

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Nr. 610-11/24

BAUGEBIET: „Schulstraße“



GEMEINDE FORSTERN
LANDKREIS ERDING

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A: - Planzeichnung M 1:500
- Übersichtsplan o.M.
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan o.M.

Teil B: - Textliche Festsetzungen

Teil C: - Textliche Hinweise

Teil D: - Begründung (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Architekt: Dipl.-Ing. (Univ.) Florentin Messner
Architekt | Energieberater (BAFA | ByAK | dena
Jahnstraße 46 | 80469 München
Tel. (089) 2324145-5 | Fax 260 5970

Landschaftsarchitekt: lab landschaftsarchitektur brenner Partnerschaft
Prof. Hermann Brenner
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Architekt Stadtplaner
Christoph Brenner | Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner
Am Buchenhang 10 | 84036 Landshut
Tel. (0871) 976978-0 | Fax -20

Forstern, den 20.03.2014
Fassung vom 18.03.2014

Inhaltsverzeichnis

A.	PLANZEICHNUNGEN	5
A.1	Planzeichnung M 1:500 im Anhang	5
A.2	Übersichtsplan o.M.	5
A.3	Flächennutzungsplan Gemeinde Forstern o.M.	6
B.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	7
B.1	Rechtsgrundlagen der Textlichen Festsetzungen	7
B.2	Flächenbestandteile des Bebauungsplanes.....	7
B.3	Art der baulichen Nutzung	7
B.3.1	Allgemeines Wohngebiet WA	7
B.4	Maß der baulichen Nutzung.....	7
B.4.1	Zulässiges Maß der baulichen Nutzung	7
B.4.2	Berechnung der Grundflächen (GR)	7
B.4.3	Nicht auf die GR anzurechnende Flächen.....	8
B.4.4	Berechnung der Geschossfläche (GF)	8
B.4.5	Zulässige Überschreitungen der GR und der Baugrenzen.....	8
B.4.6	Zulässige Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der Baufelder	8
B.5	Bauweise	9
B.5.1	Flächen WA – Doppelhäuser, Reihenhäuser	9
B.6	Abkürzungen und Höhendefinitionen für Gebäude	9
B.7	Äußere Gestaltung der Gebäude und Dächer	9
B.7.1	Dachüberstände	9
B.7.2	Gauben	10
B.7.3	Firste von Quergiebeln, Zwerchgiebeln und Dachgauben	10
B.7.4	Außenwandgestaltungen	10
B.8	Garagen und Stellplätze	10
B.8.1	Stellplatzsatzung	10
B.8.2	Oberirdische Garagen und Stellplätze	10
B.8.3	Grenzanbau	10
B.8.4	Stellplätze vor den Garagen	10
B.8.5	Einfriedungen	11
B.9	Solarthermiekollektoren, Photovoltaikanlagen.....	11
B.10	Grünflächen	12
B.10.1	Öffentliche und private Flächen	12
B.10.2	Baumpflanzungen	12
B.10.3	Aussagen zur Notwendigkeit einer saP	12
B.10.4	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles	12
C.	TEXTLICHE HINWEISE	13
C.1	Hinweise zur Gebäudeplanung.....	13
C.1.1	Dachentwässerung	13
C.2	Hinweise zur Grünordnung.....	13

C.2.1	Baumstandorte	13
C.2.2	Freiflächengestaltung	13
C.2.3	Bodendenkmäler	13
C.2.4	Naturschutz	14
C.2.5	Pflanzliste	14
C.2.6	Oberflächenwasser	14
D.	BEGRÜNDUNG	15
D.1	Anlass / Ziel / Vorhaben	15
D.2	Lage und Beschaffenheit der Fläche	16
D.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	16
D.4	Festsetzungen	16
D.4.1	Geltungsbereich	16
D.4.2	Art der Nutzung	16
D.4.3	Maß der Nutzung	17
D.4.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	17
D.4.5	Bauliche Gestaltung	17
D.4.6	Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen	18
D.5	Grünordnung	18
D.5.1	Bestand und Umgriff	18
D.5.2	Planung	18
D.5.3	Hinweise auf Bodendenkmäler	19
D.6	Wasserwirtschaft / Altlasten / Infrastruktur / Immissionsschutz / Klimaschutz	19
D.6.1	Wasserwirtschaft	19
D.6.2	Altlasten	19
D.6.3	Infrastruktur	19
D.6.4	Immissionsschutz	20
D.6.5	Klimaschutz - gemäß § 1 (5) und 1a (5) BauGB	20
D.7	Städtebauliche Statistik	20
D.7.1	Städtebauliche Eckdaten	20
D.7.2	Vergleichswerte in der Entwicklung	20

