

Gemeinde	Oberding Lkr. Erding
Bebauungsplan	Nr. 43.1 "Sondergebiet für unmittelbar flughafenbedingtes Gewerbe" Schwaig-Eichenstraße (bisherige Bezeichnung "Schwaig-Nord II")
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des Öffentlichen Rechts Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 80336 München Az: 610-41/2-37 Bearb.: Gri/Hol/Ku/Arn Verkehrsplanung Ing. Büro Tress & Partner Gartenstraße 15 85354 Freising
Plandatum	09.07.1997 14.07.1997 24.10.1997 17.02.1998 30.06.1998

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

Biotop
Nr L7736 39
M005

SUK,
Entwicklung Lohwald

GE
1,0
GRZ 0,5

GE
1,0
GRZ 0,5

SC
1,0

17 GRZ 0,5

gewerblich orientiertes
Sondergebiet für
unmittelbar
flughafenbedingtes
Gewerbe

25

Ausschnitt aus der
2. Änderung FNP
gen. am 25. 07. 1994
M. 1:5000

Schwaig

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 in den Bauflächen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, soweit sie für die Aufrechterhaltung des Betriebs erforderlich sind.
- 1.3 Die Errichtung von Nebenlagen - Stellplätzen, Garagen, Tiefgaragen, Lagerflächen - ist ausschließlich innerhalb der Bauräume zulässig.

2 Maß der Nutzung

- 2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,55, die maximal zulässige Geschosßflächenzahl (GFZ) mit 1,0 festgesetzt.

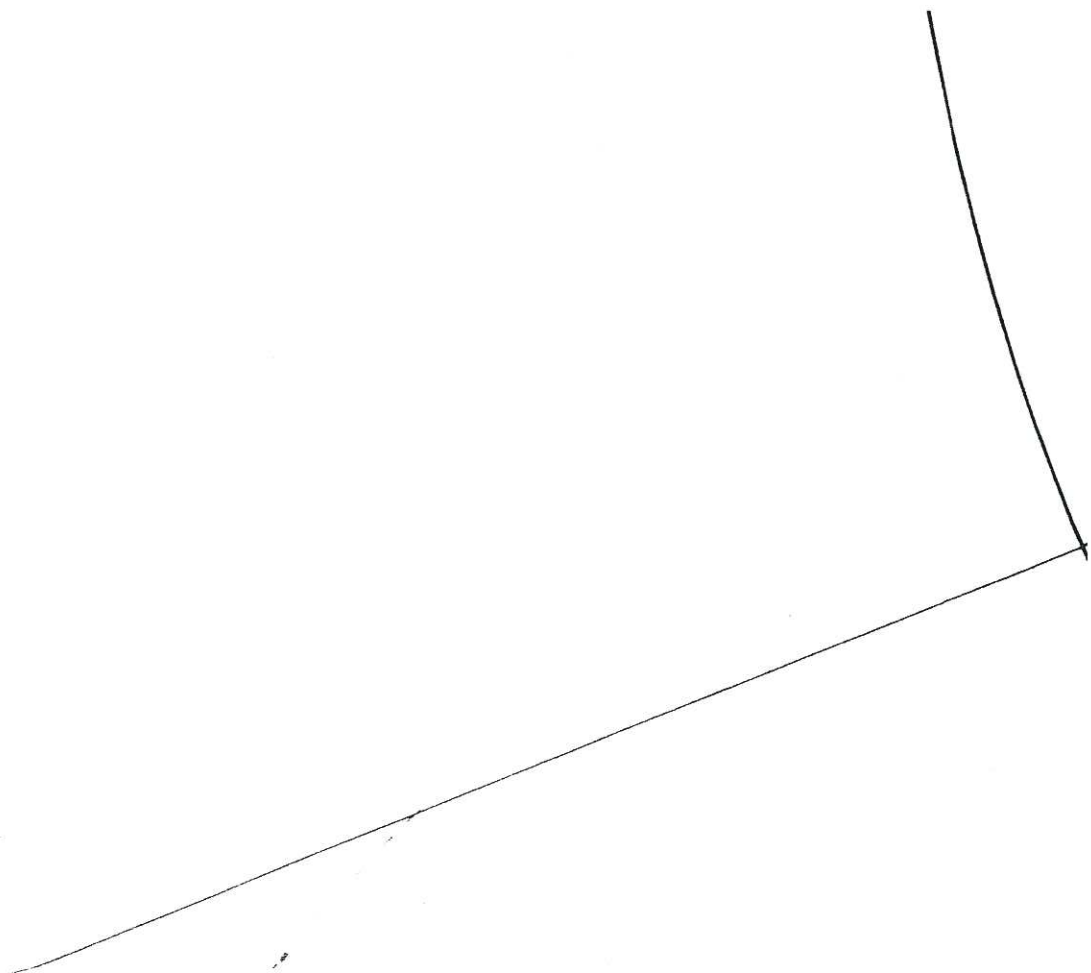
Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 (4) 1 Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

