

Gemeinde: FORSTINNING

Bebauungsplan: Änderung und Erweiterung des Gewerbegebiets

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER  
WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle  
Uhlandstraße 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-10 Bearb.: Di/Kle

Grünordnung: Christoph von Siebert  
Landschaftsarchitekt, BDLA/DWB  
Horemansstr. 28, 80636 München

Plandatum: 11.05.1993

15.07.1993

05.10.1993

09.02.1994

Die Gemeinde FORSTINNING erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff.  
Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und  
Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebau-  
ungsplan als

S a t z u n g .

# FORSTINNING

110 kV BAHNSTROMLEITUNG

164  
KELTISCHE  
RECKSCHANZE

531

110 kV IAW

535

B 12

Siegstätt

ÜBERSICHTSBLATT



M= 1:5000

AUSSCHNITT AUS DER 2. FLÄCHENNUTZUNGS-  
PLAN-ÄNDERUNG FORSTINNING, FSSG. v. 12.07.1993



## A) FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich

- 1.1 Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke mit folgenden Flurnummern: 152/5, 161/1, 1537, sowie Teilflächen der Flurnummer 152, 152/1, 160/1, 160/4, 160/5, 160/7, 160/8, 160/9, 160/10, 160/11, 160/12, 160/13, 161, 162, 163, 172, 172/1, 573/11, 574, 1539.
- 1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan
- 1.3 Soweit dieser Geltungsbereich in den Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Forstinning" übergreift, werden dessen Teilflächen überplant. In diesen überplanten Bereichen gelten die durch Planzeichen dargestellten Festsetzungen sowie die Festsetzungen Nummer 7.1.2 sowie 11.3. Im übrigen gelten dort weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Forstinning".
- 1.4  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. Festsetzungen

### 2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 GE Das Bauland wird nach § 9 BauGB i.V. mit § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Allgemein zulässig sind Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO, ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8, Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- 2.2 **1** Bezeichnung eines Teilgebiets, z.B. Gewerbeteilgebiet 1
- 2.3 Einschränkung zu Festsetzung 2.1 gilt: In dem mit GE 6 gekennzeichneten Teilgebiet sind gem. § 8, Abs. 2, Punkt 1 i.V.m. § 1, Abs. 9 BauNVO nur Lebensmittelläden zulässig. Außerdem sind im GE 6 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig.

- 2.4 SB-Märkte sowie Einzelhandels-Großprojekte sind nicht zulässig.

Sonstige Läden sind nur im Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb zulässig. Für Läden dieser Art besteht eine Beschränkung auf maximal 200 qm Nutzfläche.

- 2.5 Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Lagerplätze als unselbständige Anlagen für zulässige Betriebe bleiben davon unberührt.

- 2.6 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie unterirdische bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 2.7 Abwasserintensive Betriebe sind nicht zulässig.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 GRZ 0,5 Grundflächenzahl als Höchstwert, z.B. 0,5  
Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO sind
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
  - Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO
  - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- bei der Ermittlung der Grundfläche bzw. Grundflächenzahl mitzurechnen, der zulässige Wert darf durch diese Anlagen nur um max. 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- 3.2 GFZ 1,0 Geschoßflächenzahl als Höchstwert, z.B. 1,0  
Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die nicht Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
- 3.3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert, z.B. 2 Vollgeschosse

3.4 WH 7,0 Maximale Wandhöhe (Schnittpunkt Oberkante Dach mit der Außenwand) in Metern über OK Straßenmitte, z.B. 7,0 m. Bei über die Dachflächen hochgezogener Attika oder Wand gilt die zulässige Wandhöhe für deren Oberkante.

3.5 FH 11,0 Maximale Firsthöhe in Metern über OK Straßenmitte z.B. 11 m  
Im Falle abweichender Dachformen gilt die zulässige Firsthöhe für die höchste Gebäudeumrißkante.

3.6 Für die Ermittlung der Grundflächen gem § 19 Abs. 3 BauNVO sind auch die Flächen für die Eingrünung auf dem Baugrundstück gem. Festsetzung 11.2 heranzuziehen.


