PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

AUSGLEICHSFLÄCHE M 1:1000

AUSGLEICHSFLÄCHE M 1:5000

A. Festsetzungen durch Planzeichen

A.1. Geltungsbereich

Räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches

A.2. Verkehrsflächen

Befestigte Fahrbahn incl. Bankett und sonstige befestigte Flächen

Abstellplätze für Brücken und LKW-Auflieger, Stellplätze für motorisierte Einheiten, Container und PKW-Parkplätze mit Nummerierung

Abstellplätze für Brücken und LKW-Auflieger mit Emissions- / Nutzungsbeschränkung, nur Tageszeitnutzung von 6.00 bis 22.00 Uhr zulässig.

Stellplätze für Personenkraftwagen mit Nummerierung

A.3. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet gem. §8, Baunutzungsverordnung, BauNVO

A.4. Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Einzelbaum 1. Wuchsordnung, Neupflanzung

Einzelbaum 2. Wuchsordnung, Neupflanzung

Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern, Neupflanzung

Private Grünfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen

Ansaat von artenreicher Feuchtwiese

Herstellung einer Geländemulde durch Oberbodenabtrag und Ansaat mit artenreicher Feuchtwiese

B. Festsetzungen durch Text

B.1. Art der Nutzung

B.1.1 Das Bauland wird gemäß § 9 BauGB i.V. mit § 8 BauNVO als Gewerbegebiet GE festgesetzt.

B.1.2 Zulässig sind ausschließlich Abstellmöglichkeiten für Brücken und LKW-Auflieger, Stellplätze für motorisierte Einheiten, Abstellplätze für Container und PKW-Stellplätze im Sinne des §8, Abs. 2, Nr. 1 BauNVO. Unzulässig sind weitere bauliche Anlagen und weitere bauliche Nutzungen im Sinne des §8, Abs. 2 Nrn. 2 bis 4 und Abs. 3 BauNVO.

B.1.3 Es ist ein Genehmigungsverfahren durchzuführen, eine Abwicklung in Genehmigungsfreistellungsverfahren ist nicht möglich.

B.2. Verkehrsflächen

B.2.1 Fahrbahnen
Die Fahrbahnen für PKW und LKW Verkehr erhalten eine Asphalttragschicht oder Pflasterung geeignet für Schwerverkehr.

B.2.2 Abstellflächen für Brücken und LKW-Auflieger, Stellplätze für motorisierte Einheiten, Container und PKW-Parkplätze
Die genannten Abstellflächen erhalten eine Asphalttragschicht oder eine geeignete Pflasterung.

B.2.3 PKW-Stellplätze
PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. als Pflaster mit Rasenfugen oder Schotterrasen

B.3 Gestaltung

B.3.1 Aufgrund der Ortsrandlage wird gemäß Art. 81, Abs 1 Bayerische Bauordnung BayBO die Höhe des Lagergutes auf 6.0m begrenzt, gemessen von Oberkante Fahrbahn bis Oberkante Lagergut.

B.3.2 Einfriedungen sind als sockellose Maschendrahl- oder Gitterzäune bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Nicht zulässig ist die Einfriedung der Ausgleichsfläche.

B.3.3 Zäune sind außerhalb der Eingrünung, dem Baugebiet zugewandt zu erstellen, d.h. im Süden an der nördlichen Seite der Eingrünung, im Osten an der westlichen Seite der Eingrünung und im Norden an der südlichen Seite der Eingrünung.

B.4. Wasserwirtschaft

B.4.1 Das Niederschlagswasser auf der Abstellfläche wird durch Entwässerungsrinnen gesammelt und über ein Betonrohr in einen Wiesengraben im nordwestlichen Bereich des privaten Regenrückhaltebeckens geleitet.
Von dort läuft das Wasser in ein Absetzbecken und je nach Niederschlagsmenge in das genannte, naturnah ausgeformte Regenrückhaltebecken.

B.4.2 Für die Beseitigung von Niederschlagswasser ist in Rahmen des Bauantrages eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. In diesem Wasserrechtsverfahren sind die Sickerfähigkeit des Untergrunds und die schadlose Ableitung des Überwassers sowie der Rückhalt und die Entsorgung wassergefährdender Stoffe nachzuweisen.

B.5. Denkmalpflege

B.5.1 Vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten ist der Oberboden unter Aufsicht einer archäologischen Fachkraft in Bereich der Bauflächen abzutragen.

B.5.2 Nach Ergebnis des Oberbodenabtrags ist eine sachgerechte archäologische Ausgrabung in Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation der von der Baumassnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.

B.5.3 Mit den Erdarbeiten für die geplante Baumassnahme darf erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

B.6. Immissionsschutz

B.6.1 Aufgrund des geringen Abstands zur Wohnbebauung bzw. zur geplanten Wohnbebauung auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1534 ist für den mit 1 E gekennzeichneten Abstellplatz eine Nutzungsuntersagung für den Zeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr festgesetzt.

