
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Änderung des Bebauungsplanes „Innerorts Oberdolling – Teilbereich Hauptstraße“ der Gemeinde Oberdolling

Der Gemeinderat Oberdolling hat mit Beschluss vom 24.09.2025 die Änderung des Bebauungsplans „**Innerorts Oberdolling – Teilbereich Hauptstraße**“ als Satzung beschlossen.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplans in Kraft.

Die Änderung des Bebauungsplans, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wurde, wird mit Begründung vom Tag der Veröffentlichung an zu jedermanns Einsicht in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Pförring, Marktplatz 1, III. Stock, Zi.Nr. 3.3, 85104 Pförring, während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten. Auf Verlangen wird über den Inhalt der Änderung des Bebauungsplans Auskunft gegeben.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. Eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. Nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. Nach § 214 Abs. 2a im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Oberdolling, 25.09.2025

gez.:
Josef Lohr
1. Bürgermeister

DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, TEIL B, DES RECHTSWIRKSAMEN BEBAUUNGSPLANES
"INNERORTS OBERDOLLING - TEILBEREICH HAUPTSTRASSE" WERDEN WIE FOLGT GEÄNDERT:

TEIL B Textliche Festsetzungen, Fassung vom 20.09.2023

Der Punkt 2.1 wird wie folgt geändert:

- 2.1 **Stellplätze und Garagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 4 BayBO)**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich der Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS der Gemeinde Oberdolling in der Fassung vom 27.12.2019.
- a) **Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze**
Der Stellplatzbedarf ist nach der Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS der Gemeinde Oberdolling in der Fassung vom 27.12.2019 zu ermitteln.

Die weiteren Inhalte der Satzung bleiben von der Änderung unberührt.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Oberdolling hat in der Sitzung vom 13.08.2025 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 14.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.08.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2025 bis 22.09.2025 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.08.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2025 bis 22.09.2025 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.09.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Innerorts Oberdolling - Teilbereich Hauptstraße" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.08.2025 als Satzung beschlossen.

Oberdolling, den
.....
1. Bürgermeister, Josef Lohr

(Siegel)

Ausgefertigt

Oberdolling, den
.....
1. Bürgermeister, Josef Lohr

(Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

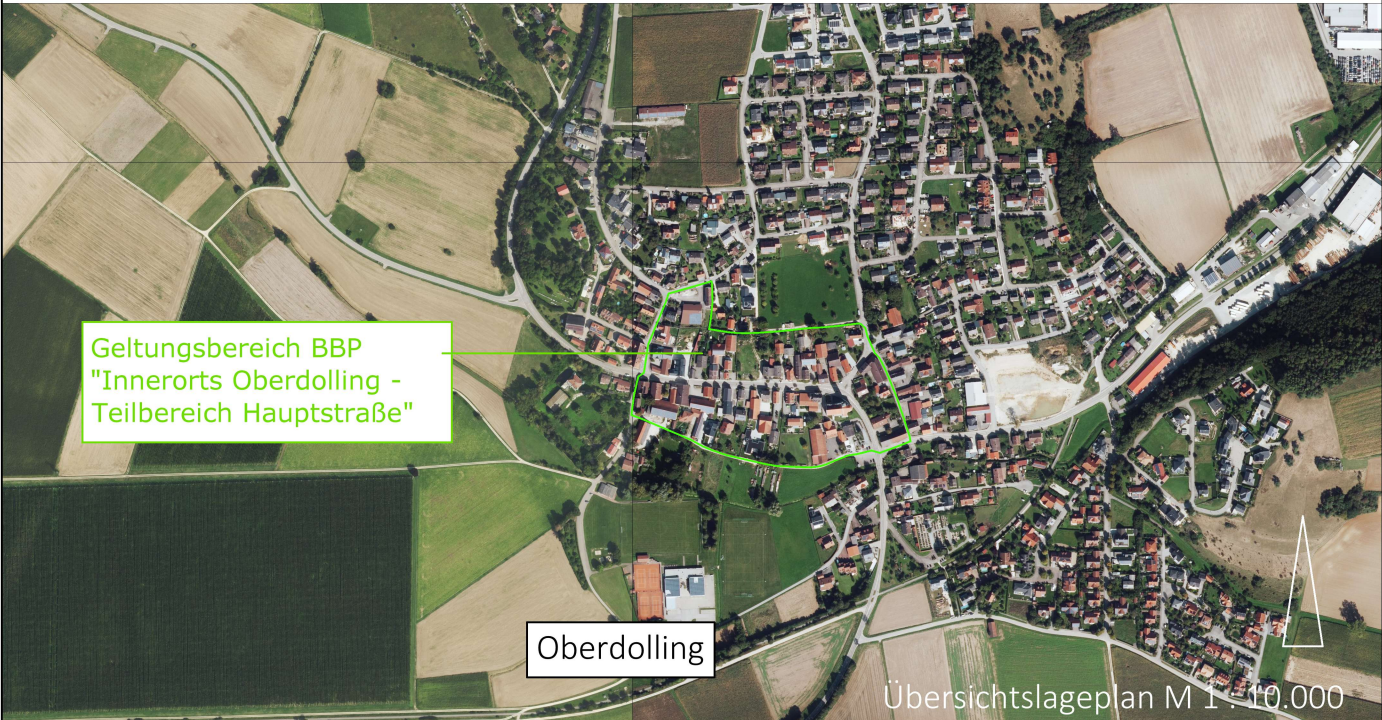
Oberdolling, den
.....
1. Bürgermeister, Josef Lohr

