

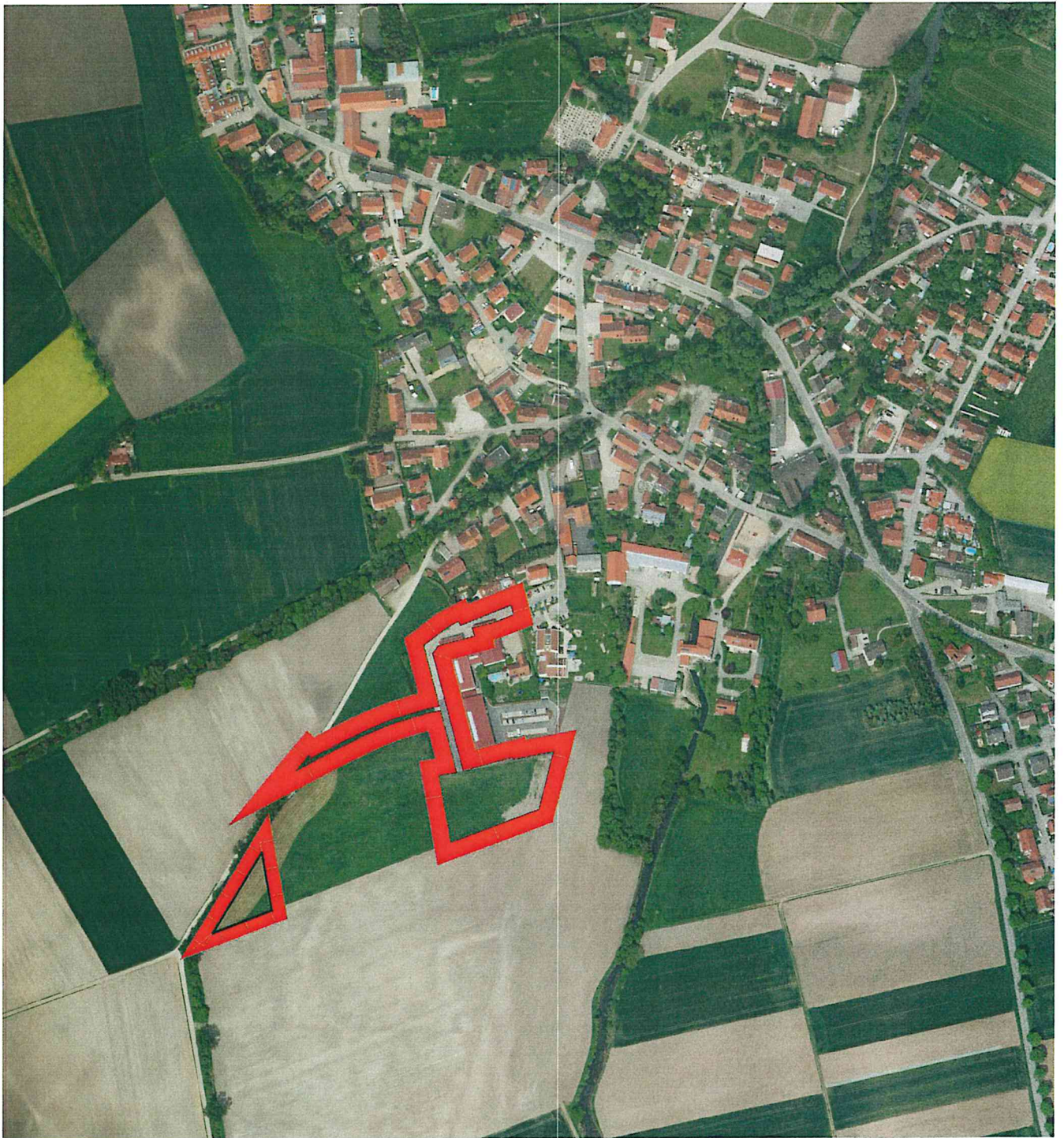
Gemeinde	Oberding Lkr. Erding
Bebauungsplan	Nr. 86 Gewerbegebiet Schwaig Möslstraße
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße. 60, 80335 München Az.: 610-41/2-95 Bearb.: Baz/Ber
Grünordnungsplanung	Max Bauer Landschaftsarchitekt Pfarrer-Ostermayr-Str. 3 85457 Wörth
Plandatum	05.04.2016 13.06.2016 16.09.2016

