

Gemeinde
Forstern
Lkr. Erding

Bebauungsplan Nr. 610-11/26
„Feuerwehr und Bauhof“
Fl.Nm. 493, 478/1 (Teil) und 478 (Teil)

Planfertiger

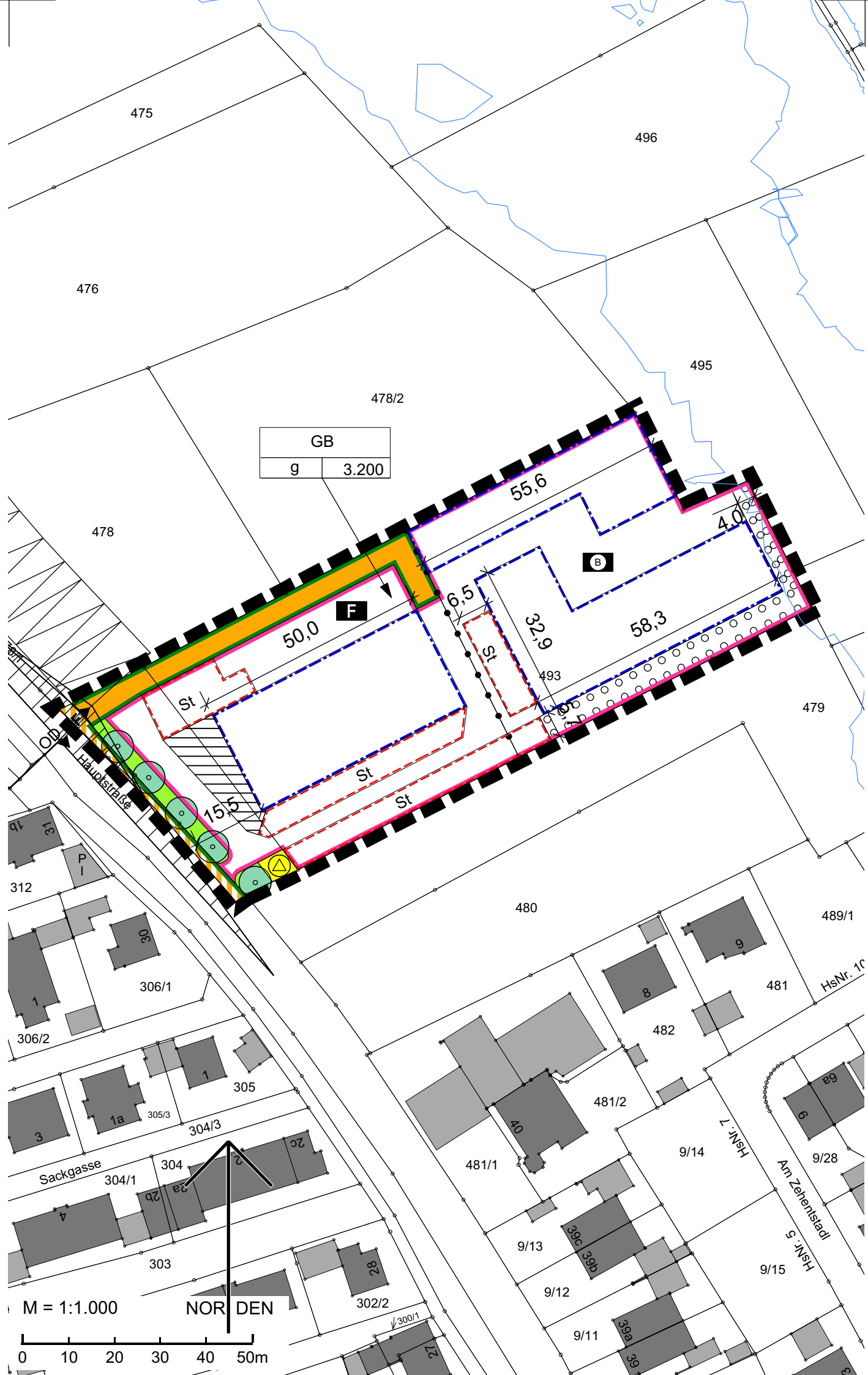
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,
80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0
Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Az.: 610-41/2-32 Bearb.: Sei, Kri, MD

