

Gemeinde	Oberding Lkr. Erding
Bebauungsplan	Nr. 61 „Sondergebiet für unmittelbar flughafenbedingtes Gewerbe“ Schwaig - Eichenstraße Nord
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-59 Bearb.: Gra/Mü/Ri
Grünordnungsplanung	Max Bauer Landschaftsarchitekt Pfarrer-Ostermayr-Str. 3 85457 Wörth
Plandatum	21.09.2004 23.05.2005

Die Gemeinde Oberding erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A Festsetzungen durch Text

1 Art der Nutzung

- 1.1 Das mit SO gekennzeichnete Bauland ist nach § 11 Baunutzungsverordnung als Sondergebiet festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich unmittelbar flughafenbedingte Gewerbebetriebe.
- 1.2 Ausnahmsweise zulässig sind innerhalb der Bauräume Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, soweit sie für die Aufrechterhaltung des Betriebs erforderlich sind, zulässig.
- 1.3 Die Errichtung von Nebenanlagen – Stellplätzen, Garagen, Tiefgaragen, Lagerflächen – ist ausschließlich innerhalb der Bauräume zulässig.
- 1.4 Für Fluchtwege erforderliche Treppenhäuser dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2 Maß der Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend Planeintrag mit 0,55 festgesetzt.

3 Bauliche Gestaltung / Materialien

- 3.1 Sofern die Gebäudehöhen, die in § 12 (3) LuftVG festgelegten Höchstwerte nicht überschreiten, ist eine max. Wandhöhe bis 463,0 m über NN ohne Beteiligung des Luftamtes Südbayern zulässig.
Überschreitungen müssen im Einzelfall mit dem Luftamt Südbayern, Regierung von Oberbayern, geprüft werden.
- 3.2 Sofern die Gebäudehöhen die in § 12 (3) LuftVG festgelegten Höchstwerte nicht überschreiten, können die höchstzulässigen Wandhöhen für Dachkonstruktionen und Dachaufbauten von untergeordneter Größe ausnahmsweise um bis zu 2,0 m, für Firsthöhen von Dächern, auch Sheddächern oder Belichtungsaufbauten ausnahmsweise um bis zu 3,75 m überschritten werden.
Bei Einhaltung der Bauhöhenbegrenzung nach § 12 (3) Luft VG sind Photovoltaikanlagen auf Dächern mit einer maximalen Konstruktionshöhe von 2,0 m zulässig.
- 3.3 Für Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche sind helle Farbtöne zu verwenden. Fassadenmaterial und Fassadenstruktur sind mit der Deutschen Flugsicherung GmbH (DFS) abzustimmen.
- 3.4 Fassadenbegrünungen und Dachbegrünungen sind zulässig. Die Verwendung von Solaranlagen ist zulässig, sofern diese auf oder am Gebäude errichtet werden.

