten Höhe an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen = 1.50 m.

8) a) Die Mindestgrundstücksgröße pro Wohneinheit beträgt 300 m².

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.Bsp.: 1,5), so ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden (z.Bsp.: 2).

9) Hundezwinger an den Grundstücksgrenzen sind nicht zugelassen. Mindestabstand 3.00 m.

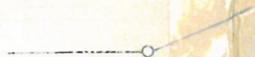
2.) Hinweise



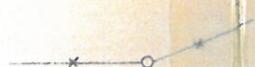
Bestehende Wohngebäude



Bestehende Nebengebäude



Bestehende Grundstücksgrenze



Aufzuhebende Grundstücksgrenze



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Parzellennummer

261

Flurnummer



Geplante Kanalisation Regenwasser



Geplante Kanalisation Schmutzwasser



Höhenlinie mit Höhenangabe über N.N.



Trafostation



Vorhandenes Biotop

Ergeben sich bei der Berechnung des Garagen- bzw. Stellplatzbedarfes keine ganze Zahlen (z.Bsp.: 1,5), so ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden (z.Bsp.: 2).

9) Hundezwinger an den Grundstücksgrenzen sind nicht zugelassen. Mindestabstand 3,00 m.

10) Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Hierzu ist zu prüfen, ob ausreichend sickerfähiger Untergrund ansteht und die Dachflächen nicht durch Luftemissionen mit Schadstoffen aus dem Gewerbegebiet belastet werden. Dazu ist jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
Es dürfen auf keine Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden. Bei der Errichtung einer Hausdränage ist darauf zu achten, daß am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf!

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

12) Zur Abgrenzung des Baugebietes muß auf Privatgrund ein geschlossener Grüngürtel mit Bäumen und Sträuchern hergestellt werden. Die Bepflanzung darf nur mit einheimischen, bodenständigen Pflanzenarten erfolgen. Es sind nur frei wachsende Sträucher (keine geschnittenen Hecken) zugelassen. Der private Grüngürtel muß innerhalb von 5 Jahren nach Bezug des Wohnhauses gepflanzt sein.

13) Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Auffüllungen und keine Stützmauern über 0,25 m zulässig. Die natürliche Geländeneigung muß auch bei geringfügigen Auffüllungen weitestgehend beibehalten werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Markt-/Gemeinderat hat in der Sitzung vom **2.8. OKT. 1994** die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Bau - gesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **2.1. NOV. 1994**... ortsüblich bekannt gemacht.

19. MAI 1995

Oberdolling, den



(Bürgermeister) 1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom **2.8. OKT. 1994**... hat in der Zeit vom **2.1. NOV. 1994**... bis **2.7. DEZ. 1994** stattgefunden.

19. MAI 1995

Oberdolling, den



(Bürgermeister) 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom **2.8. OKT. 1994**... hat in der Zeit vom **2.1. NOV. 1994**... bis **2.7. DEZ. 1994**... stattgefunden.

19. MAI 1995

Oberdolling, den



(Bürgermeister) 1. Bürgermeister

4. Billigung des Gemeinderats

Der Markt-/Gemeinderat hat in der Sitzung vom **2.8. JAN. 1995** den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom **2.8. OKT. 1994**... gebilligt.

19. MAI 1995

Oberdolling, den



(Bürgermeister) 1. Bürgermeister

5. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **2.8. OKT. 1994** wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **0.9. FEB. 1995** bis **0.9. MRZ. 1995** öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde ortsüblich am **3.1. JAN. 1995** bekannt gegeben.

19. MAI 1995

Oberdolling, den



(Bürgermeister) 1. Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Die Markt-/Gemeinde Oberdolling hat auf Grund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern des Art. 91 der BayBO der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung in den jeweils gültigen Fassungen mit Beschluss des Markt-/Gemeinderates vom **17. MRZ. 1995** diesen Bebauungsplan mit Begründung als **Satzung** beschlossen.

19. MAI 1995

Oberdolling, den



(Bürgermeister) 1. Bürgermeister

7. Anzeigeverfahren

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde am **19. MAI 1995** angezeigt.

19. MAI 1995

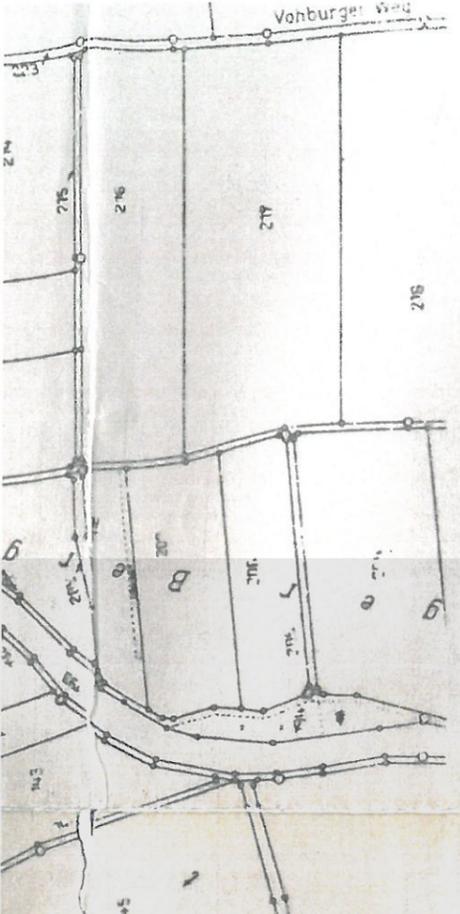
Oberdolling, den



(Bürgermeister) 1. Bürgermeister



19. MAI 1995



Oberdolling, den
(Bürgermeister)
1. Bürgermeister

19. MAI 1995
[Signature]
Zibler
1. Bürgermeister



6. Satzungsbeschluss

Die Markt-/Gemeinde Oberdolling hat auf Grund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern des Art. 91 der BayBO der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung in den jeweils gültigen Fassungen mit Beschluß des Markt-/Gemeinderates vom 17. MAZ 1995 diesen Bebauungsplan mit Begründung als Satzung beschlossen.

Oberdolling, den
(Bürgermeister)
1. Bürgermeister

19. MAI 1995
[Signature]
Zibler
1. Bürgermeister



7. Anzeigeverfahren

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde am 19. MAI 1995 angezeigt.

Oberdolling, den
(Bürgermeister)
1. Bürgermeister

19. MAI 1995
[Signature]
Zibler
1. Bürgermeister



8. Bekanntmachung - Inkrafttreten

Der Bebauungsplan für das Baugebiet "Müllerberg Ost" wurde am 12. JULI 1995 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der VG Pforring zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan mit Begründung tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Oberdolling, den
(Bürgermeister)
1. Bürgermeister

26. SEP. 1995
[Signature]
Zibler
1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN DER GEME
O B E R D O L L I N G
L A N D K R E I S E I C H S T A T T

"MÜLLERBERG OST"

M = 1 : 1000

Bebauungsplanaufstellung/-änderung
mit Schreiben der Gemeinde/des Marktes
Oberdolling vom 19. 05. 95
Nr. _____ angezeigt

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften
wurde durch das Landratsamt nicht
festgestellt.

Ingols adt, 29. Juni 1995
Landratsamt Eichstätt
Dienststelle Ingols adt



[Signature]
Kratzer

Planung :
I n g e n i e u r b ü r o
Dipl.-Ing. (FH) O. Tauschek
Büro für Bauwesen + Vermessung
Ziegeleistr. 26 Tel. 0841/2328
85055 Ingolstadt
Erstellt : 28.10.1994