PRÄAMBEL BEBAUUNGSPLAN

Die Gemeinde Forstern erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 13 a Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), dem § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes – BnatSchG (BGBl. I S. 2542 und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – (GVBl 2011, S. 82) folgenden

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 610-11/24 „Schulstraße“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die vom Architekten Florentin Messner und dem Landschaftsarchitekten Prof. Hermann Brenner ausgearbeitete Bebauungsplansatzung vom 18.03.2014 in der Fassung vom 18.03.2014, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.
Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 18.03.2014 beigelegt.

Gemeinde Forstern, den 20.03.2014

.....
Erster Bürgermeister Georg Els

Siegel

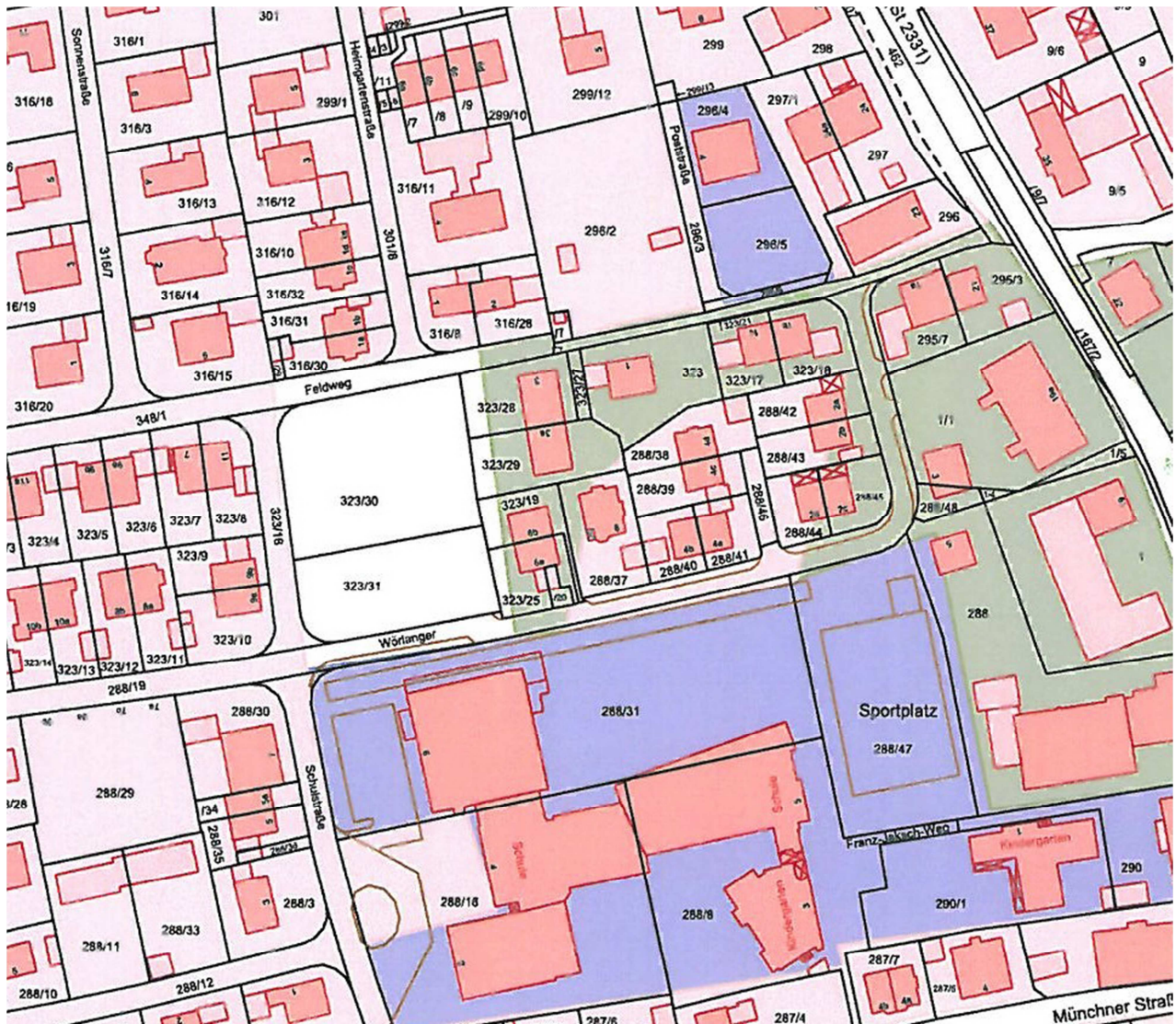
A. PLANZEICHNUNGEN

A.1 Planzeichnung M 1:500 im Anhang

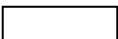
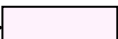
A.2 Übersichtsplan o.M.



A.3 Flächennutzungsplan Gemeinde Forstern o.M.



Legende:

Mischgebiet / Dorfgebiet		Gemeinbedarfsflächen	
Landwirtschaftliche Fläche.....		Wohngebiet	

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B.1 Rechtsgrundlagen der Textlichen Festsetzungen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 90 – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)).

B.2 Flächenbestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurnummern:

Ganze Flächen: Fl.-Nr. 323, 323/16, 323/17, 323/18, 323/19, 323/20, 323/21, 323/25, 323/26, 323/27, 323/28, 323/29, 323/30, 323/31, 323/37, 323/38, 323/39, 323/40, 323/42, 323/43, 323/44, 323/45, 323/46.

Teilflächen aus: Fl.-Nr. 348/1, 368/19.

B.3 Art der baulichen Nutzung