- 3.5 Zur Vermeidung von Störungen der Radaranlagen ist bei den in Richtung der Radaranlagen weisenden Dachflächen – soweit Störungen nicht durch vorgelagerte Baukörper ausgeschaltet werden – auf Stahlbeton und Metalle bzw. metallbewehrte Materialien zu verzichten. Ausgenommen hiervon sind statisch notwendige Stützen, sofern bei der Gestaltung der dazwischenliegenden Flächen elektrisch-transparente Materialien verwendet werden (z.B. Mauerwerk, Holz, Kunststoffe, Keramik etc.).
- 4 Garagen, Stellplätze und Zufahrten zu den Baugrundstücken
- 4.1 Die erforderlichen Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Pkw und Lkws) sind entsprechend der Satzung der Gemeinde Oberding über die Herstellung von Stellplätzen in der jeweils geltenden Fassung auf den Privatgrundstücken vorzusehen.
- 4.2 Oberirdische Stellplätze sowie Tiefgaragen sind nur innerhalb der Bauräume zulässig.
- 4.3 Bei Baugrundstücken, deren Fläche weniger als 6.000 qm beträgt, ist nur eine Zufahrt zulässig. Die Breite von Zufahrten beträgt jeweils maximal 8 Meter.
- 5 Grünordnung
- 5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Bauräume sind bis zu einer Höhe von 1 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, zulässig.
- 5.2 Mindestens 20 % der Gesamtfläche jedes Gewerbegrundstückes sind unversiegelt zu halten. Stellplätze, Lagerplätze und Zufahrten sind hierfür nicht anrechenbar. Tiefgaragen dürfen sich in diesen Bereichen nicht befinden. Zusätzlich zu diesen Flächen sind alle nicht überbauten Flächen, die nicht für den Betriebsablauf benötigt werden, unversiegelt zu halten und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als Magerrasen auszubilden. Je 350 qm angefangene Grundstücksfläche ist ein Baum der unter A 5.12 genannten Arten zu pflanzen.
- 5.3 Kfz-Stellplätze im öffentlichen und privaten Bereich sind wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. als Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen. Sie sind mit Bäumen der unter A 5.12 genannten Arten zu gliedern (nach jedem 5. Stellplatz ein Baum).
- 5.4 Einfriedungen sind als sockellose Maschendraht- oder Gitterzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- 5.5 Anfallendes nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist über flächige Versickerungsmulden mit entsprechender Gefälleführung auf den Betriebsarealen zu versickern.
- 5.6 Die mit dem Planzeichen Straßenbegleitgrün dargestellten Flächen sind als Magerrasen auszubilden und mit einer Baumart aus der unter A 5.12 genannten Arten zu bepflanzen.

- 5.7 Im Fall neu entstehender Grundstücksgrenzen der Betriebsareale untereinander wird beiderseitig der Grenze jeweils ein mindestens 2,0 m breiter Streifen als „private Grünfläche“ festgesetzt, die mit heimischen Bäumen und Sträuchern der unter A 5.12 genannten Arten dicht zu bepflanzen ist.
- 5.8 Die an den Lohwald grenzende private Grünfläche ist als mind. 5 m breiter Waldmantel aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen der unter A 5.12 genannten Arten auszubilden. Die verbleibende private Grünfläche ist durch Pflanzung einer Baumreihe sowie von heimischen Sträuchern der unter A 5.12 genannten Arten als dichte Randeingrünung zu gestalten.
- 5.9 Die öffentliche Grünfläche westlich der Erschließungsstraße ist als extensiv zu pflegende, einschürige Wiese anzulegen sowie mit Einzelbäumen der unter A 5.12 genannten Arten locker zu bepflanzen.
- 5.10 Die südlich der geplanten Bahntrasse liegende öffentliche Grünfläche ist als extensive Wiese anzusäen und zur Entwicklung eines lichten Eichenhaines als Übergang zum Lohwald mit Einzelbäumen dieser Art zu bepflanzen.
- 5.11 Stellplätze bzw. Grünstreifen können durch notwendige Zufahrten unterbrochen werden. Dabei sind geringfügige Verschiebungen der Lage der festgesetzten Bäume möglich. Die Anzahl ist beizubehalten.
- 5.12 Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:
Der Anteil von beertragenden Gehölzen an der Gesamtpflanzung darf max. 15 % betragen.

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzqualität:
3xv, 18-20

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Pflanzqualität:
H, 3xv, 14-16

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingr. Weissdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

Pflanzqualität:
Str, 3-4 Tr, 60-150

Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schw. Holunder
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

- 5.13 Die Bepflanzung hat binnen eines Jahres nach Errichtung der baulichen Anlagen zu erfolgen. Bei den Pflanzungen sind Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben dieses Bebauungsplanes zu ersetzen.

- 5.14 Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung ist jedem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß Art. 5 BayBO vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 6.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine Fläche von ca. 8.920 qm (Teilflächen der Fl.Nrn. 5764-5766, 5768, 5769, 5788, 5790, 5468/5 Gmkg. Oberding) als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt. Zur Entwicklung eines Eichen-Hainbuchen-Lohwaldes sind Bäume der unter A 6.3 und im Waldmantelbereich Sträucher der unter A 5.12 genannten Arten zu pflanzen.