(Siegel)

1. Änderung des einfachen Bebauungsplans
zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der
Bebauung im unbeplanten Ortsbereich -
Teilbereich Hauptstraße



GEMEINDE
OBERDOLLING



FlurNr.: 22, 22/2, 23, 24, 25, 26, 26/3, 28, 29, 31, 32, 33, 35, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 44/2, 45, 46, 47/4, 48/3, 49, 66, 67, 69, 76, 78, 79, 79/1, 80, 81, 83, 84, 86, 88, 88/1, 88/2, 89, 90, 91, 91/1 (TF), 91/14 (TF), 91/15 (TF), 91/16, 91/17, 91/18, 91/19, 91/2 (TF), 91/20, 91/24, 91/25, 91/5 (TF), 91/6 (TF), 91/8 (TF), 91/9 der Gemarkung Oberdolling

FASSUNG vom 13.08.2025

Planfertigerin:

Eva Ferstl, B.Eng. Stadtplanerin

1. Änderung des einfachen Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Ortsbereich – Teilbereich Hauptstraße

„INNERORTS OBERDOLLING – TEILBEREICH HAUPTSTRASSE“

Verfahren gem. §13 BauGB



Gemeinde Oberdolling

Erläuterung

FASSUNG vom 13.08.2025

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung.....	2
2. Aufstellung	2
3. Änderungen.....	3
3.1 Planliche Änderungen	3
3.2 Textliche Änderungen	3
4. Auswirkungen	3
5. Anlagen.....	4
Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS der Gemeinde Oberdolling in der Fassung vom 27.12.2019	4

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Im Rahmen des Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetz Bayern, welches vom Bayerischen Landtag im Dezember 2024 beschlossen wurde, ergaben sich auch Änderungen an der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Mit der Neuregelung des Art. 47 i.Vm. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO, die zum 01.10.2025 in Kraft tritt, ändert sich mitunter das Stellplatzrecht.

Art. 83 Abs. 5 Satz 2 und 3 BayBO wird wie folgt gefasst:

„²Satzungen, die auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 in einer bis einschließlich 30. September 2025 geltenden Fassung erlassen worden sind, gelten fort, wenn sie die in der **Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten oder durch Bebauungsplan** oder eine andere Satzung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs nach Art. 81 Abs. 2 **erlassen worden sind**.³Im Übrigen treten Satzungen, die auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 in einer bis einschließlich 30. September 2025 geltenden Fassung erlassen worden sind, mit Ablauf des 30. September 2025 außer Kraft.“

Enthalten Bebauungspläne ausschließlich dynamische Verweise auf eine Stellplatzsatzung, ist dies unwirksam.

