

Die Gemeinde Finsing erläßt aufgrund

- §§ 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 91 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan "Gewerbepark Lüsswiesen" als

Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiet
- 0,5 Grundflächenzahl (z.B. 0,5)

2. Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze

3. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Straßenbegleitgrün

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Anbaufreie Zone
- Maßangabe in Metern (z.B. 10 Meter)
- unterirdische Gasleitung
- Trafostation
- Sichtdreieck
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Abgrenzung unterschiedlicher flächenbezogener Schalleistungspegel
- max. flächenbezogener Schalleistungspegel (dB (A)/qm tags/nachts z.B. 60 dB (A)/qm tags und 45 dB (A)/qm nachts)
- GE 1,3 Numerierung der Gewerbeflächen

5. Grünordnerische Festsetzungen

- private Eingrünung
- öffentliche Grünfläche, Magerrasen
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (entspricht naturfördernde Massnahmen)
- Feuchtwiese
- vorhandener Baumbestand
- zu pflanzende Laubbäume
- zu pflanzende flächige Eingrünung

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- abzubrechende Baukörper
- 1838 Flurstücknummern
- Bereich der 2. vereinfachten Änderung

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 GE, Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.
- 1.2 Unzulässig sind Betriebe, deren je qm Grundfläche abgestrahlte Schalleitung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechend den Angaben bei den einzelnen Flächen im Bebauungsplan überschreitet.
- 1.3 Wohnungen sind gemäß § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Der Abstand der jeweiligen Wohnung zum angrenzenden Gewerbebetrieb muss mind. 15 m betragen.
- 1.4 Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Antrag auf Baugenehmigung bzw. Nutzungsänderung von jedem anzuleidenden Betrieb mit Ausnahme von Büroräumen und Räumen mit ähnlicher Nutzung der Nachweis zu erbringen, dass im Einwirkungsbereich der Anlage gemäß TA Lärm vom 28.08.1998 die zulässigen Immissionsrichtwerte im GE und die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.
- 1.5 Ausnahmen von den o.a. Festsetzungen sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Erding möglich.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Der festgesetzte Wert für die Grundflächenzahl (GRZ) gilt als Höchstgrenze.
- 2.2 Abstandflächen entsprechend Art. 6 BayBO

3. Gestaltung

- 3.1 Max. zulässige Traufwandhöhe (OK Straße bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit AK Außenwand) und Firsthöhe: Die angegebenen Werte gelten als Höchstgrenze.
- 3.2 Abgrabungen, Aufschüttungen +/- 1,00 m vom natürlichen Gelände Zu den Grundstücksgrenzen hin muß das natürliche Gelände beibehalten werden.
- 3.3 Dächer Dachform geneigte Dächer, für untergeordnete Bauteile sind auch begrünte Flachdächer möglich mindestens 6° Dachziegel rot bis rotbraun, Betondachsteine grau, rot, rotbraun, Blech in Materialfarbe, Glas nur bei untergeordneten Anbauten über die Längsrichtung des Gebäudes Firstverlauf

3.4 Dachaufbauten

unzulässig; Dachanschnitte und Dachgauben

3.5 Werbeanlagen

OK der Werbeanlage am Gebäude bis 3,50 m über Gelände zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

3.6 Grenzsanbau

Ein einseitiger Grenzsanbau ist möglich, wenn auch das Nachbargebäude an diese Grundstücksgrenze angebaut wird. Beide Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen. Diese Regelung gilt nur für eine Seite pro Grundstück.

4. Einfriedungen

4.1 Zulässig sind: Holzzäune, sockellos, mit senkrechter Latung, max. 1,20 m hoch, Drahtgitterzäune, sockellos max. 1,80 m hoch, hinterpflanz

4.2 Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze müssen die Einfriedungen am Ortsrand um 1,0 m zurückversetzt werden. Dieser Streifen darf nicht mit Sträuchern bepflanzt werden.

