

Gemeinde	<b>Oberding</b> Lkr. Erding
Bebauungsplan	Nr. 43.2 „Sondergebiet für unmittelbar flughafenbedingtes Gewerbe“ Schwaig - Eichenstraße
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München  Az.: 610-41/2-58      Bearb.: Gri/Ri
Grünordnungsplanung	Max Bauer Landschaftsarchitekt Pfarrer-Ostermayr-Str. 3 85457 Wörth
Verkehrsplanung	Ing. Büro Tress & Partner Gartenstraße 15 85354 Freising
Plandatum	17.08.2001 05.11.2001 18.02.2004 04.05.2004 15.02.2005 19.04.2005

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.

Dieser Bebauungsplan besteht aus:

- Teil 1 - Satzung
- Teil 2 - Planzeichnung (Eingriff)
- Teil 3 - Teilbereich Ausgleich

Teil 1

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr 43.1 in der Fassung vom 30.06.1998 im Bereich Eichenstraße – östlicher Teil –.

## A Festsetzungen durch Text

### 1 Art der Nutzung

- 1.1 Das mit SO, gegliedert in SO 4 und SO 5, 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. Ausgenommen davon ist der östliche Rand von SO 5; hier ist in dem gekennzeichneten Bereich eine Lagerfläche zulässig.
- 1.4 Für Fluchtwege erforderliche Treppenhäuser dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

### 2 Maß der Nutzung

- 2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend Planeintrag mit 0,55 bzw. 0,60 festgesetzt.

### 3 Bauliche Gestaltung / Materialien

- 3.1 Sofern die Gebäudehöhen, die in § 12 (3) LuftVG festgelegten Höchstwerte nicht überschreiten, ist eine Wandhöhe bis 462,0 m über NN maximal zulässig.
- 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 (Pkws 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. Ausnahmsweise zulässig sind im SO 4 zwei Tiefgaragenrampen an der Eichenstraße.
- 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 ursprüngliche Geländeoberkante, zulässig.
- 5.2 Mindestens 20% der Gesamtfläche jedes Baugrundstücks sind unversiegelt zu halten. Stellplätze, Lagerplätze und 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 Für die Bepflanzung sind im wesentlichen folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde

Mindestpflanzqualität:

H, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Bäume 2. Ordnung

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume	v. a. alte Lokalsorten

Mindestpflanzqualität:

H, 2x verpflanzt, Stammumfang 14-26 cm

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix i. S.	Strauchweiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Mindestpflanzqualität:

3-4 Tr, 60-100 cm

- 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.
- 5.9 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Zulässig sind sockellose Maschendraht- oder Gitterzäune.
- 5.10 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.



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. 1

Bereits vorhandener Gehölzbestand ist zu erhalten. Nicht standortgerechte Gehölze sind durch einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu ersetzen.

## 6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 2

6.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine Fläche von ca. 1,30 ha (Teilflächen der Fl.Nrn. 5437/3-7, 5438, 5469/3 Gmkg. Oberding) als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt. 3  
4

6.2 Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB folgende Flächen als Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und ökologisch aufgewertet: 5

Fl.Nr. 1308 T, Gmkg Oberding	ca. 1,00 ha
Fl.Nr. 1943, Gmkg Oberding	ca. 1,70 ha
Fl.Nr. 820 T, Gmkg Oberding	<u>ca. 1,00 ha</u>
Gesamt	ca. 3,70 ha

 6

Die festgesetzten Maßnahmen für diese Ausgleichsflächen werden im Bebauungsplan Nr. 43.2 - Teilbereich Ausgleich dargestellt.

6.3 Für die innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplans anzulegende Ausgleichsfläche - zu pflanzender Lohwald - sind folgende Bäume und Sträucher zu verwenden: 7

Bäume:	Quercus robur	Stieleiche	Hauptbaumart
	Carpinus betulus	Hainbuche	Hauptbaumart
	Prunus padus	Trauben-Kirsche	Nebenbaumart
	Sorbus aucuparia	Eberesche	Nebenbaumart
	Tilia cordata	Winter-Linde	Nebenbaumart

Pflanzqualität: 2/0, 50-80

Ausbildung eines abwechslungsreich gestalteten 3-8 m breiten Strauchmantels aus folgenden Arten:

Sträucher:	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
	Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe

Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schw. Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Viburnum lantana	Woll. Schneeball