Der vorliegende Bebauungsplan enthält unter Teil B, Punkt 2.1 a der textlichen Festsetzungen den Verweis auf die zum Antragszeitpunkt gültige Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberdolling. Diese dynamische Festsetzung wird durch die Änderung der BayBO zum 01.10.2025 unwirksam.

In seiner Sitzung vom 13.08.2025 hat der Gemeinderat deshalb beschlossen, den Bebauungsplan „Innerorts Oberdolling – Teilbereich Hauptstraße“ zu ändern, um die Wirksamkeit der bisherigen Garagen- und Stellplatzverordnung für diesen Bereich sicherzustellen.

2. AUFSTELLUNG

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Der bisherige dynamische Verweis auf die zum Zeitpunkt der Antragsstellung geltende Garagen- und Stellplatzverordnung der Gemeinde Oberdolling wird in einen statischen Verweis auf die Garagen- und Stellplatzverordnung in der Fassung vom 27.12.2019 geändert.

Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, wodurch ein Änderungsverfahren nach § 13 BauGB möglich wird. Durch die Änderung ergeben sich keine

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe 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 abgesehen.

3. ÄNDERUNGEN

3.1 Planliche Änderungen

Es ergeben sich keine planlichen Änderungen

3.2 Textliche Änderungen

Unter „Teil B Textliche Festsetzungen“ ergeben sich folgende Änderungen:

Unter Punkt 2.1 wird der Verweis auf die Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS in der gültigen Fassung zum Antragszeitpunkt der Gemeinde Oberdolling gestrichen und durch folgende Formulierung ersetzt:

„2.1 Stellplätze und Garagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 4 BayBO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich der Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS der Gemeinde Oberdolling in der Fassung vom 27.12.2019

a) Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze

Der Stellplatzbedarf ist nach der Garagen- und Stellplatzsatzung GaStS der Gemeinde Oberdolling in der Fassung vom 27.12.2019 zu ermitteln.“

Die Garagen- und Stellplatzsatzung ist der Anlage zu entnehmen.

4. AUSWIRKUNGEN

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen. Der bisher dynamische Verweis auf die zum Antragszeitpunkt wirksame Garagen- und Stellplatzsatzung wird durch die Änderung der BayBO zum 01.10.2025 unwirksam. Der Bebauungsplan wurde am 06.07.2022 ausgefertigt. Die zu diesem Zeitpunkt wirksame Garagen- und Stellplatzsatzung in der Fassung vom 07.06.2017 behält durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ihre Wirksamkeit.

5. ANLAGEN

Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS der Gemeinde Oberdolling in der Fassung vom
27.12.2019



Satzung der Gemeinde Oberdolling über die Zahl, die Herstellung und Ablöse von Garagen u. Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS)

Die Gemeinde Oberdolling erlässt aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 i.V. m. Art. 47 Abs. 2 Satz 2 der Bayer. Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296), folgende Satzung über die Zahl, die Herstellung und Ablöse von Garagen u. Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS):

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Bereich der Gemeinde Oberdolling mit seinen Ortsteilen. Sie gilt für Garagen und Stellplätze (Art. 2 Abs. 8 BayBO), deren Nachweis sowie für die Erfüllung der Verpflichtung nach Art. 47 Abs. 3 BayBO, soweit nicht in Bebauungsplänen Sonderregelungen bestehen.

§ 2 Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze

- (1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs. 1 und 2 Satz 1 BayBO bemisst sich nach der Anlage der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) des Bayer. Staatsministeriums des Innern.
- (2) Abweichend hiervon g gelten für Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie sonstige Gebäude mit Wohnungen folgende Festsetzungen:

1. Einfamilienhäuser

- | | |
|---|-----------------|
| 1.1 Einfamilienwohnhäuser: | 2,0 Stellplätze |
| 1.2 Einfamilienhäuser
In Doppelhausform je Doppelhaushälfte: | 2,0 Stellplätze |
| 1.3 Einliegerwohnungen
In Einfamilienwohnhäusern: | 1,0 Stellplätze |

