

Gemeinde **Forstern**
Lkr. Erding

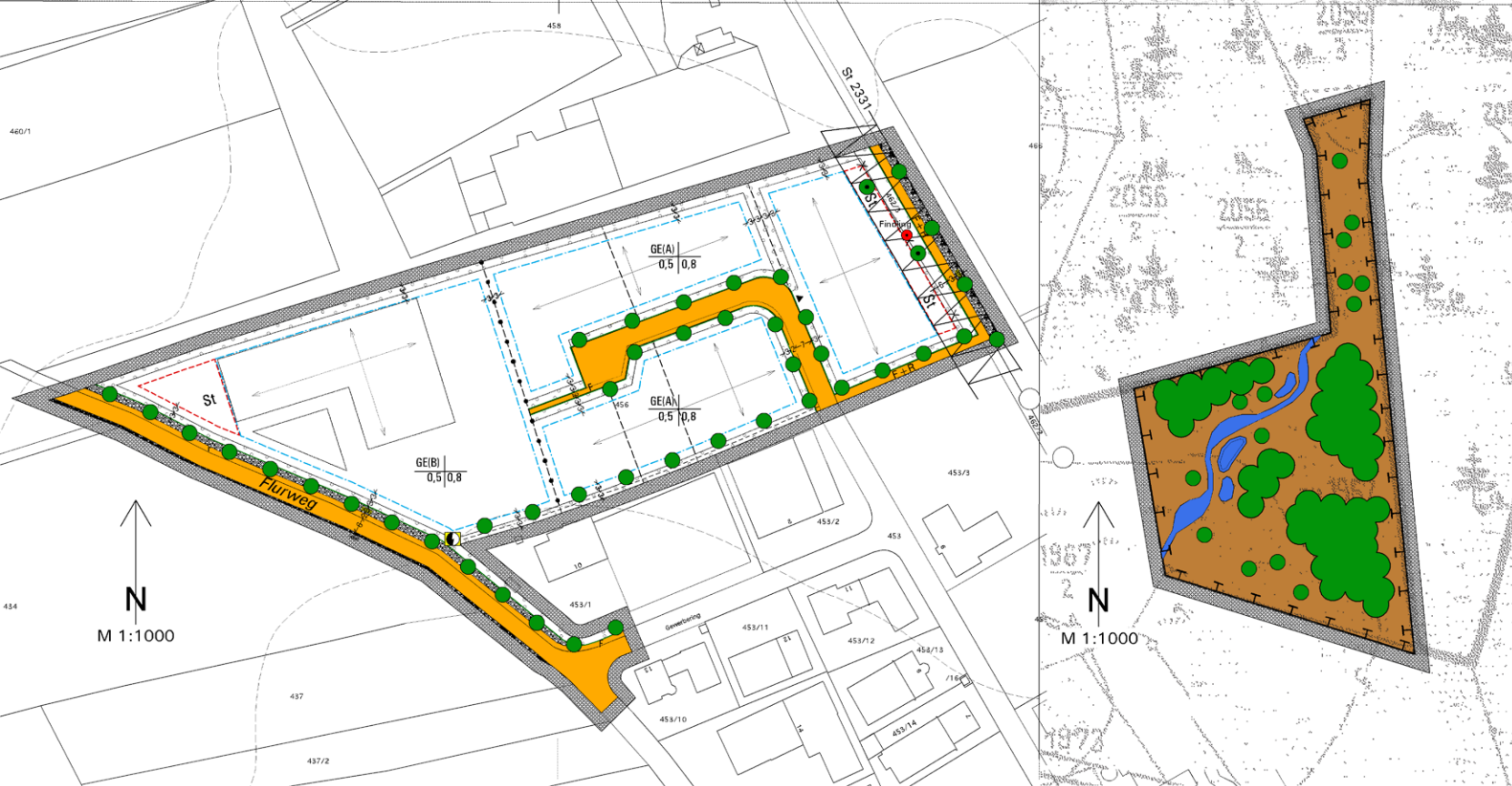
Bebauungsplan **Gewerbegebiet Forstern-Nord (Erweiterung)**

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Umlandstr. 5, 80336 München
Az.: 610-41/2-6a Bearb.: Sei/Ma

Plandatum 06.02.2001
10.04.2001

Die Gemeinde Forstern erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.



- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 GE (A) und GE (B) Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:
- 2.2 Unzulässig sind Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowracks sowie ähnlich wirkende Lagerflächen. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen von zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.
- 2.3 Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können ausnahmsweise je Baugrundstück Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baunummer untergeordnet sind, wobei maximal ein Drittel der ausgeschöpften Geschosfläche für Wohneinheiten verwendet werden darf. Pro Baugrundstück sind maximal zwei Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Für Grundstücke bis 1.500 qm ist eine Wohneinheit zulässig.
- 2.4 Bei Betriebsleiterwohnungen im Nahbereich der Staatsstraße 2331 ist die Anordnung der Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der Westseite vorzunehmen.
- 2.5 Gemäß DIN 18005 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A) nicht überschreitet.
- 2.6 Unzulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten.
- 2.7 Unzulässig ist die Errichtung und der Betrieb von öffentlichen Tankstellen. Betriebstankstellen sind jedoch möglich.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 0,5 Höchstzulässige Grundflächenzahl je Baugrundstück z.B. GRZ 0,5
- 3.2 Durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, soweit erforderlich, bis zu einem Höchstwert von GRZ 0,8 überschritten werden.
- 3.3 0,8 Höchstzulässige Geschosflächenzahl je Baugrundstück z.B. GFZ 0,8
- 3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 3.5 Die Wandhöhe wird im GE (A) mit maximal 7,30 m festgesetzt. Die Wandhöhe im GE (B) wird für Produktionshallen mit maximal 8,50 m und für Bürobauten mit maximal 10,00 m festgesetzt.
Als Wandhöhe bezeichnet man das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3.6 Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche
- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind anzuwenden und auch bei Grundstücksteilungen zu berücksichtigen.
- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1 Die Dächer sind als Sattel- oder Pultdächer auszubilden, wobei die Hauptfirstrichtung bei Satteldächern in Längsrichtung des Gebäudes zu orientieren ist.
- 5.2 Für Verbindungsbauten und allgemein im GE (B) sind auch Flachdächer zulässig.
- 5.3 Für Satteldächer ist eine Dachneigung von maximal 25° zulässig. Für Pultdächer ist eine Dachneigung von maximal 10° zulässig.
- 5.4 Für die Dacheindeckung sind naturrote bis rotbraune Pfannen und Biberschwänze, Zinkblech und Kupferendeckung zulässig. Spiegelfedern oder glänzende Dachflächen sind nicht zulässig.
- 5.5 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind zulässig.
- 5.6 Gauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.7 Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von maximal 0,80 m x 1,40 m zulässig.
- 5.8 Die Giebelbreite darf maximal 25 m betragen.
- 6 Werbeanlagen
- 6.1 Das Anbringen von Werbeanlagen ist nur im Erdgeschoss zulässig. Hinweisschilder bis 2 m Höhe sind außerhalb der Baugrenzen im Einfahrtsbereich zulässig. Hinweisschilder an den Grundstückszufahrten dürfen 1,5 qm nicht überschreiten.
- 6.2 Werbeanlagen sind mit den Fassaden gestalterisch abzustimmen.
- 6.3 Selbstleuchtende Reklamen sind nicht zulässig.