Pflanzqualität: 3-4 Tr, 60-100





Bepflanzung in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt (Kulturplan)

## 7 Immissionsschutz

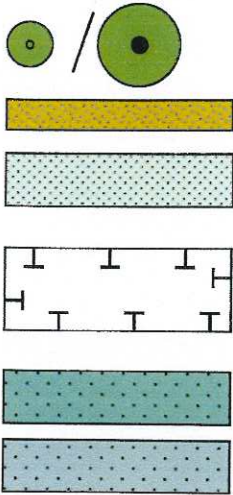
Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen in der Zone B des Lärmschutzbereichs ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 35 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

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	<b>SO 5</b>	Sondergebiet (z. B. Teilfläche 5)
3	<b>GRZ 0,55</b>	Grundflächenzahl als Höchstwert (z. B. 0,55)
	<b>WH max. 462,0 ü. NN</b>	maximale Wandhöhe über NN in Metern
		Baugrenze
4		Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie
	<b>LW</b>	öffentlicher Feld- und Waldweg
	<b>F+R</b>	Fuß- und Radweg
	<b>P</b>	Parkbucht / Parkstreifen

5



zu pflanzende Bäume / zu erhaltende Bäume

Straßenbegleitgrün

private Grünfläche

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

Neuaufforstung zu erhalten

zu pflanzender Lohwald

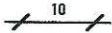
6



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 (64-67 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)

§ 12 (3) 1a LuftVG

§ 12 (3) 2a LuftVG

Bauhöhenbeschränkung des Flughafens München II gemäß LuftVG

Bauhöhenbeschränkung gemäß § 12 (3) 1a LuftVG max. zul. Bauhöhe 462 m ü. NN

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

Biotop Nr. 7736.39

"Lohwald"



Biotop mit Biotopbezeichnung

Landschaftsbestandteil vorhanden


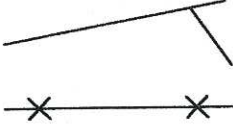
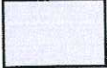

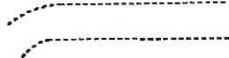
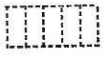
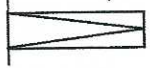

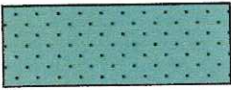


geplantes Naturdenkmal

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



## D Hinweise

- 1  vorhandene Geländehöhe über NN (z. B. 446,07 m)
-  bestehende Grundstücksgrenze  
aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer, z.B. 5437/3
- 2  vorhandenes Gebäude
- 3  Flächen für Aufschüttungen / Böschungen
- 4  private Fahrbereiche
-  private Stellplätze
-  Rampen
- 5  Bäume im Bauquartier
-  vorhandener Lohwald

### 6 Hinweise zur Energieversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Erdgas ist gegeben.

### 7 Wasserwirtschaftliche Auflagen und Hinweise

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). Die Entwässerung 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 - 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.

Im südlichen Bereich des Quartiers SO 5 (Fl.Nrn. 5437/3 und 5434/10) wird eine frühere Kiesgrube tangiert. Sofern Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Erding zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

8 Vorbeugender Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach den Vorschriften des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

Alle Gebäude bzw. Gebäudeteile über einer Höhe von 7,0 m sind mit Nottreppen als zweiter Rettungsweg zu versehen.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die Fenster direkt anleiterbar sein oder es ist durch geeignete Maßnahmen ein zweiter Rettungsweg sicherzustellen.

9 Umweltverträglichkeit

Für das Bebauungsplangebiet wurde die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass eine umfassende Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

10 Beim Erdaushub ist unbedingt auf Bodenfunde zu achten. Archäologische Bodenfunde sind nach Art. 8 DSchG meldepflichtig.

Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte

Maßentnahme:

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

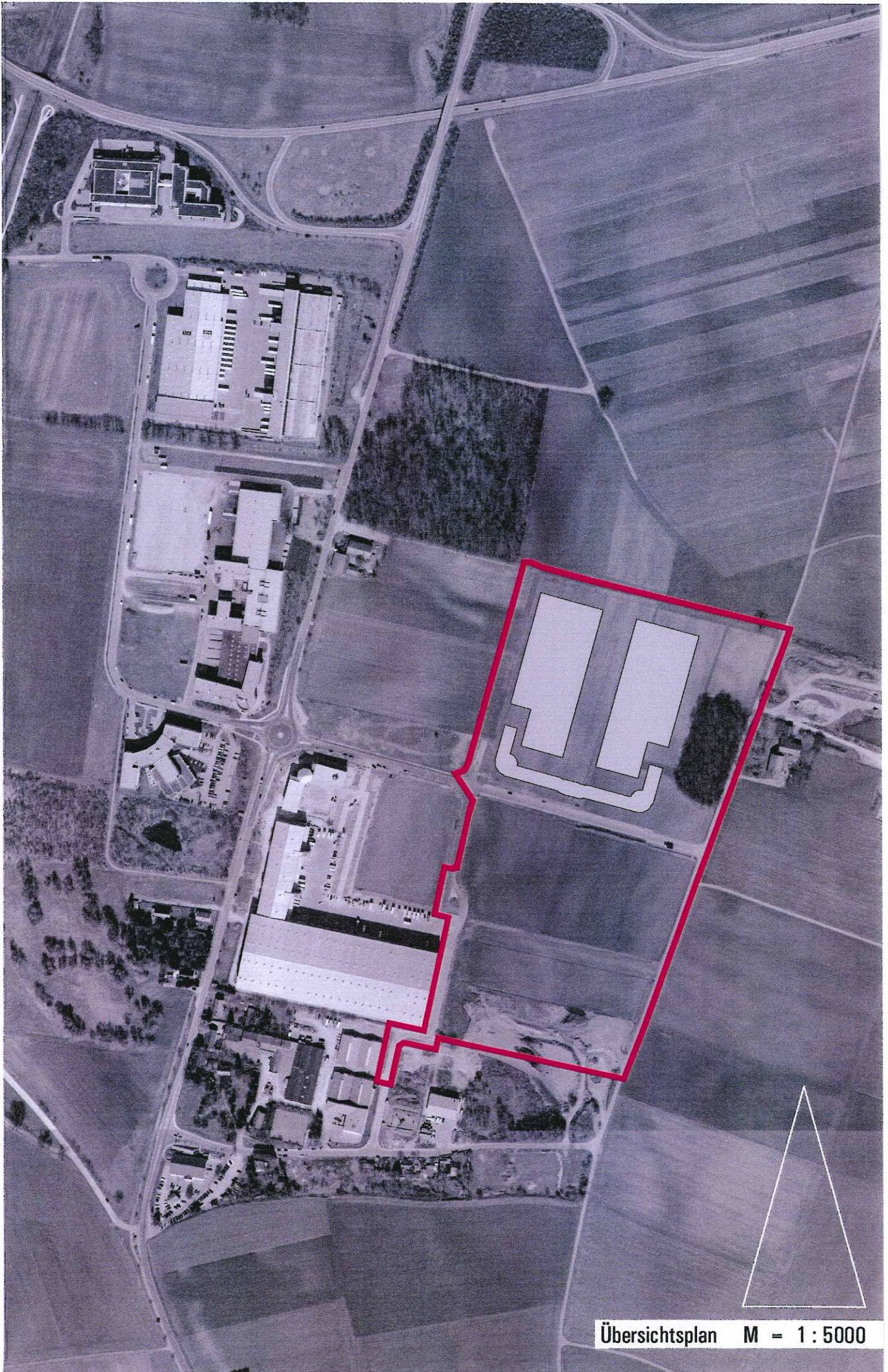
Planfertiger:

München, den 15. Juli 2005  
i. A. Grab  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

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





Übersichtsplan M = 1 : 5000



## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Oberding am 17.04.2001 gefasst und am 27.04.2001 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 17.08.2001 hat in der Zeit vom 17.09.2001 bis 19.10.2001 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 17.08.2001 hat in der Zeit vom 17.09.2001 bis 19.10.2001 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Wiederholung der öffentlichen Auslegung des vom Gemeinderat Oberding am 02.03.2004 gebilligten Entwurfs in der Fassung vom 18.02.2004 hat in der Zeit vom 22.03.2004 bis 26.04.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Oberding am 20.07.2004 gebilligten Entwurfs in der Fassung vom 04.05.2004 hat in der Zeit vom 06.09.2004 bis 11.10.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Oberding am 15.02.2005 gebilligten Entwurfs in der Fassung vom 15.02.2005 hat in der Zeit vom 14.03.2005 bis 15.04.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 19.04.2005 wurde vom Gemeinderat Oberding am 21.06.2005 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



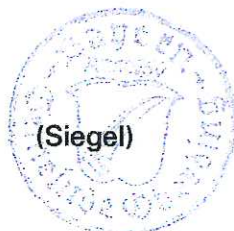
(Siegel)

Oberding, den .....

