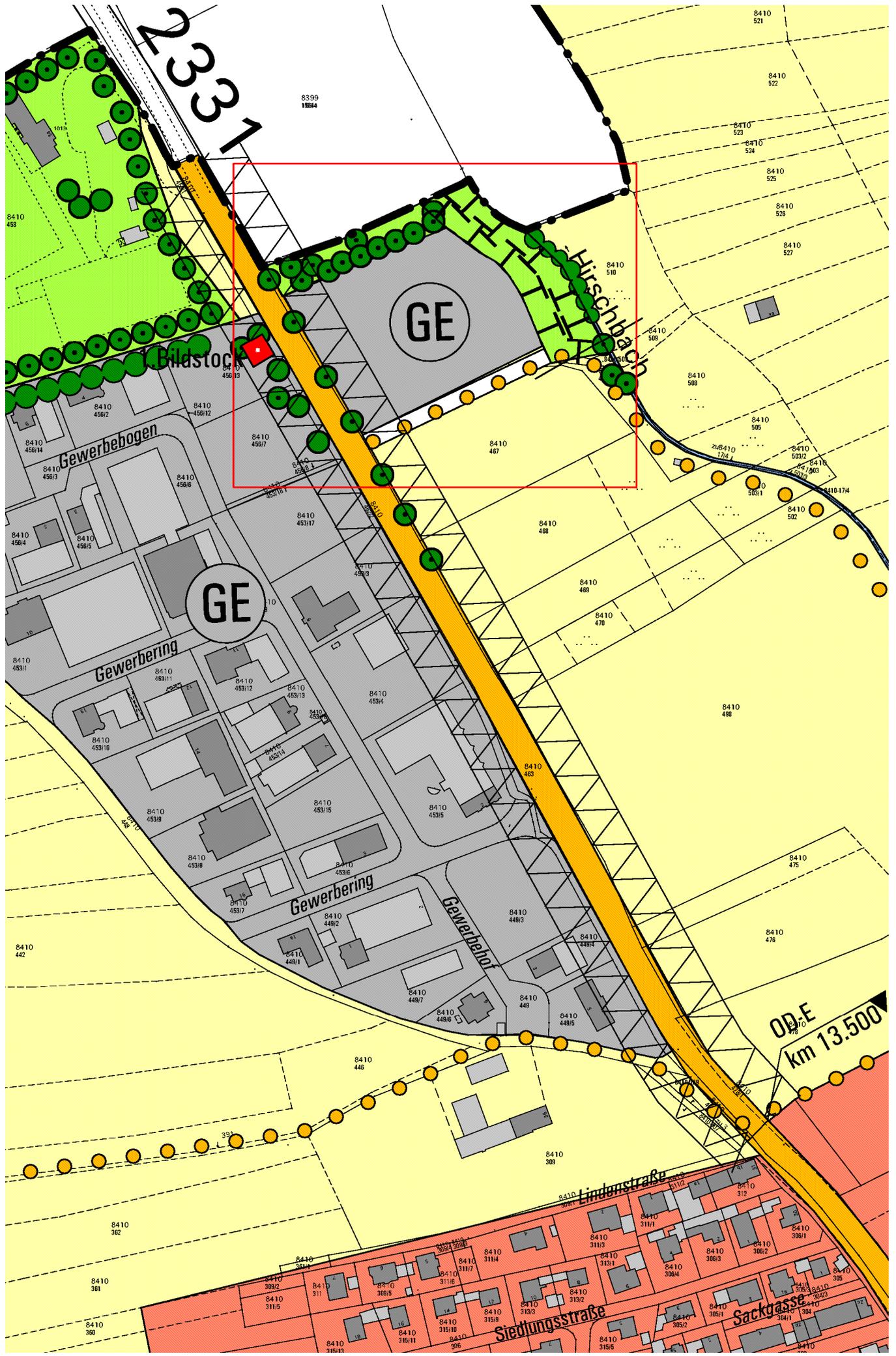


Gemeinde	Forstern Lkr. Erding
Bebauungsplan	Gewerbegebiet „Altes Klärwerk“
Planfertiger	Bebauungsplan Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München
Grünordnung	LUZ Landschaftsarchitekten Senefelder Straße 14 80336 München
	Az.: 610-41/2-15 Bearb.: Be/
Plandatum	Vorentwurf 22.09.2008 16.12.2008 07.04.2009 14.07.2009

