

# GEMEINDE OBERDING, LANDKREIS ERDING



## BEBAUUNGSPLAN NR. 75

"Sondergebiet für unmittelbar flughafenbedingtes Gewerbe"  
Schwaig Eichenstrasse Ost

mit integriertem Grünordnungsplan

Plan Nr. 3/3

### PLANVERFASSER

**JS**  
**STEPHAN JOCHER**  
Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Stephan Jocher  
Architekten u. Stadtplaner Dipl.-Ing. FH  
Schmidzeile 14  
83512 Wasserburg a. Inn

Tel.: +49 (0)8071 – 5 00 55  
Fax: +49 (0)8071 – 4 07 24  
E-mail: [s.jocher@jocher.com](mailto:s.jocher@jocher.com)  
[www.jocher.com](http://www.jocher.com)

### GRÜNORDNUNG



Harald Niederlöhner  
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. FH  
Schmidzeile 14  
83512 Wasserburg a. Inn

Tel.: +49 (0)8071 – 7 26 68 60  
Fax: +49 (0)8071 – 7 26 68 61  
E-mail: [mail@la-niederloehner.de](mailto:mail@la-niederloehner.de)  
[www.la-niederloehner.de](http://www.la-niederloehner.de)

---

Plandatum  
Vorentwurf 01.08.2022  
Entwurf 17.10.2022

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 75**

**"SO für unmittelbar flughafenbedingtes Gewerbe" Schwaig Eichenstraße Ost"**


Die Gemeinde Oberding erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan Nr. 75 „SO für unmittelbar flughafenbedingtes Gewerbe“ Schwaig Eichenstraße Ost, als Satzung.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Bestandteile in der Fassung vom **17.10.2022**:

- Plan Nr. 1 v. 3 Lageplan SO 1 Bereich Nord
- Plan Nr. 2 v. 3 Lageplan SO 2 Bereich Süd
- Plan Nr. 3 v. 3 Textteil
- Begründung
- Umweltbericht

Die Bebauungspläne Nr. 61 – „SO für unmittelbar flughafenbedingtes Gewerbe“ Schwaig Eichenstraße Nord (Änderung 1 + 2) sowie Nr. 43.2 „SO für unmittelbar flughafenbedingtes Gewerbe“ Schwaig – Eichenstraße (1. Änderung), werden in Teilbereichen geändert.

**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1**  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**2 Art der baulichen Nutzung**




Sonstiges Sondergebiet für unmittelbar flughafenbedingtes Gewerbe gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

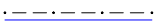
**3 Maß der baulichen Nutzung**

3.1 0,7 maximal zulässige Grundflächenzahl (z.B. GRZ = 0,7)


3.2 WH max. 462,0 ü. NHN max. Wandhöhe der baulichen Anlage in Metern, über dem Höhenbezugspunkt (z.B. WH max. 462,0 m ü. NHN)


3.3  447,0 Höhenbezugspunkt (z.B. 447,0 m ü. NHN)


**4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

 Baugrenze



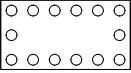
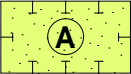


**5 Verkehrsflächen**

5.1  Straßenbegrenzungslinie

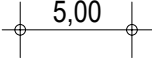
5.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

5.3  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: öffentlicher Geh- und Radweg

## 6 Grünordnung

- 6.1  Baum zu pflanzen, gemäß Artenliste Bäume I. Wuchsordnung (siehe Punkt 9.2.1 ), Verschiebungen von bis zu 5 m sind zulässig
- 6.2  Straßenbegleitgrün  
Der Grünstreifen ist als Magerrasen auszubilden und zu pflegen
- 6.3  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Ziff. 9.1.1, Nebenanlagen können im Einzelfall zugelassen werden (z.B. Trafo, Hydrant, o.ä.)
- 6.4  Umgrenzung von **bestehenden** Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen).
- 6.5  Umgrenzung von **neu anzulegenden** Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)
- 6.6  Baum Bestand, zu erhalten

## 7 Sonstige Planzeichen

- 7.1  Maßangabe in Metern (z.B. 5,00 m)

## B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Plangebiet werden zwei Sondergebiete im Sinne des § 11 Abs. 1 BauNVO

#### „Sondergebiet SO 1 (Norden) und Sondergebiet SO 2 (Süden)“

mit der Zweckbestimmung „Unmittelbar flughafenbedingtes Gewerbe festgesetzt. Die Zweckbestimmung umfasst gewerbliche Betriebe, die einen Bezug zu dem gewerblichen Betrieb des Flughafens München und den damit verbundenen Nutzungen aufweisen.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art.