Die Gemeinde Oberding erlässt aufgrund §§2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Übersichtsplan

Luftbild M 1:5000 mit BP-Umgriff



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Maß der Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das mit GE bezeichnete Bauland ist gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet festgesetzt. Unzulässig sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) sowie gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten).

2.2 Ausnahmsweise zulässig ist innerhalb der Bauraum max. eine Wohnung für den Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter, soweit sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2.3 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie auf den privaten Verkehrs- und Lagerflächen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 1660 max. zulässige Grundflächenzahl, z.B. 1660 qm

3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Bei der Ermittlung der max. zulässigen Grundfläche sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gemäß Festsetzung A 2.3, und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Eine Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl durch diese Anlagen ist nicht zulässig.

Zur Ermittlung der höchstzulässigen Grundflächen ist die Gesamtfläche des Baugrundstücks einschließlich der privaten Grünflächen maßgebend.

3.3 WH 11,50 höchstzulässige Wandhöhe in Metern, 11,50 m

Die höchstzulässige Wandhöhe von Nebengebäuden beträgt max. 3,50 m.

Die Wandhöhe wird gemessen von OK Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. zum oberen Abschluss der Wand.

3.4 Die Sockelhöhe OK Fertigfußboden EG wird mit max. 0,30 m über OK des natürlichen bzw. vorhandenen Geländes festgelegt.

3.5 FH 12,50 Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 12,50 m.

3.6 Besondere Einrichtungen von Gewerbebetrieben, wie z.B. Krananlagen, Silos und Kamine dürfen die festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

 Baugrenze

4.1 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen der BayBO wird angeordnet.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Fassaden

Geschlossene Fassadenoberflächen sind nur aus nicht reflektierendem Material zulässig. Die Farbgebung ist aus matten Farbtönen zu wählen.

5.2 Dachausbildung

Im Planungsgebiet sind Sattel (SD)-, und Flachdach (FD) zulässig. Für geneigte Dächer gelten Dachneigungen von 3°-15°.

Zur Belichtung über Dachbereiche sind Firstverglasungen und Oberlichter zulässig.

Als Dacheindeckung sind nur nicht reflektierende Materialien zulässig.

5.3 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind an der Fassade und auf den geeigneten Dachflächen zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe darf dabei jedoch nicht überschritten werden und müssen mit mindestens an einer ihrer Seiten an Traufe, First oder Ortgang anschließen.

6 Werbeanlagen

6.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig, Anlagen der gewerblichen Fremdwerbung sind nicht zulässig.

6.2 Nicht zulässig sind Werbeanlagen an Einfriedungen sowie Werbeanlagen, welche die Dachtraufe/Attika, den Ortgang und den First überragen.

6.3 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hiervon abweichend sind Werbeanlagen im Bereich von Ein- und Ausfahrten auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7 Gestaltung von Nebenanlagen

Bauliche Nebenanlagen sind gestalterisch den Hauptgebäuden anzupassen.

7.1 Geländeänderungen

Das natürliche Gelände ist möglichst weitgehend zu erhalten. Zulässig sind Abgrabungen für betrieblich benötigte Einrichtungen, wie Montagegruben, Laderampen, Tiefgaragenrampen etc. Das Freilegen von Kellergeschossen durch Abgrabungen ist unzulässig.