3 Bauliche Gestaltung / Materialien






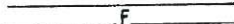
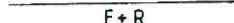

- 3.1 Entlang der Baulinien der Bauflächen SO 1 bis SO 6 ist eine Mindestwandhöhe von 10 m einzuhalten.
- 3.2 Sofern die Gebäudehöhen, die in § 12 (3) LuftVG festgelegten Höchstwerte nicht überschreiten, sind 16 m Wandhöhe maximal zulässig. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante vorhandenem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3.3 Sofern die Gebäudehöhen, die in § 12 (3) Luft VG festgelegten Höchstwerte nicht überschreiten, können die höchstzulässigen Wandhöhen für Dachkonstruktionen und Dachaufbauten von untergeordneter Größe ausnahmsweise um bis zu 2 m überschritten werden. Die Firsthöhen von Dächern, auch Sheddächern oder Belichtungsaufbauten, dürfen die zulässige Wandhöhe um bis zu 3,75 m übersteigen.
- 3.4 Für Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche sind helle Farbtöne zu verwenden. Fassadenmaterial und Fassadenstruktur sind mit dem Bundesamt für Flugsicherheit (BFS) abzustimmen.
- 3.5 Fassadenbegrünungen sind ebenso wie Dachbegrünungen zulässig. Die Verwendung von Solaranlagen wird für zulässig erklärt, sofern diese auf oder am Gebäude errichtet werden.

- 3.6 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 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 Zufahrten zu den Baugrundstücken sind an der Kreisstraße ED 5 unzulässig. Es sind maximal 2 Zufahrten pro Baugrundstück zulässig. Bei Baugrundstücken, deren Fläche weniger als 6.000 m² beträgt, ist nur eine Zufahrt zulässig. Die maximale Breite von Zufahrten beträgt 10 Meter.
- 5 Grünordnung
- 5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1 m, bezogen auf die von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte, natürliche Geländeoberkante, zulässig.
- 5.2 Mindestens 20% der Gesamtfläche jedes Baugrundstücks sind unversiegelt zu halten. Stellplätze, Lagerplätze und generelle Zufahrten sind als unversiegelte Flächen nicht anrechenbar. Tiefgaragen dürfen in diesen Bereichen nicht untergebracht werden. Zusätzlich zu den im Plan festgesetzten unversiegelten Flächen sind alle nicht überbauten Flächen, die nicht für den Betriebsablauf benötigt werden, unversiegelt zu halten, zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als Magerrasen auszubilden.
- 5.3 KFZ-Stellplätze sind wasserdurchlässig unter Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflaster mit breiter Rasenfuge auszubilden.
- 5.4 Soweit nicht andere Festsetzungen die Gestaltung regeln, sind die Grundstücke bzw. die einzelnen Betriebsareale an allen Grundstücksgrenzen einzugrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 5.5 Die mit dem Planzeichen Straßenbegleitgrün dargestellten Flächen sind als Magerrasen auszubilden und mit standortgerechten Einzelbäumen zu bepflanzen. Je Straßenzug ist nur eine Baumart zulässig.
- 5.6 Die östlich an das Straßenbegleitgrün der ED 5 angrenzende Grünfläche ist als Magerrasen zu gestalten und zu pflegen sowie mit Gehölzgruppen zu bepflanzen.
- 5.7 KFZ-Stellplatzflächen auf privaten Grundstücken sind mit Bäumen zu bepflanzen und zwar pro 10 Stellplätze jeweils mit einem Baum.