23.06.2005

.....  
(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan in der Fassung vom 19.04.2005 erfolgte am 08.07.2005; 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 19.04.2005 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



(Siegel)

Oberding, den .....

08.08.2005

.....  
(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)

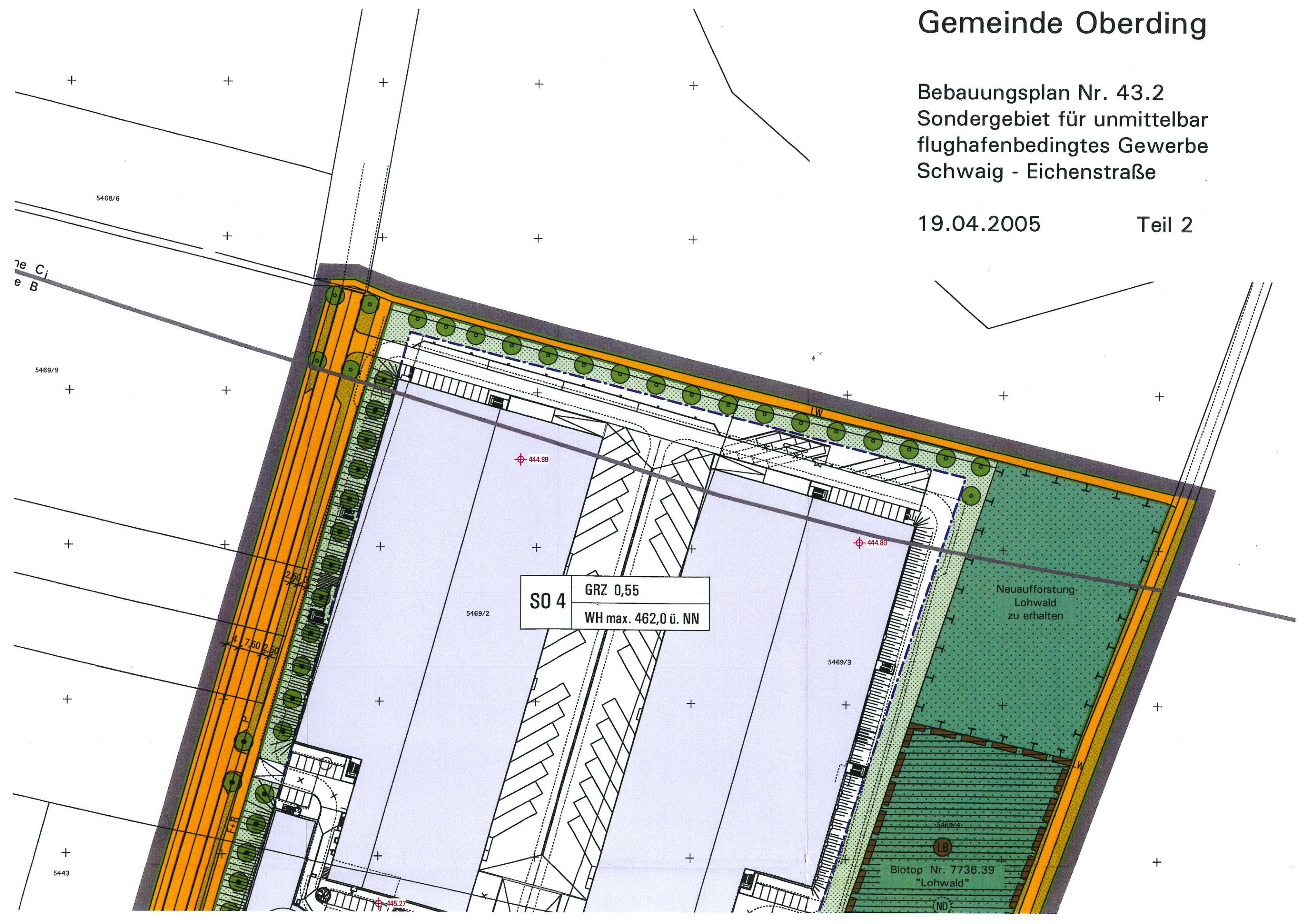


# Gemeinde Oberding

Bebauungsplan Nr. 43.2  
Sondergebiet für unmittelbar  
flughafenbedingtes Gewerbe  
Schwaig - Eichenstraße