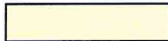

8 Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen

8.1 Garagen und Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberding.

- 8.2 Kfz-Stellplätze sind grundsätzlich, Fahrwege und Lagerflächen soweit vom Betriebsablauf her möglich wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. als Rasenpflaster, wassergebundene Decke oder Schotterrasen.
- 8.3 Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen.
- 8.4 Lagerflächen sind in der Höhe auf 4,00 m Stapelhöhe begrenzt.

- 8.5  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

9 Verkehrsfläche

-  bestehende interne Erschließung
-  geplante zusätzliche Erschließung
-  Straßenbegrenzungslinie

10 Immissionsschutz

- 10.1 Auf dem Planungsgebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente LEK in Tabelle A weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Tabelle A; Emissionskontingent

GE-Teil-Fläche	Fläche /m ²	Emissionskontingent [dB(A)/m ²]	
		LEK.tags	LEK. nachts
GEE	6.950	60	40


- 10.2 Dazu ist bei Antrag auf Genehmigung von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent LEK verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12 berechneten Immissionspegel L_{IK} an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.
- 10.3 Die Prüfung der Einhaltung des Emissionskontingents hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen.
- 10.4 Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm: 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm: 1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

10.5 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L, den Immissionsrichtwert nach TA Lärm:1998 um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

11. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur transparente Einfriedungen, z.B. Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune, zulässig. Die Höhe des Zauns darf max. 1,80 m betragen. Die Einfriedungen sind ohne Sockel und mit mind. 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.

12. Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

12.1  Baum Bestand, zu entfernen

12.2  Sträucher Bestand, zu entfernen

12.3  Baum, Neupflanzung, gem. Artenliste

Für die Bepflanzung der Randeingrünung sind heimische, standortgerechte Laubbäume und davon mind. 50% der 1. Ordnung zu verwenden.

Die Anzahl der Bäume ist beizubehalten. Geringe Abweichungen der dargestellten Lage der Bäume sind zulässig.

12.4  Private Grünfläche

Die Fläche ist zu mind. 60% mit Sträuchern der unter 12.9 genannten Arten zu bepflanzen. Verbleibende Flächen sind als Wiese anzusäen. Sie sind maximal 3x jährlich. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

12.5 Stellplatzanlagen für mehr als 10 PKW sind durch Bäume zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen eine mindestens 1,5 m breite Bauminsel anzulegen und mit 1 Baum gem. Artenliste zu bepflanzen.

12.6 Fensterlose Fassaden über 8 m Breite sind mit Klettergehölzen zu begrünen.

12.7 Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind mit einer Dachbegrünung auszustatten.

12.8 Alle unversiegelten Flächen die nicht für den Betriebsablauf benötigt werden und die keinem Pflanzgebot unterliegen, sind anzusäen bzw. gärtnerisch zu gestalten.

12.9 Zur Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

<u>Bäume 1. Wuchsordnung</u>	<u>Pflanzqualität: H, 3xv, StU 18-20</u>
Acer platanoides	Spitz-Ahorn

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Gew. Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide

Bäume 2. Wuchsordnung Pflanzqualität: H, 3xv, StU 16-18

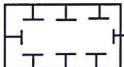
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbaum-Hochstämme lokaltypischer Sorten	

Sträucher Pflanzqualität: 2xv, 4-5 Tr, 100-150

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

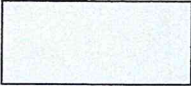
Die Verwendung fremdländischer (Nadel-)Gehölze, z.B. Thuja-Hecken oder Scheinzypresse und die Pflanzung von Fichten ist unzulässig.

- 12.10 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 335 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBL, S. 286) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen. Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht in den Wurzelbereich von Bäumen hineinragen.
- 12.11 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen
- 12.12 Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

- 12.13  Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen

- 12.14 Im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB eine ca. 1.385 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 5252, Gemarkung Oberding als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und gemäß Planzeichnung bzw. der Festsetzung Pkt. 12.15 aufgewertet.