- 5.8 Stellplätze bzw. Grünstreifen können durch notwendige Zufahrten unterbrochen werden. Dabei sind geringfügige Verschiebungen der Lage der festgesetzten Bäume möglich. B
- 5.9 Fuß- und Radwege innerhalb öffentlich zugänglicher Grünflächen sind in wassergebundener Decke auszuführen. 1
- 5.10 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Zulässig sind sockellose Maschendraht- oder Gitterzäune. 2
- 5.11 Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizufügen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist. Zu pflanzende Baum- und Straucharten müssen der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen. 3
- Die Bepflanzung hat binnen eines Jahres nach Errichtung der baulichen Anlagen zu erfolgen.
- Die auf der Grundlage dieser Festsetzungen gepflanzten Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. 4
- Bestehender Gehölzbestand ist zu sanieren. Nicht standortgerechte Gehölze sind durch einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu ersetzen.
6. Immissionsschutz
- 6.1 Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen im Lärmschutzbereich B ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 45 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 entsprechen.



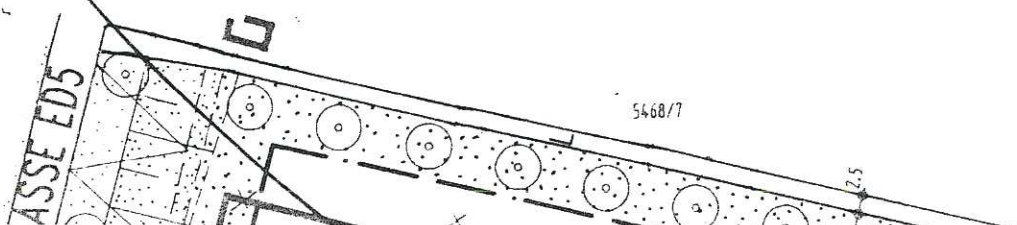
B Festsetzungen durch Planzeichen

1		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
2	SO	Sondergebiet (z. B. Teilfläche 2)
3	GRZ	Grundflächenzahl als Höchstwert
	GFZ	Geschoßflächenzahl als Höchstwert
		Baulinie
		Baugrenze
4		Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie
		Fußweg
		Fuß- und Radweg
		Parkbucht/ Parkstreifen

Bauhöhenbeschränkung gemäß § 12 (3)1a Luft VG
auf max. 463m ü. NN.

Bauhöhenbeschränkung gemäß §12 (3) 2a Luft VG
zul. Bauhöhen von 0 - 100m über zugel. SBP ansteigend.

BIOTOP
NR. L77:
MOOS



on Be-
 gegen-
 raßen-
 enom-
 ge, in
 z nicht

C Kennzeichnung

Das Planungsgebiet liegt im Einwirkungsbereich der ED 5. Entsprechend der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 13.03.1973 (MABl.13/1973) sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

D Nachrichtliche Übernahme

Linien äquivalenter Dauerschallpegel des Flughafens München II (übertragen aus dem Maßstab 1:50.000)



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

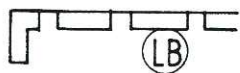
Lärmschutzbereich Zone B (67-72 dB(A))

Bauhöhenbeschränkung des Flughafens München II gemäß LuftVG



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

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



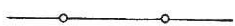
Landschaftsbestandteil vorhanden

Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig.