Zur Wahrung der Zweckbestimmung werden folgende Nutzungen – auch soweit es sich um Gewerbebetriebe handelt - ausgeschlossen:

- a) selbstständige Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- b) Tankstellen mit Ausnahme der dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordneten Tankstellen, soweit diese nicht öffentlich zugänglich sind
- c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes jeglicher Art
- d) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sowie sämtliche Wohnnutzung
- e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- f) Vergnügungsstätten, Bordelle sowie gastronomische Betriebe aller Art
- g) Selbstständige Parkhäuser und Parkplätze

- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der festgesetzten, maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Wandhöhe (WH) als Höchstmaß gemäß Planzeichnung. Im SO 2 kann die zulässige Wandhöhe der Gebäude um maximal 10 m überschritten werden, wenn sich die Höhenüberschreitung auf selbstständige Gebäude beschränkt, die maximal **35 %** der maximal zulässigen Grundflächenzahl überdecken.
- 1.3 Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf festgelegte Höhenbezugspunkte. Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.  
Die Höhenangaben gemäß Vermessungsplan beziehen sich auf folgendes Bezugssystem: EPSG-Code: 7837, Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016), Höhenstatus 170 = **NHN**
- 1.4 Nebenanlagen  
Innerhalb der Baugrenzen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Nebenanlagen sind ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern es sich um Toranlagen, für Fluchtwege erforderliche Treppenhäuser oder Lüftungsanlagen handelt. Bauliche Nebenanlagen sind gestalterisch an die Hauptgebäude anzupassen.

## **2 Gestaltung der Gebäude und Baugrundstücke**

### **2.1 Dachformen und Dachneigungen**

Festgesetzt werden Flachdächer sowie flach geneigte Dächer. Die maximale Dachneigung wird für alle Gebäude auf 10° beschränkt.

### **2.2 Dachdeckungen und -abdichtungen**

Für die Dächer sind nur Blech-, Folien- oder Bitumeneindeckungen zulässig. Alternativ ist die Eingrünung der Dächer zugelassen.

Die Verwendung von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Metaldächer dürfen nicht reflektierend ausgeführt werden.

Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach (z.B. Klimaanlage, Aufzugüberfahrt, usw.) sind bis zu einer Fläche von max. 20% der Dachfläche zulässig. Die Dachaufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurückzusetzen. Technische Anlagen sind blickdicht einzuhausen und dürfen die festgesetzte Wandhöhe um bis zu 3,0m überschreiten.

### **2.3 Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Abweichend von Ziffer 2.2 sind auf Dächern und Fassaden von Gebäuden Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zugelassen. Anlagen zur Speicherung der solaren Strahlungsenergie sind daneben innerhalb der festgesetzten Baugrenzen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, auch wenn die Energie nicht in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie können mit Dachbegrünung kombiniert werden.

### **2.4 Fassadengestaltung**

Außenwände mit reflektierenden Oberflächen sowie in Signal- oder Leuchtfarben sind unzulässig. Fassadenmaterial und -Struktur sowie die Verwendung von Materialien, die zur Störung der in der Nähe des Plangebiets befindlichen Radaranlagen des Flughafens München bzw. der Deutschen Flugsicherung GmbH (DFS) führen können, sind vor der Errichtung der baulichen Anlage mit den zuständigen Luftfahrtbehörden und der DFS abzustimmen.

### **2.5 Abfallbehälter**

Für Müll und gewerblichen Abfall sind ausreichend Abstellmöglichkeiten vorzusehen. Der Müllabstellplatz ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

## **3 Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten**

- 3.1 Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 3.2 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge bemisst sich nach der derzeit geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberding und ist im Bauantrag auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.
- 3.3 Stellplätze für Personenkraftwagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. wasser-gebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit Split- oder Rasenfugen, Rasengittersteinen oder ähnlichen Materialien) herzustellen und mit Bäumen gemäß Artenliste zu gliedern.
- 4 Abstandsflächen**  
Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 H, jeweils aber mindestens 3 m.
- 5 Leitungen**  
Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 6 Umgang mit Niederschlagswasser**
- 6.1 Nicht verschmutztes Niederschlagswasser der Erschließungsflächen, von sonstigen befestigten Flächen des Baugrundstücks und der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern auf denen es anfällt und darf nicht in die Schmutzwasserkanäle geleitet werden.  
  
Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind vom Bauherrn zu erstellen. Das benötigte Rückhaltevolumen ist zu bemessen und im Bauantrag nachzuweisen.  
  
Die Bemessung der Anlagen hat nach den jeweils geltenden technischen Regelungen zu erfolgen.
- 6.2 Offene Wasserflächen, bauliche oder sonstige Anlagen, die geeignet sind, Vogelschwärme anzuziehen, sind im Plangebiet unzulässig.
- 7 Einfriedungen, Zu- und Abfahrten**
- 7.1 Einfriedungen sind nur als Metallgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.
- 7.2 Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig.
- 7.3 Toranlagen für Zufahrten zum Grundstück müssen mindestens 5,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 8 Werbeanlagen**
- 8.1 Werbeanlagen sind an den Gebäudewänden bis zu einer Höhe von max. 5,0 m zulässig.
- 8.2 Freistehende Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie im Bereich von Ausfahrten sind zulässig, dürfen jedoch eine Höhe von 5,0 m über OK Höhenreferenzpunkt nicht überschreiten.  
Unzulässig sind:  
-Fremdwerbung und Werbung an Einfriedungen  
-Werbeanlagen, die Traufe, Ortgang, Attika oder First überragen  
-Werbeanlagen in grellen Farben, sowie Blink- und Wechsellichtanlagen, laufende Schriften, sich bewegende Werbeanlagen, Skybeamer, Laserstrahler und dergleichen.
- 9 Grünordnungsplanung**
- 9.1 Begrünung
- 9.1.1 Einzugrün ist jede Grundstücksgrenze mit einem Grünstreifen. Die Breite hat mindestens 3m zu betragen, außer an Grenzen, bei denen eine Breite im Plan bemaßt ist.  
  
Die Fläche nördlich von SO 1 (angrenzend zur geplanten S-Bahn-Trasse) ist unregelmäßig zu bepflanzen:  
- pro 15 m<sup>2</sup> Grünfläche mit je einem Strauch nach Artenliste (Punkt 9.2.3)  
  
Alle weiteren Flächen sind unregelmäßig zu bepflanzen:  
- pro 20 m<sup>2</sup> Grünfläche mit je einem Strauch nach Artenliste (Punkt 9.2.3)  
- pro 100 m<sup>2</sup> Grünfläche mit je einem Baum nach Artenliste (Punkt 9.2.1 und 9.2.2)

- 9.1.2 Durchgrünung: Je 500 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Artenliste zu pflanzen. Die Bäume der Grünflächen entlang Grundstücksgrenzen und der Stellplätze werden angerechnet.
- 9.1.3 Die Gehölzpflanzungen zu Ein- und Durchgrünung auf den Grundstücken sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
- 9.1.4 Die gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, Ausfälle sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

## 9.2 Artenliste und Gehölzqualitäten

Die folgende Artenliste ist für alle Neu- und Nachpflanzungen verbindlich.

### **9.2.1 Bäume 1. Ordnung (> 15 m), Hochstamm, I. Wuchsordnung**

Mindestpflanzqualität: StU 14-16, mB, 3xv

- |                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| - Acer platanoides    | - Spitz-Ahorn   |
| - Acer pseudoplatanus | - Berg-Ahorn    |
| - Quercus petraea     | - Trauben-Eiche |
| - Quercus robur       | - Stiel-Eiche   |
| - Tilia cordata       | - Winter-Linde  |
| - Tilia platyphyllos  | - Sommer-Linde  |
| - Ulmus carpinifolia  | - Feld-Ulme     |
| - Ulmus glabra        | - Berg-Ulme     |

