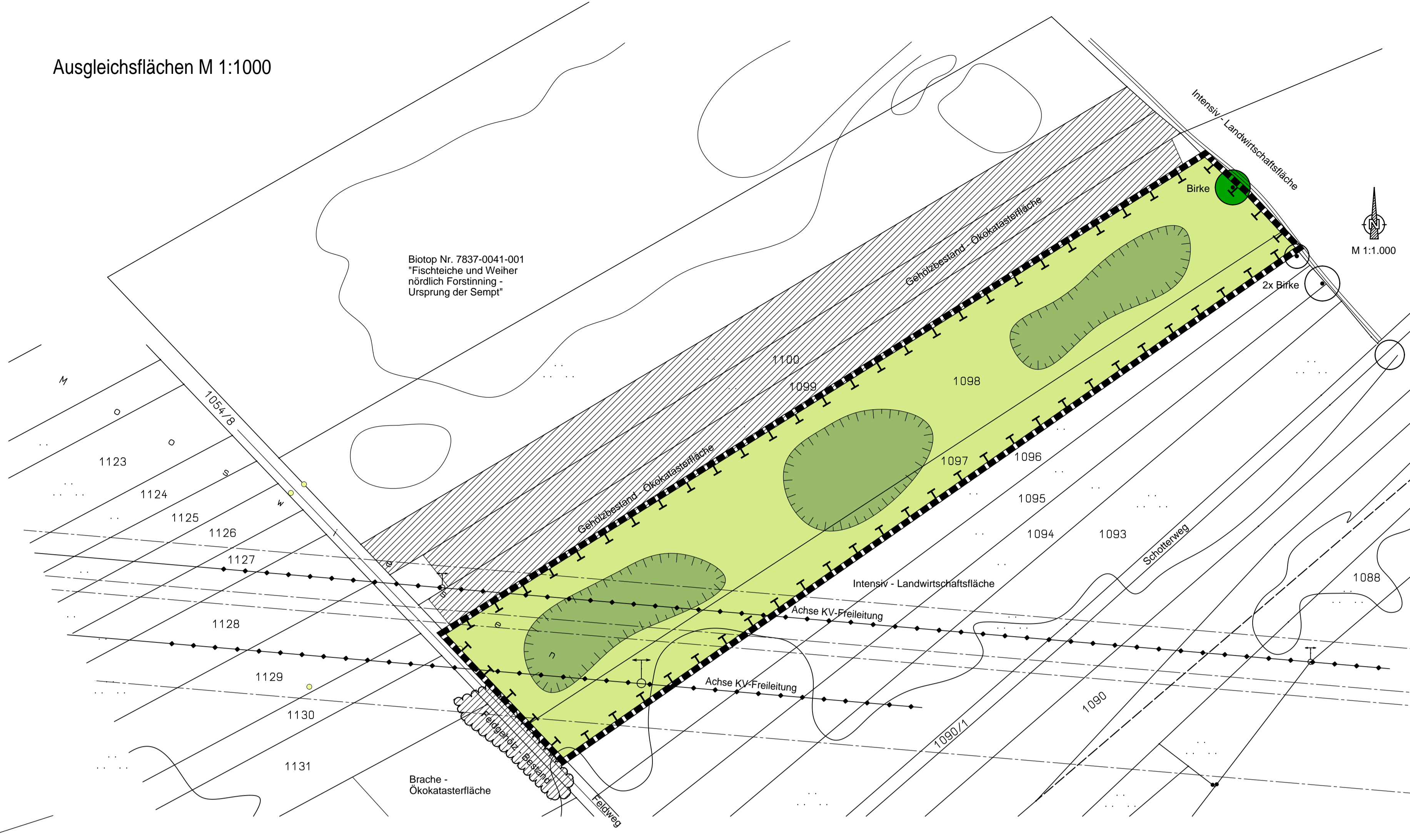


Ausgleichsflächen M 1:1000



- B.3.3 Bauweise  
Es sind abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die wie folgt geregelt ist:
- B.3.3.1 Grenzbau 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 BauBO.
- B.3.3.3 An den Grenzen zusammengebaute Anlagen sind baulich 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.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- B.9.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbaueingriffes sind gem. § 9 Abs. 1a BauGB 340 qm auf Teilflächen von Fl.Nr. 1272/8 und 1272/4 als Ausgleichsflächen festgesetzt und gemäß Planung ökologisch aufgewertet.
- B.9.2 Außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbaueingriffes sind gem. § 9 Abs. 1a BauGB die beiden insgesamt ca. 15.500 qm umfassenden Fl.Nrn. 1098 und 1097 0mq. Forstmäßig als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Landschaft festgesetzt und gemäß Planung ökologisch aufgewertet.
- B.9.3 Die neu angelegten Geländemulden sind 2x jährlich Mitte Juli und Ende September zu mähen; die Frischweidenflächen sind zu Ausmähen in den ersten 4 Jahren nach Anlage 3x jährlich zu mähen, danach 2x jährlich wie die Geländemulden. Das Schnittgut ist abzutragen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

