Die Gemeinde Finsing erläßt aufgrund

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 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" - Teil II als

Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet

0,7 — Grundflächenzahl (z.B. 0,7)

WH 7,0 — max. zulässige Wandhöhe in Meter (z.B. 7 m)

FH 10,0 — max. zulässige Firsthöhe in Meter (z.B. 10 m)

2. Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

3. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Straßenbegleitgrün

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Anbauverbotszone

10 — Maßangabe in Metern (z.B. 10 Meter)

unterirdische Kanalleitung mit Schutzbereich

Stromfreileitung mit Schutzbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

L'WA 66/53 — max. flächenbezogener Schallleistungspegel [dB (A)/qm tagsüberhalb z.B. 60 dB (A)/qm tags und 45 dB (A)/qm nachts]

5. Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

private Eingrünung

öffentliche Grünfläche

zu pflanzender Laubbaum

heimische Sträucher, neu zu pflanzen

Ansaat von artenreicher Frischwiese, extensive Pflege

Ansaat von artenreicher Feuchtwiese, extensive Pflege

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen

Oberbodenabtrag, Modellierung von Geländemulden als Feuchtbereich

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenzen

aufzuhebende Grundstücksgrenzen

1836 — Flurstücksnummern

Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne

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 Schallleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel 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 mindestens 18 m betragen.

1.4 Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Antrag auf Baugenehmigung bzw. Nutzungsänderung von jedem anzusiedelnden Betrieb mit Ausnahme von Büroräumen und Räumen mit ähnlicher Nutzung nachzuweisen, dass die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschritten werden. Im Rahmen der Gutachten ist auch der Nachweis zu erbringen, dass im Einwirkungsbereich der Anlage gemäß TA Lärm vom 28.05.1998 die zulässigen Immissionsrichtwerte im GE 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 Die festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Wandhöhe (gemessen von der Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Erschließungsfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, bzw. Oberkante Attika) und Firsthöhe (gemessen von der Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Erschließungsfläche bis zum höchsten Punkt des Daches) gelten als Höchstgrenze.

2.2 Abstandsflächen entsprechend Art. 6 BayBO

3. Gestaltung

3.1 Abgrabungen, Aufschüttungen

Abgrabungen, Aufschüttungen sind bis +/- 1,00 m vom natürlichen Gelände zulässig. Zu den Grundstücksgrenzen hin muss das natürliche Gelände beibehalten werden.

3.2 Dächer

Dachneigung: geneigte Dächer, nur untergeordnete dauerbegrünte sind auch begrünte Flachdächer möglich

Dachneigung: mindestens 6°
Dacheindeckung:
- Dachziegel rot bis rotbraun,
- Betondachsteine grau, rot, rotbraun,
- Blech in Materialfarbe,
- Glas nur bei untergeordneten Anbauten

Firstverlauf: über die Längsrichtung des Gebäudes

3.4 Dachaufbauten

unzulässig: Dacheinschnitte und Dachgauben

3.5 Werbeanlagen

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

3.6 Grenzanbau

Ein einseitiger Grenzanbau 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:
Holzknüppelzaun, sockellos, mit senkrechter Lattung, max. 1,20 m hoch.
Drahtgitterzäune, sockellos max. 1,80 m hoch, hinterpflanzt

4.2 An Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an der Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, müssen Zäune über 1,20 m Höhe um mindestens 0,50 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 Leitungen müssen die planzeichnerisch festgesetzten Schutzabstände eingehalten werden.

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

6. Wasserwirtschaft

Keller sind wegen des hohen Grundwasserstandes wasserdicht auszuführen.

7. Grünordnung, Freiflächen

7.1 Private Grünflächen

Anpflanzung einer flächigen Strauchhecke mit Arten einer Liguster-Schlehengebüsch-Gesellschaft. Pflanzung im Raster 1,5 x 1,5 m. Die restliche Fläche ist als Magerrasen gemäß Punkt 7.2 auszubilden.