Die Gemeinde Forstern erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 12 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

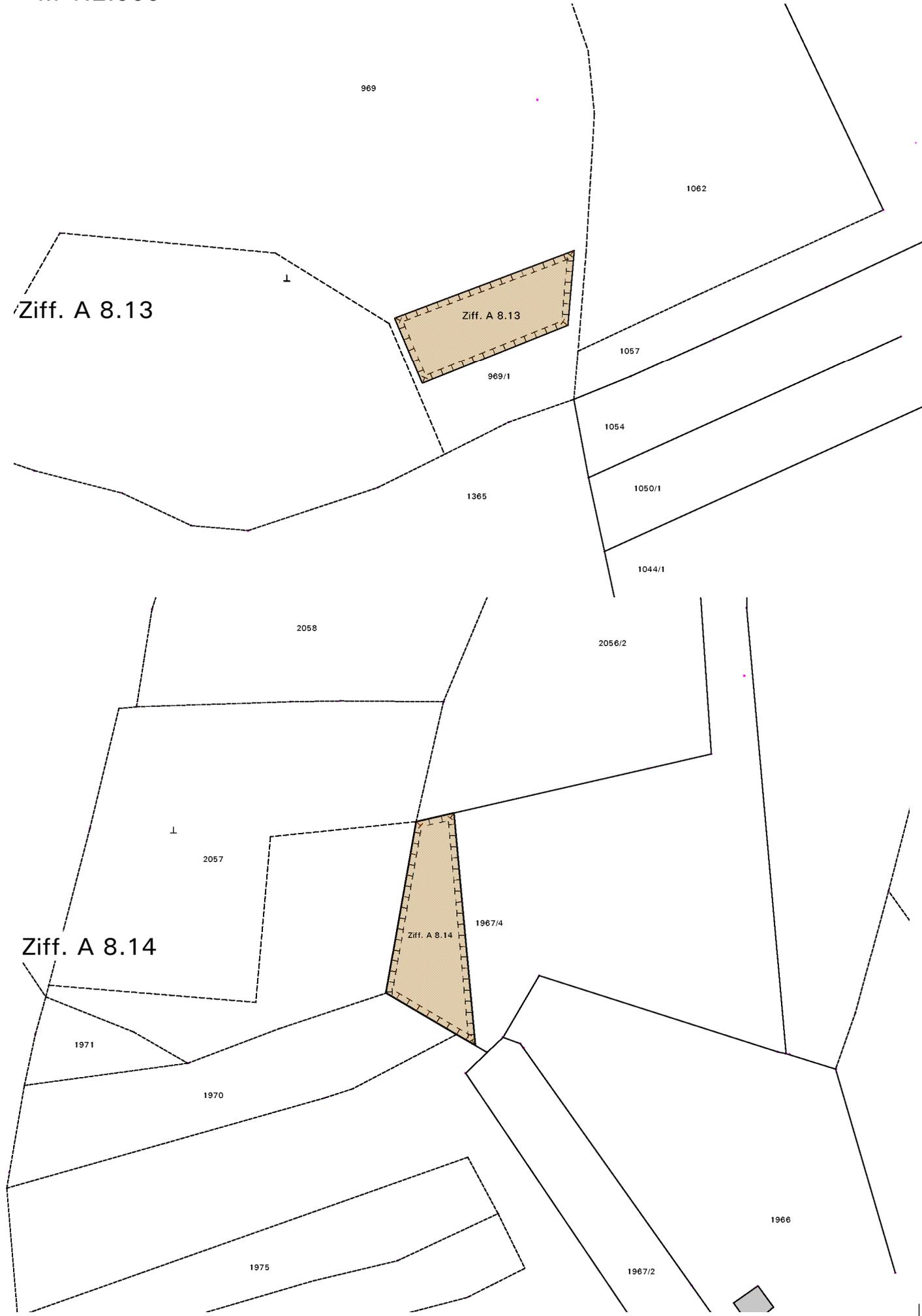
Übersichtsplan
Ausschnitt 6. Änd. FNP M 1:2.500



