



Ausgleichsflächen M 1:1000



2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Forstinning/Moos

Gemeinde Forstinning, Landkreis Ebersberg

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücknummern 13032 T, 13035 T, 13038 T, 1273 T, 1269, 1272 und 1276 T der Gemarkung Forstinning

Die Gemeinde Forstinning, Landkreis Ebersberg, erlässt gemäß §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch - BauGB - Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diese 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes als Satzung.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ersetzt im festgesetzten Geltungsbereich den Bebauungsplan in seiner bislang geltenden Fassung, einschließlich der 1. Änderung

Planfertiger:
Reinhard Lindner, Architekt
Am Pfirndweg 5
85457 Würth

Plandatum: 11.11.2014
26.02.2015
19.05.2015

Grünordnung:
Max Bauer, Landschaftsarchitekt
Planner-Osternay-Str. 3
85457 Würth

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B.1 Art der baulichen Nutzung

- B.1.1 GE Das Bauland wird nach BauGB i.V. mit § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Zulässig sind Nutzungen i.S.d. § 8 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind zulässig. Wohnungen dürfen nur mit oder nach dem Betriebsgebäude errichtet werden. Zulässig sind neben der gewerblichen Nutzung max. 2 Wohnheiten für die Personengruppe i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO pro Baugrundstück. Der Anteil der Wohnungen darf maximal 15 % der Gesamtzahl pro Parzelle betragen.
- B.1.2 Lagerplätze für Abfälle, Schrott oder Fahrzeugwracke und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen für zulässige Betriebe bleiben davon unberührt. Unzulässig sind auch Glücksspielbetriebe, Abfallerzeugungsbetriebe, sowie Beherbergungsbetriebe.
- B.1.3 Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO, z.B. Trafostation. Für diese Nebenanlage gelten dieselben gestalterischen Anforderungen wie für die sonstigen Gebäude.
- B.1.4 Nebenanlagen für Kleinreihung gem. § 14 BauNVO sind ausgeschlossen.

B.2 Maß der baulichen Nutzung

- B.2.1 Nutzungsziffern
- B.2.1.1 GRZ 0,6 Max. Grundflächenzahl, z.B. 0,6 (entsprechend § 19 Abs. 1 BauNVO). 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 Grundstück lediglich unterbaut wird bei der Ermittlung der Grundfläche/Grundflächenzahl zu berücksichtigen. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch diese Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO überschritten werden.
- B.2.1.2 GFZ 0,9 Max. Geschöffllächenzahl, z.B. 0,9 bezogen auf die Außenmaße der Gebäude in allen Vollgeschossen (entsprechend § 20 BauNVO). Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nichtvollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

A.1. Geltungsbereich

- A.1.1 Grenz des Geltungsbereichs
- A.1.2 Baugrenze
- A.1.3 anbaufähige Zone

A.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

- A.2.1 GE Gewerbegebiet gem § 8 BauNVO
- A.2.2 GE 1 Quartiereinteilung, z.B. Quartier GE 1
- A.2.3 GRZ 0,6
- A.2.4 GFZ 0,9
- A.2.5 Erläuterung der Nutzungsschablone

Quartiereinteilung z.B. GE 1	
GRZ	GFZ
0,6	0,9
9,5	12,0
1-25	

A.3. Verkehrsflächen

- A.3.1 öffentliche Verkehrsfläche
- A.3.2 Angaben in Metern, z.B. 14,5 m
- A.3.3 Straßenbegrenzungslinie