B.3.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Die jeweils mit WA gekennzeichneten Flächen in der Planzeichnung werden als WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

B.4 Maß der baulichen Nutzung

B.4.1 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Einschrieb in der Planzeichnung.

B.4.2 Berechnung der Grundflächen (GR)

Die Berechnung der Grundflächen (GR) erfolgt gemäß § 19 BauNVO.

Die festgesetzte Grundfläche darf durch folgende Anlagen um bis zu 50% - höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 - überschritten werden:

- Flächen der Dachüberstände und Balkone,
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und

- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird.

B.4.3 Nicht auf die GR anzurechnende Flächen

Nicht auf die Grundfläche angerechnet werden

- Befestigte Flächen mit einem Abflussbeiwert bis 0,6 (wie Kieswege und Drainfugenpflaster)
- mit einer extensiven Dachbegrünung versehene Garagen und gedeckte Stellplätze, wenn dadurch die Obergrenze des § 19 Abs. 4 Satz 2 (GRZ 0,8) nicht überschritten wird.

B.4.4 Berechnung der Geschossfläche (GF)

Die Berechnung der Geschossfläche (GF) erfolgt gemäß § 20 BauNVO. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume sind dabei nicht mitzurechnen.

B.4.5 Zulässige Überschreitungen der GR und der Baugrenzen

Die festgesetzten Grundflächen und Baugrenzen können durch Balkone beliebiger Länge und erdgeschossige verglaste Wintergärten bis max. 1/3 Gebäudelänge, welche jeweils nicht tiefer als 1,80 m sind, überschritten werden.

B.4.6 Zulässige Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der Baufelder

Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports), Stellplätze sowie Gartengerätehäuschen bis 4 m² Grundfläche je Garten sind nach den Vorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der im Plan dargestellten Standorte und außerhalb der Baufelder zugelassen.

