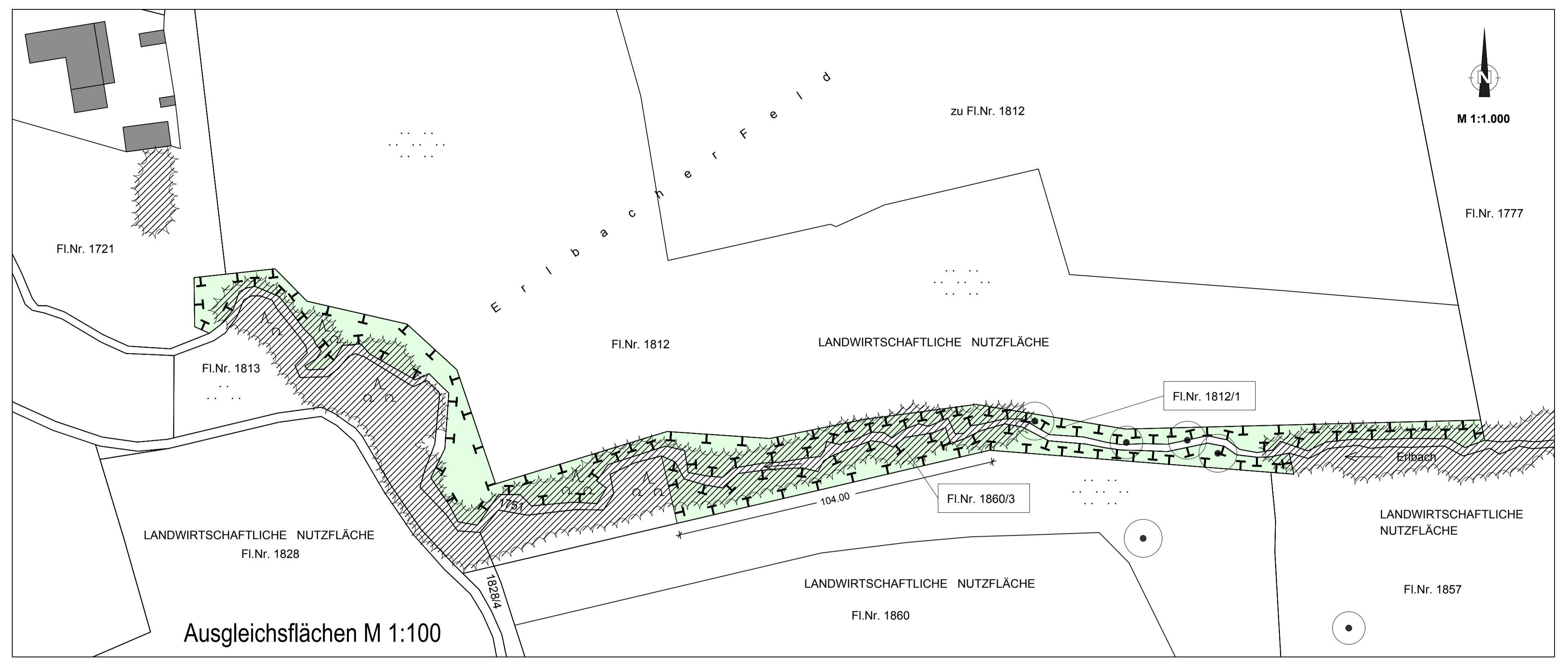


Lage Ausgleichsflächen M 1:5000



Ausgleichsflächen M 1:100

### I. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Forstinning/Moos

Gemeinde Forstinning, Landkreis Ebersberg, Regierungsbezirk Oberbayern

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücknummern 1298/11T, 1298/14T, 1298T, 1301/4T, 1305/3T, 1309T, Gemarkung Forstinning sowie 1416T, 1418T und 1419T, Gemarkung Anzing (neu: 1309/7, 1309/8, 1309/9, 1309/10, 1309/11, 1309/12, 1309/13, 1309/14, 1309/15, 1309/16 und 1309/17, Gemarkung Forstinning).

Die Gemeinde Forstinning erläßt gemäß §§ 1 bis 4, sowie §§ 8 ff Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diese Bebauungsplanänderung als

### Satzung

Dieser Änderungsplan mit Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Forstinning/Moos".

Planfertiger: Reinhard Lindner  
Architekt  
Am Pfündeweg 5  
85457 Würth  
Würth, 11.12.2007  
Würth, 19.02.2008  
Würth, 25.02.2014

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

### A. Festsetzungen durch Planzeichen

- A.1 Geltungsbereich
- A.1.1 Räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches
- A.2 Verkehrsflächen
- A.2.1 öffentlicher Feldweg
- A.3 Gebietsfestsetzung
- A.3.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

### A.4. Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- A.4.1 Einzelbaum 1. Wuchsordnung, Neupflanzung
- A.4.2 Einzelbaum 2. Wuchsordnung, Neupflanzung
- A.4.3 flächige Neupflanzung heimischer Sträucher und Heister
- A.4.4 öffentliche Grünfläche
- A.4.5 flächige Gehölzpflanzung, Bestand, zu erhalten
- A.4.6 bisher geplante Eingrünung, entfällt
- A.4.7 Wall, Höhe 2,5 bis 3,0m
- A.4.8 Einzelbaum, Bestand, zu erhalten
- A.4.9 Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche

### A.5. Anbaufreie Zone

### 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. Es dient der Erweiterung der östlich gelegenen Gewerbebetriebe. Zulässig sind einzig Abstell- und Lagerflächen, einschliesslich deren Zufahrten
- B.1.2 Unzulässig sind bauliche Anlagen und weitere Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO
- B.1.3 Werbeanlagen sind unzulässig. Beleuchtungseinrichtungen, auch während der Bauzeit, sind so anzuordnen, dass jegliche Art von Blendung oder sonstige Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Autobahn ausgeschlossen ist.
- B.1.4 Für einzelne Vorhaben auf den Grundstücken ist ein Genehmigungsverfahren durchzuführen, eine Abwicklung im Freistellungsverfahren ist nicht möglich.
- B.2 Einfriedungen
- B.2.1 Einfriedungen sind als sockellose Maschendraht- oder Gitterzäune bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Der Zaun ist in einem Abstand von einem Meter an die Baugrundstücke angrenzend zu führen.
- B.3 Wasserwirtschaft
- B.3.1 Das Niederschlagswasser auf der Abstellfläche wird auf dem Grundstück flächig versickert. Sickerschächte sind aufgrund des hohen Grundwasserstandes unzulässig. Mit dem Bauantrag ist eine Aussage zur geplanten Entsorgung des Niederschlagswassers zu treffen.
- B.3.2 Der Umgang und die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist unzulässig.
- B.3.3 Der an der Nordgrenze des Planungsgebietes verlaufende Wiesengraben ist einschliesslich des standortgerechten Gehölzbestandes zu erhalten.
- B.4 Denkmalpflege
- B.4.1 Vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten ist der Oberboden unter Aufsicht einer archäologischen Fachkraft im Bereich der Bauflächen abzutragen.
- B.4.2 Nach Ergebnis des Oberbodenabtrags ist eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation der von der Baumasnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.
- B.4.3 Mit den Erdarbeiten für die geplante Baumasnahme darf erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

### B.5. Grünordnung

- B.5.1 Geringe Abweichungen der gepflanzten Bäume von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig; die Anzahl ist beizubehalten.
- B.5.2 Alle Bereiche innerhalb der Grünfläche, die keinem Pflanzgebot unterliegen, sind als artenreiches Grünland anzusehen. Diese Flächen sind in den ersten 4 Jahren dreimal, danach einmal jährlich nach dem 15.07. zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pesticiden ist unzulässig.
- B.5.3 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 baulichen Anlage vorzunehmen. Durch die Pflanzung von Bäumen dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Entsprechende Abstände sind einzuhalten.
- B.5.4 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden sowie die bereits bestehenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.
- B.5.5 Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

#### Bäume 1. Wuchsordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	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
Crataegus monogyna	Ingr. Weissdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum

Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Pflanzqualitäten	Einzelbäume 1. Wuchsordnung - H, 3xv, StU 18-20 Einzelbäume 2. Wuchsordnung - H, 3xv, StU 16-18 Bäume in Gehölzpflanzungen - Hei, 2xv, ab, 175-200; Anteil in der Pflanzung mindestens 15% Sträucher - Str, 2xv, 4-5 Tr, 60-150

- B.5.6 Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß Art. 5 BayBO beizufügen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln und mit der Unteren Naturschutzbehörde Ebersberg abzustimmen ist.
- B.5.7 Alle Abgrabungen und Aufschüttungen, die über das für die Funktionsfähigkeit des Abstellplatzes unbedingt erforderliche Maß hinausgehen, sind unzulässig. Die Errichtung des ca. 2,5 bis 3,0m hohen Walls an der Nordseite ist davon ausgenommen.
- B.5.8 Es dürfen maximal 10% der Gewerbefläche für Schwerlastverkehr befestigt und versiegelt werden.
- B.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- B.6.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes sind keine Ausgleichsflächen vorgesehen.
- B.6.2 Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB die ca. 3.720 m<sup>2</sup> umfassende Fl.Nr. 1812/1, sowie eine 1580 m<sup>2</sup> umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 1860/3 (insgesamt 5.300 m<sup>2</sup>) der Gemarkung Forstinning als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt.
- B.6.3 Zur ökologischen Aufwertung sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
  - Erhalt der vorhandenen Gehölze (Auengehölz)
  - kleine Bachaufweitungen an geeigneten Stellen
  - Umbruch nicht beplanzter Flächen und "Impfung" mit autochthoner Kräutermischung für Feuchtwiese
  - extensive Pflege, dh. Mahd zwei mal jährlich jeweils Anfang Juni und Anfang September, Abtransport des Schnittgutes, keine Düngung / Einsatz von Pesticiden.
  - Abstimmung der detaillierten Gestaltung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

### C. Hinweise

- C.1 bestehende Baugrenze
- C.2 bestehende Telekommunikationsleitung, diese Leitung darf nicht überbaut werden.
- C.3 Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.

### Verfahrensvermerke

- 10 Der Gemeinderat der Gemeinde Forstinning hat in seiner Sitzung am 11.12.2007 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Forstinning/Moos" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2007 hat in der Zeit vom 13.12.2007 bis 18.01.2008 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2007 hat in der Zeit vom 13.12.2007 bis 18.01.2008 stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.02.2008 hat in der Zeit vom 21.05.2008 bis 20.06.2008 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.02.2008 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.05.2008 bis 20.06.2008 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Forstinning hat in seiner Sitzung am 25.02.2014 die Anregungen und Bedenken der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erörtert und die Abwägung durchgeführt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Forstinning hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.02.2014 in seiner Sitzung am 25.02.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel Forstinning, den .....  
Arnold Schmidt, Erster Bürgermeister

- 20 Die ortsübliche Bekanntmachung über den Erlass des Bebauungsplanes 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 25.02.2014 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Siegel Forstinning, den .....  
Arnold Schmidt, Erster Bürgermeister