### **9.2.2 Bäume 2. Ordnung (> 10 m), kleinkronige Bäume, II. Wuchsordnung**

Mindestpflanzqualität: StU 14-16, mB, 3xv

- |   |                 |
|---|-----------------|
| - Acer campestre  | - Feld-Ahorn    |
| - Alnus glutinosa   | - Schwarz-Erle  |
| - Alnus incana  | - Grau-Erle     |
| - Betula pendula  | - Hänge-Birke   |
| - Carpinus betulus  | - Hainbuche     |
| - Malus silvestris  | - Holz-Apfel    |
| - Populus tremula   | - Zitter-Pappel |
| - Prunus avium  | - Vogel-Kirsche |
| - Pyrus pyraster  | - Holz-Birne    |
| - Salix alba  | - Silber-Weide  |
| - Sorbus torminalis   | - Elsbeere      |
| - Obstbäume in Sorten, Halb- und Hochstamm, v.a. alte Lokalsorten |                 |

### **9.2.3 Sträucher**

Mindestpflanzqualität: 3-4 Tr, oB, 60-100 cm

- |                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| - Amelanchier ovalis | - Gem. Felsenbirne          |
| - Cornus mas         | - Kornelkirsche             |
| - Cornus sanguinea   | - Roter Hartriegel          |
| - Corylus avellana   | - Hasel                     |
| - Crataegus monogyna | - Eingriffeliger Weißdorn   |
| - Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen            |
| - Ligustrum vulgare  | - Liguster                  |
| - Lonicera xylosteum | - Gewöhnliche Heckenkirsche |
| - Prunus spinosa     | - Schlehe                   |
| - Rosa arvensis      | - Feld-Rose                 |
| - Rosa canina        | - Hunds-Rose                |
| - Salix caprea       | - Sal-Weide                 |
| - Salix purpurea     | - Purpur-Weide              |
| - Sambucus nigra     | - Schwarzer Holunder        |
| - Sorbus accuparia   | - Eberesche                 |
| - Sorbus aria        | - Mehlbeere                 |

### 9.3 Nicht überbaute Flächen (Freiflächen)

- 9.3.1 Mindestens 20 % der Gesamtfläche jedes Baugrundstückes sind unversiegelt zu halten und zu begrünen. Stellplätze, Lagerplätze und Zufahrten sind hierfür nicht anrechenbar. Tiefgaragen sind in diesen Bereichen nicht zulässig. Der festgesetzte Grünstreifen (Ziffer 9.1) wird auf diese Fläche angerechnet.
- 9.3.2 Grundstückszugänge, Fußwege und PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. als Pflaster mit breiter Splitt- oder Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen. Kfz-Stellplätze sind mit Bäumen zu begrünen, wobei nach jedem 5. Stellplatz ein Baum gemäß Artenliste (Punkt 9.2.2) zu pflanzen ist.

### 9.4 Schutz von Arten und Lebensräumen

- 9.4.1 Die im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung sind umzusetzen.
- 9.4.2 Für sechs Feldlerchen und vier Schafstelzen sind auf folgenden Flächen Ersatzlebensräume herzustellen: Fl.-Nr. 1671 (Gemeinde und Gemarkung Oberding) und Fl.-Nr. 6552 (Gemeinde und Gemarkung Oberding). Für die genaue Planung vgl. saP-Bericht und Pläne "Ausgleichsfläche AF1" und "Ausgleichsfläche AF2".
- 9.4.3 Für Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil (z.B. LED-Leuchten) und ohne Streuwirkung zu verwenden (z.B. mit nach unten gerichteten Lichtkegeln) gem. Art 11a BayNatSchG. Die Leuchten dürfen keine Beeinträchtigung für nachtaktive Tiere darstellen. Eine Beleuchtung der Gehölzstrukturen ist zu unterlassen.
- 9.4.4 Einfriedungen sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen. Sockel sind nicht zulässig. Fundamente von Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig.
- 9.4.5 Lichtschächte und ähnliche Bauteile sind so auszuführen, dass diese keine Fallen für Kleintiere, Reptilien und Amphibien darstellen (z.B. Abdeckungen oder Fluchtmöglichkeiten).
- 9.4.6 Maßnahmen zum Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen sind durchzuführen und im Eingabeplan zu detaillieren.
- 9.4.7 Die Erstellung des Radwegs auf dem bestehenden Feldweg hat zwischen Anfang Oktober und Ende Februar stattzufinden.
- 9.4.8 Nachtbaustellen in ökologisch sensiblen Bereichen sind zu unterlassen.