- 6.4 Entlang der Staatsstraße dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.
- 7 Garagen und Stellplätze
- 7.1 Die notwendige Anzahl der Stellplätze errechnet sich nach den Stellplatzrichtlinien der Gemeinde Forstern.
- 7.2 Garagen, Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 7.3 Umgrenzung von Flächen für oberirdische Stellplätze.
Falls zusätzlich oberirdische Stellplätze notwendig sind, dürfen diese nur in den dafür vorgesehenen Flächen untergebracht werden.
- 7.4 Bei senkrecht angeordneten Stellplätzen ist zur Beschattung der Fläche pro 4 PKW ein standortgerechter Baum entsprechend der Festsetzung A 10.7 zu pflanzen und zu pflegen.
- 7.5 Oberirdische Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien zu versehen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, fugenweites Pflaster).
- 8 Einfriedungen
- 8.1 Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind als sockellose Drahtgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Sie sind durch freiwachsende Strauchpflanzungen einzugrünen.
- 9 Verkehr
- 9.1 Straßbegrenzungslinie
- 9.2 öffentliche Verkehrsfläche
- 9.3 F + R Fuß- und Radweg
- 9.4 F Fußweg
- 9.5 Straßbegleitgrün
- 9.6 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2331 sind nicht zulässig.
- 10 Grünordnung
- 10.1 Die unbebauten Grundstücksflächen – auch innerhalb der Baugrenzen – sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Lagerflächen sowie Stellplätze erforderlich sind, gärtnerisch naturnah zu gestalten. Mindestens 20 % der jeweiligen Grundstücksfläche sind als Vegetationsfläche mit direktem Anschluss auszubilden.
- 10.2 zu erhaltende Bäume
- 10.3 zu pflanzende Bäume
- Art und Größe der Bäume ist entsprechend der Festsetzung A 10.7 vorzunehmen.
- 10.4 festgesetzter Pflanzstreifen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Die Gehölze sind in einem Abstand von 1,50 m mal 1,50 m zu pflanzen. Je 15 lfd. m Pflanzstreifen ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Art und Größe der Bepflanzung hat nach der Festsetzung A 10.7 zu erfolgen. In dem im Süden festgesetzten Pflanzstreifen sind Baumpflanzungen ausgenommen.
- Die entlang der Erschließungsstraßen festgesetzten Pflanzstreifen dürfen nur für die notwendigen Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.
- 10.5 Entlang der durch Teilung neu entstehenden Grundstücksgrenzen wird beidseits je ein 1,50 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. In Absprache zwischen den benachbarten Grundstückseigentümern sind diese zeitgleich als einheitliche und zusammenhängende mindestens 3,00 m breite Vegetationsstrukturen herzustellen. Sie sind als durchgängige, geschlossene, 4-reihige Strauchhecke anzulegen. Pro 15 lfd. m Grundstückslänge ist jeweils abwechselnd auf den benachbarten Grundstücken ein Baum zu pflanzen (siehe A 10.7).
- 10.6 Ungliederte oder fensterlose Fassaden von mehr als 5,00 m Länge sind mit Selbstklimmern oder Gerüstklempflanzen derart zu beranken, dass 50 % der Fassadenflächen begrünt sind. Die Art der Bepflanzung hat nach der Festsetzung A 10.7 zu erfolgen.
- 10.7 Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Baum- und Straucharten sowie Pflanzgrößen bindend:
- Bäume:**
Esche, Ulme, Eiche, Grauerle, Sandbirke, Moorbirke, Hainbuche, Spitzahorn, Salweide, Eberesche, Traubenkirsche, Zitterpappel.
- Pflanzgröße:
Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm. Größe mindestens 3,50 m.
- Sträucher:**
Hartrieel, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Faulbaum, Holunder, Schlehe, Heckenkirsche, Strauchweiden.
- Pflanzgröße:
2 mal verpflanzt, Größe mindestens 80 bis 100 cm.
- Kletterpflanzen:**
Pfeifenwinde, Gewöhnliche Waldrebe, Knöterich, Efeu, Hopfen, Echtes Geißblatt, Fünftältriger Wein, Wilder Wein.