#### 4. **Mindestgröße der Grundstücke/überbaubare Grundstücksflächen**

4.1 Die Mindestbreite für Grundstücke beträgt 20 m an der Straßenseite, um eine sinnvolle Bebaubarkeit der Einzelgrundstücke im gesamten Plangebiet zu gewährleisten. Gleichzeitig wird die Mindestgrundstücksgröße für selbständige Grundstücke auf 1.000 qm festgesetzt.

4.2  Baulinie

4.3  Baugrenze

Ausnahmsweise ist die Überschreitung einer Baugrenze um max. 2,5 m durch Schutzdächer, Rampen und Eingangsvorbauten auf max. 1/3 der Fassadenlänge zulässig.

4.4  Auf den so schraffierten Flächen zwischen den Bauräumen der Teilgebiete GE 2 sowie GE 3 und dem Bauraum nördlich der Jahnstraße ist pro Grundstück ein untergeordneter Verbindungsbau von max. 7,0 m Breite und max. 5,5 m Wandhöhe zulässig. Die Unterbrechung der festgesetzten "Eingrünung auf dem Baugrundstück" für interne Wegeverbindungen ist nach Festsetzung 11.3 zulässig.

#### 5. **Höhenlage**

5.1 Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß darf bei Hauptgebäuden höchstens 0,30 m über der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen in Straßenmitte, betragen.

- 5.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in Teilflächen des jeweiligen Baugrundstücks zu Herstellung der erforderlichen Betriebsflächen zulässig und auf das notwendige Maß zu beschränken.

Eventuelle Niveauunterschiede gegenüber Nachbargrundstücken oder gegenüber der äußeren Gebietseingrünung sind im Bereich der festgesetzten "Eingrünung auf dem Baugrundstück" gestalterisch durch Geländemodellierung abzugleichen. Stützmauern sind dabei unzulässig. Unnatürlich wirkende Geländemodellierungen sind zu vermeiden. Der Abgleich ist im Freiflächengestaltungsplan entsprechend Festsetzung 11.10. nachzuweisen.

## 6. Bauweise

Die Bauweise wird wie folgt festgesetzt:

- 6.1 Als maximale Gebäudelänge für Baukörper parallel zur Erschließungsstraße sind 50 m zulässig.
- 6.2 Es ist ein Grenzanbau im Rahmen der Baugrenzen auf einer seitlichen Grundsücksgrenze zulässig.
- 6.3 Wird nicht an die Grenze gebaut, gelten die gesetzlichen Abstandsflächenregeln.
- 6.4 An der Grenze zusammengebaute Gebäude dürfen in ihrer Summe eine maximale Länge von 50 m erreichen.
- 6.5 An den Grenzen zusammengebaute Anlagen sind baulich und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Die längere Gebäudeseite ist als Traufseite auszubilden.

## 7. Bauliche Gestaltung

- 7.1 Dächer:
- 7.1.1 Als Dachformen sind zugelassen: Satteldächer, für Nebengebäude auch Pultdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 20°-30°. Für die Eindeckung sind nur naturrote Ziegel und ziegelrote Dachsteine zulässig.
- 7.1.2 Für untergeordnete Verbindungsbauten sind auch ausnahmsweise Flachdächer zulässig, sofern deren Oberkante unter der Traufe der Hauptbaukörper anschließt. Die Flachdächer sind zu begrünen.