A.4. Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffregelung

- A.4.1 Einzelbaum 1. Wuchsortung, Neupflanzung
- A.4.2 Einzelbaum 2. Wuchsortung, Neupflanzung
- A.4.3 flächige Neupflanzung heimischer Sträucher und Heister
- A.4.4 Grünfläche - Ortsrandgrünung
- A.4.5 Baum, Bestand, zu erhalten
- A.4.6 Gehölzbestand, zu erhalten
- A.4.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen
- A.4.8 Anlage Geländemulde, Tiefe ca. 30 cm durch Oberbodenabtrag und Ansatz mit artenreicher autochthoner Mischung für Feuchtwiese
- A.4.9 Ansatz mit artenreicher autochthoner Mischung für Frischwiese

ausnahmsweise nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

- B.2.1.3 Die unter Punkt B.2.1.1 bzw. B.2.1.2 angegebenen Grund- und Geschöffllächenzahlen sind Höchstwerte. Sie können nicht erreicht werden, wenn dazu die Baugrenzen überschritten werden müssen.

B.2.2 Zahl der Vollgeschosse / Wand- und Firsthöhen

- B.2.2.1 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: zulässig sind max. 3 Vollgeschosse.
- B.2.2.2 WH 9,5 Wandhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Höchstzulässige Wandhöhe, z.B. 9,5m (bezogen auf den Gebäuhanschnitt der angrenzenden Erschließungsstraße im Mittel, gemessen Schrägpunkt Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut an den Traufseiten bzw. Oberkante Attika bei Flachdächern).
- B.2.2.3 FH 12,0 Firsthöhe: Höchstzulässige Firsthöhe, z.B. 12,0 m (bezogen auf den Gebäuhanschnitt der angrenzenden Erschließungsstraße im Mittel bis Oberkante Dachhaut im Firstbereich).
- B.2.2.4 Die Höhenlage der Fußbodenoberkante des 1. Vollgeschosses wird auf max. 0,40 m über dem Gebäuhanschnitt der angrenzenden Erschließungsstraße (mittlere Höhe bei geneigtem Gelände) festgesetzt.

B.3. Mindestgröße der Baugrundstücke überbaubare Grundstücksflächen/ Bauweise

- B.3.1 Mindestgröße der Baugrundstücke im Gewerbegebiet 1.000 qm, ohne Berücksichtigung der durch Planzeichen festgesetzten Grünflächen. Eine sinnvolle Baulastbarkeit und Erschließung muß bei einer Grundstücksstellung im gesamten Flächbereich gewährleistet sein.
- B.3.2 Ein oberirdisches Vortreten vor die Baugrenzen mit Gebäudeteilen gem. § 23 Abs. 2 BauNVO zum Straßenniveau hin wird nicht zugelassen. Ansonsten ausnahmsweise zulässig sind das Vortreten über die Baugrenze mit:
 - edgeschossigen Schutzschilddächern bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m
 - untergeordneten Bautteilen gem. Art 6 Abs. 3 BayBO in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 1/3 der Fassadenlänge.

- B.3.3 Bauweise: Es sind abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die wie folgt geregelt ist:
- B.3.3.1 Grenzanbau im Rahmen der Baugrenzen ist jeweils nur auf einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.
- B.3.3.2 Wird nicht an die Grenze gebaut, gelten die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO.
- B.3.3.3 An den Grenzen zusammengebaute Anlagen sind bauhöhen- und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- B.3.3.4 Die längere Gebäudeseite ist als Traufseite auszubilden.
- B.3.4 Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

- B.3.4.1 Einzelbaum 1. Wuchsortung - H. 3v, StH 18-20
- B.3.4.2 Einzelbaum 2. Wuchsortung - H. 3v, StH 16-18
- B.3.4.3 Bäume in Gehölzgruppen - Hst. 2v, StH. 175-200; Anteil in der Planung mindestens 10 %
- B.3.4.4 Sträucher - Str. 2zv, 4-5 Tr, 60-150; Pflanzabstand 1,5 m