- 6.2 Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine ca. 8.120 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 1708/6 Gemarkung Oberding als Ausgleichsfläche für den Eingriff festgesetzt und durch Pflanzung der unter A 6.3 genannten Baumarten als Eichen-Hainbuchen-Lohwald entwickelt. Es ist ein abwechslungsreich gestalteter, 3-8 m breiter Waldmantel aus Sträuchern (Arten siehe A 5.12) sowie Hochstauden auszubilden.

- 6.3 Zur Entwicklung des Lohwaldes zu verwendende Baumarten:

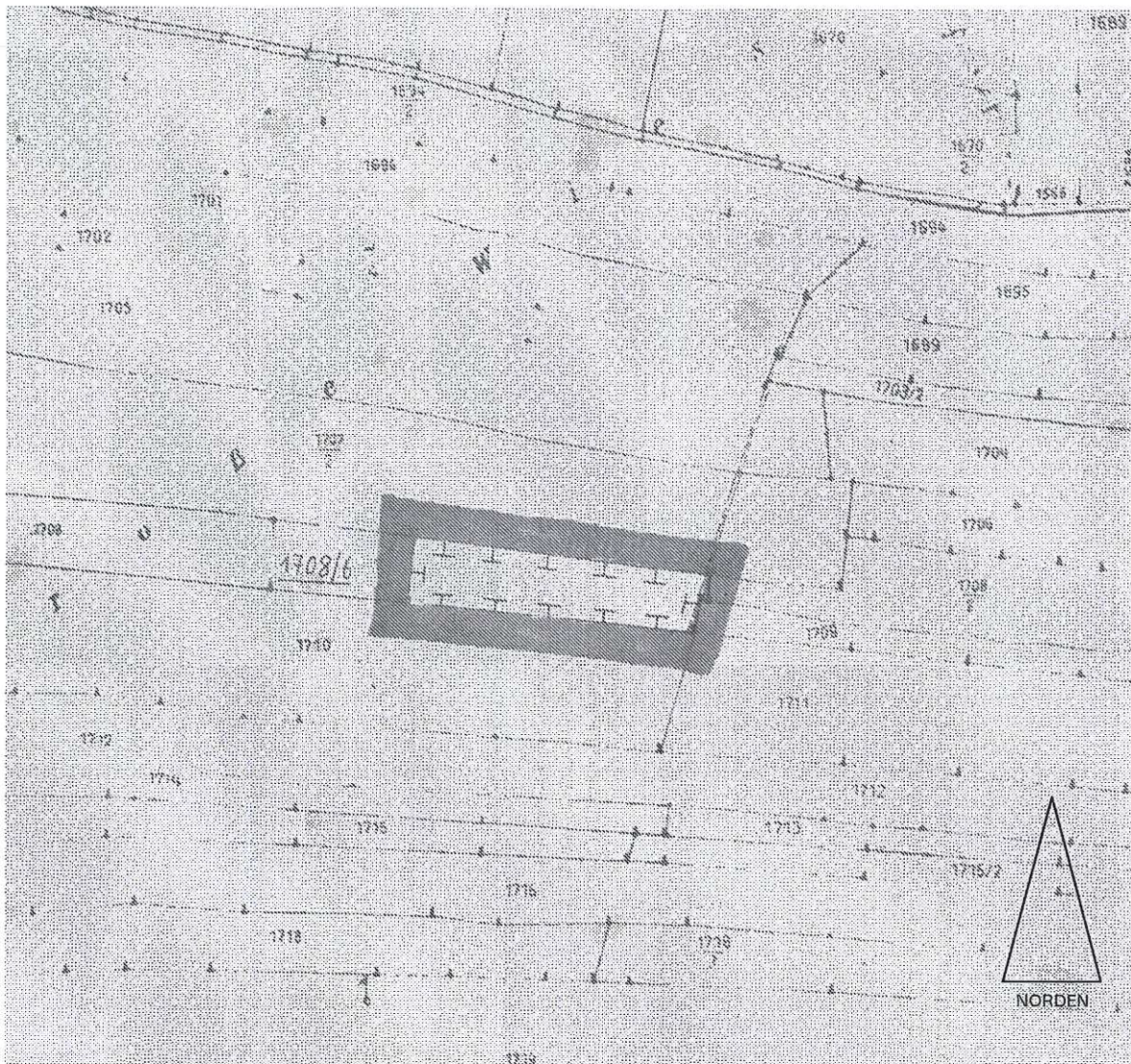
Bäume:	Quercus robur	Stieleiche	Hauptbaumart
	Carpinus betulus	Hainbuche	Nebenbaumart
	Tilia cordata	Winter-Linde	Nebenbaumart