- 7.2 Außenwände  
Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien zulässig:  
- glatt verputzte und gestrichene Mauerflächen sowie ähnlich wirkende Oberflächen  
- Holz  
- mattgestrichenes oder mattbeschichtetes Metall  
- nicht verspiegeltes Glas  
Grelle, stark bunte und sehr auffällige Farbanstriche sind nicht zulässig.
- 7.3 Werbeanlagen
- 7.3.1 Je Grundstück ist nur eine mit einem Gebäude fest verbundene Werbeanlage von max. 2 qm an den zur Gewerbestraße orientierten Gebäudewänden zulässig.
- 7.3.2 Hinweisschilder für die einzelnen Gewerbebetriebe sind am Eingang des Gewerbegebietes bzw. der betreffenden Erschließungsstraßen an einem Sammelstandort anzubringen.
- 7.4 Einfriedungen
- 7.4.1 Als Einfriedungen sind Maschendraht-Zäune mit Stäben aus Eisenprofilen geringen Querschnitts (max. 60 mm) und einer max. Höhe von 1,5 m über OK Straßennmitte zulässig.
- 7.4.2 Sockel über Oberkante Gelände oder Oberkante Gehsteig sind nicht zulässig. Zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun ist ein Zwischenraum von mind. 15 cm wegen Durchlässigkeit für Kleintiere freizuhalten.
- 7.4.3 Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sowie an den äußeren Grünflächen zum Außenbereich sind so zu legen, daß sie vor- und hinterpflanzt werden können.
- 7.4.4 Alle Einfriedungen sind mit freiwachsenden einheimischen Laubhecken gem. Abschnitt 11 "Grünflächen und Grünordnungen" zu hinterpflanzen. Lineare Zäune und Grenzen sollen durch unregelmäßige Pflanzungen gegliedert werden.
- 7.4.5 Entlang der bestehenden bzw. durch Teilung neu entstehenden seitlichen Grundstücksgrenzen wird auf jeder Seite ein 2,0 m breiter Gehölzstreifen entsprechend der Festsetzung zur Grünordnung festgesetzt.

## 8. Stellplätze, Grundstückszufahrten





- 8.1 Stellplätze sind in ausreichender Anzahl als offene Stellplätze oder Garagen auf dem Baugrundstück unterzubringen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen muß im Bauantrag nach den geltenden Richtlinien nachgewiesen werden.
- 8.2 Offene Stellplätze sind - soweit sie die festgesetzten zu bepflanzenden Flächen nicht berühren - auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 8.3 Offene Stellplätze sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung zu gliedern und zu begrünen und dürfen nicht versiegelt werden.
- 8.4 Für die äußere Gestaltung der Garagen gelten die entsprechenden Festsetzungen der Hauptgebäude sinngemäß. Zusammengebaute Grenzgaragen müssen gleiche Traufhöhe, gleiche Dachform und gleiche Dachneigung erhalten.
- 8.5 Tiefgaragen:  
Tiefgaragendecken müssen eine Erddeckung von mindestens 60 cm erhalten und sind, soweit sie nicht für oberirdische Stellplätze oder andere betriebliche Nutzungszwecke genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.
- 8.6 Die Grundstückszufahrten und die damit verbundenen Unterbrechungen der Gehölzpflanzung dürfen an der Straßenbegrenzungslinie eine Breite von insgesamt 6 m nicht überschreiten.

Liegen zwei oder mehrere Einfahrten nebeneinander, so sind sie im Bereich der Straße durch einen mindestens 1,50 m breiten und mehr als 8 qm großen Grünstreifen zu trennen. Diese Grünfläche ist nach Abschnitt 11 zu bepflanzen.

## 9. Verkehrsflächen

- 9.1  Straßenbegrenzungslinie
- 9.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 9.3  öffentlicher Fuß- und Radweg
- 9.4  öffentlich gewidmeter Wirtschaftsweg
- 9.5  Straßenbegleitgrün
- 9.6  Parkstand
- 9.7  Schrammbord





- |      |   |                           |
|------|---|---------------------------|
| 9.8  |  | markierter Übergang       |
| 9.9  |  | befahrbare Überlaufsmulde |
| 9.10 |  | Pflasterung               |
| 9.11 |  | Brücke                    |