7.2 Magerrasenflächen

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

7.3 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 7.2 auszubilden.

7.4 Grenzbepflanzung

Entlang der neu entstehenden Grundstücksgrenzen ist auf den privaten Baugrundstücken je ein 3 m breiter Pflanzstreifen anzulegen und wie folgt zu bepflanzen:
Mindestens 80 % als mehrreihige gestufte Baum-/Strauchhecke.
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 gestalterischen Grenzabstände sind einzuhalten. Die restliche Fläche ist als Magerrasen gemäß Punkt 7.2 auszubilden.

7.5 Gehölzarten

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

Bäume:
Acer campestre — Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus — Berg-Ahorn
Carpinus betulus — Hainbuche
Fraxinus excelsio — Gemeine Esche
Malus sylvestris — Wild-Apfel
Prunus avium — Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster — Wild-Birne
Quercus petraea — Trauben-Eiche
Sorbus aria — Mehlbeere
Sorbus aucuparia — Eberesche
Tilia cordata — Winter-Linde

Sträucher:
Cornus sanguinea — Pflanzqualität: H, 3 xv, 18-20
Corylus avellana — Roter Hartriegel
Euonymus europaeus — Hasel
Ligustrum vulgare — Pfaffenkäppchen
Lonicera xylosteum — Gew. Liguster
Prunus spinosa — Gew. Heckenkirsche
Rhamnus catharticus — Schlehe
Rosa canina — Kreuzdorn
Sambucus nigra — Hunde-Rose
Viburnum lantana — Schwarzer Holunder
Viburnum opulus — Wolf. Schneeball
— Wasser-Schneeball

7.6 Belebigung der Stellplätze

Stellplätze sind versickerungsfreundlich, wassergebunden, als Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfuge auszubilden.

7.7 Durchführung, Pflanzung und Pflege

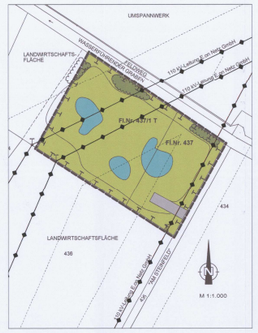
Die Ausbildung der privaten Freiflächen ist in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen und zusammen mit den jeweiligen Bauunterlagen einzureichen.

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 eines- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie art- und größengleich zu ersetzen.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

8.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB die ca. 0,37 ha qm umfassende Fl.Nr. 1838 Gmkg. Finsing als Ausgleichfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und gemäß der Planzeichnung ökologisch aufgewertet.

8.2 Außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine insgesamt 0,79 ha umfassende Fläche (Fl.Nr. 437 und 437/1 T Gmkg. Finsing) als Ausgleichfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und gemäß der Planzeichnung ökologisch aufgewertet. Die Ausgleichfläche ist dinglich zu sichern.



8.3 Für die Pflanzungen auf den Ausgleichsflächen sind ausschließlich die unter C.7.6 genannten Gehölzarten zu verwenden.

8.4 Die Pflege erfolgt auf beiden Flächen extensiv, d.h. der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Ausgleichsfläche innerhalb des BP ist zweimal jährlich Ende Juni und Ende September zu mähen. Die Ausgleichsfläche außerhalb des Bebauungsplanes ist lediglich einmal jährlich nach dem 15.08. zu mähen. Das Mahdgut ist in beiden Fällen abzufahren.

5. Die Dachhaut von Gebäuden innerhalb der Baubeschränkungszone ist als harte Bedachung auszuführen. Blechverkleidungen im Fassaden- und Dachbereich sind an den Fundamenterder anzuschließen.

6. Gehölze innerhalb der Baubeschränkungszone sollen eine Endwuchshöhe von 5 m nicht überschreiten.

7. Innerhalb der Baubeschränkungszone darf weder Erdaushub gelagert noch darf das Erdniveau unzulässig erhöht werden. Sind Veränderungen des Geländes unvermeidbar, ist in jedem Fall die vorherige Zustimmung des Leitungsträgers erforderlich.