Plandatum
09.05.2017
12.09.2017
21.11.2017

Satzung

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



A Festsetzungen	
1 Geltungsbereich	
1.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2 Art der Nutzung	
2.1	Fläche für den Gemeinbedarf:
	Feuerwehr
	Bauhof
2.2	Im Bereich des Bauhofs ist eine Betriebswohnung zulässig, die im Obergeschoss unterzubringen ist.
2.3	öffentliche Grünfläche
2.4	Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen
3 Maß der Nutzung	
3.1	höchstzulässige Grundfläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche (3.200 qm).
3.2	Die zulässige Grundfläche nach 3.1 darf für Terrassen innerhalb der nach 4.3 festgesetzten Fläche um 220 qm überschritten werden.
3.3	Die zulässige Grundfläche nach 3.1 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der nach 3.2 festgesetzten Flächen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
3.4	Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 9,0 m. Sie wird gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Überschreitungen der maximalen Wandhöhe durch technische Dachaufbauten sind zulässig. Die maximale Wandhöhe darf für Salzsilos um bis zu 4,0 m überschritten werden.
4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	
4.1	geschlossene Bauweise
4.2	Baugrenze
4.3	Flächen für Terrassen

- 5 Erschließung und Stellplätze
- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 5.2 Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.3 Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- 5.4 Flächen für offene Stellplätze
- 5.5 Die Anlage von oberirdischen offenen Stellplätzen ist nur in den gemäß 5.4 gekennzeichneten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind unzulässig.
- 5.6 Ein-/ Ausfahrtsbereich
- 6 Grünordnung
- 6.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Innerhalb der Umgrenzung sind entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs 7 heimische Laubbäume 2. Wuchsordnung und entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs eine Reihe standortgerechter heimischer Sträucher mit einem Abstand untereinander von 1 m zu pflanzen. Baumpflanzungen müssen dabei einen Mindestabstand von 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen einhalten.
- 6.2 zu pflanzender heimischer Laubbaum 1. Wuchsordnung
- 6.3 Bauliche Anlagen sind zum Talraum des Hirschbaches hin mit Klettergehölzen einzugrünen.
- 6.4 Für Baumpflanzungen sind Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu verwenden. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der grünordnerischen Festsetzungen zu entsprechen. Für die Baumscheiben ist eine unverdichtete, durchwurzelbare Substrattiefe von mind. 1,5 m vorzusehen.
- 6.5 Offene Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigem Belag (z. B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Kleinsteinpflaster mit durchlässigem Unterbau) zu versehen.
- 7 Versorgungsflächen
- 7.1 Fläche für Versorgungsanlagen
- 7.2 Trafostation

- 8 Immissionsschutz
- 8.1 Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (Bürräume, Unterrichtsräume, Aufenthaltsräume in Wohnungen, Schlafzimmer) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.
- Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist bei Büroräumen und vergleichbaren Nutzungen ein Schalldämmmaß in Höhe von erf. $R'_{w, res} = 35$ dB und bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Unterrichtsräumen ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w, res} = 40$ dB zugrunde zu legen.
- Für alle Schlafräume oder Kinderzimmer sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die gewährleisten, dass das oben angegebene erforderliche Gesamtschalldämmmaß erf. $R'_{w, res} = 40$ dB auch im Zustand der Nennlüftung des jeweiligen Raums nicht unterschritten wird.
- 9 Bemaßung
- 9.1 Maßzahl in Metern, z.B. 15,50

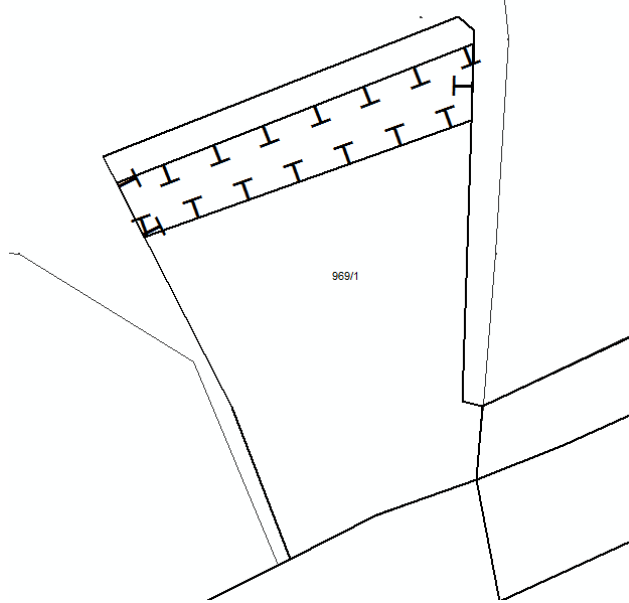
B Nachrichtliche Übernahme

- 1 Errechnete Hochwassergefahrenfläche HQ100

C Hinweise

- 1 Nutzungsschablone
- | | |
|---------|--------------------|
| GB | Art der Nutzung |
| g 3.200 | Bauweise Max. GR |
- 2 bestehende Grundstücksgrenze
- 3 Flurnummer
- 4 bestehendes Gebäude
- 5 20 m Anbauverbotszone zu St2331

- 6 Ortsdurchfahrtsgrenze
- 7 Freizuhaltende Sichtdreiecke gem. Art. 26 BayStrWG
- 8 Ausgleichsfläche
- Der naturschutzfachliche Ausgleich wird auf einer gemeindeeigenen Fläche erbracht. Hierfür werden 1.633 qm von der Ökotothfläche auf Flurstück 969/1 der Gemarkung Forstern abgebucht.



