



Bebauungsplan Gewerbegebiet-Nord
Gemeinde Forstern

Die Gemeinde Forstern, Landkreis Erding, erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) des Artikel 91 der Bayerischen Verfassung (BayVerf) und des Artikel 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GV) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PFLANZZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauWO zulässig sind die in Abs. 2 Nr. 1-3 und Abs. 3 Nr. 1-2 aufgeführten Nutzungen
 - GE eg. Gewerbegebiet eingeschränkt Die zulässigen Emissionswerte sind gem. dem Entwurf der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- vom April 1982, auf die eines Mischgebietes beschränkt. zulässig tags 60 dB(A), nachts 50/45 dB(A)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ 0,5 Grundflächenzahl als Höchstgrenze, z.B. 0,5
 - GFZ 0,8 Geschosflächenzahl als Höchstgrenze, z.B. 0,8
 - II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.
- Bauweise, Baugrenze**
 - offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Verkehrsfläche mit Gehsteig

- Aufstellungsbeschluss**
Die **Ortsanleihe** (Ortsanleihe) gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Sitzung vom 22.06.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.06.1988 ortsüblich bekannt gemacht.
Forstern, den 22.06.1988
Bürgermeister
- Bürgerbeteiligung**
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.06.1988 hat in der Zeit vom 22.06.1988 bis 2. Juni 1988 stattgefunden.
Forstern, den 6. Juni 1988
Bürgermeister
- Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.06.1988 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.1988 bis 22.06.1988 öffentlich ausgestellt.
Ort und Dauer der Auslegung wurde am 22.06.1988 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Forstern, den 22.06.1988
Bürgermeister
- Satzung**
Die **Ortsanleihe** Forstern hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.06.1988 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB Artikel 91 der Bayer. Verfassung in der Fassung vom 22.06.1988 als Satzung beschlossen.
Forstern, den 22.06.1988
Bürgermeister
- Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.06.1988 wurde mit Schreiben der Gemeinde Forstern... an das Landratsamt Erding... eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 21.06.1988... keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).
Forstern, den 15.06.1988
- Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 02.07.1988... durch...
Forstern, den 02.07.1988
Bürgermeister

- Fuß- und Radweg**
- Bauverbotszone** gem. Art. 23 Abs. 1 (Bay.Str.WG)
- Sichtdreieck** Das eingetragene Sichtdreieck ist von Baulichkeiten jeder Art, Anpflanzungen und Ablagerungen über 0,50 m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrdamm, freizuhalten. Geplante oder bestehende Bäume innerhalb des Sichtfeldes müssen eine Stammhöhe von mind. 2,30 m aufweisen. Schenkellängen des Sichtdreiecks z.B. 10/190 m.
- Straßenbegrenzungslinie**
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - Flurstückung unklar, jedoch immer parallel zur längeren Gebäudeseite
 - Flurstückung verbindlich
 - Maßgabe in Meter
 - Fläche für Versorgungsanlage Elektrizität
 - 20 KV Freileitung, zur Verkabelung vorgesehen
- Grünordnung, Grünflächen**
 - Öffentliche und private Grünflächen
 - zu erhaltende Bäume z.B. Eschen
 - zu pflanzende einheimische Bäume und Sträucher
 - Schutzpflanzung aus heimischen Gehölzen als Flächenpflanzung an der Staatsstraße 233, innerhalb eines 6 m breiten Pflanzstreifens Sträucher 2 x verpflanzt 80 - 100 cm hoch, 1 Stk./m²
Bäume Stammumfang 18 - 20 cm, 1 Stk./50/m²