B.9. Naturschutzrechtliche Eingriffregelung

- B.9.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffbebauungsplanes werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB 340 qm auf Teilflächen von Fl.Nr. 1276/8 und 1272 als Ausgleichsflächen festgesetzt und gemäß Planzeichnung ökologisch aufgewertet.
- B.9.2 Außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffbebauungsplanes werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB die beiden insgesamt ca. 15.500 qm umfassenden Fl.Nrn. 1098 und 1097 Gmkp. Forstmäßig als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Landschaft festgesetzt und gemäß Planzeichnung ökologisch aufgewertet.
- B.9.3 Die neu angelegten Geländemulden sind 2x jährlich Mitte Juli und Ende September zu mahlen; die Frischweidenflächen sind zur Ausmäherung in den ersten 4 Jahren nach Anlage 3x jährlich zu mahlen, danach 2x jährlich wie die Geländemulden. Das Schnitgut ist abzutrennen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

B.10. Denkmalfolge

- B.10.1 Vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten ist der Oberboden unter Aufsicht einer archäologischen Fachkraft im Bereich der Bauflächen abzutragen.
- B.10.2 Nach Ergebnis des Oberbodenabtrags ist eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalfolge zur Sicherung und Dokumentation der von der Baumaßnahme betroffenen Bodendenkmälern durchzuführen.
- B.10.3 Mit den Erdarbeiten für die geplante Baumaßnahme darf erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmälern sachgerecht freigelegt, dokumentiert und gelagert wurden.
- B.10.4 Für Bodengriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 Satz 1 DMSG notwendig, die in einem egesrandigten Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

B.11. Immissionsschutz

- B.11.1 Kontingenterierung der Geräuschemissionen: Die ausgewiesenen Gewerbegebiete sind nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende Emissionskontingente in Form immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel nicht überschreiten:
tagsüber: LWA = 65 dB(A)/m²
nachts: LWA = 50 dB(A)/m²

B.6. Gestaltung / Werbeanlagen

- B.6.1 Werbeanlagen auf privaten und öffentlichen Grundstücken und Verkaufsstellen sind in jeder Größe genehmigungspflichtig. Werbeanlagen können nur maximal bis zum Bürostückbereich des Obergeschosses zugelassen werden. Sie sind mit den Fassaden gestalterisch abzustimmen.
- B.6.2 Hinweiszeichen für die einzelnen Gewerbebetriebe sind im Eingang des Gewerbegebietes bzw. der betreffenden Erschließungsstraßen an einem Sammelstandort gemeinsam anzubringen.
- B.6.3 Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente je Betriebsgrundstück ist nach den Rechenverfahren der DIN ISO 9613-2 bei freier Schallausbreitung und unter Annahme von ebenem Gelände mit einer Quellhöhe von 4 m durchzuführen. Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.
- B.6.4 Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingente der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen und Gebäudeansätzen der außerhalb des bestehenden und zu erweiternden Gewerbegebietes gelegenen Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsgerecht entstehen können, zu führen.
- B.6.5 Es sind die bestehenden Wohngebäude entlang der St 2080 sowie südlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Moos' untersucht der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionswert um mehr als 15 dB(A), so erhoht sich der zulässige Immissionswert auf den Wert Immissionswert + 15 dB(A) (Anhebung an Relevanzgrenze nach DIN 45691).

B.7. Versorgung und Entsorgung

- B.7.1 Die Standorte für Abfallbehälter sind in den Gebäuden incl. Garagen zu integrieren und gegen Einblick zu schützen.