### 9.5 Freiflächengestaltung

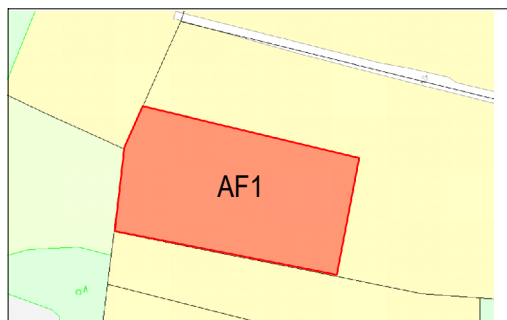
- 9.5.1 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 einzureichen, welcher die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen berücksichtigt.
- 9.5.2 Die Freiflächengestaltung ist bis spätestens einem Jahr nach Bezugsfertigkeit auszuführen.

### 9.6 Geländemodellierung

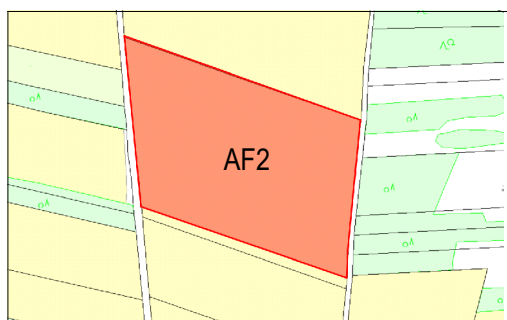
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 0,5 m, bezogen auf festgesetzte Höhenbezugspunkte zulässig.

### 9.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

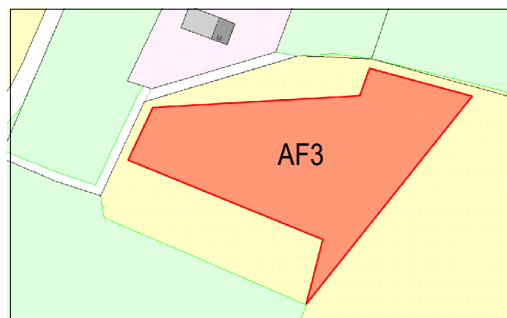
Ausgleichsfläche AF1 (extern): Teilfläche von 20.000 m<sup>2</sup> auf Fl.-Nr. 1671 (Gemeinde Oberding und Gemarkung Oberding). Für die genaue Planung vgl. Plan "Ausgleichsfläche AF1".



Ausgleichsfläche AF2 (extern): Teilfläche von 31.151 m<sup>2</sup> auf Fl.-Nr. 6552 (Gemeinde Oberding und Gemarkung Oberding). Für die genaue Planung vgl. Plan "Ausgleichsfläche AF2".



Ausgleichsfläche AF3 (extern): Teilfläche von 6.658 m<sup>2</sup> auf Fl.-Nr. 1680 (Gemeinde Oberding und Gemarkung Oberding). Für die genaue Planung vgl. Plan "Ausgleichsfläche AF3".



Ausgleichsfläche AF4 (im Geltungsbereich): Teilfläche von 3.361 m<sup>2</sup> auf Fl.-Nr. 5468/18 (Gemeinde Oberding und Gemarkung Oberding). Für die genaue Planung vgl. Plan "Ausgleichsfläche AF4".

Ausgleichsfläche AF5 (im Geltungsbereich): Insgesamt 951 m<sup>2</sup> auf Teilflächen der Fl.-Nr. 5437/3, 5437/5, 5437/6 und 5437/7 und 5437/12 (Gemeinde Oberding und Gemarkung Oberding). Für die genaue Planung vgl. Plan "Ausgleichsfläche AF5".

Ausgleichsfläche AF6 (im Geltungsbereich): 376 m<sup>2</sup> auf Fl.-Nr. 5543 (Gemeinde Oberding und Gemarkung Oberding). Für die genaue Planung vgl. Plan "Ausgleichsfläche AF6".