Eine entsprechende Meldung an das Ökoflächenkataster des LfU hat mit dem Satzungsbeschluss zu erfolgen.

- 12.15  Umbruch und Ansaat als autochthone Blumenwiese. Die Saatdichte der autochthonen Saatgutmischung ist auf etwa 20 kg Saatgut/ha zu reduzieren. Extensive Pflege (2 x jährliche Mahd frühestens ab 15. August, mit Abtransport des Mahdgutes) keine Düngung, kein Einsatz von PSM zulässig.

- 13 Maßangabe



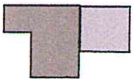



Maßangabe in Meter, z.B. 5,00 m

B Nachrichtliche Übernahmen

Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens München nach § 12 Abs. 3 2a LuftVG; die dortigen Regelungen sind zu beachten.

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3  vorhandenes Haupt- und Nebengebäude außerhalb des Geltungsbereiches
- 4 5252/3 Flurstücksnummer (z.B. 5252/3)
- 5  Gehölzbestand, außerhalb des Geltungsbereiches

6 Wasserwirtschaftliche Auflagen und Hinweise

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

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

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-M 153 zu erfolgen.

7 Vorbeugender Brandschutz

Die Hinweise zum Brandschutz von der Regierung von Oberbayern bzw. der Kreisbrandinspektion sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen.

8 Denkmalpflege

Zu Tage tretende Bodenfunde sind dem zuständigen Fachstellen unverzüglich zu melden. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

9 Baueingaben

Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen (Fahrflächen, Lagerflächen), Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen und bis spätestens in einem Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

10 Immissionsschutz

Grundlage der Festsetzungen zum Immissionsschutz unter Punkt A 8 ist die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros C.Hentchel Consult vom April 2015 (Projekt- Nr. : 1141-2015 / SU V01).

11 Durch die ordentliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kommt es zu unvermeidbaren Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen. Diese sind zu dulden.

Bei Pflanzung der Bäume im Eingrünungsstreifen zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Mindestabstand von 4 m einzuhalten.

12 Der Oberbodenabtrag sowie die Beseitigung von Gehölze müssen außerhalb der Brutzeit von Heckenbrütern von Ende September bis Ende Februar erfolgen.

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 19.11.2016
Bogner
(Planungsverband Außerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Oberding, den 17.11.2016
B. Mücke
(Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 07.07.2015 gefasst und am 05.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 04.05.2016 hat in der Zeit vom 09.05.2016 bis 03.06.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 04.05.2016 hat in der Zeit vom 09.05.2016 bis 03.06.2016 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2016 bis 28.08.2016 durchgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4a Abs. 2 BauGB).

2. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 16.09.2016 wurde vom Gemeinderat am 08.11.2016 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Oberding, 17. 11. 2016

B. Mücke
.....
(Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister)

3. Der Bebauungsplan wurde aus der 8. Flächennutzungsplanänderung Oberding entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