B.8. Grünordnung

- B.8.1 Geringe Abweichungen der gepflanzten Bäume von dem im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig; die Anzahl ist beizubehalten.
- B.8.2 Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist zusätzlich zur Ortsrandengrünung ein Laubbäumchen der untergeordneten Arten zu pflanzen.
- B.8.3 Alle Bereiche innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die keinem Pflanzgebot unterliegen, sind als artenreiches Grünland anzusehen. Diese Flächen sind maximal 3x jährlich zu mahlen. Das Schnitgut ist abzutransportieren.
- B.8.4 Entlang der Grundstücksgrößen zu öffentlichen Erschließungsstraßen ist außerhalb der notwendigen Zufahrten ein mindestens 2,5 m breiter Grünstreifen anzulegen, sofern keine zwingenden betrieblichen Erfordernisse entgegenstehen.
- B.8.5 Die unterbauten, nicht für den Betriebsbedarf benötigten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen anzusehen. Für die Bepflanzung können hier auch Ziersträucher verwendet werden. Die Pflanzung von Fichten, Lebensbäumen und fremdländischen Nadelgehölzen ist jedoch unzulässig.
- B.8.6 Fensterlose Fassaden über 6 m Breite sind mit Klettergehölzen zu begrünen.
- B.8.7 Einfluchtungen sind als sockellose Maschenraster- oder Gitterzäune bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Falls Zäune errichtet werden, sollen diese außerhalb der Eingrünung, d.h. an der dem Baugebiet zugewandten Seite der Eingrünung erfolgen.
- B.8.8 Kitz-Stellplätze sind wasserdurchlässig, z.B. als Pflaster mit Rasefuge, Draufpflaster oder Schotterrasenfläche zu gestalten.
- B.8.9 Für die Eingrünung sind folgende heimische, freiwachsende Sträucher und stauchende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsortung	Bäume 2. Wuchsortung	Berg-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Acer campestre	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Betula pendula	Hänse-Birke
Fraxinus excelsior	Carpinus betulus	Hänse-Birke
Quercus robur	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Tilia cordata	Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus glabra	Salix caprea	Stachel-Apfel
Viburnum lantana	Corylus avellana	Roter Hartnagel
Viburnum opulus	Crataegus monogyna	Hasel
	Euonymus europaea	Engl. Weissdorn
	Ligustrum vulgare	Pflaunderschneeball
		Gew. Liguster

- C.15 Abwasserbeseitigung: Sämtliche Bauvorhaben sind vor Inbetriebnahme an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos anzuschließen. Übergangslösungen sind nicht zulässig. Die einschlägigen Vorschriften zur Einleitung gewerblicher Abwässer sowie die Bestimmungen des Abwasserzweckverbandes sind zu beachten.
- C.16 Erweiterung/Regenwasserernutzung: Die Speicherung und Nutzung des anfallenden Dach- und Oberflächenwassers in Zisternen, als Beitrag zur Trinkwasserersparnis ist ausdrücklich erwünscht. Das überschüssige Wasser ist auf den einzelnen Parzellen zu versickern.
- C.17 Niederschlagswasser: Unverschlussten Niederschlagswasser ist, soweit es die Untergrundverhältnisse nicht gefährdet, zu versickern. Als primäre Lösung ist eine oberirdische Flächenversickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer inertenformigen unverschlussten Versickerung über Rippen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sicherungsschichten zu geben. Bei jeder Art der Versickerung ist die Einhaltung der technischen Regeln zum schadlosen Erleiden von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) einzuhalten. Versickerflächen oder Lagerflächen, auf denen wasserführende Stoffe angeliefert, gelagert oder abgefüllt werden oder auf denen mit diesen Stoffen in nicht unerheblichen Mengen umgegangen wird, sind an die Schutzwasserkanalisation anzuschließen.
- C.18 Gewerbegebäude: Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden. Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte nach Osten und Nordosten zu führen. In die übrigen Richtungen erfolgt eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen nicht. Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Forstinning hat in der Sitzung vom 11.11.2014 die Aufstellung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Forstinning/Moos beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.11.2014 hat in der Zeit vom 13.11.2014 bis 19.12.2014 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.11.2014 hat in der Zeit vom 13.11.2014 bis 19.12.2014 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2015 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2015 bis 23.04.2015 öffentlich ausgestellt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2015 bis 26.04.2015 beteiligt.
6. Die Gemeinde Forstinning hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Gemeinde:
7. Die örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan in der Fassung vom erfolgte am Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einseitigkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Gemeinde:

1. Bürgermeister Osternay Siegel