Lageplan M 1:2.000

- 9 Für Baum- und Strauchpflanzungen werden folgende Baum- und Straucharten empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Pyrus pyrastrum (Wild-Birne)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Echte Mehlebeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigf. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

- 10 Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden zu sichern.
- 11 Die Ein- und Ausfahrten sind so zu gestalten, dass sie von dem größten dort vorkommenden Fahrzeug ohne Benutzung der Gegenfahrbahn der St. 2331 und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechenden Schleppkurven nach „Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2001“ sind einzuhalten.
- 12 Die Entwässerung der Ein- und Ausfahrten müssen durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der Staatsstraße 2331 zufließen kann. Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Gemeinde die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.
- 13 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.
- 14 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.
- 15 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. 1 BayBodSchG).
- 16 Durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen kann es zu unvermeidbarem Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die geduldet werden müssen. Die Erreichbarkeit und die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss gewährleistet sein.
- 17 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und -entsorgungsanlage angeschlossen sein. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vor Ort über die bebaute Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.
- Wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die Vorgaben der dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eingehalten werden, kann Niederschlagswasser in vielen Fällen erlaubnisfrei versickert werden. Der Bauherr bzw. sein Planer muss eigenverantwortlich die Voraussetzungen für ein erlaubnisfreies Versickern des Niederschlagswassers prüfen.
- Die Planung und Ausführung ist dann ebenfalls eigenverantwortlich ohne behördliche Erlaubnis bzw. Überprüfung durchzuführen. Andernfalls ist für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser beim Landratsamt Erding ein formloser Antrag

trag auf wasserrechtliche Erlaubnis zum Einleiten von Stoffen in das Grundwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) zu stellen. Der Umfang der vorzulegenden Antragsunterlagen ist in der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBv) geregelt. Für den Eignungsnachweis der Versickerungsanlagen sind i. d. R. die hydraulische und qualitative Bewertung des Niederschlagsabflusses nach DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die Bemessung nach DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau, Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich.“

- 18 Die Verkehrsflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 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 DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. 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 die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinräumungen mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.
- 19 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 Rettungswege 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 Rettungswege über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
- 20 Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleierbar sein (zweiter Rettungswege).
- 21 Für das neu zu errichtende Feuerwehrgerätehaus müssen gemäß DIN 14092, Tabelle 1, Nummer 6. 1, die Aufstell- und Bewegungsflächen vor der Fahrzeughalle mindestens der hinter dem Tor liegenden Stellplatzfläche entsprechen. Es sind mindestens zwei Stellplätze die der Stellplatzgröße 2 (Länge Stellplatz = 12,50 m, Länge Stauraum vor dem Tor = 12,50 m zzgl. Schleppkurve) gemäß DIN 14092, Tabelle 1 entsprechen, einzuplanen.
- Das Feuerwehrgerätehaus ist so auf dem Grundstück anzuordnen, dass der Stauraum vor den Toren die Anforderungen der DIN 14092 für die Aufstell- und Bewegungsflächen vor der Fahrzeughalle erfüllt. Diesbezüglich sind auch die Flächen für gegebenenfalls erforderliche Schleppkurven zu berücksichtigen.
- 22 Im Alarmfall können im Bereich der Feuer auch nachts Lärmemissionen entstehen, die zu tolerieren sind.
- 23 Auf die Vorschriften zu Rettungswegen der BayBO wird hingewiesen. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungswege über entsprechend aus-

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 01/2017

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

Planfertiger: München, den

Gemeinde: Forstern, den

(Georg Els, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.2017 hat in der Zeit vom 22.06.2017 bis 24.07.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.2017 hat in der Zeit vom 22.06.2017 bis 24.07.2017 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2017 bis 26.10.2017 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2017 bis 26.10.2017 beteiligt.
6. Die Gemeinde Forstern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.11.2017 den Bebauungsplan in der Fassung vom 21.11.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Forstern, den
- (Siegel) Georg Els, Erster Bürgermeister
7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 27.11.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Forstern, den
- (Siegel) Georg Els, Erster Bürgermeister