- Gruppenpflanzung aus heimischen Gehölzen zur Ortsrandeingrünung in Pflanzgruppen, innerhalb eines 6 m breiten Pflanzstreifens Flächengröße je Pflanzgruppe mind. 100 m²
Auf 100 m Ortsrand sind mind. 3 Pflanzgruppen vorzusehen.
Sträucher 2 x verpflanzt 80 - 100 cm hoch, 1 Stk./m²
Bäume Stammumfang 18 - 20 cm, 5 Stk./Pflanzgruppe
- Private Grünfläche als Straßenbegleitgrün mit vorgeschlagener Lagefestsetzung einheimischer Bäume, innerhalb eines 3 m breiten Pflanzstreifens
Bäume Stammumfang 20 - 25 cm, 1 Stk. je 15 m Straßenfront
Baumhöhe 300 - 500 cm
- Private Grünfläche als Straßenbegleitgrün mit vorgeschlagener Lagefestsetzung einheimischer Bäume, innerhalb eines 3 m breiten Pflanzstreifens
Bäume Stammumfang 20 - 25 cm, 1 Stk. je 15 m Straßenfront
Sträucher 2 x verpflanzt 80 - 100 cm hoch 1 Stk. je qm
Unterbrechungen der Schutzpflanzung für notwendige Zugänge und Zufahrten der Baugrundstücke sind zulässig.
- Für die unter A.2.2 festgesetzte Geschoßfläche ist mindestens 2/3 für gewerbliche Zwecke zu nutzen, und maximal 1/3 für Wohnzwecke zulässig.
- Je Baugrundstück sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- Zur Ermittlung der notwendigen Anzahl von Kfz-Stellplätzen ist die Bekanntmachung des NSRM 11 vom 12.02.1978, MABIN- 6 § 181 maßgebend.
Der Stellplatzbedarf ist in den Bauanträgen nachzuweisen.
- Stellplätze können auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zugelassen werden, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen.

- B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- Bauliche Gestaltung**
 - Dachform Satteldach, Dachneigung 23° - 30° zulässig
 - Dacheindeckung Pfannen naturrot; ausnahmsweise sind auch andere Materialien zulässig wenn sie sich in Form und Farbe in die allgemeine Dachlandschaft einfügen.
 - Kniestock zulässig über dem 1. Vollgesch. max. 1,30 m über dem 2. Vollgesch. nur in konstruktiv notwendiger Höhe von 0,30 m
 - Gebüdesockel Die Höhe des OK-Erdgeschoßfußbodens, bezogen auf das natürliche Gelände, darf 0,30 m nicht überschreiten.
 - Wandhöhen bei 1-Geschoß max. 5,10 m, bezogen auf das natürliche Gelände bei 11-Geschoßen max. 7,30 m, bezogen auf das natürliche Gelände
 - Dachüberstände max. 1,0 m an Traufe und Ortsgang
- Dachgäuben** sind nicht zulässig
Dachflächenfenster zur Belichtung der Dachräume sind bis zu einer Größe von max. 0,80 x 1,40 m zulässig.
- Anlagen zur Solarenergienutzung sind zulässig; die Anordnung auf der Dachfläche hat so zu erfolgen, daß bei untergeordneten Nebengebäuden die Anordnung in einer durchlaufenden Reihe unmittelbar oberhalb der Traufe flächenbündig mit der Dachhaut zu erfolgen hat. Die Anordnung der Elemente sind im Bauantrag nachzuweisen.
- Außenwände der Hauptgebäude und Caragen sind mit Putz und in hellen unauffälligen Farben auszuführen.
Zulässig sind auch naturfarbene Holzschalungen.
Sonstige Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden wenn sie sich in Form und Farbe beachtliche Gestaltungsstruktur einfügen.
- Fenster zur Belichtung von Wohnräumen mit mehr als 1,0 qm, und zur Belichtung von gewerblich genutzten Räumen mit mehr als 2,5 qm Fensterfläche sind durch Sprossen zu unterteilen.
Ausnahmen für gewerblich oder sportlich genutzte Räume sind im Einzelfall zulässig wenn sie sich in die beachtliche bauliche Gestaltung der einzelnen Baukörper und in das Baugebiet insgesamt einfügen.
- Das Anbringen von Werbeanlagen ist zulässig.
Die Größe der Werbeanlage darf 10 % der gesamten Wandfläche am Gebäude nicht überschreiten.
Das Errichten und Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern und an Einfriedungen ist nicht zulässig.
Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig.
Größe und Art der Werbeanlagen sind in den Bauanträgen nachzuweisen.
- Für die unter A.2.2 festgesetzte Geschoßfläche ist mindestens 2/3 für gewerbliche Zwecke zu nutzen, und maximal 1/3 für Wohnzwecke zulässig.
- Je Baugrundstück sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- Zur Ermittlung der notwendigen Anzahl von Kfz-Stellplätzen ist die Bekanntmachung des NSRM 11 vom 12.02.1978, MABIN- 6 § 181 maßgebend.
Der Stellplatzbedarf ist in den Bauanträgen nachzuweisen.
- Stellplätze können auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zugelassen werden, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen.

