

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND ZEICHNUNG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der Nutzung - WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Nutzungen gem. §4 Abs. 3. sind nicht zulässig.

1.2 Maß der Nutzung - GR 180

Maximal zulässige Grundfläche des Hauptbaukörpers incl. Terrassen etc. (m2) (§19 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze (§12 BauNVO) und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen (§14 BauNVO) bis zu einer GRZ von max. 0,60 überschritten werden.

1.3 Anzahl der Geschosse

I = 1 Vollgeschoss
II = 2 Vollgeschosse
Maximal 2 Vollgeschosse zulässig (§20 Abs.1 BauNVO)

1.4 Wandhöhe WH

maximal zulässige Wandhöhe WH 6,30 m für Baukörper A und WH 4,50 m für Baukörper B+C
Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Rohboden Erdgeschoss = Kellerrohddecke bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit OK Dachschalung, traufseitig gemessen.

1.5 Höhenlage

Die Oberkante der Kellerrohddecke ist in jedem Bauraum mit einer definierten Höhenkote über Normal-Null festgelegt. OK Kellerrohddecke = Höhe 519,30 üNN. Die Höhenlage ist mittels geeigneter Einmesszeichnung mit dem Bauantrag nachzuweisen.

2. Bauweise – bauliche Gestaltung – überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Bauweise

Offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO
Zulässig ist nur Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern (A) und Doppelhaushälften (B+C)

2.2 Baugrenze / Bauraum



Festgesetzter Bauraum mit Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Untergeordnete Bauteile (wie z.B. Eingangsüberdachungen, Vordächer, Balkone, Keller-, Außenterrassen, etc.), Terrassen und 1-geschossige Gebäudevorbauten aus Glas, Holz oder Stahl dürfen die Baugrenzen um bis zu 2m auf eine Länge von insgesamt 50% der zugeordneten Wandlänge überschreiten. Eine Überschreitung der Baugrenze an der Hochwassergrenzlinie (HW100) ist nicht zulässig

2.3 Anzahl der Wohneinheiten

Im freistehenden Gebäude A sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig. In den beiden Doppelhaushälften Gebäude B + C ist maximal je 1 Wohneinheit zulässig.

2.4 Firstrichtung und Baukörperproportion

Die Hauptfirstrichtung ist gemäß Darstellung in der Planzeichnung einzuhalten.
Die Proportion von Länge zu Breite der Hauptbaukörper darf den Faktor 1,30 nicht unterschreiten.
Erdgeschossige An- und Vorbauten sowie Überdachungen bleiben dabei unberücksichtigt.

2.5 Dachform

Zulässig sind Satteldächer und Walim- oder Zeltedächer

Erdgeschossige Anbauten können auch mit begrünten Flachdächern und mit nutzbaren Terrassenbelägen erstellt werden. Garagen und Carports können auch mit begrünten Flachdächern ausgeführt werden.

2.6 Dachneigung

Wohngebäude 20° bis 35°
Erdgeschossige Anbauten mit Flachdach bis 10°
Garage + Carport mit Satteldach 20° + 35°
Garage + Carport mit Flachdach bis 10°

2.7 Dachdeckung

Dachplatten aus Beton oder Ziegel
Dachbegrünung
Verblechung
Flachdächer nur mit extensiver Begrünung zulässig, soweit sie nicht genutzt und mit Terrassenbelägen versehen sind

2.8 Dachaufbauten

Bei 35° Dachneigung sind maximal 2 Dachgauben mit max. 1,75 m Außenbreite je Hauseinheit und Dachfläche zulässig
Anstelle von 2 Dachgauben ist ein Zwerchgiebel mit einer Breite von maximal 1/4 Gebäudelänge /Hauseinheit zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig

2.9 Nebenanlagen

Nebengebäude im Sinne von Art 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Innerhalb der Hochwasser-Grenzlinie (HW100) sind mit Ausnahme der dargestellten Garagen- und Carportgebäude keine Haupt- oder Nebengebäude zulässig.

2.10 Garagen und Stellplätze

Garagen und überdeckte Carports sind nur innerhalb der Bauflächen für Garagen zulässig. Offene Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden.
Flächen für offene Stellplätze, Garagenzufahrten und befestigte Zugangsflächen sind zwingend wasserdurchlässig auszuführen (Rasen-Pflaster, Rasengitter, Rasenfugensteine, Schotter, Spurplatten, wasserdurchlässige Steine mit Rasenfugen o.ä.). Bituminöse Befestigungen sind unzulässig. Die Fläche darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden.
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze / Garagen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Forstern zu ermitteln und mit dem Bauantrag nachzuweisen. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Forstern ist der Vorplatz für Garagen mindestens 3,0 m tief auszuführen.

