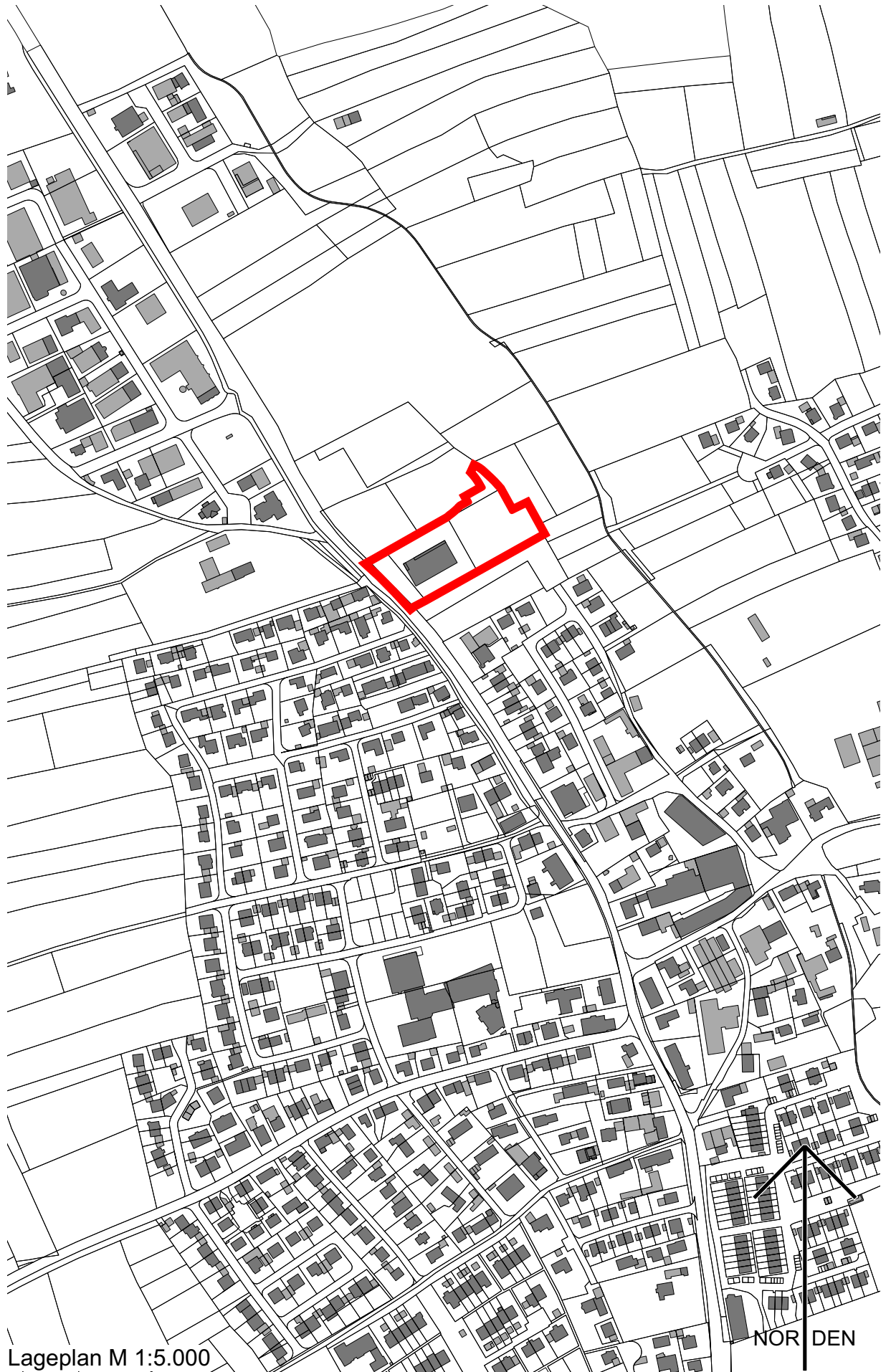


Gemeinde	<b>Forstern</b> Lkr. Erding
Bebauungsplan	<b>Nr. 610-11/26</b> <b>Feuerwehr und Bauhof</b> <b>1. Änderung</b>
Entwurf	Ingenieur- und Planungsbüro Wunderlich GbR Am Sonnenpoint 8a 83533 Erding Tel. +49 8071 9212-440 info@wunderlich-gbr.de
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Krimbacher, Beregowskaia      QS: MD
Aktenzeichen	FOR 2-36
Plandatum	28.04.2026 (Entwurf) 02.12.2025 (Vorentwurf)

## Satzung

Die Gemeinde Forstern erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.




