



- A - Festsetzungen**
- Geltungsbereich**
 - Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs
 - Art der baulichen Nutzung:**

Das Planungsgebiet wird als Baufläche für den Gemeinbedarf sowie als öffentliche Grünfläche _ Sportanlagen _ nach §9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. Nr. 15 BauGB festgesetzt

zulässig sind folgende Einrichtungen + Anlagen

 - Spielfelder /-flächen
 - Stockbahnen
 - Vereinsbegebäude
 - Lagerräume
 - Parkplatz
 - Kinderspielfeld

jeweils an den im Plan dafür vorgesehenen Stellen

 - Baufläche für den Gemeinbedarf: Multifunktionsgebäude/Lager/Tribüne
 - Spielfeld (Rasen oder Kunstrasen) mit benötigter Ausstattung (z.B. Tore, Ballfangzäune, Bänke, Beleuchtungsanlagen mit einer maximalen LP-Höhe von 20 m, etc.)
 - Fläche für Freizeiteinrichtungen/Sportgelände, z.B. Allwetterplatz, BMX-Bahn, Beachvolleyball, Boule, Stockbahnen, etc. mit benötigter Ausstattung & Beleuchtungsanlagen (LP-Höhe max 20 m)
 - Maß der baulichen Nutzung:**
 - GR zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 1500 m²
 - Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die jeweils festgesetzte max. zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,20 überschreiten
 - WH maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 8,00 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

Fluchtmasten sind bis zu einer Höhe von max. 20,0 m über Gelände zulässig."
 - überbaubare Grundstücksfläche**
 - Baugrenze
 - Nebenanlagen**
 - Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von unmittelbar für den Spielbetrieb notwendigen Einrichtungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im baulichen Zusammenhang mit dem Multifunktionsgebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - bauliche Gestaltung**
 - FD (Flachdach), PD (Pultdach), SD(Satteldach): DN bis 16° zulässig
 - Es sind keine glänzenden, reflektierenden Oberflächen wie z.B. Glanzgobben zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bleiben davon unberührt.
 - Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auch aufgeständert zulässig.
 - Verkehrflächen**
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Parkplatz: eine Überdachung zur Erzeugung von Solarstrom ist zulässig
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Innerhalb der Sportanlage sind Wege zulässig. Sie sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
 - Die Stellplätze sind gem. § 4 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberding in der Fassung vom 11.09.2025 herzustellen.
 - Grünordnung und Artenschutz**
 - öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung
Die Flächen sind zu mindestens 50 % mit Strüchern gem. Pflanzenliste zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist als artenreiche Frischwiese anzusehen und extensiv zu pflegen (2x jährliche Mahd Mitte Juni / Ende September, Abtransport des Mahdgutes, kein Einsatz von Dünge- u. Pflanzenschutzmitteln)
 - Baum/Gehölz Bestand, zu erhalten
 - Baum, neu zu pflanzen gem. Pflanzenliste
Die Anzahl der durch Planzeichen festgesetzten Bäume ist verbindlich. Abweichungen in der Lage von bis zu 3 m aufgrund von erforderlichen Leitungen, Zufahrten etc. sind zulässig.

- Die Ortsrandeingrünung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung herzustellen. Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall/Entfernen sind sie gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans an die Pflanzqualitäten zu ersetzen.
 - Für die Pflanzungen sind folgende Mindest-Pflanzqualitäten zu verwenden:
Sträucher: 1x verpflanzt, Höhe 100-150 cm, 4-5 Triebe
Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 18-20 cm
Die Pflanzung von Fichte, Lebensbaum oder anderen fremdländischen Nadelgehölzen ist unzulässig.
 - Transparente Einfriedungen des Geländes sind bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig. Die gesamte Einfriedung muss auf der den Sportflächen zugewandten Seite der Eingrünung erfolgen.
 - Ballfangzäune sind bis zu einer maximalen Höhe von 6 m zulässig. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung ist das geplante Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss der Zaunanlage.
 - Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehendem Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches sind beizubehalten.
 - Die Beseitigung der Vegetationsdecke hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen, d.h. zwischen 1. Oktober und 28. Februar.
 - Ein Jahr vor Abriss der Bestandsgebäude ist eine nochmalige fachliche Kontrolle hinsichtlich Gebäudebrüter durchzuführen. Bei einem Brutnachweis ist der Nistplatz nach der Brutzeit zu verschließen und der Gebäudeabriss muss außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Vor dem Gebäudeabriss sind 2 Hausperlingskästen an geeigneter Stelle innerhalb des Plangebietes oder in der näheren Umgebung aufzuhängen (CEF-Maßnahme).
 - Die nächtliche Baustellen- bzw. Sportplatzbeleuchtung ist so zu beschränken, dass kein Streulicht auf die angrenzenden Bereiche fällt.
 - Vogelgefährdende transparente Durchgänge und stark spiegelnde Glasflächen sind unzulässig. Bei großen Glasflächen ist strukturiertes, mattiertes oder bedrucktes Glas zu verwenden.
 - Die Erschließung des Vorhabengebiets darf ausschließlich über die bestehenden Straßen und Wege erfolgen; eine Inanspruchnahme anderer als über die durch die Vorhabenbereiche definierten Flächen für Erschließung, temporäre Lagerflächen o.ä. ist unzulässig.
- 9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen
 - Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1 a BauGB eine insgesamt 1.006 m² umfassende Fläche der Flurnummern 1121/T und 1125/T Gmkg. Oberding als Ausgleichsfläche A1 Die Aufwertung hat gemäß Festsetzung 8.1 und 8.3 zu erfolgen.
 - Außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine insgesamt 1.804 m² umfassende Fläche der Flurnummer 1661 Gmkg. Notzing als Ausgleichsfläche A2 für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und vom gemeindlichen Ökotoonto abgebuht.
 - Ausgleichsfläche A1 ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen. Die detaillierte Gestaltung ist mit der UNB abzustimmen. Spätestens mit dem Satzungsbeschluss hat die Meldung an das Ökoflächenkataster des LFU zu erfolgen.
- A - HINWEISE**
- Umgrenzung geschützte Bodenarten gem. Moorbodenkarte
Grünordnung, Artenschutz und Ausgleichsflächen
- Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.09.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286) zu beachten.
- Mit der Eingabeplanung für das geplante Vorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Darin sind insbesondere die Bepflanzungen sowie die Art der Flächenbefestigungen im Außenraum etc. gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nachzuweisen.
- Für die Bepflanzungen sind überwiegend heimische, standortgerechte Arten zu verwenden, z.B.