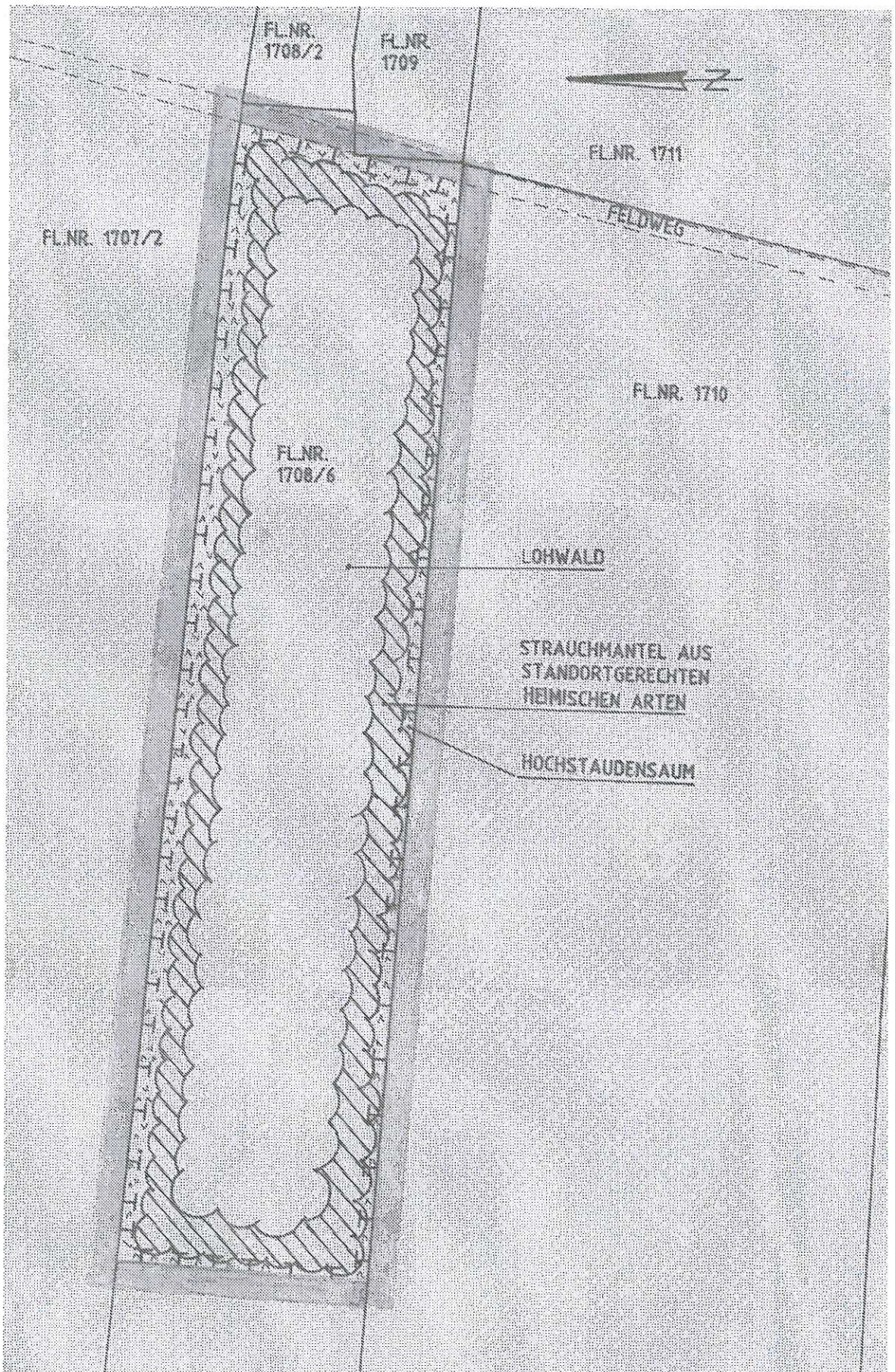
Pflanzqualität: 2/0, 50-80

Bepflanzung in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt!

6.4 Lageplan Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1708/6 Teilfläche

M = 1 : 5000














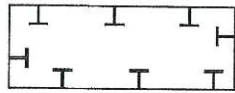
7 Immissionsschutz

Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen aufgrund der Lage in der Zone B (entsprechend Zielvorgabe des LEP 2003) ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 30 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

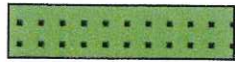
Von diesen Anforderungen kann abgewichen werden, wenn durch ein Schallschutzgutachten nachgewiesen wird, dass die zulässigen Innenraumpegel gemäß VDI 2719 nicht überschritten werden.

B Festsetzungen durch Planzeichen

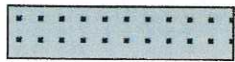
- | | | |
|---|---|---|
| 1 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |
| 2 | SO 5 | Sondergebiet |
| 3 | GRZ 0,55 | Grundflächenzahl als Höchstwert 0,55 |
| | WH max. 463,0 ü. NN | maximale Wandhöhe über NN in Metern |
| |  | Baugrenze |
| 4 |  | Straßenverkehrsfläche |
| |  | Straßenbegrenzungslinie |
| | LW | öffentlicher Feld- und Waldweg |
| | F+R | Fuß- und Radweg |