B.7. Grünordnung

B.7.1 Geringe Abweichungen der gepflanzten Bäume von den in Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig.

B.7.2 Der als private Grünfläche festgesetzte Bereich ist als Ortsrandeingrünung blickdicht mit heimischen Sträuchern und Bäumen u.g. Arten zu bepflanzen.

B.7.3 Alle Bereiche innerhalb der privaten Grünfläche, die keinen Pflanzgebot unterliegen, sind als artenreiches Grünland anzusäen. Diese Flächen sind in den ersten 4 Jahren zur Ausmagerung fünfmal, danach zweimal jährlich nach dem 15.07. zu mähen. Dabei sind jeweils 20 % der Fläche als alternierende Altgrassreifen stehen zu lassen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig

B.7.4 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Anlage vorzunehmen.

B.7.5 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 art- und größengleich zu ersetzen.
Zur Eingrünung sind nur frei wachsende Gehölze zu verwenden.

B.7.6 Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus silvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petrea	Trauben-Eiche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Pflanzqualitäten: Einzelbäume 1. Wuchsordnung - H, 3xv, StU 18-20
Einzelbäume 2. Wuchsordnung - H, 3xv, StU 16-18
Bäume in Gehölzpflanzungen Hei, 2xv, oB, 175-200;
Anteil in der Pflanzung mindestens 20%
Sträucher - Str, 2xv, 4-5 Tr, 60-150

B.7.7 Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß Art. 5 BayBO beizufügen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist.

B.8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

B.8.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine insgesamt 4.930 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 1535 Gemarkung Forstinning als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist noch vor dem Satzungsbeschluss dinglich zu sichern.

B.8.2 Für die Bepflanzung der internen Ausgleichsfläche sind die unter B 7.6 aufgeführten Arten zu verwenden. Die keinem Pflanzgebot unterliegenden Bereiche sind mit autochthonem Saatgut als artenreiche Blumenwiese anzusäen und extensiv zu pflegen.
(Mahd zweimal jährlich Ende Juli und Ende September, Abtransport des Mahdgutes, kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel).

B.8.3 Außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes wird gem. §9 Abs. 1a BauGB eine 1.550 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 1132 Gemarkung Fostinning Forstinning als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist noch vor dem Satzungsbeschluss dinglich zu sichern.

B.8.4 Die externe Ausgleichsfläche ist nach der Herstellung extensiv analog B.8.2 zu pflegen. Für die Ansaat ist autochthones Saatgut für artenreiche Feuchtwiese zu verwenden.

B.8.5 Innerhalb der Ausgleichsflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, z.B. Zäune, Hütten etc. unzulässig.

B.8.6 Die Gestaltung der Ausgleichsflächen ist mit der unteren Naturschutzbehörde im Detail abzustimmen. Die Aufwertung der Ausgleichsflächen ist mit Baubeginn bzw. in der darauf folgenden Pflanzperiode zu erstellen.

C. Hinweise

Baum, Bestand, zu erhalten

Gehölzgruppe, Bestand, zu erhalten

3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet Forstinning Ost

Gemeinde Forstinning, Landkreis Ebersberg, Regierungsbezirk Oberbayern

Das Gebiet zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans liegt zwischen Altersteinering und Forstinning und grenzt an das bestehende Gewerbegebiet Forstinning Ost an. Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücksnummer 1535, der Gemarkung Forstinning

Die Gemeinde Forstinning erlässt gemäß § 2, Abs. 1, sowie §§ 9 und 10 Baugesetzbuch BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diese 3. Bebauungsplanänderung- und Erweiterung

als Satzung

Dieser Änderungsplan mit Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan ' Gewerbegebiet Forstinning '

Planfertiger: Reinhard Lindner
Architekt
Am Pründeweg 5
85457 Wörth

Grünordnung: Max Bauer
Landschaftsarchitekt
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3
85457 Wörth

Forstinning, den 01.03.2011
geä. 17.05.2011
geä. 26.07.2011

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Forstinning Ost wurde vom Gemeinderat am 22.03.2011 gefasst, welcher am 29.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht wurde (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 01.03.2011 erfolgte in der Zeit vom 30.03.2011 bis 29.04.2011 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3, Abs. 1 BauGB). Gleichzeitig wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, Gelegenheit zur Äußerung gegeben. (§ 4 Abs. 1 BauGB).

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 17.05.2011 wurde in der Zeit vom 30.05.2011 bis 29.06.2011 öffentlich ausgelegt. (§ 3 Abs. 2 BauGB). Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).

4. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Forstinning Ost in der Fassung vom ..... wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Forstinning, ...

(Siegel) A. Schmidt, Erster Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Forstinning Ost erfolgte am ..... .
Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (10 Abs. 3 BauGB)

Forstinning, ...

(Siegel) A. Schmidt, Erster Bürgermeister