4.3 Die gesamten öffentlichen Grünflächen dürfen nicht dauerhaft eingezäunt werden.

5. Versorgungsleitungen

5.1 Zu den bestehenden unterirdischen Erdgasleitungen müssen beidseitig folgende Schutzabstände eingehalten werden: Bäume und tiefwurzeln Sträucher 3,0 m Bebauung 5 m

5.2 Grundstückseinfahrten über der Gasleitung müssen so geplant werden, daß sie für den Schwerlastverkehr geeignet sind. Die entsprechenden Details sind mit den Stadtwerken München bzw. der Bayerngas GmbH abzustimmen.

5.3 Telefonleitungen und sonstige elektrische Leitungen müssen innerhalb des Planungsgebietes unterirdisch verlegt werden.

6. Sichtfelder

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

Einzelbaumpflanzungen in diesem Bereich sind bei einem Astansatz ab 2,50 m Höhe über der Fahrbahnebene zulässig. Der genaue Standort ist mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

7. Grünordnung, Freiflächen

7.1 Gehölzpflanzungen auf der Nordostseite Mindestens 80 % der Eingrünung ist als mehrreihige gestufte Baum-/Strauchhecke anzupflanzen. Es sind Arten der potentiell natürlichen Vegetation zu verwenden. Der Baumanteil muß dabei mind. 5 % betragen. Die Pflanzungen erfolgen im Raster 1,5 x 1,5 m. Die gesetzlichen Grenzabstände zu den landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten. Die restliche Fläche ist als Magerrasen gemäß Punkt 7.3 auszubilden.

7.2 Gehölzflächen auf der Südseite

Anpflanzung einer flächigen Strauchhecke mit Arten einer Liguster-Schlehengehöck-Gesellschaft. Pflanzung im Raster 1,5 x 1,5 m. Die restliche Fläche ist als Magerrasen gemäß Punkt 7.3 auszubilden.

7.3 Magerrasenflächen

Nach Abtrag des Oberbodens ist auf diesen Flächen kiesiges Material aufzutragen und mit Heudrusch von den angrenzenden Magerrasenflächen anzuschälen.

7.4 Straßenbegleitgrün

Entlang der Erschließungsstraßen sind Baumreihen aus Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn anzulegen. Die Darstellung ist schematisch. Die Baumstandorte können je nach Lage der Grundstückszufahrten geringfügig verändert werden. Die restlichen Flächen sind als Magerrasen gemäß Punkt 7.3 auszubilden.

7.5 Grenzbeplantzung

Entlang der neu entstehenden Grundstücksgrenzen ist auf den privaten Baugrundstücken je ein 3 m breiter Pflanzstreifen anzulegen und gemäß Punkt 7.1 zu bepflanzen.

7.6 Gehölzarten

Für die öffentlichen und privaten Grünflächen sind vor allem folgende Arten zu verwenden:

- | | |
|---------------------|--------------------------------|
| Bäume: | Pflanzqualität: H, 3 xv, 18-20 |
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsio | Gew.-Esche |
| Populus tremula | Zitter-Pappel |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Pyrus pyrastra | Wild-Birne |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

7.7 Befestigung der Stellplätze und des Fuß- und Radweges

Sie sind versickerungsfähig, als wassergebundene Wegedecke, Schotterrassen oder Pflaster mit Rasenfugen auszubilden.

7.8 Durchführung, Pflanzung und Pflege

Die Ausbildung der privaten Freiflächen ist in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen und zusammen mit den jeweiligen Baununterlagen einzureichen.

7.9 Naturfördernde Maßnahmen

Es ist darauf zu achten, daß der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt. Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten, bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie art- und grösgleich zu ersetzen.

Zur Kompensation der Bebauung werden auf Fl.Nr. 2340, Gemarkung Finsing, ca. 1,12 ha zur Verfügung gestellt. Der vorhandene Graben wird durch Aufweitung und Uferabflachungen naturnah gestaltet.

Der vorhandene Gehölzbestand ist zu einem standorttypischen Birkenbruch zu entwickeln. Die übrigen Flächen werden der natürlichen Sukzession überlassen.