| | P | Parkbucht / Parkstreifen |
| 5 |  | zu pflanzende Bäume geringfügige Verschiebung möglich |
| |  | zu erhaltende Bäume |
| |  | Straßenbegleitgrün |
| |  | öffentliche Grünfläche |
| |  | private Grünfläche |



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche –



zu erhaltender Lohwald



zu pflanzender Lohwald



zu pflanzender Waldmantel

6

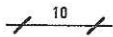


Fläche für Versorgung



Trafo

7



Maßangabe in Metern (z. B. 10 m)

C Nachrichtliche Übernahme

Zone Ci

Zone B

Linien äquivalenter Dauerschallpegel des Flughafens München

Lärmschutzbereich Zone Ci (65-67 dB(A))

Lärmschutzbereich Zone B (67-72 dB(A))

(Abgrenzung und Angabe der Dauerschallpegel entsprechend der gültigen Darstellung des Regionalplans München, übertragen aus M 1:50.000)

Bauhöhenbeschränkung des Flughafens München gemäß LuftVG

Bauhöhenbeschränkung gemäß § 12 (3) 1a LuftVG
max. zul. Bauhöhe 463 m ü. NN

Bauhöhenbeschränkung gemäß § 12 (3) 2a LuftVG
zul. Bauhöhe von 0-100 m ü. NN über zugehörigen Startbahnbezugspunkt ansteigend

§ 12 (3) 1a LuftVG

§ 12 (3) 2a LuftVG



anbaufreie Zone gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG
15,0 m

Biotop Nr. 7736.39
"Lohwald"