## 10. Gestaltung befestigter und unbefestigter Flächen auf den Baugrundstücken


- 10.1 Auf den Baugrundstücken sind Lagerplätze, Stellplätze, Geh- und Fahrflächen und sonstige befestigte Flächen - soweit keine grundwassergefährdenden Stoffe gelagert werden - wasserdurchlässig (z.B. mit offenfugigem Pflaster) und nur im notwendigen Umfang anzulegen.
- 10.2 Niederschlagswasser von befestigten Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen solche Stoffe gelagert oder umgefüllt werden, darf nicht versickert oder in eine Niederschlagsentwässerungs-Einrichtung eingeleitet werden. Diese Wässer sind in Absprache mit dem Kanalnetzbetreiber (Abwasserzweckverband Erdinger Moos) in die Schmutzwasserkanalisation zu leiten. Derartige Flächen sind zu überdachen, gefällemäßig abzugrenzen und möglichst klein zu halten.
- 10.3 Beläge mit wenig oder keiner Wasserdurchlässigkeit sowie Hochbordeinfassungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
- 10.4 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, soweit sie nicht als Lagerplätze, Stellplätze, Geh- und Fahrflächen oder sonstige befestigte Flächen angelegt sind, sind gärtnerisch zu gestalten.
- 10.5 Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu erhalten. Niederschlagswasser der Dachentwässerung sowie von den Fuß- und Radwegen ist über Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen.


## 11. Grünflächen und Grünordnung

- |      |   |                                  |
|------|---|----------------------------------|
| 11.1 |  | öffentliche Grünfläche           |
| 11.2 |  | Eingrünung auf dem Baugrundstück |

Die gekennzeichneten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern der angegebenen Arten und Dichte nach 11.8 zu bepflanzen.

- 11.3 Die beidseitig an den Grundstücksgrenzen an der Westseite des GE 6 sowie an der Südseite des GE 3 gem. 11.2 festgesetzte Eingrünung auf dem Baugrundstück darf durch untergeordnete Verbindungsbauten (Festsetzung 4.4) und betriebstechnisch erforderliche Geh- und Fahrwege unterbrochen werden. Pro Grundstück ist durch solche Wege eine Unterbrechung der Eingrünung auf insgesamt max. 5,00 m Länge zulässig. Die durch Verbindungsbauten und Wege entfallende Eingrünung ist flächengleich auf dem Baugrundstück an anderer Stelle auszugleichen und entsprechend zugestalten.

- 11.4  Wall (Schematische Darstellung)

- 11.5  zu pflanzende Bäume, geringfügige Abweichungen der Standorte von der Plandarstellung sind zulässig. Die Standorte in den öffentlichen Grünflächen sind in der Realisierungsplanung genauer zu bestimmen.

- 11.6 Pkw-Stellplätze sind durch Bäume der angegebenen Art zu untergliedern. Dabei soll nach jeweils 4 Stellplätzen mindestens 1 Baum auf einem mind. 1,50 m breiten Grünstreifen angeordnet werden. Zwischen einer Doppelreihe von Stellplätzen ist ein mind. 1,0 m breiter Streifen mit Sträuchern anzulegen.

- 11.7 Bauliche Gestaltung der Vegetationsflächen (öffentliche Grünflächen)

- 11.7.1 Hangwasserauffangmulden sind wie folgt zu gestalten:



Hangwasserauffangmulden  
(Schematische Darstellung)

Abwechselnde Sohlenneigungen, Wassertiefen und Uferausbildungen zur Schaffung unterschiedlicher Wechselfeuchtbiotopsituationen nach Detaillierung. Sohlengefälle und Uferböschungsneigung an zugänglichen Bereichen flacher als 1:5. Sohlendichtung aus mindestens 30 cm verdichtetem Lehmschlag. Erforderliche Stabilisierung der Sohlen und Überläufe aus natürlichen Baustoffen nach den Prinzipien der Ingenieurbiologie und auf ein vertretbares Maß reduziert. Pflegezufahrten z.B zur Laubauskehr über befahrbare kiesige Sukzessionsflächen oder Schotterwildrasen.

11.7.2 Böschungen im Gelände sind wie folgt zu gestalten:

Böschungsneigungen an den landschaftszugewandten Seiten flacher als 1:5. Die Böschungskronen dürfen nicht mit Bäumen bepflanzt werden. In den mittleren und oberen Böschungsbereichen darf prinzipiell nur so bepflanzt werden, daß die Wuchshöhen der Gehölze die Böschungskronen nicht mehr als 1 m überragen. Die Böschungen sind mit wechselnden Neigungen und Kronenhöhen auszubilden.