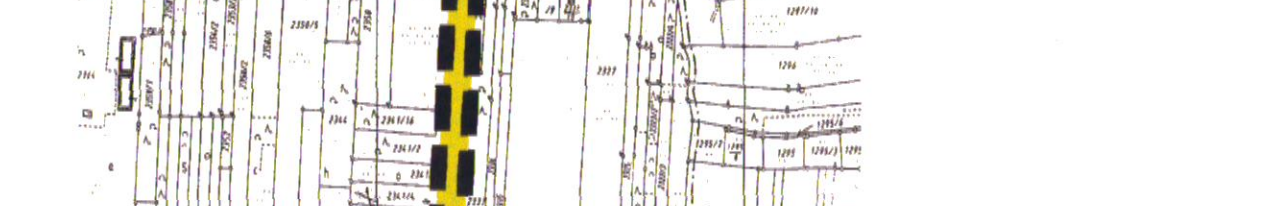
Für die Fassaden sollen keine grellen Farbtöne und keine reflektierenden Materialien verwendet werden.

Denkmalschutz: Baudenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

Zur Energieersparnis wird der Bau von Solaranlagen empfohlen. Tropenhölzer sollten nicht verwendet werden. Größere fensterlose Fassaden sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.

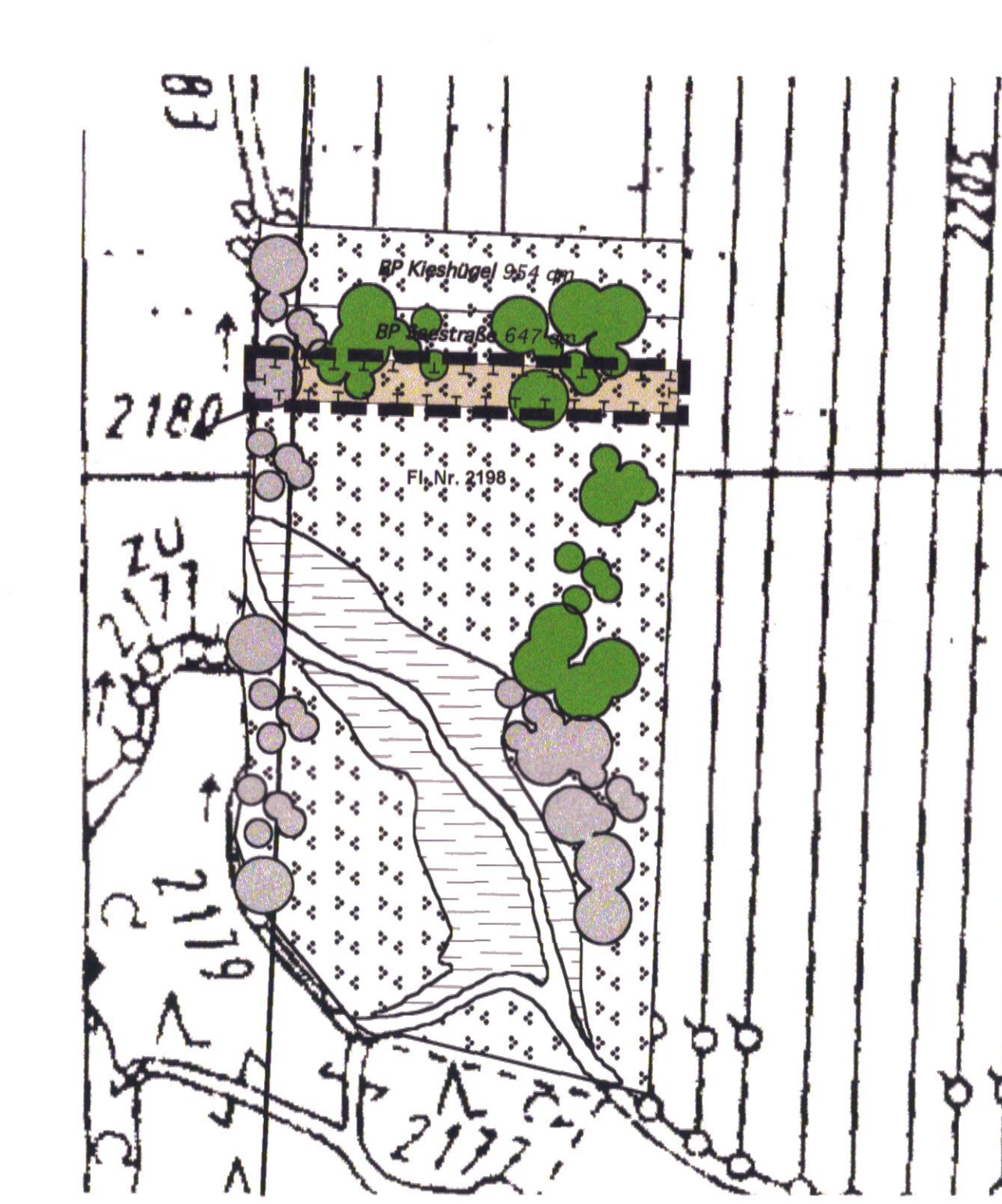
Baugestaltung: Für die Fassaden sollen keine grellen Farbtöne und keine reflektierenden Materialien verwendet werden.