B.5 Bauweise

B.5.1 Flächen WA – Doppelhäuser, Reihenhäuser

Hauptgebäude	2 Vollgeschosse WH Baukörper 6,50 m
Nebengebäude	WH 3,00 m
Dachfestlegungen Hauptgebäude	SD; DN 38°- 42° Ziegel, Dachsteine rot oder anthrazit
Nebengebäude	PD, begrüntes FD; DN 0°-10°; Uginox, Titanzink, extensive Begrünung SD; DN 38°- 42° Ziegel, Dachsteine rot oder anthrazit

B.6 Abkürzungen und Höhendefinitionen für Gebäude

WH	Wandhöhe (Schnittpunkt VK Außenwand mit Enddeckung; von OK FFB EG bis OK harte Bedachung)
FFB	Fertigfußboden
EG	Erdgeschoss
OK	Oberkante
VK	Vorderkante
SD	Satteldach
NN	Normalnull über dem Meeresspiegel
Baufenster	Fläche innerhalb der umrandeten Baugrenze
Baugrenze	umrandet blau
Baulinie	umrandet rot

Bezugspunkt ist OK FFB EG. Dieser darf maximal 30 cm über der OK der nächstgelegenen Straßenmitte liegen (Straßenmitte).

B.7 Äußere Gestaltung der Gebäude und Dächer

B.7.1 Dachüberstände

sind zulässig an den Ortsgängen nur ohne Flugsparren und bis max. 30 cm, an den Traufen bis max. 1,00 m. Wird das Dach von Stützen getragen, wird der Dachüberstand ab VK Stütze gemessen.

B.7.2 Gauben

(1) Gauben sind generell erst ab einer Dachneigung von 36° zulässig.

(2) Gauben müssen untergeordnet sein (max. 1/3 der Gesamtlänge des jeweiligen Daches, gerechnet von VK Außenwand bis VK Außenwand ohne Berücksichtigung der Dachüberstände). Sie sind zulässig als stehende Dachaufbauten mit FD, flach geneigtem PD (Schleppgaube) oder flach geneigtem WD (DN 0°-10°).

B.7.3 Firste von Quergiebeln, Zwerchgiebeln und Dachgauben

müssen mindestens 50 cm unter der Firstlinie des Hauptdaches einbinden. Die DN von Quergiebeln und Zwerchgiebeln hat der des Hauptdaches zu entsprechen.

B.7.4 Außenwandgestaltungen

(1) Außenwandgestaltungen sind gesamt oder partiell als Fassaden in Putz, Sichtbeton, Holzschalung oder Fassadenplatten aus Holzwerkstoffen zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen wie Scheiben- oder Kellenstrichputz und Oberflächenkörnungen über 12 mm sind nicht zulässig.

(2) Reflektierende Materialien und Leuchtfarben sind nicht zulässig. Holzschalungen sind nur mit natürlich patinierender Oberfläche zulässig.

(3) Sockel von Gebäuden sind putzbündig bzw. in gleichem Material und gleicher Struktur wie die Gebäudeaußenwand auszuführen.

(4) Bei Holzschalungen und Verkleidungen aus Holzwerkstoffplatten sind rückspringende Sockel von 15 cm Höhe zulässig.

B.8 Garagen und Stellplätze

B.8.1 Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Forstern vom 20.01.1998 in ihrer aktuellen Fassung.

B.8.2 Oberirdische Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Stellplätze

sind nach den Maßgaben der BayBO auch außerhalb der Baufelder und außerhalb der vorgeschlagenen Standorte zulässig.

B.8.3 Grenzanbau

Alle Garagen und gedeckten Stellplätze an den Grundstücksgrenzen sind zusammengebaut und querschnittsgleich auszubilden sowie mit den jeweils gleichen verwendeten Materialien (Fassade, Dach) auszuführen.

B.8.4 Stellplätze vor den Garagen

Vor den Garagen dürfen Stellplätze nur ausgewiesen werden, wenn sie für die selbe

Wohneinheit wie die dahinter liegende Garage zugewiesen werden.

B.8.5 Einfriedungen

Zu- und Abfahrten vor Garagen, überdachten Stellplätzen, Stellplätzen und Tiefgaragenabfahrten dürfen nicht eingefriedet werden; elektromotorisch per Fernbedienung zu betätigende Öffnungen in Einfriedungen sind dabei ausnahmsweise zulässig.

Einfriedungen zum Nachbarn und zu öffentlichen Grünflächen sind als hinterpflanzte Maschendrahtzäune (in verzinkter Ausführung) ohne Sockel oder Holzzäune mit einfacher senkrechter Lattung, Gesamthöhe 1,20m zulässig.