11.8 Bepflanzung der Vegetationsflächen

11.8.1 Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche an den Hangwasserauffangmulden und Ortsrändern

11.8.1.1 Bäume:

Pflanzengrößen: als 3x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang mindestens 18-20 cm.

Pflanzdichte: mindestens 1 Stck/150 qm

Pflanzweise: in Gruppen oder als Einzelbäume, an Böschungen nur am Böschungsfuß.

Arten:	Esche	-	Fraxinus excelsior
	Espe	-	Populus tremula
	Stieleiche	-	Quercus robur
	Vogelkirsche	-	Prunus avium
	Eberesche	-	Sorbus aucuparia
	Weißbirke	-	Betula pendula

11.8.1.2 Feldgehölze:

Pflanzgrößen: als mindestens 3x verpflanzte Solitärgehölze oder Heister, Höhe mindestens 150-200 cm.

Pflanzdichte: mindestens 1 Stck/qm.

Pflanzweise: in Gruppen oder als Einzelgehölze, freistehend oder in Strauchpflanzung eingebunden.

Arten:	Hainbuche	-	Carpinus betulus
	Feldahorn	-	Acer campestre
	Hasel	-	Corylus avellana
	Eberesche	-	Sorbus aucuparia
	Traubenkirsche	-	Prunus padus

11.8.1.3 Sträucher:

Pflanzgrößen: als mindestens 2x verpflanzte Sträucher oder leichte Heister, Höhe mindestens 80-100 cm.

Pflanzdichte: mindestens 40 Stck/100 qm Vegetationsfläche und mit mindestens 1 Stck/qm.



Pflanzweise: überwiegend als zusammenhängende Pflanzfläche, mindestens 3-reihig, jedoch auch in kleinen Gruppen und in Einzelstellung. Die Geradlinigkeit der landschaftszugewandten Baugrundstückseingrünung entlang der Grenzen ist aufzulösen. Kein Heckenformschnitt.

Arten: Salweide	-	Salix caprea
Hasel	-	Corylus avellana
Feldahorn		Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Schlehe	-	Prunus spinosa
gem. Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
gem. Liguster	-	Ligustrum vulgare
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Kreuzdorn	-	Rhamnus catharticus
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Wildbirne	-	Pyrus pyraeaster
Wildapfel	-	Malus silvestris
kriechende Földrose	-	Rosa arvensis
Seidelbast	-	Daphne mezereum
Traubenholunder	-	Sambucus racemosa

Unterpflanzung entlang Gehölzsäumen mit Wildstauden nach Detaillierung.

11.8.1.4 an den Wasser- und in den Wechselfeuchtzonen:

Sukzessionsvegetation; Ufer- und Randbereichvegetation wie Semptauen mit Gewinnung von dort. Details nach Freiflächengestaltungsplan.

Arten: Schwarzerle	-	Alnus glutinosa
Grauerle	-	Alnus incana
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Aschweide	-	Salix cinerea
Schwarzweide	-	Salix nigricans

11.8.1.5 Wiesenflächen der öffentlichen Grünflächen:

als Streuwiesen mit maximal 2-maliger Mahd p.a.; Anreicherung des Saatguts mit Wiesenkräutern der Forsttinner Semptquelle, Arten siehe Anhang zum Erläuterungsbericht des Landschaftsplans, Samengewinnung vor Ort.

11.8.2 Bepflanzung innerhalb der Baugrundstücke und an den Straßen

11.8.2.1 Bäume:

Pflanzgrößen: wie 11.8.1.1

Pflanzdichte: mindestens 1 Stck/100 qm nicht überbauter Fläche

Pflanzweise: in Gruppen, als Einzelbäume; Alleen und Reihen nur in Ausnahmefällen, lineare Pflanzflächen sind durch unregelmäßige Pflanzabstände, Wuchshöhen und Artenwahl so zu bepflanzen, daß Monotonien aufgelöst werden. Pflanzstandorte auf den Grundstücksgrenzen sind mit Einverständnis des Nachbarn zugelassen.

