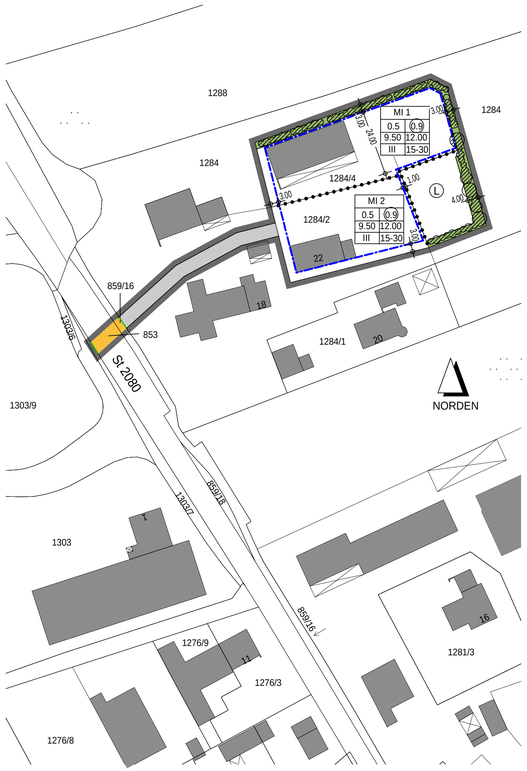

Bebauungsplan "Nr. 30 Moos Nordost"

Gemeinde Forstinning, Landkreis Ebersberg, Regierungsbezirk Oberbayern

Die Gemeinde Forstinning erläßt gemäß § 2 Abs. 1, sowie §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücksnummern 1284/2, 1284/4, 1284/T, 853/T und 859/16/T, alle Gemarkung Forstinning.

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordosten des Ortsteils Moos, südlich der Autobahn A 94.

Planfertiger: Reinhard Lindner
Architekt
Am Pfründeweg 5
85457 Wörth

Grünordnung: Bauer Landschaftsarchitekten
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3
85457 Wörth

Forstinning, den 28.04.2020
15.09.2020
02.03.2021
20.04.2021

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

A.1. Geltungsbereich, überbaubare Grundstücksgrenzen, Nutzungsschablone

A.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

A.1.2 Baugrenze

A.1.3 Erläuterung der Nutzungsschablone

MI 1	
0.5	0.9
9.5	12.0
III	15-30

Art der Nutzung, z.B. MI 1	
GRZ	GFZ
Wandhöhe	Firsthöhe in Metern
Zahl der Vollgeschosse	Dachneigung

A.2 Verkehrsflächen

A.2.1 öffentliche Verkehrsfläche

A.2.2 private Verkehrsfläche

A.2.3 Straßenbegrenzungslinie

A.3 Sonstige

A.3.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

A.3.2 (L) Lagerfläche, ohne Schrott, Schrottteile und Bauschutt

A.4. Grünordnung

A.4.1 private Grünfläche - Ortsrandeingrünung

A.4.2 Gehölzbestand, zu erhalten

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B.1 Art der baulichen Nutzung

B.1.1 MI 1 — Das Bauland wird nach BauGB i.V. mit § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Zulässig sind Nutzungen i.S.d. § 6 Abs. 2 Nummer 4 BauNVO. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

B.1.2 MI 2 — Das Bauland wird nach BauGB i.V. mit § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Zulässig sind Nutzungen i.S.d. § 6 Abs. 2 Nummern 1 und 2 BauNVO. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

B.2 Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgrößen

B.2.1 Nutzungsziffern

B.2.1.1 GRZ 0,5 — Max. Grundflächenzahl, z.B. 0,5 (entsprechend § 19 Abs 1 BauNVO), bezogen auf das jeweilige Gesamtgrundstück. Im MI 1 ist dies eine Fläche von 2.738 m², im MI 2 eine Fläche von 1.456 m². 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, und zwar bis zu einer Obergrenze von 0,6 § 17 BauNVO.