Freiwachsende Hecken mit heimischen Laubgehölzen wie z.B. Liguster, Feld Ahorn, Hainbuche, Kornelkirsche sind zulässig.

B.9 Solarthermiekollektoren, Photovoltaikanlagen

Auf den Dachflächen und an den Fassaden sind Solarthermiekollektoren oder Photovoltaikanlagen zugelassen. Sie sind grundsätzlich ohne Abstand auf das Dach bzw. in das Dach oder vor bzw. in die Fassade einzubauen und auf der Dachfläche (z.B. als First- oder Traufband) oder anderer geeigneter Stelle (z.B. als Überdachung oder Brüstung von Balkonen) gestalterisch ansprechend anzuordnen.

B.10 Grünflächen

B.10.1 Öffentliche und private Flächen

(1) Private Stellplätze, Zugänge sowie Zufahrten zu Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterterrassen, Kies, wassergebundene Decke).

(2) Private Grünflächen: Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung notwendiger Wege, Zufahrten und Terrassen möglich. Im Bereich der Wohngebäude ist je angefangene 200 m² privater Grünfläche, jedoch mind. pro Einzelgrundstück, ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Pflanzgebot nach § 178 BauGB).

Baumarten gemäß Pflanzliste.

B.10.2 Baumpflanzungen

(1) Bei Baum- und Heckenpflanzungen sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

(2) Pflanzqualitäten jeweils mindestens H 3xv StU 18-20.

(3) Bei Neupflanzungen ist die Verwendung von Nadelgehölzen nicht zulässig.

(4) Bei der Auswahl der Pflanzarten für private Grünflächen wird auf die unter „Hinweise zur Grünordnung“ beiliegende Pflanzliste verwiesen.

B.10.3 Aussagen zur Notwendigkeit einer saP

gemäß § 42 i.V. m. § 62 BNatSchG

Diese Prüfung auf Notwendigkeit einer saP vom 11.02.2010 ergab, dass im Rahmen des genannten Vorhabens keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig ist.

B.10.4 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles

gemäß § 3 c UVPG in Verbindung m. Anl. 1 Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.7.2 und Anl. 2 zum UVPG

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vom 09.03.2010 UVPG hat ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des Umweltschutzrechtes begründet werden können. Somit besteht für das Vorhaben keine UVP –Pflichtigkeit.

Da keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz durchzuführen ist, besteht gemäß § 13a Satz 4 BauGB die planungsrechtliche Möglichkeit, das Bebauungsplanverfahren in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen.

C. TEXTLICHE HINWEISE

C.1 Hinweise zur Gebäudeplanung

C.1.1 Dachentwässerung

Die Fallleitungen von Dachflächen sind an geeignete Versickerungssysteme auf den jeweiligen Bauparzellen anzuschließen.

C.2 Hinweise zur Grünordnung

C.2.1 Baumstandorte

Baumstandort, Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m² Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen. Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich der Bäume (Projektionsfläche der Baumkrone plus 1 m) sind nicht zulässig.

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von 2,50m beiderseits von Erdkabel und sonstigen Versorgungsleitungen einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit dem Leitungsträger geeignete Schutzmaßnahmen (Wurzelschutz) durchzuführen. Hierzu wird verwiesen auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, verwiesen, das im Übrigen bei allen Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen zu beachten ist.

Während der Bauzeit ist die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

C.2.2 Freiflächengestaltung

Die Gestaltung der Gebäudevorbereiche muss in Abstimmung mit dem öffentlichen Straßenraum erfolgen. Den Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan im M 1:200 beizulegen.

C.2.3 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- und Knochenfunde sind umgehend der Gemeinde Forstern bzw. dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu

melden. Auf die in der Begründung aufgeführten Nebenbestimmungen zu Baumaßnahmen im Bereich von Bodendenkmälern wird verwiesen.

C.2.4 Naturschutz

Rechtzeitig vor der Rodung von Bäumen oder Hecken ist die Naturschutzbehörde zu benachrichtigen. Die Rodung darf nur außerhalb der Brutzeit für Vögel, d.h. zwischen 01. Oktober bis 28. Februar, erfolgen.