Arten: wie 11.8.1.1, jedoch mit Winterlinde (*Tilia coedata*) und an geeigneten Stellen mit Rotbuche (*Fagus silvatica*).

#### 11.8.2.2 Feld- und Solitärgehölze:

wie 11.8.1.2; in besonders gestalteten Bereichen sind passende weitere Arten nach Detaillierung zugelassen. Pflanzstandorte auf den Grundstücksgrenzen sind mit Einverständnis des Nachbarn zugelassen. Pflanzdichte nach Detaillierung.

#### 11.8.2.3 Sträucher:

Pflanzgröße: wie 11.8.1.3

Pflanzweise: mindestens 2-reihig, überwiegend in zusammenhängenden Pflanzflächen mit mehr als 100 qm Fläche nach Detaillierung. Hecken formschnitt nur in Ausnahmefällen.

Pflanzdichte: 1 Stck/qm, Büsche nach Erfordernis

Arten:	Salweide	-	Salix caprea
	Seidelbast	-	Daphne mezereum
	Goldnessel	-	Lamium galeobdolon
	Storchschnabel	-	Geranium
	Waldrebe	-	Clematis vitalba
	wilder Wein	-	Parthenocissus
	Efeu	-	Hedera

In besonders gestalteten Bereichen sind zugelassen: Rosen und Stauden; bodendeckende Arten in Flächen des Straßenbegleitgrüns nach Detaillierung.

13.2

#### 11.8.2.4 Unterpflanzungen:

Arten: wie 11.8.2.3 und Arten nach Detaillierung entlang der Gehölzsäume auf mindestens 20 % der Gehölzgesamtpflanzflächen.

13.3

#### 11.8.2.5 Wandbegrünung:

Fensterlose Außenwände mit mehr als 30 qm Fläche sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.

Arten: wie 11.8.2.3 sowie andere Arten nach Detaillierung.

13.4

Pflanzdichte: entsprechend Fassadengliederung nach Detaillierung.

11.9 Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind vom Grundeigentümer nachzupflanzen. 14  
14

11.10 Den Bauanträgen sind detaillierte Freiflächen-gestaltungspläne beizugeben, denen eindeutig zu entnehmen ist, wie den Festsetzungen des Bebauungs-plans Rechnung getragen wird. Sie haben insbeson-dere Auskunft über folgende Punkte zu geben: 14

- Beabsichtigte Erschließung und Stellplatz-An- ordnung. B) NA
- Höhenlage der Gebäude, alte und neue Höhen, bezogen auf die natürlichen Geländehöhen, sowie auf die Straßenoberkante,
- Angaben zu befestigten Flächen sowie deren Höhenlage und Gestaltung,
- Standorte und Arten der vorgesehenen Bäume, Gehölze und aller anderen Vegetationsstrukturen. C) HI

Die Planverfasser müssen als Landschaftsarchitek- ten Mitglied einer Architektenkammer sein oder die Voraussetzungen hierfür erfüllen. 1.  
2

11.11 Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterbo- den zu sichern. 3.  
4

## 12. Versorgung und Entsorgung 5.

12.1 Schalt-, Verteiler- und Hausanschlußkästen sind auf den Baugrundstücken unterzubringen und ggf. in die Einfriedung zu integrieren und auf 3 Seiten gem. Festsetzung 11.8.2 mit Sträuchern zu umpflanzen. 6  
7

12.2 Container für Wertstoffe sowie Gewerbe- und Rest- müll sind auf den Betriebsgrundstücken unterzu- bringen; sie sind in die Gebäude oder in die Ein- friedung zu integrieren und ggf. auf 3 Seiten gem. Festsetzung 11.8.2 zu umpflanzen. Anzahl und Di- mensionierung der Behälter sowie Zugänglichkeit sind nach der Abfallwirtschaftssatzung des Land- kreises Ebersberg zu bestimmen und ggf. anzupas- sen. 8  
9  
1  
1

## 13. Immissionsschutz 1

13.1 Für das Gewerbegebiet gelten folgende schalltech- nische Festsetzungen (siehe Begründung zum Bebau- ungsplan: Lärmschutzgutachten STEGER & PIENING v. 04.05.1993, Bericht Nr. 0299/1/gh.): 1