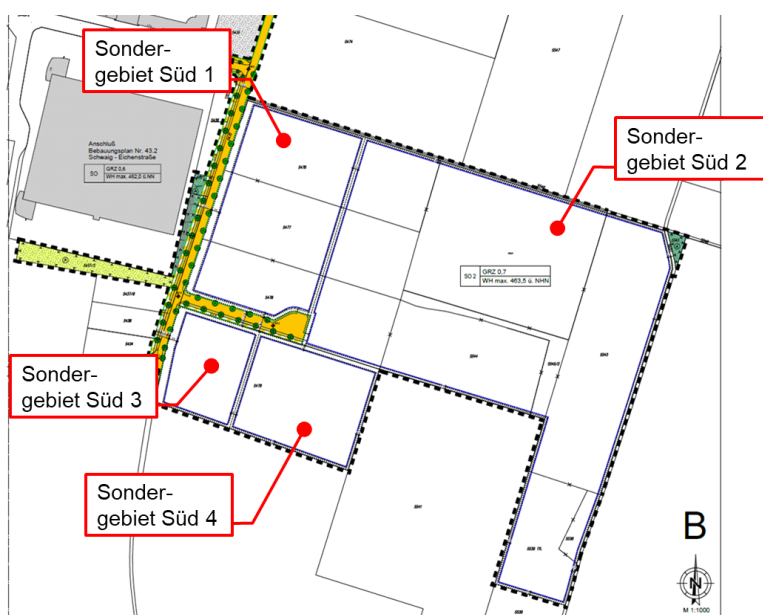
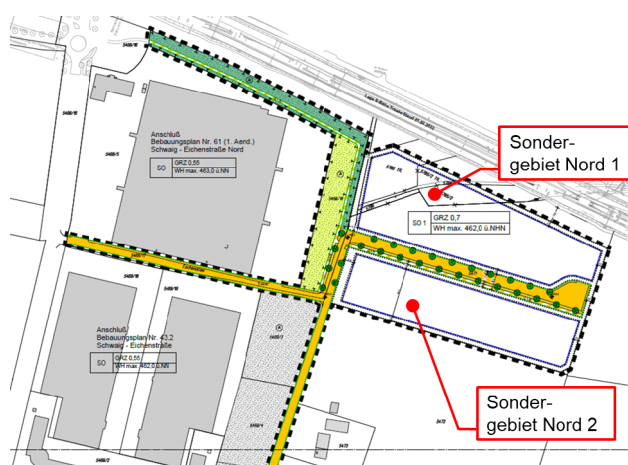
## 10 Immissionsschutz

- 10.1 In den Sondergebieten (gewerblich genutzte Gebiete) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK,i}$  nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:



Teilflächen	ca. Fläche	Emissionskontingente	
	m <sup>2</sup>	L <sub>EK</sub> in dB(A) je m <sup>2</sup>	
		tags	nachts
Sondergebiet Nord 1	15.000	65	50
Sondergebiet Nord 2	13.000	65	50
Sondergebiet Süd 1	30.000	63	48
Sondergebiet Süd 2	101.100	65	52
Sondergebiet Süd 3	10.000	65	46
Sondergebiet Süd 4	15.600	65	45

Die Zuordnung der Gebiete kann anhand der folgenden Abbildung erfolgen.

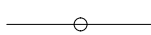


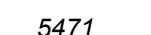


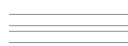
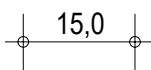

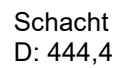



Die Emissionskontingente beziehen sich jeweils auf die gesamte Sondergebietsfläche (ohne öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen und private Grünflächen).

- 10.2 Bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume) sind die Schallschuttmassnahmen nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" Abschnitt 7.1 bis 7.3 einzuhalten. Bei der Bewertung können die in Abbildungen 3 und 4 der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 75 gezeigten Isophonen als „Worst-Case“-Annahme für das ungünstigste Stockwerk herangezogen werden.

## **C** HINWEISE

### 1 Hinweise durch Planzeichen

- 1.1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.2  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 1.3  vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 1.4  bestehende Flurstücksnummer (z.B. 5471)
- 1.5  vorhandene Haupt und Nebengebäude außerhalb des Geltungsbereichs
- 1.6  Böschung
- 1.7  S-Bahn in Planung
- 1.8  Anbaufreie Zone von 15,0 m gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG
- 1.9  Höhenlinien bestehendes Gelände (z.B. 445 m ü NHN)
- 1.10  Schacht  
D: 444,4 Schachtdeckelhöhe (z.B. D = 444,4 m ü NHN) Bestand
- 1.11  Fläche für Versorgungsanlagen (best. Trafo wird verlegt)

## **2** Hinweise durch Text

### 2.1 Bodenfunde

Eventuell auftretende Bodenfunde bei der Realisierung der Bauarbeiten unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

### 2.2 Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler auffindet ist gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 2.3 Vorsorgender Bodenschutz

Zum vorsorgenden Bodenschutz ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731.