- Grünordnung**
 - Die nicht mit Gebäuden überbauten Flächen sowie die nicht für Zufahrten Kfz-Stellplätze, Lagerplätze etc. benötigten Flächen sind zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
 - Für je 300 m² Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle ein einheimischer Baum und je 50 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Strauch zu pflanzen. Jedes Grundstück muß eine zusammenhängende Grünfläche von mind. 15 % der Grundstücksfläche aufweisen.
Mit den Bauanträgen ist ein Eingrünungsplan vorzulegen.
 - Für die Grundstücke Nr. 1 - 4 ist zur Abschirmung zur Staatsstraße 233 eine dichte Schutzpflanzung anzulegen.
Für die Grundstücke Nr. 1 und 5 - 6 ist zur Ortsrandeingrünung eine Gruppenpflanzung anzulegen.
 - Artenauswahl zur Neupflanzung**
In Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation werden für die Bepflanzung folgende Arten festgesetzt:
 - Großkronige Bäume**
Für Schutzpflanzung, Gruppenpflanzung zur Ortsrandeingrünung und Grundstücksbepflanzung zur Auswahl:
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Tilia cordata - Winterlinde
Betula pendula - Sand-Birke
Pseudotsuga - Robine
Aesculus carnea - Kastanie
 - Kleinkronige Bäume**
Für Schutzpflanzung, Gruppenpflanzung zur Ortsrandeingrünung und Grundstücksbepflanzung zur Auswahl:
Carpinus betulus - Hainbuche
Acer campestre - Feldahorn
Sorbus aucuparia - Eberesche
Prunus avium - Vogelkirsche
Crataegus monogyna "Kermesina Plena" - Roldorn
 - Kleinkronige Sträucher**
Für Reihenpflanzung im Straßenraum als Straßenbegleitgrün wird festgesetzt:
Prunus avium - Vogelkirsche

- Einfriedigungen**
 - Die Grundstücke sind entlang der Straßenbegrenzungslinie durchgehend einzufrieden.
Zulässig sind sockellose Holzlattenzäune (Staketenzäune) oder wechsende Zäune als Heckenpflanzung mit einer max. Höhe von 1,20 m, gemessen vom natürlichen Gelände.
In Zufahrtbereich der Grundstücke sind Hofzäune grundsätzlich nur als Holzlattenzäune auf Stahlrahmen zulässig.
An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune kunststoffummantelt mit Hinterpflanzung und mit einer max. Höhe von 1,20 m, gemessen vom natürlichen Gelände, zulässig.
- Sträucher**
Für Schutzpflanzung, Gruppenpflanzung zur Ortsrandeingrünung und Grundstücksbepflanzung zur Auswahl:
Corylus avellana - Haselnuß
Cornus sanguinea - Hartriegel
Ligustrum vulgare - Liguster
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Prunus spinosa - Schlehdorn
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Eunonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Hecken**
Für Grundstückseinfriedigungen als wachsender Zaun zur Auswahl:
Carpinus betulus - Hainbuche
Acer campestre - Feldahorn
- Größere zusammenhängende Wandflächen der Gebäude ohne rotweilige Fassadenfröngen sind durch Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- Kletterpflanzen zur Auswahl**
Farrhenocissus tricuspidata - Wilder Wein
Hedera helix - Efeu
- Rank- und Schlingpflanzen zur Auswahl**
Folium suberitii - Knäuperich
Lonicera caprifolium - Jellinger Jellieber

BEBAUUNGSPLAN FORSTERN
GEWERBEGEBIET NORD, LKR. ERDING

EXEMPLAR DER RECHNUNG VON GEBÄUDEN Nr. 631 - Planzentrale -

GEANDERT GEM. SCHREIBEN LANDRATSAMT ERDING VOM 12.1989, 42/610-4/2

FORSTERN, DEN 14. Februar 1989
BÜRGERMEISTER

PLANFERTIGER
BAYERISCHE LANDESENTWICKLUNG GMBH
WIDENMAYERSTRASSE 3
8000 MÜNCHEN 22 AM 25.10.1988

W. Krauß