Denkmalschutz: Baudenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.



7.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zum Ausgleich des durch die 2. vereinfachte Änderung erfolgten Eingriffs in Natur und Landschaft wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 BauGB eine 500 qm große Teilfläche der Flurstücknummer 2198, Gemarkung Finsing als Ausgleichsfläche festgesetzt und ökologisch aufgewertet.



Entsprechend der Lage im Finsinger Moos ergeben sich für das genannte Flurstück folgende Ziele:

- Wiederherstellen des ursprünglichen Gewässerverlaufs
- Anlage vernähter Geländemulden entlang des Grabens
- Beseitigung standortfremder Gehölze (Fichten)
- Anpflanzung einiger Gehölzgruppen aus Arten der potentiell natürlichen Vegetation (Erlen-Eschen-Auwald) im Norden des Grundstücks
- Einsatz von artreichem Feuchtröhrland in die verbleibende Fläche
- Die weitere Entwicklung ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- Vor der Umgestaltung ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

Wasserversorgung:

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

2. Das Abwasser ist in die Ortskanalisation einzuleiten. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

3. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

4. Vor Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe ist das WWA zu hören.

5. Befestigte Flächen sind so zu gestalten, daß das Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert werden kann.

6. Das unvernutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Dazu sind Flächen für eine möglichst breitflächige Versickerung freizuhalten. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

7. Im Planungsgebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Landwirtschaft: Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen bzw. in der Nähe befindlicher landwirtschaftlicher Hofstellen ist, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt, ohne Einschränkung zu dulden.

Natur- und Umweltschutz: Zur Energieersparnis wird der Bau von Solaranlagen empfohlen. Tropenhölzer sollten nicht verwendet werden. Größere fensterlose Fassaden sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.

Baugestaltung: Für die Fassaden sollen keine grellen Farbtöne und keine reflektierenden Materialien verwendet werden.

Denkmalschutz: Baudenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

Verfahrensmerkmale zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Lüsswiesen" gemäß § 13 BauGB

Der am 19.05.2003 in Kraft getretene Bebauungsplan "Gewerbepark Lüsswiesen" wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert. Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt.

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB wurde vom Gemeinderat am 21.09.2003 gefasst.

Neufinsing, den 10.09.2006

Krzizok, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Finsing hat mit Beschluss vom 10.09.2006 gem. § 10 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.09.2003 als Sitzung beschlossen.

Neufinsing, den 10.09.2006

Krzizok, 1. Bürgermeister

Neufinsing, den 10.09.2006

Krzizok, 1. Bürgermeister

Neufinsing, den 10.09.2006

Krzizok, 1. Bürgermeister

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 10.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Neufinsing, den 10.09.2006

Krzizok, 1. Bürgermeister

Neufinsing, den 10.09.2006

Krzizok, 1. Bürgermeister

GEMEINDE FINSING

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEPARK LÜSSWIESEN" TEIL I

2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEM. § 13 BauGB



BEBAUUNGSPLAN GEM. § 13 BAUGB

BEREITUNG: ANGERER, DPL, IHO ARCHITECT, REG. BÜRO, LOHNSTENSTR. 2 | 81411 MÜNCHEN | T: 089-901958 | A: 089-901959

DRUCKVERLAG: MAX BAUER LANDSCHAFTSARCHITECT, PFARRER-OSTERWÄLDERSTR. 3 | 85467 WÜRTH | T: 08123-2885 | F: 08123-4641 | www.mba-architect.com

MÜNCHEN, DEN 10.07.2006