B.2.1.2 GFZ 0,9 — Max. Geschoßflächenzahl, 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 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

B.2.1.3 Die unter Punkt B.2.1.1 bzw. B.2.1.2 angegebenen Grund- und Geschoßflächenzahlen 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. 9,5 m (bezogen auf die Erschließungsstraße auf Flurnummer 1284 an der Einmündung zum Baugrundstück Flurnummer 1284/2), im Mittel, gemessen Schnittpunkt 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 die Erschließungsstraße auf Flurnummer 1284 an der Einmündung zum Baugrundstück Flurnummer 1284/2) 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 in B.2.2.2 festgelegten Bezugspunkt (mittlere Höhe bei geneigtem Gelände) festgesetzt.

B.2.3 Mindestgrundstücksgröße

B.2.3.1 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 4.100 m².

B.3 Bauweise / Gestaltung

B.3.1 Bauweise
Es wird abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die Baukörper dürfen länger als 50 m werden.

B.3.2 Die längere Gebäudeseite ist als Traufseite auszubilden.

B.3.3 Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

B.3.4 Abstandsflächen
Die Abstandsfläche beträgt gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO, 0,4 H, mindestens jedoch 3,0 m.

B.4 Dächer

B.4.1 Unzulässig sind Zeltdächer, Walm- und Krüppelwalmdächer

B.4.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 15 bis 30 Grad. Bei untergeordneten Nebengebäuden sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

B.4.3 Dachüberstände am Ortgang und an der Traufe max. 1,00 m

B.4.4 Die Dacheindeckung ist nur in Rot,- Braun,- und Grautönen zulässig. Zulässig sind auch extensive Dachbegrünungen. Unzulässig sind grelle, reflektierende und glänzende Materialien.

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 und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen, offene Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen.

B.5.3 Die äußere Gestaltung der oberirdischen Garagengebäude ist entsprechend den Festsetzungen und Hinweisen für die Hauptgebäude vorzunehmen.

B.5.4 Tiefgaragen
Die Tiefgaragendecken müssen eine Erdüberdeckung von mindestens 60 cm erhalten und sind, soweit sie nicht für oberirdische Stellplätze oder andere betriebliche Nutzungszwecke genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

B.5.5 Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Oberirdische Stellplätze und Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen.

B.6 Gestaltung / Werbeanlagen

B.6.1 Werbeanlagen auf privaten und öffentlichen Grundstücken und Verkaufsflächen sind in jeder Größe genehmigungspflichtig.

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.

B.8 Grünordnung

B.8.1 Je angefangene 600 qm Grundstücksfläche ist zusätzlich zur Eingrünung ein Laubbaum der unter B.8.5 genannten Arten zu pflanzen.

B.8.2 Die unbebauten, nicht für den Betriebsablauf benötigten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen anzusäen.
Die Pflanzung von Fichten, Lebensbaum und fremdländischen Nadelgehölzen ist unzulässig.

B.8.3 Einfriedungen sind gemäß aktueller Einfriedungssatzung der Gemeinde Forstinning zulässig. Einfriedungen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen entlang der Grundstücksgrenze zulässig.

B.8.4 Kfz-Stellplätze sind gemäß aktueller Stellplatzsatzung der Gemeinde Forstinning herzustellen.

B.8.5 Für Neupflanzungen sind überwiegend folgende heimische, standortgerechte Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung	H, 3xv, StU 16-18
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus silvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2. Wuchsordnung	H, 3xv, StU 14-16
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher	Str, 2xv, 4-5 Tr, 60-150
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingr. Weissdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

B.8.6 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden sowie die bereits vorhandenen Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplans zu ersetzen.

B.9 Denkmalpflege

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. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

B.10 Immissionsschutz

B.10.1 Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Bettenräume in Krankenanstalten; 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 nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen:
erf. $R'_{w,ges}$ = 40 dB

Bei Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit:
erf. $R'_{w,ges}$ = 35 dB

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.
Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a.
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 m²) nicht überschreiten.

B.10.2 Von diesen Festsetzungen 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.