2. Mehrfamilienhäuser sowie sonstige Gebäude mit Wohnungen

- | | |
|--|----------------------------|
| 2.1 Wohnungen mit mehr als
110 m ² Wohnfläche: | 2,5 Stellplätze je Wohnung |
|--|----------------------------|



2.2 Wohnungen mit mehr als
50 m² bis 110 m² Wohnfläche: 2,0 Stellplätze je Wohnung

2.3 Wohnungen mit bis zu
50 m² Wohnfläche: 1,0 Stellplätze je Wohnung

3. Beherbergungsbetriebe

3.1 Hotels, Pensionen,
Boardinghäuser und andere
Beherbergungsbetriebe 1,5 Stellplätze je 3 Betten

- (3) Ergeben sich bei der Berechnung des Stellplatzbedarfes nach Absatz 2 keine ganzen Stellplätze (z.B. 3,5) so ist auf die nächste volle Stellplatzzahl (z.B. 4) aufzurunden.
- (4) Für alle übrigen Nutzungsbereiche, die in der Satzung nicht aufgeführt sind, richtet sich der Stellplatzbedarf nach Art. 52 Abs. 2 und 3 BayBO in Verbindung mit den Stellplatzrichtlinien des Bayer. Staatsministeriums in der jeweils gültigen Fassung.
- (5) Werden in bestehenden Gebäuden neue oder weitere Wohneinheiten geschaffen, gelten die Regelungen dieser Satzung.
- (6) Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung sind die jeweiligen Stellplatzzahlen, bezogen auf die verschiedenen Nutzungsabschnitte getrennt zu ermitteln und zu addieren.
- (7) Die Anzahl der nach vorstehenden Absätzen erforderlichen Garagen- und Stellplätze ist zu erhöhen oder zu vermindern, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalles das Ergebnis im offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf steht.
- (8) Die Absätze 1 bis 5 gelten auch für Tiefgaragenstellplätze.

§ 3 Herstellung

- (1) Stellplätze und Garagen sind auf dem jeweiligen Baugrundstück, dem die Stellplätze oder Garagen zugeordnet sind, herzustellen. Es kann gestattet werden, sie in der Nähe des Baugrundstückes, d.h. in einer Entfernung von maximal 100 m, herzustellen, wenn ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht und seine Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist. Eine Entscheidung über die Zulässigkeit von Stellplätzen oder Garagen außerhalb des Baugrundstückes liegt im Ermessen des Gemeinderates und bedarf dessen Genehmigung.



- (2) Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind spätestens bis zur Bezugsfertigkeit der Wohnungen fertigzustellen.

§ 4

Gestaltung von Stellplätzen

- (1) Für Stellplätze ist ein Mindestabstand von 2,00 m im Zufahrtsbereich zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten. Für Garagen ist ein Mindestabstand von 5,00 m im Zufahrtsbereich zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten.
- (2) Der Stauraum vor Garagen wird nicht auf die Zahl der Stellplätze angerechnet.
- (3) Stellplätze sind entsprechend ihrer Nutzung und den gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. Dabei sollten, um einer Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, versickerungsfähige Befestigungen (z.B. Schotter- oder Pflasterrasen) verwendet werden. Besondere Vorschriften zum Schutz des Bodens und des Grundwassers bleiben unberührt.

§ 5

Stellplatzablösevertrag

- (1) Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrages steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines Ablösevertrages. Dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können.
- (2) Der Ablösebetrag beträgt je Stellplatz 5.500,- Euro. Die Einzelheiten über die Ablösung sind im Ablösungsvertrag geregelt.
- (3) Der Ablösevertrag ist vor der Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.

§ 6

Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen von dieser Satzung im Einvernehmen mit der Gemeinde Oberdolling erteilt werden.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten



Verwaltungsgemeinschaft Pförring

Gemeinde Oberdolling



Verwaltungsgemeinschaft Pförring, Marktplatz 1, 85104 Pförring

Zu widerhandlungen gegen diese Satzung werden als Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BayBO geahndet.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberdolling, den 27.12.2019




Lohr
1. Bürgermeister