Biotop mit Biotopbezeichnung

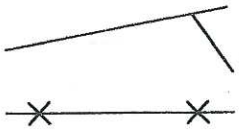
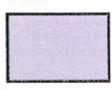






Landschaftsbestandteil vorhanden mit Bezeichnung



Naturdenkmal mit Bezeichnung

D Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 2  5468
vorhandenes Gebäude
- 3  geplanter Bahnhofpunkt entspr. ROV 1992
- 4  Vorbehaltsfläche für P + R-Anlage
- 4  Flächen für Aufschüttungen / Böschungen
-  vorhandene Geländehöhe über NN (z. B. 444,80 m)

5 Belange der Energieversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Erdgas ist gegeben.

6 Belange der Wasserwirtschaft

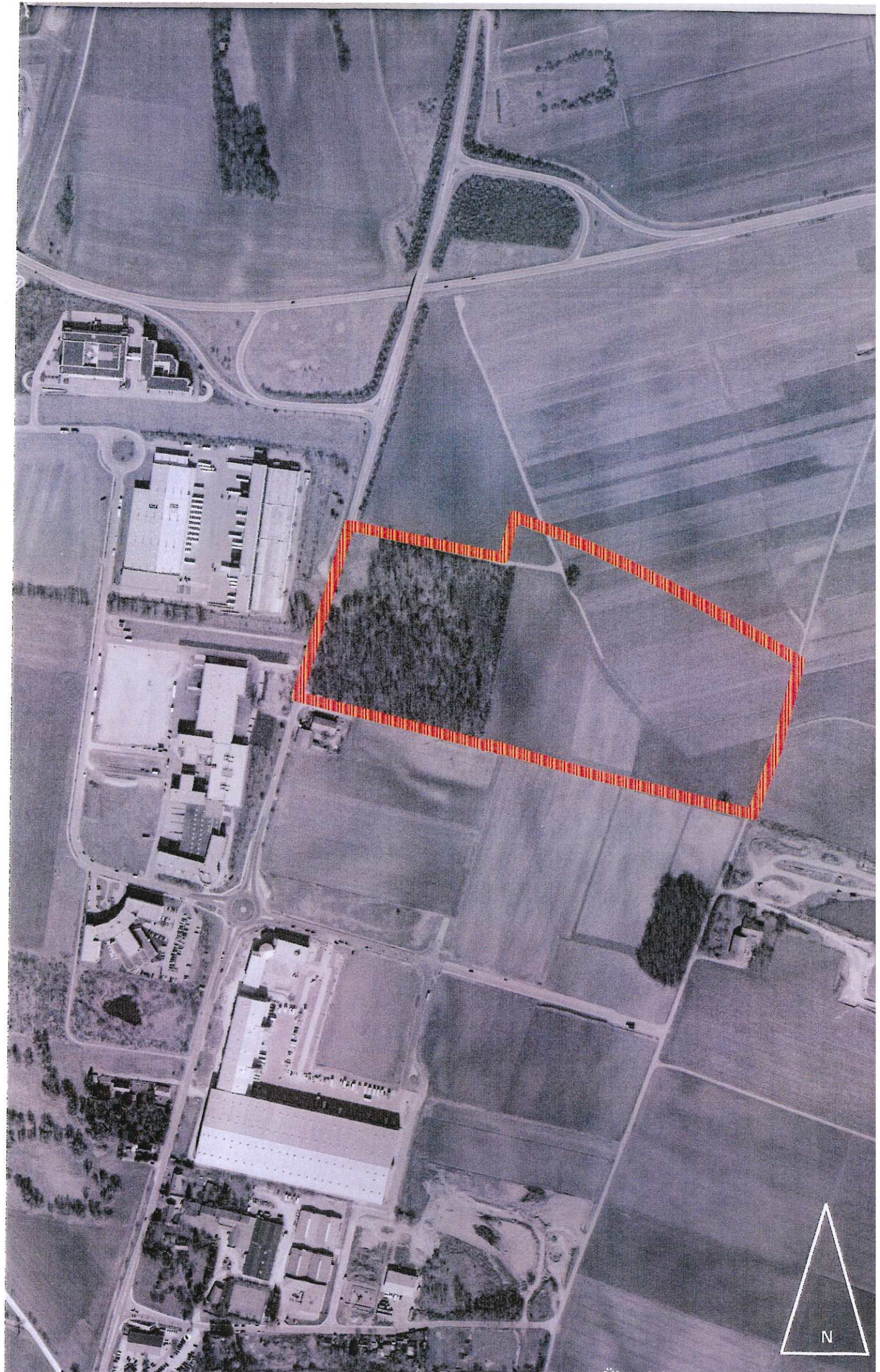
6.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Moosrain angeschlossen sein.