19.04.2005

Teil 2



SO 4 GRZ 0,55  
WH max. 462,0 ü. NN

Neuaufforstung  
Lohwald  
zu erhalten

Biotop Nr. 7736.39  
"Lohwald"



5469/7

5443

5440

Biotop Nr. 7736.39  
"Lohwald"

EICHENSTRASSE

Neuaufforstung  
Lohwald  
zu erhalten

5439

5442

5441

5438

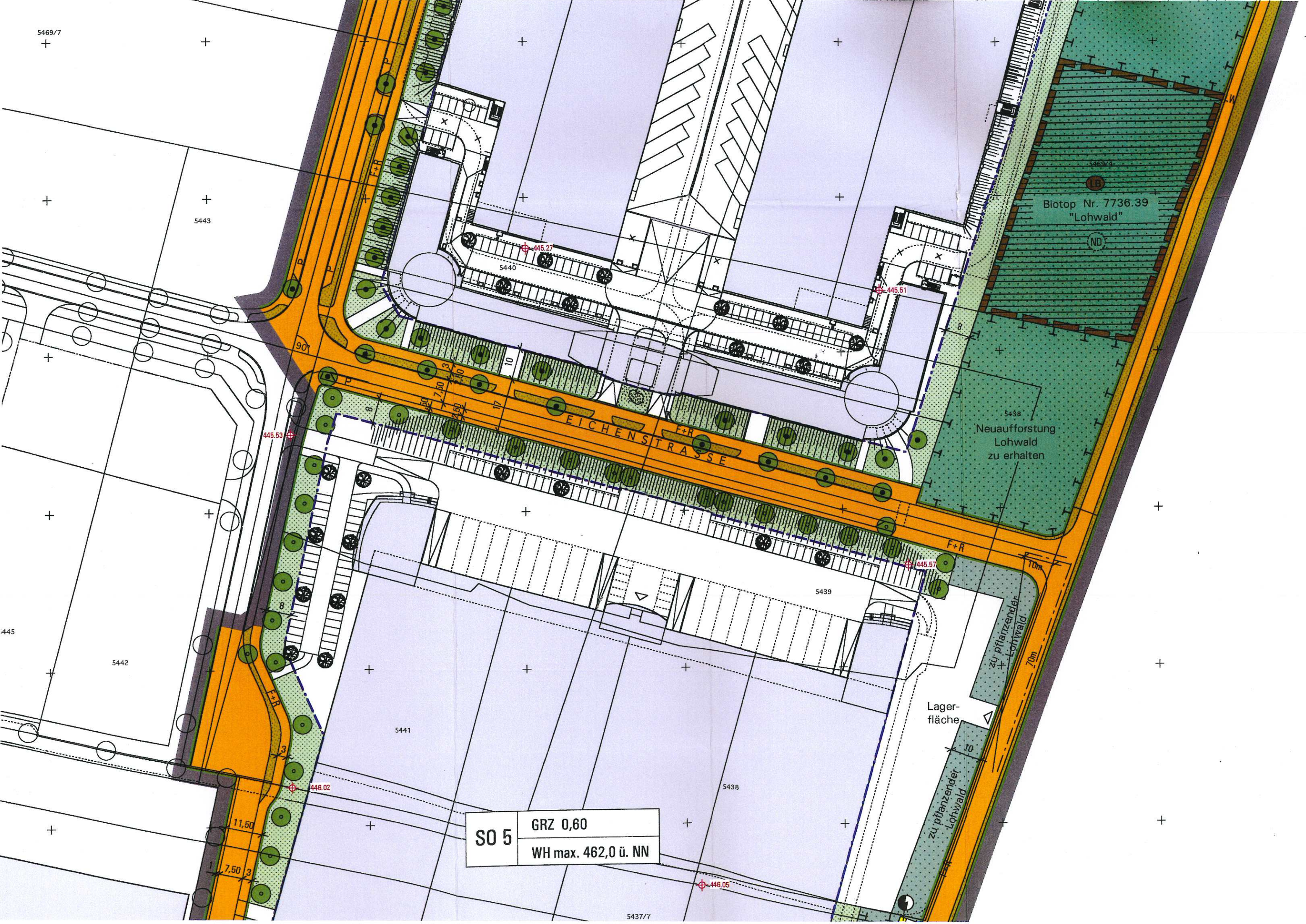
Lager-  
fläche

SO 5

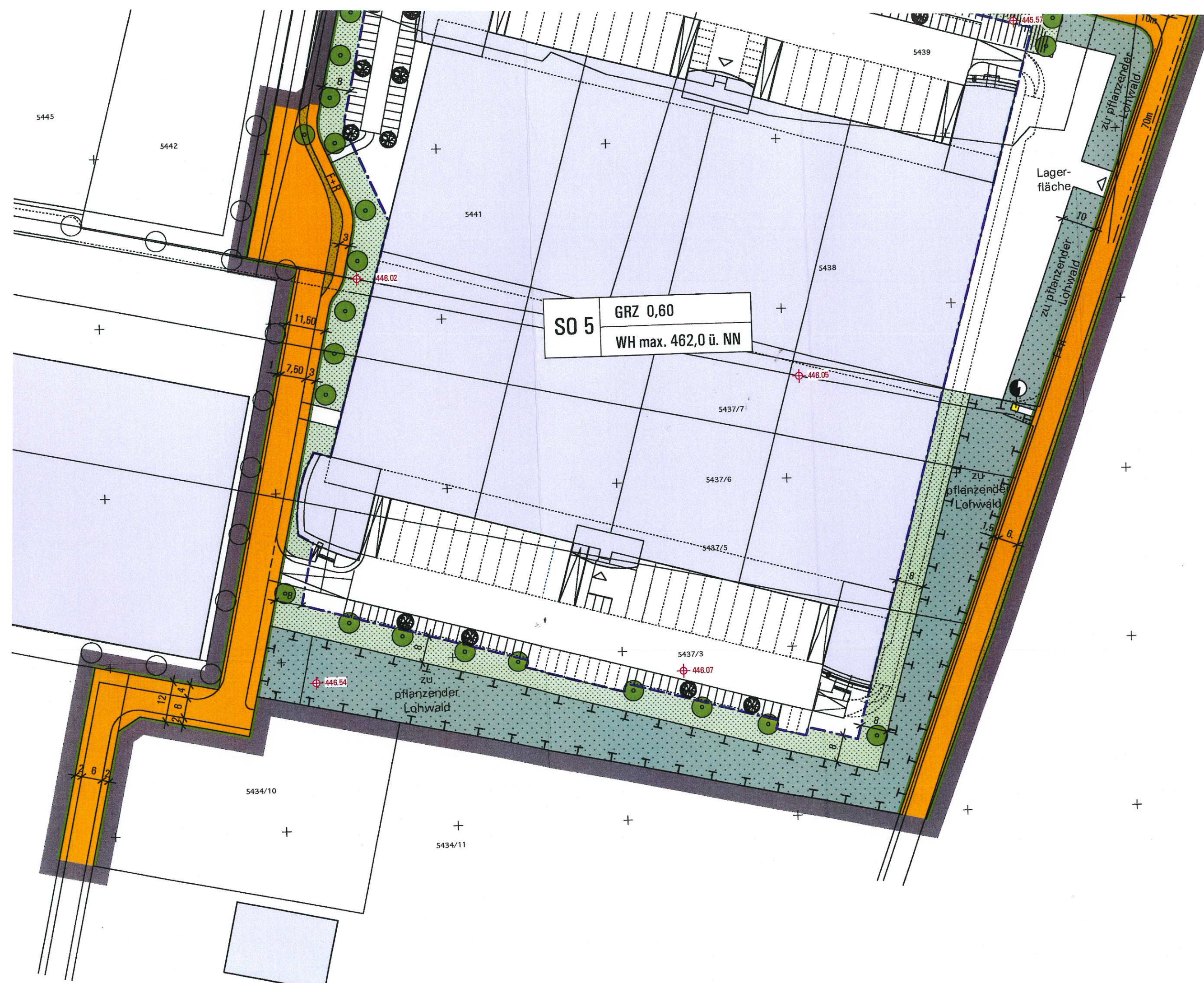
GRZ 0,60

WH max. 462,0 ü. NN

5437/7







<b>SO 5</b>	GRZ 0,60
	WH max. 462,0 ü. NN