2.11 von Bebauung freizuhaltende Flächen

innerhalb der umgrenzten Fläche sind aus Gründen des Wasserschutzes bauliche Anlagen unzulässig (das Verbot umfasst nicht Zaunanlagen, jedoch den Boden versiegelnde Befestigungen).

3. Verkehr

3.1 Straßenbegrenzungslinie – private Zufahrts- und Verkehrsfläche



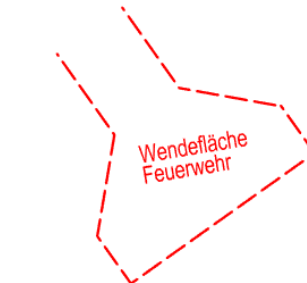
3.2 Ruhender Verkehr

GA/CP – privater Stellplatz als Garage oder Carport
Die Zufahrtsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten



3.3 Feuerwehrzufahrt

Zufahrts- und Wendefläche für Feuerwehreinsetzfahrzeuge
Die Fläche ist stets freizuhalten und muss gekennzeichnet werden.



4. Grünordnung

4.1 Abgrabungen - Aufschüttungen

Aufschüttungen sind mit max. 100 cm über natürlichem Gelände zulässig. Abgrabungen, Lichtgräben sind nicht zulässig (Hochwasserschutz). Stützmauern zum Höhenausgleich im Gelände sind nicht zulässig.

4.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Höhe von maximal 120 cm zulässig.

4.3 Bauverbotszone an der Friedhofsmauer

Grünfläche entlang der Friedhofsmauer
Es besteht ein Zugangsrecht für Pflegearbeiten entlang der Einfriedung
Es ist keinerlei Bepflanzung im Bereich des 120 cm breiten Grünstreifens zulässig
Zaunanlagen und Sichtschutzwände oder dergleichen sind nicht zulässig.



4.4 Baum Bestand

Vorhandene Bäume sind zu schützen und zu pflegen
und bei Ausfall in der Qualität Stammumfang 18-20 cm, 4 x verpflanzt; Stammhöhe mind.2,5m zu ersetzen



4.5 zu pflanzender Baum

mit Festsetzung von Lage (geringfügig veränderbar) und Baumart.

A Ahorn (Spitz- / Bergahorn)
Li Linde (Winter- / Sommerlinde)
O Obstbaum

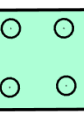
Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18-20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe.
Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.



4.6 Pflanzbereich Ortsrandeingrünung

Vormaßung 3m im Plan

Innerhalb der Umgrenzung ist eine Reihe standortgerechter heimischer Gehölze mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen.



4.7 Privaten Grünflächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind mindestens 2 Bäume pro Grundstück zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Bestandsbäume südlich der zukünftigen Hauptgebäude werden angerechnet.

4.8 Öffentliche Grünfläche / Wasserwirtschaft

Entwicklungsziel ist die Anlage einer artenreichen Wiese;



Ansaat mit autochthonem Saatgut.

Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Wasserfläche und Uferbereich zur Sicherstellung eines ungehinderten Wasserabflusses, der Gewässerunterhaltung und der Verbesserung der Gewässerökologie

4.9 Pflanzliste

zu pflanzende Sträucher

Straucharten

Pflanzgröße 60 – 100 cm; Pflanzabstand 1,0 x 1,5m
Amelanchier ovalis - Felsenbirne
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Wildrosen
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

4.10 Ausführung Pflanzungen

Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

4.11 Ausgleich zum Eingriff in den Naturhaushalt

Die Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt wird durch externe Ausgleichsflächen Finr. 2051/2 (Teilfläche) Gemeinde und Gemarkung Forstinning zur Verfügung gestellt. Die Ausgleichsflächen sind an das Ökflächenkataster zu melden.



5. Hinweise

5.1 Geländeaufmass

Das Bestandshöhenaufmass des IB Geosys-Eber-Ingenieure vom 29.11.2018 wird Bestandteil des Bebauungsplans.

5.2 Dach- und Wandbegrünung

Dach- und Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmer oder Spalierpflanzen auch an Garagen und Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen - vorgesehen werden.