4. Das Original dieses Bebauungsplanes wurde am 17. 11. 2016 ausgefertigt.



Oberding, 21. 11. 2016

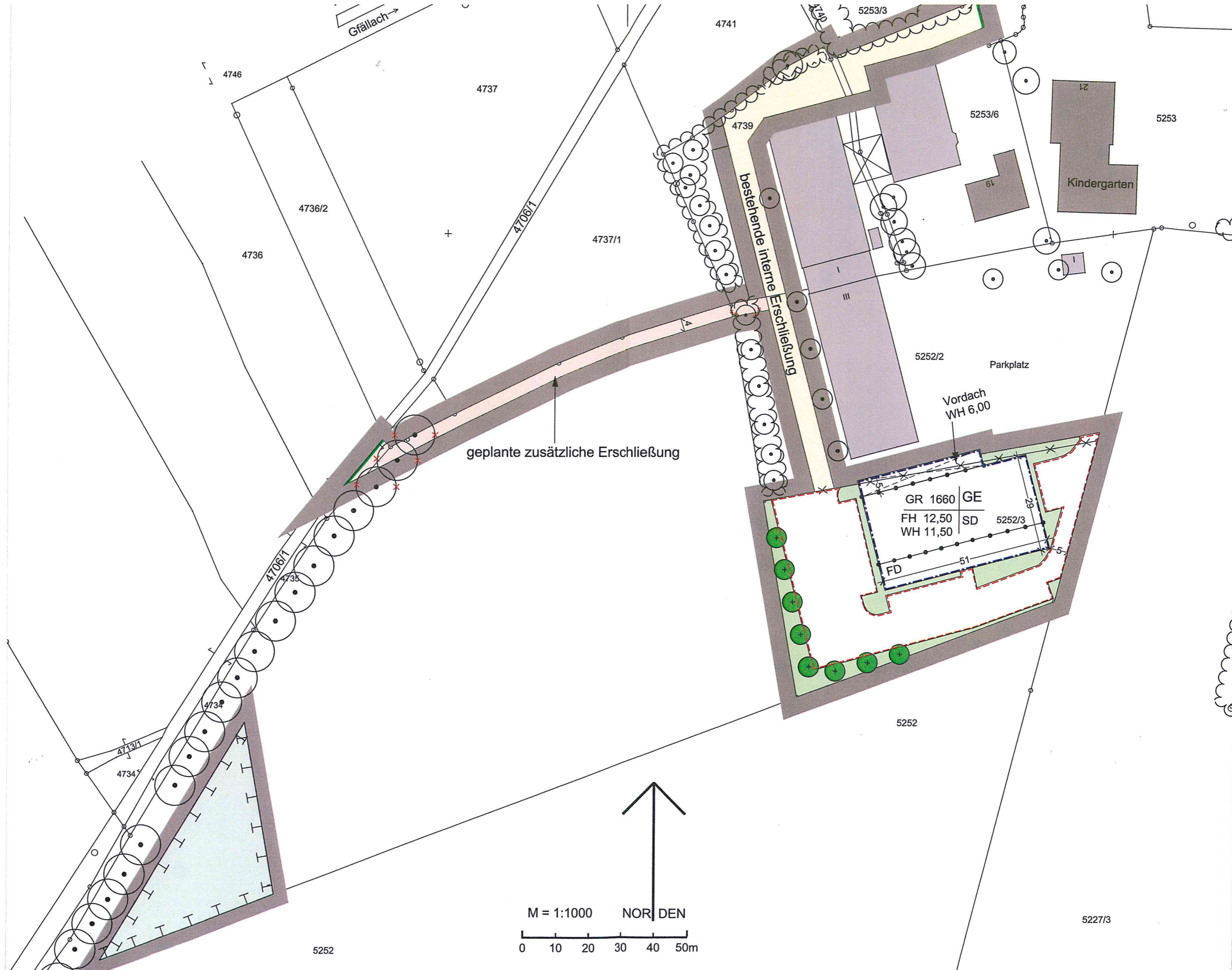
B. Mücke
.....
(Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister)

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 25. 11. 2016; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 16. 09. 2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Oberding, 28. 11. 2016

B. Mücke
.....
(Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister)



Gfällach →

4746

4737

4741

5253/3

4736/2

4739

5253/6

5253

4736

4737/1

Kindergarten

4706/1

bestehende interne Erschließung

5252/2

Parkplatz

geplante zusätzliche Erschließung

Vordach
WH 6,00

GR 1660	GE
FH 12,50	SD 5252/3
WH 11,50	

FD

5252

4713/1

4734

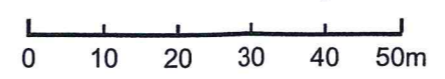
4734

4706/1

4735

M = 1:1000

NOR DEN



5252

5227/3