E Hinweise

• 445, 34

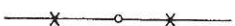
vorhandene Geländehöhe über N.N.



bestehende Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze

5437/4

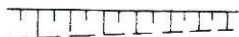
Flurstücksnummer (Fl.-Nr.), z. B. 5437/4



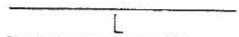
vorhandenes Gebäude



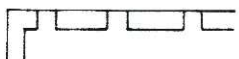
zu beseitigendes Gebäude



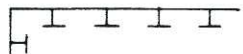
Flächen für Aufschüttungen



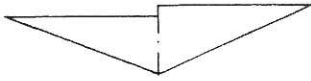
öffentlicher Feld- und Waldweg



vorhandener Lohwald

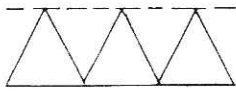


zu entwickelnder Lohwald



Sichtfeld. Innerhalb des Sichtfeldes ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung, sowie Ablagerung von Gegenständen über 0,8 m Höhe - gemessen von der Straßenoberkante der Fahrbahnmitte - unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,5 m

C



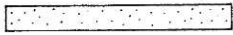
Bauverbotszone

5

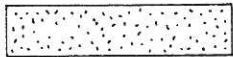


zu pflanzende Bäume

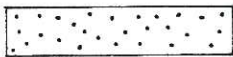
D



Straßenbegleitgrün

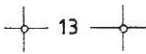


öffentliche Grünfläche



private Grünfläche

6



Maßangabe in Metern, z. B. 13

E

3639

anf

Hinweise zur Energieversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Erdgas ist gegeben.

Hinweise zur Wasserwirtschaft

Abwasserintensive Betriebe und Betriebe, die Güter produzieren oder bearbeiten, die geeignet sind Vogelschwärme anzuziehen, sind unzulässig.
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Moosrain angeschlossen sein.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos anzuschließen (Trennsystem).

Das anfallende Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist jeweils auf dem Baugrundstück zu versickern.

Kartengrundlage: Amtliche Katasterblätter Nr. NO 11-9.16, NO 11-9.17, NO 11-9.18, NO 11-9.21 und NO 11-9.22; Maßstab 1:1.000; Stand 1993 und 1996.

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

Planfertiger: München, den
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Oberding, den
.....
(Helmut Lackner, 1. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Oberding am 06.05.1997 gefaßt und am 30.05.1997 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 14.07.1997 hat in der Zeit vom 21.07.1997 bis 11.08.1997 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 14.07.1997 hat in der Zeit vom 23.07.1997 (Behördengespräch) bis 29.08.1997 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Oberding am 23.10.1997 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 24.10.1997 hat in der Zeit vom 24.11.1997 bis 12.01.1998 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Wiederholung der öffentlichen Auslegung zum geänderten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 17.02.1998 hat in der Zeit vom 04.05.1998 bis 08.06.1998 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 30.06.1998 wurde vom Gemeinderat Oberding am 06.10.1998 gefaßt (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Oberding, den 18.12.1998

.....
(H. Lackner, Erster Bürgermeister)