Das Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Material darf nicht in ökologisch hochwertige Flächen verbracht werden.

Die Beachtung der Vorgaben des Merkblatts „Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden, sowie die Hinweise in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ werden empfohlen.

#### 2.4 Geologie, Geotechnik und Baugrund

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

Wird beim Baugrubenaushub Grundwasser angetroffen, sodass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung empfohlen.

#### 2.5 Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Erding zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. BayBodSchG)

#### 2.6 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebiets wird durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbands Wasserversorgung Moosrain sichergestellt.

#### 2.7 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die Anlagen des Abwasserzweckverbandes (AZV) Erdinger Moos.

#### 2.8 Umgang mit Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberflächenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei.

Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENKW) einzuhalten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA zu beantragen. Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt), ist gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen.

#### 2.9 Starkniederschläge

Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und sind stärker in den Fokus gerückt. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden.

Die Planer und Bauherren sollten sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserdichten Ausführung behandelt.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus möglichen Extremniederschlägen wird allen Bauherren empfohlen, die Freiflächengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist. Gebäude und Garagen sollten so errichtet werden, dass zwischen den Baukörpern das Oberflächenwasser ungehindert ablaufen kann.

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschaden-Versicherung und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ wird ergänzend hingewiesen.

Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de)

([https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible\\_siedlungsentwicklung/index.htm](https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm))

### 2.10 Untergrundverunreinigungen und Abfallbeseitigung

Anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Öle, Verfestiger, Anstriche und andere Chemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen.

### 2.11 Grundwasserschutz

Das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährlichen Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind außerdem die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen.

Die Bundes-Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) ist zu beachten und einzuhalten.

### 2.12 Gewerbegeräusche

Bei der Neuerrichtung sowie Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung bzw. Nutzungsänderung von jedem anzusiedelnden Betrieb mit Ausnahme von reinen Bürogebäuden anhand eines schalltechnischen Gutachtens (schalltechnischer Nachweis) die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nachzuweisen. Im Einzelfall kann in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde in Verbindung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde auf die Erstellung bzw. die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises verzichtet werden.

### 2.13 Geruchsemissionen

Es muss damit gerechnet werden, dass bei ortsüblicher und in guter fachlicher Praxis durchgeführter landwirtschaftlicher Bewirtschaftung Geruchsbelästigungen, Lärm und Staub auch zu unüblichen Zeiten auftreten.

### 2.14 Vorbeugender Brandschutz

Im Rahmen des Bauantrags ist der bauliche und abwehrende Brandschutz nachzuweisen.

Die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ gemäß Liste über die Technischen Baubestimmungen in Bayern, ist zu berücksichtigen.

Das Hydrantennetz ist nach den Vorschriften des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) auszubauen, der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln und der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

### 2.15 Schutz von Baumbestand

Bestehende Gehölz- und Grünstrukturen sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen durch baumerhaltende und schadenbegrenzende Maßnahmen vor Beeinträchtigung, z.B. durch Wurzelverletzungen infolge von Bodenverdichtung und Abgrabung zu schützen (DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Es wird darauf hingewiesen, dass der vollständige und dauerhaft unversehrte Erhalt eines Baumes im ober- und unterirdischen Bereich in der Regel nur dann gewährleistet ist, wenn Eingriffe in einem Abstand von mindestens 1,50 Meter von der Kronentraufe durchgeführt werden.

Im Besonderen sind folgende Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen zu verhindern:

- Bodenverdichtung durch Baubetrieb im Wurzelbereich, Überfahren des Wurzelbereiches oder Lagern von Materialien. Maßnahmen zur Verhinderung der Belastung sind: Eingrenzungen der Baumstandorte während der Bauzeit und Auflage von Bohlen, Schwellen oder Baggermatratzen auf Sand- oder Kiesbett.
- Bodenauftrag / Bodenabtrag im Wurzelbereich
- Abgrabungen für Baugruben, Leitungen und Wege. Ist eine Abgrabung im Wurzelbereich nicht zu umgehen, so ist ein fachgerechter Wurzelvorhang entsprechend den Vorgaben inkl. der erforderlichen Pflegemaßnahmen vorzusehen. Bei flachgründigen Fundierungen sind Punktfundamente mit Überbrückungen zwischen den Wurzelsträngen zu errichten. Aufgrabungen im Wurzelbereich sind grundsätzlich von Hand vorzusehen.