- B.4 Dächer**
- B.4.1 Unzulässig sind Zeltdächer, Warm- und Krüppelwalmdächer
- B.4.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 1 bis 25 Grad.
- B.4.3 Dachüberstände  
im Ortsgang und an der Traufe max. 1,00 m
- B.4.4 Die Dachdeckung ist nur in Rot-, Braun-, und Grautönen zulässig. Zulässig zu wählen, die Frischweidenflächen sind zu Ausmähen in den ersten 4 Jahren nach Anlage 3x jährlich zu mähen, danach 2x jährlich wie die Geländemulden. Das Schnittgut ist abzutragen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- B.4.5 Zulässig sind Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Satz 3a Bayerische Bauordnung BauBO.

- B.5 Garagen und Kfz-Stellplätze**
- B.5.1 Die Anzahl der erforderlichen offenen Stellplätze und Garagen muß im Bauantrag nach den geltenden Richtlinien nachgewiesen werden (Stellplatzsatzung der Gemeinde Forstinning in der jeweils gültigen Fassung).
- B.5.2 Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten Grünflächen.
- B.5.3 Der Abstand von Garagentoren zu öffentlichen Verkehrsflächen muß mindestens 6,0 m - gemessen in Fahrtrichtung - betragen.
- B.5.4 Die äußere Gestaltung der oberirdischen Garagengebäude ist entsprechend den Festsetzungen und Hinweisen für die Hauptgebäude vorzunehmen.
- B.5.5 Tiefgaragen  
Die Tiefgaragendecken müssen eine Endüberdeckung von mindestens 60 cm erhalten und sind, soweit sie nicht für oberirdische Stellplätze oder andere betriebliche Nutzungszwecke genutzt werden, glänzlich zu gestalten und zu bepflanzen.

- 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 Bestimmungsbereich 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.7 Versorgung und Entsorgung**
- B.7.1 Die Standorte für Abfallbehälter sind in den Gebäuden incl. Garagen zu integrieren und gegen Einblick zu schützen.

- 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 Entwässerung/Regenwasserentzug:  
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:  
Unversichertes Niederschlagswasser ist, soweit es die Untergrundverhältnisse nicht verschlechtern, als primäre Lösung ist eine oberflächliche Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer ineinstufigen unversicherten Versickerung über Rippen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sicherungsschicht zu geben. Bei jeder Art der Versickerung ist ein Nachweis zu erbringen, dass die Versickerung den Grundwasserstand (TRENKW) nicht überschreitet. Versickerflächen oder Lagerflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe angeliefert, gelagert oder abgefüllt werden oder auf denen mit diesen Stoffen in nicht unmittelbaren Mengen umgegangen wird, sind an die Schutzwasserkanalisation anzuschließen.
- C.18 Gewerbeschäuche:  
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 Geräuschimmissionen (z. B. nur Büroantrag) nur auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büroantrag) handelt.

## 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Forstinning/Moos

Gemeinde Forstinning, Landkreis Ebersberg  
13032 T, 13035 T, 13038 T, 1273 T, 1269, 1272 und 1276 T der Gemarkung Forstinning

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 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

Gründordnung:  
Max Bauer, Landschaftsarchitekt  
Pflamer-Oselmayr-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 Gesamtanzahl 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 Glücksspielhallen, Abfallverbrennungsanlagen, 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 Kleinrenthaltung 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. Geschöllflächenzahl, 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 auszuschließen.
- B.2.1.3 Die unter Punkt B.2.1.1 bzw. B.2.1.2 angegebenen Grund- und Geschöllflächenzahlen 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 Grundstücksbestellung im gesamten Planbereich 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 Bauländern gem. Art 6 Abs. 3 BayBO in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 1/3 der Fassadenlänge.

### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- A.1. Geltungsbereich**
- A.1.1 Grenze des Geltungsbereiches  
ausnahmsweise nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
- 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
- A.3 Verkehrsflächen**
- A.3.1 öffentliche Verkehrsfläche  
Angaben in Metern, z.B. 14,5 m
- A.3.2 Straßenbegrenzungslinie
- A.4. Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- A.4.1 Einzelbaum 1. Wuchsortordnung, Neupflanzung
- A.4.2 Einzelbaum 2. Wuchsortordnung, Neupflanzung
- A.4.3 flächige Neupflanzung heimischer Sträucher und Heiser
- A.4.4 Grünfläche - Ortsrandgrünordnung
- 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 autochtoner Mischung für Feuchtwiese
- A.4.9 Ansatz mit artenreicher autochtoner Mischung für Frischwiese

- B.8 Gründordnung**
- B.8.1 Geringe Abweichungen der gepflanzten Bäume von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig; die Anzahl ist beizubehalten.
- B.8.2 Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist zusätzlich zur Ortsrandgrünordnung ein Laubbäumchen von untergeordneten Arten zu pflanzen.
- B.8.3 Alle Bereiche innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die keinem Pflanzgebot unterliegen, sind als artenreiches Grünland auszusäen. Diese Flächen sind maximal 3x jährlich zu mähen. Das Schnittgut 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 unterbaubaren, nicht für den Betriebsbedarf benötigten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen anzulegen. 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 Klettergehäusen zu begrünen.
- B.8.7 Einfluchtungen sind als sokkeltiefe Maschenraute- oder Gitterzäune bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Falls Zäune errichtet werden, sollen diese außerhalb der Eingründung, d.h. an der dem Baugebiet zugewandten Seite der Eingründung, errichtet werden.
- B.8.8 Kfz-Stellplätze sind wasserdurchlässig, z.B. als Pflaster mit Rassefuge, Draufplaster oder Schotterrasenfläche zu gestalten.
- B.8.9 Für die Eingründung sind folgende heimische, frewachsende Sträucher und stauchende Arten zu verwenden:

- Bäume 1. Wuchsortordnung**
- Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
- Fagus sylvatica Rot-Buche
- Fraxinus excelsior Esche
- Quercus robur Steil-Eiche
- Tilia cordata Winter-Linde
- Bäume 2. Wuchsortordnung**
- Acer campestre Feld-Ahorn
- Betula pendula Hänge-Birke
- Carpinus betulus Hainbuche
- Prunus avium Vogel-Kirsche
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Sträucher**
- Cornus sanguinea Roter Hartweiden
- Corylus avellana Hasel
- Crataegus monogyna Enggl. Weissdorn
- Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare Gew. Liguster

### C. HINWEISE

- C.1 1272 Flurstücknummer, z.B. Fl.Nr. 1272
- C.2 bestehende Grundstücksgrößen
- C.3 Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrößen
- C.4 Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- C.5 Das Plangebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Mit Lärm- und Geruchsbelästigungen bei der Bearbeitung und Nutzung der Grundstücke, u. U. auch abends und in Sonn- und Feiertagen, ist daher zu rechnen.
- C.6 Altstandorte der Gemeinde nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, daß jeder Eigentümer verpflichtet ist, Altstandorte eigenverantwortlich festzustellen und Verdrähtungen ggü. dem Landratsamt Ebersberg zu melden und soweit erforderlich zu entsorgen.
- C.7 -> 14,5 -> Festsetzungen in Metern
- C.8 Keller sind wegen des hohen Grundwasserstandes gegen drückendes Wasser zu sichern.
- C.9 Bei den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2015 wurden die Bestände und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2015 bis 26.04.2015 öffentlich ausgestellt.
- C.10 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden sowie bereits vorhandenen Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.
- C.11 Mit der Eingründung für Baumaßnahmen bei ein qualifizierter Freiflächen-gestaltungsinstitut einzureichen. Darin sind die Befriedigungen, sowie die gesamte sonstige Außenanrangerstellung mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen.
- C.12 Für alle Eingriffe ins Grundwasser ist vor Baubeginn beim Landratsamt Ebersberg, unter Wassererschließungsbehörde, eine wasserrechtliche Erlaubnis anzubringen.
- C.13 Tiefgaragenabstände müssen, auch in der untersten Ebene, undurchlässig gegen Flüssigkeiten abgedichtet werden.
- C.14 Wasserversorgung  
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Inbetriebnahme an das Netz des Wasserzweckverbandes Anzing - Forstinning anzuschließen.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Forstinning hat in der Sitzung vom 11.11.2014 die Aufstellung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 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 § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2015 bis 26.04.2015 öffentlich ausgestellt.
  5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2015 wurden die Bestände und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2015 bis 26.04.2015 befragt.
  6. Die Gemeinde Forstinning hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Gemeinde: .....
1. Bürgermeister Oselmayr Siegel
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 trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Gemeinde: .....
1. Bürgermeister Oselmayr Siegel