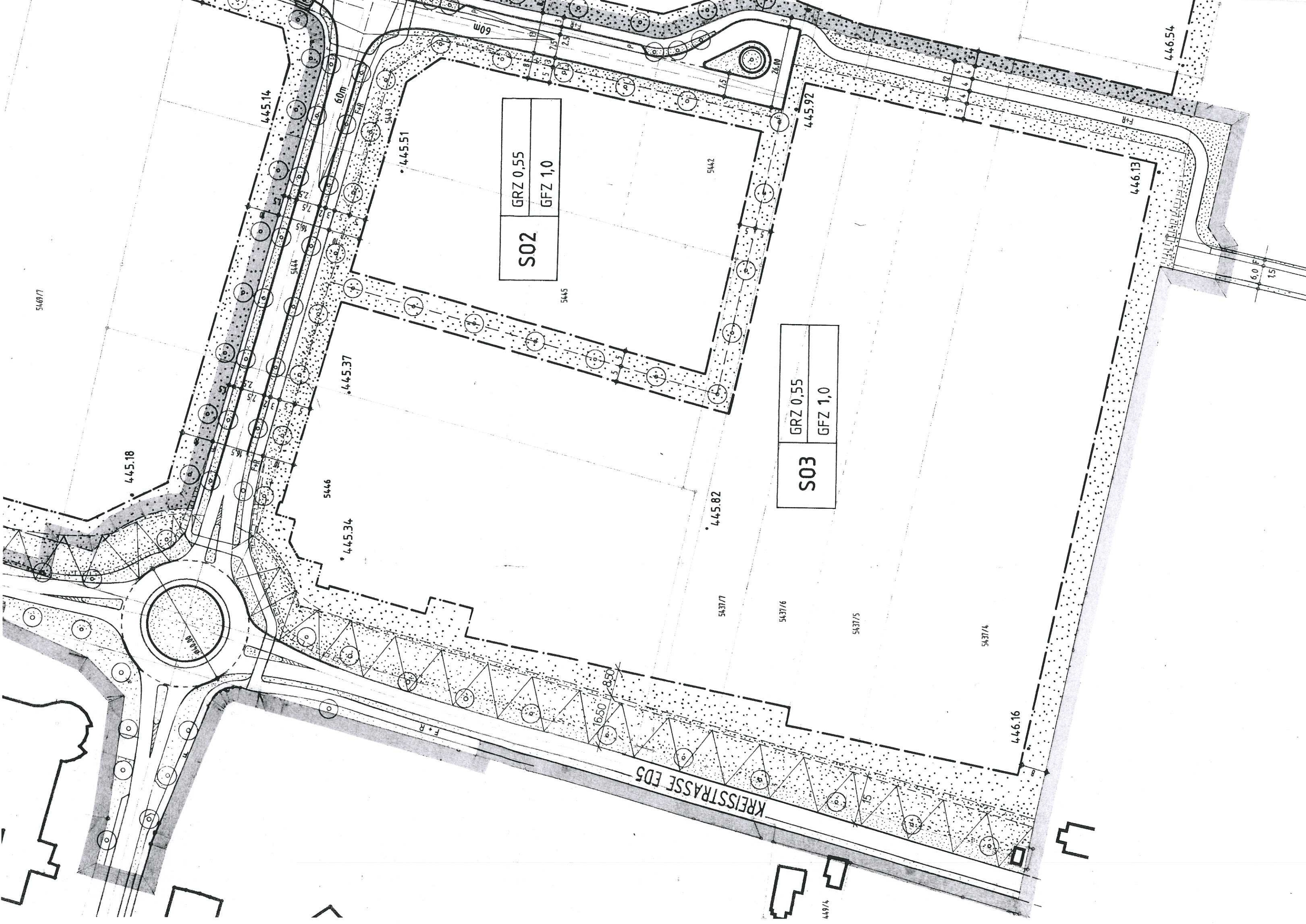
2. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberding entwickelt. Ein Genehmigungsverfahren ist bei Inanspruchnahme des Wahlrechts nach § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht mehr erforderlich.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 18.12.1998; 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 30.06.1998 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Oberding, den 18.12.1998

.....
(H. Lackner, Erster Bürgermeister)



S02	GRZ 0,55
	GFZ 1,0

S03	GRZ 0,55
	GFZ 1,0

KREISSTRASSE ED5

5469/7

445.18

445.14

445.34

445.37

445.51

445.82

446.13

446.16

446.54

1650

850

449/4

5437/7

5437/6

5437/5

5437/4

6.0 F

15