C.2.5 Pflanzliste

Heimische und standortgerechte Obstgehölze, Laubbäume und Hecken in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, z.B.:

- Acer platanoides, Spitzahorn
- Prunus avium, Vogelkirsche
- Pyrus communis, Wildbirne
- Tilia cordata, Winter-Linde
- Prunus in Sorten, Zierkirsche in Sorten
- Malus in Sorten, Zierapfel in Sorten

C.2.6 Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser der einzelnen Bauparzellen ist in den Untergrund zu versickern.

D. BEGRÜNDUNG

D.1 Anlass / Ziel / Vorhaben

Der Gemeinderat Forstern hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schulstraße" beschlossen und mit der Ausarbeitung den Architekten Florentin Messner aus München und den Landschaftsarchitekten Prof. Hermann Brenner aus Landshut beauftragt.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die grundsätzliche Neuordnung im Ortszentrum von Forstern gemeinsam mit den zeitgleich zu erstellenden Bebauungsplänen "Dorfzentrum" und "Ortsmitte", die sich östlich an den Umgriff des Bebauungsplanes "Schulstraße" anschließen. Ziel dieser drei Bebauungspläne ist die Ausgestaltung eines neuen Ortszentrums von Forstern rund um einen zentralen neuen Ortsplatz direkt an der Staatsstraße nördlich des Rathauses und die Neubebauung der großen Gewerbegrundstücke östlich der Staatsstraße. Im Rahmen dieser Neuordnung soll im Zentrum von Forstern neuer Wohnraum geschaffen werden und die Wegebeziehungen insbesondere für Fußgänger und Radfahrer attraktiv ausgestaltet werden.

Der Umgriff des Bebauungsplanes "Schulstraße" ergänzt die zentralen Flächen um den sich direkt westlich entlang des Wörlanger und des Feldwegs anschließenden Bereich in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten neuen Dorfzentrum. Mit der Konzentration der zentralen Funktionen um den neuen Dorfplatz herum lag nahe, die bisher als private Grünfläche genutzte Fläche direkt nördlich des Schulgeländes (gelegen zwischen Schulstraße westlich, Feldweg nördlich und Wörlanger südlich) für Wohnungsbau zu nutzen und sie in die im weiteren Umgriff vorhandene Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern zu integrieren.

Dabei lässt sich die vom Umgriff eingeschlossene vorhandene Bebauung sowohl städtebaulich wie auch substanziell als Neubauten jüngerer Datums ohne Korrekturbedarf integrieren; lediglich bei einem Grundstück (Feldweg 1) gibt es das Potenzial für eine spätere Nachverdichtung.

Der Bebauungsplan soll als Änderungsbebauungsplan und als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden nach § 13 a (2) BauGB liegt unter 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die zu berücksichtigen wären. Diese Vorprüfung des Einzelfalles wurde vom Büro Prof. Brenner am 09.03.2010 mit dem Ergebnis abgeschlossen, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

In der Zeit vom 18.09.2013 bis 18.10.2013 wurde die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) i.V. mit § 4 (2) durchgeführt. In der Zeit vom 27.01.2014 bis 28.02.2014 wurde die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut durchgeführt.

D.2 Lage und Beschaffenheit der Fläche

Das rund 11.200 m² große Plangebiet liegt zwischen Schulstraße (westlich), Feldweg (nördlich) und Wörlanger (südlich und östlich). Das westliche Drittel ist derzeit private Grünfläche (Wiese), die östlichen zwei Drittel sind mit Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldächern wechselnder Firstrichtung und durchgehend zwei Vollgeschossen bebaut. Die Fläche ist eben.

D.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Forstern ist das Plangebiet teilweise als Mischgebiet/Dorfgebiet (MD) und Allgemeines Wohngebiet (WA), die private Grünfläche als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

D.4 Festsetzungen

D.4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nr. 323, 323/16, 323/17, 323/18, 323/19, 323/20, 323/21, 323/25, 323/26, 323/27, 323/28, 323/29, 323/30, 323/31, 323/37, 323/38, 323/39, 323/40, 323/42, 323/43, 323/44, 323/45, 323/46, sowie Teilflächen aus: Fl.-Nr. 348/1, 368/19.