Eingriffsbebauungsplan



Ausgleichsbebauungsplan
M 1:2.000



Ziff. A 8.13

Ziff. A 8.13

Ziff. A 8.14

Ziff. A 8.14

969

1062

969/1

1057

1054

1050/1

1365

1044/1

2058

2056/2

2057

1967/4

1971

1970

1975

1967/2

1966

- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich**
- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 **GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:
- 2.2 Gemäß § 8 Abs.3 Nr. 1 BauNVO ist ausnahmsweise je Baugrundstück eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Es ist maximal ein Drittel der ausgeschöpften Geschossfläche für die Wohnnutzung zulässig.
- 2.3 Unzulässig sind Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowracks sowie ähnlich wirkende Lagerflächen, Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen von zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.
- 2.4 Unzulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.
- 2.5 Unzulässig ist die Errichtung und der Betrieb von öffentlichen Tankstellen. Betriebstankstellen sind jedoch zulässig.
- 2.6 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen die einer Genehmigung nach dem BImSchG in Verbindung mit der 4. BImSchV bedürfen.
- 3 Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 **0,5** Höchstzulässige Grundflächenzahl je Baugrundstück
- 3.2 Durch die Grundflächen der Stellplätze 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 **III** Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse
- 3.4 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 3 Satz2 BauGB die als private Grünfläche festgesetzten Flächen mitzurechnen.
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise**
- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. ortsübliche Dachüberstände, Vordächer, Fenster, Balkone, Treppenaufgänge bis zu 1,50m überschritten werden.

- 4.3 Die Geltung des Art. 6 BayBO wird angeordnet.
- 4.4 Es wird abweichende Bauweise festgesetzt: offene Bauweise, jedoch Baukörper länger als 50m zulässig.

5 Bauliche Gestaltung

- 5.1 Die traufseitige Wandhöhe wird mit max. 8,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Geländeverlauf bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

- 5.2  Hauptfirstrichtung

- 5.3 Es sind nur geneigte Dächer zulässig, z.B. Sattel- oder Pultdächer. Die Hauptfirstrichtung ist in Längsrichtung des Gebäudes zu orientieren. Die Dachneigung wird auf 11° bis 22° festgesetzt. Für untergeordnete Verbindungsbauten sind auch Flachdächer zulässig. Bei Pultdächern ist die Überschreitung einer absoluten Gebäudehöhe von 15,00 m nicht zulässig.

- 5.4 Als Dacheindeckung sind nur nicht reflektierende und nicht glänzende Materialien zugelassen. Blecheindeckung ist nur in beschichteter Ausführung zulässig. Gauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 5.5 Geschlossene Fassadenoberflächen sind nur in nicht reflektierenden Materialien zulässig. Es sind helle, matte Farbtöne zu verwenden.

- 5.6 Sonnenkollektoren sind als dachbündige Dachaufbauten allgemein zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig.

6 Werbeanlagen

- 6.1 Werbeanlagen sind nur unterhalb der Dachtraufe zulässig. Hinweisschilder bis 2 m Höhe und 4 qm Fläche sind im Einfahrtsbereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Entlang der Staatsstraße sind keine Werbeanlagen zulässig.

- 6.2 Leuchtreklame mit Lichtunterbrechung oder mit laufender Schrift ist nicht zulässig.

- 6.3 Werbeanlagen für Betriebe und Produkte, die nicht aus dem Gewerbegebiet stammen, sind nicht zulässig.