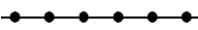
Lageplan M 1:5.000






Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 610-11/26 „Feuerwehr und Bauhof“ Fl.Nrn. 493, 478/1 (Teil) und 478 (Teil) i.d.F. vom 21.11.2017 vollständig.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Art und Maß der baulichen Nutzung


### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1  Fläche für den Gemeinbedarf mit folgender Zweckbestimmung mit folgenden Zweckbestimmungen:
- 2.1.1  Feuerwehr
- 2.1.2  Recycling- und Bauhof
- 2.2 Im Bereich des Recycling- und Bauhofs ist eine Betriebswohnung zulässig, die im Obergeschoss unterzubringen ist.


### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 1.300** maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 1.300 qm
- 3.2 Die zulässige Grundfläche nach A 3.1 darf durch Terrassen innerhalb der nach A 4.2 festgesetzten Fläche um bis zu 220 qm überschritten werden.
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 3.4 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 9,0 m; sie darf für Silos um bis zu 4,0 m überschritten werden.  
Der untere Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe liegt bei 517,0 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170); der obere Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe liegt am traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. an der Oberkante der Attika bei Flachdächern.






## 4 Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1  Baugrenze
- 4.2 T Innerhalb der mit T gekennzeichneten Baugrenzen sind nur Terrassen zulässig.
- 4.3 S Siloanlagen sind nur innerhalb der mit S gekennzeichneten Baugrenzen zulässig.



## 5 Stellplätze

- 5.1  Fläche für Stellplätze
- 5.2 Im gemäß A 2.1.1 gekennzeichneten Bereich sind offene Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Im gemäß A 2.1.2 gekennzeichneten Bereich können offene Stellplätze im Bauland zugelassen werden.
- 5.3 Die Errichtung von Tiefgaragen ist nicht zulässig.



## 6 Verkehrsflächen

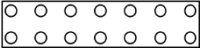
- 6.1  Straßenbegrenzungslinie
- 6.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 6.3  Fuß- und Radweg
- 6.4  Straßenbegleitgrün
- 6.5  Ein- und Ausfahrtsbereich
- 6.6 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

## 7 Versorgungsflächen

- 7.1  Fläche für Versorgungsanlagen
- 7.2  Trafostation

## 8 Grünordnung

- 8.1  öffentliche Grünfläche
- 8.2  zu erhaltender Baum



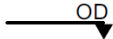

- 8.3  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Innerhalb der Umgrenzung ist eine Reihe standortgerechter heimischer Sträucher mit einem Abstand untereinander von 1 m zu pflanzen; innerhalb des mit „B“ bezeichneten Bereichs sind zusätzlich 5 standortgerechte Laubbäume 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Baumpflanzungen müssen dabei einen Mindestabstand von 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen einhalten.
- 8.4 Für Pflanzungen von Bäumen sind standortgerechte Heister, einmal verpflanzt, 150 bis 200 cm zu verwenden. Für Pflanzungen von Sträuchern und Klettergehölzen sind standortgerechte Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- 8.5 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 9 Natur- und Artenschutz
- 9.1 Dem Eingriffsflurstück Nr. 478/2 (T), Gemarkung Forstern, wird die Ausgleichsfläche im Umfang von 188 qm auf dem Flurstück Nr. 969/1, Gemarkung Forstern, zugeordnet.
- 9.2 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm auszuführen.
- 10 Immissionsschutz
- 10.1 Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den eingeführten technischen Baubestimmungen eingehalten werden.
- 10.2 Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden.
- 10.3 Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von  $A = 10 \text{ m}^2$ ) nicht überschreiten.

- 10.4 Von Festsetzungen A 10.2 und A 10.3 kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind.




## 11 Bemaßung

- 11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Errechnete Hochwassergefahrenfläche HQ100
- 2  20 m Anbauverbotszone zu St 2331
- 3  Ortsdurchfahrtsgrenze
- 4  freizuhaltende Sichtdreiecke gemäß Art. 26 BayStrWG  
Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

## C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  Flurstücksnummer, z.B. 493
- 3  bestehende Bebauung
- 4 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind zu beachten.
- 5 Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden zu sichern.
- 6 Denkmalschutz  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