- Verschmutzungen der Kronenbestände durch Benzine, Öle, Teer, Farben etc. sind unbedingt zu verhindern.

#### 2.16 Begrünung

Das Lichtraumprofil der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist bis zu einer Höhe von 4,5 m freizuhalten durch Pflanzung von Alleebäumen mit entsprechender Stammhöhe, oder rechtzeitig Aufasten.

#### 2.17 Grenzabstände

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB hingewiesen.

#### 2.18 Vermeidung und Ausgleich

Rodungen oder Rückschnitte dürfen nicht in der Vogelbrutzeit zwischen 01. März und 30. September durchgeführt werden.

Nach §§ 13ff. BNatSchG sowie nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen 'Vermeidung und Ausgleich' im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Im vorliegenden Beb.-Plan kommt das Vorgehen nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) zur Anwendung.

#### 2.19 Immissionsschutz

An den nördlichen sowie nordöstlichen und nordwestlichen Fassaden des nördlichen Gebietes sollen weniger empfindliche Nutzungen situiert werden. Im Nahbereich der Schiene sollen keine Dauerarbeitsplätze im Freien geplant werden.

Bei allen Räumen, in denen sich Menschen über längere Zeit aufhalten, ist für entsprechenden Schallschutz zu sorgen.

#### 2.20 Bereich Bahnstrecke

Es ist zu beachten, dass durch die geplante Bebauung der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs nicht gefährdet werden darf. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bodenanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung, Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung der Eisenbahninfrastruktur dürfen nicht verhindert oder erschwert werden.

Photovoltaikanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände zu errichten. Eine Blendwirkung ist dauerhaft auszuschließen. Es sind geeignete Blendschutzmaßnahmen zu ergreifen, so dass jegliche Blendwirkung der bewegten Schienenfahrzeuge dauerhaft ausgeschlossen ist.

Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten. Im Hinblick auf Immissionen - hier insbesondere aus Schienenlärm und Erschütterung, aber z.B. auch aus elektromagnetischer Strahlung, Staub und Funkenflug etc. - wird darauf hingewiesen, dass diese vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen zu dulden sind. Nutzungskonflikte sind durch entsprechende Vorkehrungen zur Konfliktbewältigung zu lösen.

## D    **VERFAHRENSVERMERKE**

1.    Der Gemeinderat Oberding hat in der Sitzung vom 30.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Sondergebiet für unmittelbar flughafenbedingtes Gewerbe“ Schwaig Eichenstraße Ost beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 in der Fassung vom 01.08.2022 hat in der Zeit vom 22.08.2022 bis 09.09.2022 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 in der Fassung vom 01.08.2022 hat in der Zeit vom 03.08.2022 bis 09.09.2022 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 in der Fassung vom 17.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.10.2022 bis 02.12.2022 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 in der Fassung vom 17.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.10.2022 bis 02.12.2022 beteiligt.

2.    Die Gemeinde Oberding hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.12.2022 den Bebauungsplan Nr. 75 „Sondergebiet für unmittelbar flughafenbedingtes Gewerbe“ Schwaig Eichenstraße Ost gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.10.2022 als Satzung beschlossen.



Oberding, den 03.01.2023.....

.....  
Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister

3.    Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 75 „Sondergebiet für unmittelbar flughafenbedingtes Gewerbe“ Schwaig Eichenstraße Ost, wurde am 13.01.2023 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; 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 17.10.2022 in Kraft.



Oberding, den 16.01.2023.....

.....  
Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister

**Bebauungsplan Nr. 75  
"Sondergebiet für unmittelbar flughafenbedingtes Gewerbe"  
Schwaig Eichstraße Ost**

**Plan 1 / 3    Planteil SO Nord / Teil A  
Plan 2 / 3    Planteil SO Süd / Teil B  
Plan 3 / 3    Satzungstext**