- Bäume 1. Wuchsordnung:**
- | | | | |
|-------------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------------------|
| Berg-Ahorn
(Acer pseudoplatanus) | (Acer platanoides) | (Acer glutinosum) | (Acer campestre) |
| Schwarz-Erle
(Alnus glutinosa) | (Fraxinus excelsior) | (Quercus robur) | Hainbuche
(Carpinus betulus) |
| Gemeine Eiche
(Stiel-Eiche) | (Quercus robur) | (Quercus robur) | Vogel-Kirsche
(Prunus avium) |
| | | | Traubenkirsche
(Prunus padus) |
| | | | Echte Mehlbeere
(Sorbus aria) |
| | | | Vogelbeere
(Sorbus aucuparia) |
- Bäume 2. Wuchsordnung:**
- | | | | |
|--|--------------------------------------|--|---|
| Gemeine Hasel
(Corylus avellana) | Engelhölchen
(Crataegus monogyna) | Waldreue
(Euonymus europaeus) | Waldreue
(Lonicera xylosteum) |
| Waldreue
(Lonicera xylosteum) | Schlehe
(Prunus spinosa) | Schwarzer Holunder
(Sambucus nigra) | Wolliger Schneeball
(Viburnum lantana) |
| Wasser-Schneeball
(Viburnum opulus) | Hunds-Rose
(Rosa canina) | Gewöhnlicher Liguster
(Ligustrum vulgare) | Faulbaum
(Rhamnus frangula) |
- Sträucher:**
- | | | | |
|--|--------------------------------------|--|---|
| Gemeine Hasel
(Corylus avellana) | Engelhölchen
(Crataegus monogyna) | Waldreue
(Euonymus europaeus) | Waldreue
(Lonicera xylosteum) |
| Waldreue
(Lonicera xylosteum) | Schlehe
(Prunus spinosa) | Schwarzer Holunder
(Sambucus nigra) | Wolliger Schneeball
(Viburnum lantana) |
| Wasser-Schneeball
(Viburnum opulus) | Hunds-Rose
(Rosa canina) | Gewöhnlicher Liguster
(Ligustrum vulgare) | Faulbaum
(Rhamnus frangula) |

Salix cinerea (Asch-Weide)
Salix incana (Grau-Weide)
Salix purpurea (Purpur-Weide)

Pflanzung in Gruppen von 2-5 Stück/Art im Raster von 1,75x1,75 m

Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Die erforderlichen Mindestabstände von 1,5 m bei Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Zu Gasleitungen ist mit Baumpflanzungen ein Mindestabstand von 2,5 m und zu landwirtschaftlichen Flächen von 4 m einzuhalten.

Für die Ausleuchtung von Straßen, Wegen und Freianlagen ist eine insektenfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik (z. B. Natriumdampfhochdrucklampen oder LED-Lampen) vorzusehen.

Für Ausgleichsfläche A2 wurden die Herstellungsmaßnahmen zur ökologischen Aufwertung bereits im Jahr 2024 durchgeführt. Für die Fläche sind weiterhin Pflegemaßnahmen erforderlich. Bei der Berechnung wurde für 2025 eine Verzinsung von 3% berücksichtigt.

bestehender Baukörper
private Verkehrsfläche, schematische Darstellung

123 Fl.Nr.
z.B. Maßangabe in m

Es ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen. Diese sind im üblichen Umfang zu dulden.

Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Alllasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Alllastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alllast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Niederschlagswasser

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und zu nutzen. Überschüssiges Wasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.02.2026 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.
- Die Gemeinde Oberding hat mit Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.xxxx den Bebauungsplan in der Fassung vom xx.xx.xxxx gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am xx.xx.xxxx gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Oberding, den

(Siegel)

Erster Bürgermeister Bernhard Mücke

Oberding, den

(Siegel)

Erster Bürgermeister Bernhard Mücke

Bebauungs- und Grünordnungsplan
GEMEINDE OBERDING

Nr. 96 "Sport- und Freizeitgelände"

Vorhabensträger:

GEMEINDE OBERDING
Tassilostraße 17
85445 Oberding
baurecht@vg-oberding.de

Verfasser:

ARCHITEKT.UR
Landshuter-Strasse 2
85435 Erding
Fon 08122 187 55
info@architektur-ur.bayern
www.architekt-ur.bayern

Bauer Landschaftsarchitekten
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3
85457 Würth
Tel. 08123 - 99815-91
info@labauer.de
www.labauer.de

Projekt-Nr.:	25522
Plan-Nr.:	BPL-01
Datum:	03.02.2026
Maßstab:	1:1000