1) Orientierungswertanteile (OrWA) von Betriebsgrundstücken mit der Fläche S

Betriebsgrundstück auf einer der untenstehenden Teilflächen:	Orientierungswertanteil am Immissionsort Fl.Nr. 202/5 [dB(A)]		Orientierungswertanteil am Immissionsort Fl.Nr. 573/1 [dB(A)]		Orientierungswertanteil am Immissionsort Fl.Nr. 1534 [dB(A)]	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Nr. 1 Südwest	--	--	9 + 10 lg S	-6 + 10 lg S	--	--
Nr. 2 West Mitte	--	--	2 + 10 lg S	-13 + 10 lg S	--	--
Nr. 3 Nord Mitte	5 + 10 lg S	-10 + 10 lg S	0 + 10 lg S	-15 + 10 lg S	--	--
Nr. 4 Nord	4 + 10 lg S	-11 + 10 lg S	-2 + 10 lg S	-17 + 10 lg S	--	--
Nr. 5 Nordost	--	--	2 + 10 lg S	-13 + 10 lg S	16 + 10 lg S	1 + 10 lg S
Nr. 6 Südost	--	--	8 + 10 lg S	-7 + 10 lg S	22 + 10 lg S	7 + 10 lg S

- 2) Mit dem jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ist vom Antragsteller nachzuweisen, daß vom Betrieb ausgehende Geräuschimmissionen die unter 1) festgesetzten Orientierungswertanteile, die sich durch Zugrundelegung der jeweiligen Grundstücksfläche S an den o.g. maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangebiets ergeben, nicht überschreiten. Zum Schutz der im gesamten GE zulässigen Wohnnutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist mit dem jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vom Antragsteller zudem nachzuweisen, daß der vom Betriebsgrundstück abgestrahlte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel die Werte von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tagsüber und 45 dB (A)/m<sup>2</sup> nachts nicht überschreitet.



Die Genehmigungsbehörde kann auf diese Nachweise verzichten, wenn offensichtlich ist, daß es sich um einen geräuscharmen Betrieb (z.B. nur Büronutzung) handelt.

13.2



entfällt



13.3

Bei Wohnungen innerhalb des Gewerbegebietes müssen Fenster mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 erfüllen und Schlafräume mit Lüftungseinrichtungen ausgestattet sein, die ein Dauerlüften des Raumes unter Berücksichtigung des Schallschutzes ermöglichen (z.B. Wintergärten, Lüftungseinrichtungen, zentrale Belüftungsanlagen).

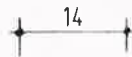
13.4

Strahlenschutz  
Entsprechend § 8 Abs. 2 BauNVO sind Betriebe, die unter die Gefahrenklassen II und III der "Richtlinie für den Strahlenschutz der Feuerweh-

ren" (Bek. des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 16.08.1984) fallen, unzulässig.

## 14. Sonstige Festsetzungen

14.1 Vermaßung



Maßzahl in Metern, z. B. 14 m

14.2



Hochspannungsfreileitung zu verkabeln

## B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME






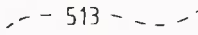




Hochspannungsleitung



Bereich für mögliche Oberflächenwasser-Versickerung

## C) HINWEISE

1.  bestehende Grundstücksgrenze
2.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
3.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4. 161/1 Flurstücksnummer, z.B. 161/1
5. 161/T Teilfläche eines Flurstücks, z.B. 161/Teil
6.  vorhandene Hauptgebäude
7.  vorhandene Nebengebäude
8.  Höhenlinie mit Höhenangabe, z.B. 513 m über NN
9.  Versickerung von Oberflächenwässern
10.  Trafostation
11. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage (Kanalisation) anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig.
12. Der Anschluß von Hausdrainagen an das Abwassernetz ist nicht zulässig.
13. Niederschlagswasser muß so weit wie möglich auf eigenem Grund versickert werden.

14. Alle Bauvorhaben sind gegen hohe Grundwasserstände zu sichern. Die zu erwartenden höchsten Grundwasserstände liegen bei ca. ....