- 10.8 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude durchzuführen.
- 10.9 Naturdenkmal Nr. 27 (Findling)
- 11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- 11.1 Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplans sind nicht vorgesehen.
- 11.2 Geltungsbereich für Ausgleichsmaßnahmen
- Außerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffsbebauungsplans wird eine Teilfläche von 1,1 ha von FlNr. 1967/4, Gemarkung Forstern, als Ausgleichsfläche ökologisch aufgewertet.
- 11.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen
- 11.4 zu pflanzende Einzelbäume
- 11.5 zu pflanzende Laubmischwaldgruppen
Pflanzenabstand ca. 1,5 x 1,5 m;
Baumanteil in der Pflanzung mindestens 20 %
- 11.6 Für die Bepflanzung zu verwendende Arten:
- | Bäume | Pflanzqualität: Hei, Zkv, 250-300 |
|--------------------|-----------------------------------|
| Alnus glutinosa | Schwarzzerle |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Sträucher | Pflanzqualität: 3-4 Tr, 60-100 |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Salix triandra | Mandel-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
- 11.7 Anlage von Gewässeraufweitungen und Uferabflachungen. Der vorhandene Graben ist an mehreren Stellen abzufachen und aufzuweiten. Erlenheister sind als bachbegleitender Gehölzbestand zu pflanzen.
- 11.8 Extensive Wiesenflächen (Sukzessions- und Pflegefläche)
- Die extensiven Wiesenflächen sind ohne Nährstoffzusatz mit einem Schnitt pro Vegetationsperiode in der Zeit vom 01.07. bis 15.09. zu pflegen. Das Schnittgut ist zu entfernen.
- 12 Versorgung
- 12.1 Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
- 12.2 Kabeltrasse für Stromversorgungsleitungen
- 12.3 Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 13 Vermaßung
- Maßangaben in Metern, z.B. 3,00 m
- B Hinweise**
- 1 Bestehende Grundstücksgrenze
- 2 Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 4 456 Flurstücksnummer, z.B. Fl. Nr. 456
- 5 Bauverbotszone, bzw. anbaufreie Zone an der Staatsstraße
- 6 Vorgeschlagenes Gebäudeschema
- 7 Nutzungsschablone
- | GE(A) | z.B. Gewerbegebiet(A) |
|-----------|-----------------------|
| 0,5 0,8 | GRZ 0,5 GFZ 0,8 |
- 8 Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Bauantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb, mit Ausnahme von Büroräumen und Räumen ähnlicher Nutzung nachzuweisen, dass die festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag aufzufordern vorzulegen.
- 9 Bei im Baueingangsverfahren auftretenden Fragen zum Brandschutz ist die Kreisbrandinspektion zu beteiligen.
- 10 Zur Sicherung der Freiflächengestaltung ist bei jeder Baueingabe jedem Vorhaben ein Freiflächengestaltungssplan beizufügen, in dem die Maßgaben dieses Bebauungsplans berücksichtigt sind.

- 11 Größe und Art der Werbeanlagen sind in den Bauanträgen nachzuweisen.
- 12 Bei sämtlichen Bauvorhaben ist zu beachten, dass sie vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und -entsorgung angeschlossen sein müssen.
- 13 Für die Beseitigung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Vorgaben des ATV-Merkblattes M153 zu beachten. Für die Versicherung des Niederschlagswassers ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Erding zu beantragen.
- 14 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu Ver- und Entsorgungsleitungen sind einzuhalten.
- 15 Sämtliche Gebäude sind gegen mögliche hohe Grundwasserstände abzusichern. Ebenenfalls sind bei der Errichtung Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
- 16 Mit Lärm- und Geruchsbelastungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur ist auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.
- 17 Die passive und aktive Nutzung der Solarenergie sowie Regenwassernutzung wird ausdrücklich empfohlen. Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
- 18 Aus ökologischen Gründen sind extensive Dacheingrünungen wünschenswert.
- 19 Zutage kommende Bodendenkmäler sind dem Landratsamt zu melden.
- Kartengrundlage: Amtliche Katasterblätter Maßstab 1:1.000
NO III - 13.13 und NO III 13.14
- Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Planfertiger: München, den
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
- Gemeinde: Forstern, den
(Georg Els, Erster Bürgermeister)
- Verfahrensvermerke**
1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 24.10.2000 gefasst und am 01.11.2000 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 06.02.2001 hat in der Zeit vom 15.02.2001 bis 16.03.2001 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 06.02.2001 hat in der Zeit vom 15.02.2001 bis 16.03.2001 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 10.04.2001 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 10.04.2001 hat in der Zeit vom 10.05.2001 bis 11.06.2001 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.04.2001 wurde vom Gemeinderat am 26.06.2001 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
2. Die Genehmigung des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2001 wurde mit Bescheid des Landratsamtes Erding vom Az.: erteilt (§ 10 Abs. 2 BauGB).
3. Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplans erfolgte am; 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 10.04.2001 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Forstern, den
(Georg Els, Erster Bürgermeister)
- Erding, den
(Siegel)
- Forstern, den
(Siegel)
- (Georg Els, Erster Bürgermeister)