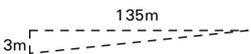
7 Verkehr, Zufahrten, Kfz-Stellplätze

- 7.1  Straßenverkehrsfläche / Straßenbegleitgrün

- 7.2  Straßenbegrenzungslinie

- 7.3 F + R Fuß- und Radweg

- 7.4 FW Feldweg

7.5  Freizuhaltende Sichtfelder mit Angabe der Schenkel-
länge in Metern.

7.6 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

7.7 Garagen, Tiefgaragen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische, offene Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.8 Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge sind versickerungsfähig herzustellen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen etc.). Die Stellplätze sind als größere zusammenhängende Einheiten anzuordnen und zu begrünen. Pro 5 Stellplätze ist ein Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen gemeindlichen Stellplatzsatzung.

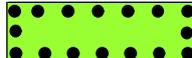
7.9 Je Grundstück sind max. 2 Zufahrten mit einer Gesamtbreite von max. 10m zulässig.

8 Grünordnung

8.1  Öffentliche Grünfläche

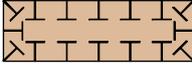
8.2  Private Grünfläche

8.3  Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern. Je angefangene 100 m² zu begrünender Fläche sind mindestens ein Baum 1. Ordnung und mindestens 5 große oder mittelgroße Sträucher zu pflanzen.

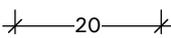
8.4  Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

8.5  zu pflanzende Bäume 1.Ordnung. Die Anzahl der festgesetzten Baumstandorte ist verbindlich. Die Situierung der Bäume kann gegenüber der Planzeichnung abweichen.

8.6 Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von Verkehrs- und Belagsflächen sind mindestens 10 qm große Baumscheiben vorzusehen. Überdeckte Baumscheiben sind zulässig, wenn diese aus funktionalen oder gestalterischen Gründen erforderlich ist. Für die Baumscheiben ist eine unverdichtete, durchwurzelbare Substrattiefe von mind. 1,5 m vorzusehen. Der Schutz der Baumstämme ist dauerhaft sicherzustellen.

- 8.7 Die privaten Grünflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dies gilt auch für die unbebauten Grundstücksflächen innerhalb der Baugrundstücke, soweit diese nicht für Geh- und Fahrflächen, Rettungswege, Stellplätze oder Lagerflächen erforderlich sind. Die Bepflanzung ist mit standortgerechten Arten auszuführen.
- 8.8 Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind als sockellose Drahtgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Sie sind beidseitig mit Sträuchern und Kletterpflanzen zu begrünen.
- 8.9 Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume, Sträucher und Wiesenflächen sind zu ersetzen, wobei Nachpflanzungen und Nachsaaten den Güteanforderungen der grünordnerischen Festsetzungen zu entsprechen haben. Der vorhandene wichtige Baum- und Strauchbestand am Hirschbach ist zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.
- 8.10 Folgende Mindestpflanzqualitäten sind einzuhalten:
Bei Bäumen: Solitär, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm
Bei Sträuchern: Solitärstrauch, 3 x verpflanzt, 125-150 cm hoch
- 8.11  Ausgleichsfläche: Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- 8.12 Auf der Fl.Nr. 511 (tlw.) und 466/1 (tlw.), Gemarkung Forstern, Gemeinde Forstern werden auf 1.289 qm in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende Maßnahmen durchgeführt (innerhalb Plangebiet):
- Die Fläche ist mit einzelnen Gruppen standortgerechter Bäume und Sträuchern zu bepflanzen. Die Flächen zwischen den Gehölzgruppen sind als artenreiche Wiesen mit autochthonem Saatgut anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Ausgleichsfläche ist eine ausreichend dimensionierte Versickerungsanlage für die Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet anzulegen.
- 8.13 Auf der Fl.Nr. 969/1, Gemarkung Forstern wurden 8.738 qm Feldgehölze, Gebüsche und Einzelbäume angepflanzt und extensive Wiesenflächen entwickelt, wovon 2.512 qm als Ausgleichsfläche für diesen Bebauungsplan festgesetzt werden.
- 8.14 Auf der Fl.Nr. 1967/4, Gemarkung Forstern wurden 15.800 qm naturnaher Grabenverlauf, Gehölzpflanzungen und Extensivgrünland entwickelt, wovon 2.190 qm als Ausgleichsfläche für diesen bebauungsplan festgesetzt werden.
- 9 Immissionsschutz
- 9.1 Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Ausführung kommende gewerbliche Nutzung ist zum jeweiligen Bauantrag bzw. Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen, der die Einhaltung der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) sowie eines Misch-/Dorfgebietes von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 nachweist. Ausnahmen davon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich.