Staatsstraße:

Werbeschilder oder sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 8 Nr. 9 BauGB).

Bäume sollen nur mit einem Mindestabstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q).

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.

D. HINWEISE DURCH TEXT

Wasserwirtschaft:

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 unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Dazu sind Flächen für eine möglichst breitflächige Versickerung freizuhalten. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist entsprechend den einschlägigen Regelwerken, insbesondere dem DWA-Merkblatt M 15 und dem DWA-Arbeitsblatt A 138 zu planen. Im Rahmen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000, zuletzt geändert am 11.09.2008, kann die Versickerung erlaubnisfrei erfolgen.
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 Energieeinsparung wird der Bau von Solaranlagen empfohlen.
Tropenhölzer sollten nicht verwendet werden.
Größere fensterlose Fassaden sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.

Hochspannungsleitung:

1. Im Zuge der Genehmigungsverfahren sind alle bauordnungsrechtlich innerhalb der Baubeschränkungszone dem Leitungsträger vorzulegen.
2. Der Mastschutzbereich (25 m Radius um den Mastmittelpunkt) ist von Bebauung freizuhalten.
3. Außerhalb der Baubeschränkungszone ist eine unbeschränkte Bauhöhe realisierbar. Ausgenommen sind Tankstellen, Zeltaufbauten, Fahnenmaste, Biogas und Tankanlagen etc., die bezüglich der Abstände zur Hochspannungsleitung separat mit dem Leitungsträger abgestimmt werden müssen.
4. Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes können u.U. größere Mindestabstände erforderlich werden. Bei der Planung sollte der Fachberater für Brand- und Katastrophenschutz beim LRA Erding gehört werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.10.10 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.11.10 ortsüblich bekannt gemacht.
(Siegel) Finsing, den 09.12.2010
M. Hiltner, 1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Auslegung der Offentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 13.06.11 bis einschließlich 15.07.11 stattgefunden.
(Siegel) Finsing, den 09.12.2010
M. Hiltner, 1. Bürgermeister

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.06.11 bis einschließlich 15.07.11 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
(Siegel) Finsing, den 09.12.2010
M. Hiltner, 1. Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 20.10.10 mit der Begründung und den wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.11 bis einschließlich 15.07.11 öffentlich ausgelegt. Das wurde am 01.06.11 ortsüblich bekannt gemacht.
(Siegel) Finsing, den 09.12.2010
M. Hiltner, 1. Bürgermeister

5. Nach Prüfung und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.11 bis einschließlich 15.07.11 durchgeführt. Gegenstand zur Stellungnahme gegeben.
(Siegel) Finsing, den 09.12.2010
M. Hiltner, 1. Bürgermeister

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.10.10 den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.10.10 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
(Siegel) Finsing, den 09.12.2010
M. Hiltner, 1. Bürgermeister

7. Ausfertigt
(Siegel) Finsing, den 09.12.2010
M. Hiltner, 1. Bürgermeister

8. Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte erstellt durch am 15.12.10. Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Finsing zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird Auskunft gegeben. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 der §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).
Der Bebauungsplan trit mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
(Siegel) Finsing, den 09.12.2010
M. Hiltner, 1. Bürgermeister

GEMEINDE FINSING

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEPARK LÜSSWIESEN" TEIL II

0 m — 50 m — 100 m
Maßstab 1:1000

Eberhard von Angerer Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister Lohenstraße 22 81541 München T. 089/991902 F. 089/9919058
mail@vonangerer.de
Gründung: Max Seuer Landschaftsarchitekt Pfarrer-Osterrieder-Straße 3 85467 Vaterstetten
T. 08120/259, F 08120-4441 info@dseuer.de

München, 01.02.2010
geändert: 20.10.2010
geändert: 20.07.2010 (redaktionell)