B.10.3 Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schallleistungspegel L_{WA} = 50 dB(A) nicht überschreitet.

B.11 Objektschutz Wasserwirtschaft

B.11.1 Unterkellerungen und Tiefgaragen sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen ("weiße Wanne").

B.11.2 Öffnungen an Gebäuden und Tiefgaragen (Einfahrten, Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen, um das Eindringen von Oberflächenwasser im Falle eines Starkregens wirksam zu verhindern. Wir empfehlen hier mindestens 25 cm über Geländeoberkante (GOK).

C. HINWEISE

C.1 1284/2 — Flurstücksnummer , z.B. Fl.Nr. 1284/2

C.2 bestehende Grundstücksgrenzen

C.3 Bestehende Haupt- und Nebengebäude

C.4 Das Plangebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Mit Lärm- und Geruchsbelästigungen bei der Bearbeitung und Nutzung der Grundstücke u.U. auch abends und an Sonn- und Feiertagen, ist daher zu rechnen.

C.5 Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, daß jeder Eigentümer verpflichtet ist, Altlasten eigenverantwortlich festzustellen und Verdachtsflächen ggf. dem Landratsamt Ebersberg zu melden und soweit erforderlich zu entsorgen.

C.6 3,0 — Festsetzungen in Metern, z.B. 3,0 m

C.7 Keller sind wegen dem hohen Grundwasserstand gegen drückendes Wasser zu sichern.

C.8 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2014 (GVBL, S- 286) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen. Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht in den Wurzelbereich von Bäumen hineinragen.

C.9 Mit der Eingabeplanung für Baumaßnahmen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Darin sind die Bepflanzungen, sowie die gesamte sonstige Außenraumgestaltung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen.

C.10 Für alle Eingriffe ins Grundwasser ist vor Baubeginn beim Landratsamt Ebersberg, Untere Wasserrechtsbehörde, eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

C.11 Tiefgaragenfussböden müssen, auch in der untersten Ebene, undurchlässig gegen Flüssigkeiten ausgebildet werden.

C.12 Wasserversorgung
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Inbetriebnahme an das Netz des Zweckverbandes Wasserversorgung Forst Nord anzuschließen.

C.13 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.14 Entwässerung/Regenwassernutzung:
Die Speicherung und Nutzung des anfallenden Dach- und Oberflächenwassers in Zisternen, als Beitrag zur Trinkwassereinsparung ist ausdrücklich erwünscht. Das überschüssige Wasser ist auf den einzelnen Parzellen zu versickern.

C.15 Niederschlagswasser:
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, zu versickern. Als primäre Lösung ist eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Bei jeder Art der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten.
Verkehrsflächen oder Lagerflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe angeliefert, gelagert oder abgefüllt werden oder auf denen mit diesen Stoffen in nicht unerheblichen Mengen umgegangen wird, sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

C.16 Im Norden und Osten des Plangebiets schließen landwirtschaftliche Flächen an. Mit Emissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ist zu rechnen. Diese sind zu dulden.
Von der Staatsstraße 2080 und der Bundesautobahn A 94 ausgehende Lärmemissionen sind zu dulden. Es sind bauliche Vorkehrungen zu treffen, damit die zulässigen Lärmwerte an den jeweiligen Fassaden eingehalten werden können.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Forstinning hat in der Sitzung vom 23.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Moos Nordost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2020 hat in der Zeit vom 29.04.2020 bis 08.06.2020 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 28.04.2020 hat in der Zeit vom 29.04.2020 bis 08.06.2020 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.09.2020 bis 17.11.2020 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.09.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.09.2020 bis 17.11.2020 öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15.03.2021 bis 29.03.2021 erneut beteiligt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15.03.2021 bis 29.03.2021 erneut öffentlich ausgelegt.

8. Die Gemeinde Forstinning hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Forstinning, ...

.....

(Siegel) R. Ostermair, Erster Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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.

Forstinning, ...

.....

(Siegel) R. Ostermair, Erster Bürgermeister