10 Bemaßung

10.1  Maßzahl in Metern

B Hinweise

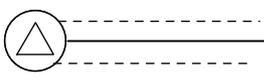
1 Nutzungsschablone

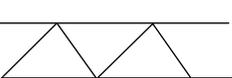
Art der Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ	Wandhöhe

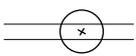
2  bestehende Grundstücksgrenze

3  aufzuhebende Grundstücksgrenze

4 511 Flurstücksnummer, z.B. Fl. Nr. 466

5  Umspannmast/20-kV-Leitung inkl. Schutzstreifen Die Zufahrt zum Umspannmast ist jederzeit frei zu halten.

6  vorgeschlagene Grundstücksteilung

7  Bauverbotszone gemäß BayStrWG

8  vorgeschlagene Aufteilung des Straßenraums

9  Vorschlag Querungshilfe / Standort Bushaltestelle

10 Größe und Art der Werbeanlagen sind in den Bauanträgen nachzuweisen.

11 Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen ist in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gem. § 1 Abs. 5 der Bauvorlagenverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.

12 Es wird darauf hingewiesen, dass Fahrzeuge der Müllabfuhr vorr. nicht in die Stichstraße einfahren. Sofern die Gewerbeflächen eine Befahrung zur Leerung der Müllgefäße und zum Wenden zulassen ist die Abholung der Müllgefäße auf dem Grundstück möglich.

13 Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.

14 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Für Bauwassererhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Erding zu beantragen. Bauwerke sind auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile, sowie deren Zugänge wasserdicht auszuführen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist zu versickern. Ausreichend dimensionierte Flächen sind hierfür vorzusehen. Die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 (BGVBl. Nr.

21/2008) und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) vom 30.01.2009 (Ministerialblatt Nr. 1/2009) sind zu beachten.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt Erding mitzuteilen. Bei Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung entstehende Kosten nach AVB Wasser V (Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser) hat der Bauwerber zu tragen.

- 15 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.
- 16 Anpflanzungen entlang der St 2331 haben im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising zu erfolgen. Bäume haben einen Abstand von ca. 7,50 m vom Fahrbahnrand der Straße einzuhalten.
- 17 Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DschG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
- 18 Die Löschwasserversorgung und das Hydrantennetz sind nach den Vorgaben des Merkblattes Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 vom Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) –Arbeitsblätter W 331 und W 405 sicherzustellen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenverkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Technische Baubestimmung DIN 14 090 „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ in der Fassung Juli 1998 hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg). Die Kreisbrandinspektion ist bei Fragen zum abwehrenden Brandschutz zu beteiligen.
- 19 Unmittelbare Zugänge und Zufahrten von Grundstücken zur St 2331 unzulässig.

Kartengrundlage:

Amtliche Katasterblätter Maßstab 1:1.000

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen aus-
zugleichen.

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 24.06.2008 gefasst und am 26.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 16.12.2008 hat in der Zeit vom 03.02.2009 bis 03.03.2009 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 16.12.2008 hat in der Zeit vom 03.02.2009 bis 03.03.2009 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 05.05.2009 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 07.04.2009 hat in der Zeit vom 29.05.2009 bis 29.06.2009 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.07.2009 wurde vom Gemeinderat am 14.07.2009 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Forstern, den

(Siegel)

.....
(Georg Els, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan 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 14.07.2009 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Forstern, den

(Siegel)

.....
(Georg Els, Erster Bürgermeister)