15.

Die in der Festsetzung 15.1 festgelegten Orientierungswertanteile entsprechen folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln  $L_{WA}$

Betriebsgrundstück auf einer der untenstehenden Teilflächen:	Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel bezogen auf den Immissionsort Fl.Nr. 202/5 [dB(A) je m <sup>2</sup> ]		Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel bezogen auf den Immissionsort Fl.Nr. 573/1 [dB(A) je m <sup>2</sup> ]		Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel bezogen auf den Immissionsort Fl.Nr. 1534 [dB(A) je m <sup>2</sup> ]	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
GE-Teilgebiet	--	--	57	42	--	--
Nr. 1 Südwest	--	--	58	43	--	--
Nr. 2 West Mitte	70	55	60	45	--	--
Nr. 3 Nord Mitte	70	55	60	45	--	--
Nr. 4 Nord	--	--	60	45	69	54
Nr. 5 Nordost	--	--	60	45	69	54
Nr. 6 Südost	--	--	60	45	69	54

Dort, wo keine Werte angegeben sind, unterliegt das Gebiet keinen Einschränkungen auf Grund der umliegenden Wohnnachbarschaft. Es sind jedoch nach wie vor die Immissionswerte für Gewerbegebiete innerhalb des Gebietes auf den Nachbarbauflächen einzuhalten. In der Regel sind deshalb höhere flächenbezogene Schalleistungspegel als 60 dB(A) am  $L_{WA} = 65$  (45 dB(A) in der Nacht kaum möglich.

Ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von 45 dB(A) oder kleiner für die Nacht bedeutet, daß nachts im Freien ohne besondere Schallschutzvorkehrungen nicht gearbeitet werden kann und bei gerauschintensiven Arbeiten in Gebäuden und Hallen erhöhte Anforderungen an den Schallschutz gestellt werden müssen.

16. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

GEMEINDE FORSTINNING

Forstinning, den 4. Juli 1994

(1. Bürgermeister)  
1. Bürgermeister



PLANFERTIGER

München, den 18.11.93

(Planungsverband Außerer Wirtschaftsraum München)



Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Forstinning am 14. Juli 1993 gefaßt und am 27. Okt. 1993 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB) Forstinning, den 06. Dez. 1993



(Siegel)

(1. Bürgermeister) Schmidt  
1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan Vorentwurf in der Fassung vom 12. Nov. 1993 hat in der Zeit vom 16. Nov. 1993 bis 03. Dez. 1993 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB) Forstinning, den 06. Dez. 1993



(Siegel)

(1. Bürgermeister) Schmidt  
1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 1. Mai 1993 hat in der Zeit vom 18. Mai 1993 bis 2.1. Juni 1993 stattgefunden (§ 4 BauGB). Forstinning, den 06. Dez. 1993



(Siegel)

(1. Bürgermeister) Schmidt  
1. Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 15. Juli 1993 hat in der Zeit vom 29. Juli 1993 bis 13. Sep. 1993 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB) Forstinning, den 06. Dez. 1993



(Siegel)

(1. Bürgermeister) Schmidt  
1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 05. Okt. 1993 wurde vom Gemeinderat Forstinning am 12. Okt. 1993 gefaßt (§ 10 BauGB). Forstinning, den 06. Dez. 1993



(Siegel)

(1. Bürgermeister) Schmidt  
1. Bürgermeister

6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12. Okt. 1993 wurde mit Schreiben der Gemeinde Forstinning vom 1. Dez. 1993 an das Landratsamt Ebersberg eingeleitet. Die Reg.v.Obb. hat mit Schreiben vom 17. Feb. 1994 Az. 7211-416-E8E-8-1(13) keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

München, den 14. Juli 1994  
i.A. Klaus-Peter Schmitt  
Ltd. Regierungsdirektor

(Siegel)

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 1. März 1994; 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 7. Feb. 1994 in Kraft (§ 12 BauGB).



Forstinning, den 4. Juli 1994

(1. Bürgermeister) Schmidt  
1. Bürgermeister