6.2 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos anzuschließen (Trennsystem). Die Entwässerung erfolgt im „Systembereich B“ (Trennsystem). In die Kanäle des AZV darf nur Schmutzwasser eingeleitet werden.

Abwasserintensive Betriebe und Betriebe, die Güter produzieren oder bearbeiten, die geeignet sind, Vogelschwärme anzuziehen, sind unzulässig.

6.3 Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind vom Bauherrn zu erstellen. Die Bemessung der Anlagen hat nach dem Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung ATV - DVWK - A 138 und dem Merkblatt ATV - DVWK - M153 zu erfolgen.

Die Sickerfähigkeit des Bodens ist dem Baugrundgutachten der Fa. Kraft und Dohmann, Geotechnik und Umwelttechnik GmbH, vom 27.01.2004 zu entnehmen.



7 Denkmalpflege

Beim Eingriff in den Mutterboden muss auf Bodenfunde geachtet werden. Bodenfunde sind den zuständigen Stellen umgehend mitzuteilen.

8 S-Bahn-Trasse

Vor Durchführung einzelner Maßnahmen, wie Errichtung von Bauwerken, Zäunen, Lärmschutzeinrichtungen, Anpflanzungen usw. ist die Stellungnahme der Deutschen Bahn einzuholen.

9 Flugsicherheit

Soweit auf Dächern Photovoltaikanlagen errichtet werden, sind ggf. mögliche Beeinträchtigungen des Luftverkehrs durch Lichtreflexionen zu berücksichtigen. Bei der Errichtung solcher Anlagen ist die Deutsche Flugsicherung bzw. die Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern, zu beteiligen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © LVG Bayern

Maßentnahme: Kopien der Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 12. Juli 2006
i.A. Grall
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Oberding, den 18.07.2006
(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Oberding am 28.10.2003 gefasst und am 21.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 21.09.2004 hat in der Zeit vom 08.11.2004 bis 26.11.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 21.09.2004 hat in der Zeit vom 14.03.2005 bis 15.04.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

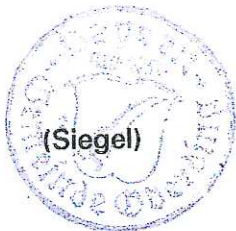
Die Wiederholung der öffentlichen Auslegung des vom Gemeinderat Oberding am 21.06.2005 gebilligten Entwurfs in der Fassung vom 23.05.2005 hat in der Zeit vom 16.08.2005 bis 19.09.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 23.05.2005 wurde vom Gemeinderat Oberding am 11.07.2006 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Oberding, den 12.07.2006
.....
(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan in der Fassung vom 23.05.2005 erfolgte am 14.07.2006; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 23.05.2005 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Oberding, den 18.07.2006
.....
(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)

geplante S - Bahn - Trasse

5468/14

P

P + R - Anlage

5457/6

5462/16

5325/14

Lohstraße (Kr ED 5)

457/8

Blotop Nr. 7736.39
"Lohwald"

Lohwald-Bestand

(LB)

steigend

Zone C
Zone B

444.88

5469/9

5469

30

445.11

5469/6

5469/8

5469/15

5469/14

5469/16