- 7 Durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die geduldet werden müssen. Die Erreichbarkeit und die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen gewährleistet sein.
- 8 Grünordnung
- 8.1 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- | <u>Bäume:</u>                     | <u>Sträucher:</u>                       |
|-----------------------------------|---|
| Acer campestre (Feld-Ahorn)       | Carpinus betulus (Hainbuche)            |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn)    | Cornus mas (Kornelkirsche)              |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)     |
| Betula pendula (Sand-Birke)       | Corylus avellana (Haselnuss)            |
| Carpinus betulus (Hainbuche)      | Crataegus laevigata (Zweig. Weißdorn)   |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche)       | Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)      |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche)      | Frangula alnus (Faulbaum)               |
| Pyrus pyraeaster (Wild-Birne)     | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche)   | Ligustrum vulgare (Liguster)            |
| Quercus robur (Stiel-Eiche)       | Prunus spinosa (Schlehe)                |
| Sorbus aria (Echte Mehlbeere)     | Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)     |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere)     | Rosa arvensis (Feld-Rose)               |
| Tilia cordata (Winter-Linde)      | Salix caprea (Sal-Weide)                |
| Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)     |
| + heimische Obstbaumsorten        | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)     |
|                                   | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  |
- 9 Sparten
- 9.1 Bei Bebauung sowie der Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss zu den Erdgas- und Wasserleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m sowie zu Hydranten von 2,0 m gehalten werden. Zwischen Schmutzwasserkanal und geplanten Pflanzungen und vorhandenen Bäumen sowie jeglicher Bebauung ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.
- 9.2 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 Abschnitt 3 und 6 sowie bei Baumpflanzungen im Bereich von Wasserleitungen das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 zu beachten.
- 10 Werden bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1c BayBodSchG).
- 11 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 (z. B. Drehleiter DL(K) 23-12 o. a.) 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.

## 12 Wasserwirtschaft

12.1 Das anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern (gem. § 55 Abs. 2 WHG). Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Bei der Versickerung sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV), die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu beachten.

12.2 Das Merkblatt des Bayerischen Landesamts für Umwelt 4.5/5 „Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Flächen – Entwässerung von Lager- und Betriebsflächen“ Punkt 6.16 „Wertstoffhöfe“ ist zu beachten.

## 13 Immissionsschutz

13.1 Es wird darauf hingewiesen, dass das Baugebiet aus Richtung Westen durch die Geräuschemissionen der St 2331 geräuschbelastet ist. Die Gebäude im Gewerbegebiet sind darüber hinaus den im Gebiet zulässigen Gewerbegeräuschen ausgesetzt. Die erhöhten Geräuschemissionen durch Gewerbe und Verkehr erfordern baulichen Schallschutz gegen Außenlärm.

13.2 Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Feuerwehr und Bauhof" der Gemeinde Forstern im Jahr 2026 waren zur Erfüllung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße ausreichend:

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnliches:

Feuerwehr  $\text{erf.}R'_{w,\text{ges}} \geq 42 \text{ dB}$ ,

Bauhof  $\text{erf.}R'_{w,\text{ges}} \geq 39 \text{ dB}$ .

Für Büroräume und ähnliches gelten um 5 dB geringere Anforderungen.

Zur Berücksichtigung ortsüblicher Geräusche (Spielen von Kindern, Pkw-Verkehr auf den Erschließungsstraßen, Rasenmäher, etc.) wird empfohlen, auch bei geringeren Anforderungen grundsätzlich ein Schalldämm-Maß von  $R'_{w,\text{ges}} \geq 35 \text{ dB}$  einzuhalten, welches von den heute üblichen Bauweisen in der Regel ohne erheblichen Mehraufwand erreicht wird.

Die angegebenen Schalldämm-Maße erf.  $R'_{w,\text{ges}}$  müssen durch die Gesamtfassade, d.h. die Summe aller Außenbauteile einschließlich Fenster, Rollladenkästen, Schalldämmlüfter etc. erreicht werden.

Von diesen Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung ausreichender Schallschutz gemäß den eingeführten technischen Baubestimmungen (bautechnischer Nachweis nach Art. 62 BayBO) nachgewiesen wird.

- 13.3 Einrichtungen im Sinne der Festsetzung A 10.2 könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a.
- 13.4 Die Verantwortlichkeit für ausreichenden baulichen Schallschutz gegen Außenlärm liegt unabhängig von den Angaben in diesem Hinweis beim Bauherrn bzw. seinem Bevollmächtigten.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2023. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

Planfertiger München, den .....

.....  
**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Forstern, den .....

.....  
 Rainer Streu, Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.09.2025 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... durch Veröffentlichung im Internet und eine öffentliche Auslegung stattgefunden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind am ..... entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis ..... zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgefordert worden.
4. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.
5. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... eingeholt.
6. Die Gemeinde Forstern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Forstern, den .....

(Siegel)

.....  
Rainer Streu, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Forstern, den .....

(Siegel)

.....  
Rainer Streu, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Forstern, den .....

(Siegel)

.....  
Rainer Streu, Erster Bürgermeister