5.3 Bauwasserhaltung

Für eventuell notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Erding eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

5.4 Hochwasserschutz und Grundwasserstand

- Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserstrahlen und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 3 WHG) hingewiesen.
- Zur Reduzierung der Gefährdungen werden über die Festsetzungen unter Abschnitt I hinaus hochwasserangepasste Bauweisen und Nutzungen empfohlen. Fachliche Empfehlungen hierzu gibt die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <https://www.bmubund.de/themen/hochwasser/>
- Durch Hochwasserschutzmaßnahmen wird das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiet reduziert. Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht für das Gebiet dennoch eine Überflutungsgefahr beim Versagen der Schutzmaßnahmen und bei Extremereignissen (sogenanntes HQextrem). Durch zusätzliche bauliche Maßnahmen an den Einzelgebäuden und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können in diesen Fällen Schäden durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden.
- Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen. Informationen enthält der Flyer „Vorau denken – elementar versichern“ der Bayerischen Staatsregierung sowie die folgende Internetseite: <https://www.slmw.bayern.de/wirtschaft/elementarschadenversicherung/>
- Es wird auch im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge empfohlen, alle Hausöffnungen (z.B. Kellerschächte, Hauseingänge, etc.) erhöht über Gelände- und Straßenniveau sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) als dichte Wanne vorzusehen.

5.5 Wasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes Forst-Nord anzuschließen.

5.6 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Bebauungsplangebiet entsprechend der vorhandenen Bodenverhältnisse im Mischsystem.
Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik in Übereinstimmung mit den rechtlichen und technischen Vorgaben des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos erstellt werden.

5.7 Solarenergie-Anlagen und Regenwassernutzung

Die passive und aktive Solarenergienutzung sowie die Regenwassernutzung wird ausdrücklich empfohlen. Die Anlagen für die Regenwassernutzung im Haus müssen den Regeln der Technik entsprechen.

5.8 Bodendenkmäler

Zutrag kommende Bodendenkmäler sind gemäß Art 8 Abs.1 und Abs. 2 DschG unverzüglich dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

5.9 Landwirtschaftliche Flächen

Innerhalb des Planungsgebietes können im ortsüblichen Umfang Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die im Umgriff vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten. Diese Immissionen sind hinzunehmen, da sie ortsüblich sind.

5.10 Kartengrundlage - Digitale Flurkarte DFK, Maßstab 1/1000

Planzeichnung ist zur Maßnahme nur bedingt geeignet. Es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Etwaige Differenzen sind bei der Vermessung auszugleichen.

5.11 Grünordnung

Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.
Bei baulichen Maßnahmen und der Gestaltung im Kronen- und /oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

5.12 Artenschutz

Für Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. - 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sollten zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen) von einer qualifizierten Person überprüft werden.

5.13 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin (z.B. LED oder Natriumdampfampfen) verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

Verfahrensvermerke

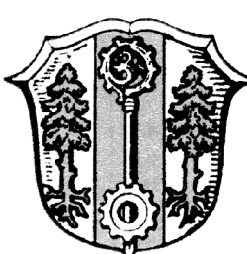
- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am gefasst und am ortsüblich bekanntgemacht.
(§ 2 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
(§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
(§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis ausgeführt.
(Parallelbeteiligung nach §4a Abs. 2 BauGB)
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst.
(§ 10 Abs. 1 BauGB)
Forstern, den (Siegel)
(Rainer Streu, 1. Bürgermeister)
- Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan nach §8 Abs. 3 BauGB und bedarf der Genehmigung des Landratsamtes (§10 Abs. 2 BauGB) Das Landratsamt hat den Bebauungsplan in der Fassung vom mit Bescheid vom Az genehmigt.
- Das Original dieses Bebauungsplans wurde am ausgefertigt
(Rainer Streu, 1. Bürgermeister)
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft getreten.
(§ 10 Abs. 3 BauGB)
Forstern, den (Siegel)
(Rainer Streu, 1. Bürgermeister)



ÜBERSICHTSPLAN 1/10000

Festsetzungen durch Planzeichnung und Text mit Hinweisen

Gemeinde Forstern
Landkreis Erding



Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
An der Tadinger Straße
Nr. 610-11/25

Bebauungsplanung
mit Grünordnungsplan

Architekturbüro
Michael Jaksch
Hauptstraße 5
85659 Forstern

Plandatum

22.08.2018
GeÄ 17.06.2024
GeÄ 15.11.2024
GeÄ 26.02.2025
GeÄ 19.05.2025
GeÄ 01.07.2025



Die Gemeinde Forstern erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan **als Satzung**