Damit sind alle Privatgrundstücke enthalten, die vom Feldweg im Norden, der Schulstraße im Westen und dem Wörlanger im Süden und Osten umschlossen sind, sowie die begrenzenden Straße Feldweg bis zur Ostgrenze zu Fl.-Nr. 323/21, Schulstraße zwischen Feldweg und Wörlanger sowie der Wörlanger zwischen der Schulstraße und dem nach Norden abknickenden Teilstück des Wörlanger.

D.4.2 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Für diese Nutzungen befinden sich an anderer Stelle im Gemeindegebiet günstigere Lagen und Flächen.

D.4.3 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die Beschreibung der Kubatur aus der Kombination aus maximal zulässiger Grund- und Geschossfläche in Quadratmetern, den maximal zulässigen Vollgeschossen sowie der Wandhöhe und der Dachneigung (bauliche Gestaltung) festgesetzt. Um die Umsetzung von Vorhaben flexibel zu gewährleisten, wird für die Anlagen nach § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO und für untergeordnete bauliche Anlagen eine Überschreitung bis 0,6 GRZ ermöglicht.

D.4.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch baukörperähnliche Baufenster festgesetzt. Diese zeichnen bei bestehenden Gebäuden den Umgriff der Bestandsgebäude nach. Es entstehen insgesamt drei Baufenster für Doppelhäuser, drei Baufenster für Einfamilienhäuser sowie neun Baufenster für Wohngebäude, die im Bestand bereits bebaut sind. Die Baufenster dürfen durch die genannten untergeordneten baulichen Anlagen um 1,80 m überschritten werden. Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten. Die beschriebenen Nebenanlagen Garagen, gedeckte Stellplätze und Gartengerätehäuschen werden zur flexiblen Gestaltung auch außerhalb der Baufelder und außerhalb der vorgeschlagenen Standorte erlaubt.

D.4.5 Bauliche Gestaltung

Zur baulichen Gestaltung wird ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen, die eine angemessene Gestaltqualität mit ähnlichen Baukörpern zur optimalen Einfügung in das vorhandene Gefüge sichern und gleichzeitig ein hohes Maß an Flexibilität zu ermöglichen. So erfolgen Festsetzungen zur Wandhöhe, zur Hauptfirsrichtung, zur Dachneigung und zu Dachaufbauten sowie zur Gestaltung der Außenwände.

Das Plangebiet umfasst ein von vier Ortsstraßen eingeschlossenes Quartier, das zu 2/3 bereits mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut ist. Insofern ist die Ergänzung städtebaulich nur mit ähnlich proportionierten Gebäuden vertretbar. Deswegen wurden Festsetzungen zum Gebäudetyp getroffen, die diese Struktur fortführen.

Für ein einheitliches Ortsbild sind die Dachflächen von entscheidender Bedeutung. Die Beschränkung der Dachfarbe auf das natürliche Ziegelrot und Anthrazit als die beiden traditionell vorkommenden Deckungsmaterialien sichert die gestalterische Einbindung der Neubauten.

D.4.6 Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen. Ein innenliegendes Baufeld für ein Einzelhaus wird über eine private Zufahrt von 3,50 m Breite mit Rückstoßmöglichkeit vor dem Baufeld erschlossen. Die Unterbringung der Stellplätze erfolgt über private Garagen oder überdachte Stellplätze jeweils in direkter Zuordnung zum jeweiligen Baufeld.

D.5 Grünordnung

D.5.1 Bestand und Umgriff

Der Grünordnungsplan ist in dem Bebauungsplan integriert. Der Bereich wird derzeit als Wiese genutzt. Das Grundstück liegt in einer Wohnsiedlung. Im Süden schließt die Grund- und Hauptschule mit ihren Sportflächen und einem Parkplatz an. Das Baugebiet wird durch öffentliche Straßen an die bestehende Bebauung angeschlossen.

D.5.2 Planung

Die grünordnerischen Festsetzungen, die dem Bebauungsplan zu entnehmen sind, dienen dazu, das Baugebiet in die bestehenden Strukturen einzubinden und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades im Gebiet und zum Schutz des Bodens sind für Zugänge, Hausvorzonen, Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

Diese Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser erhöhen die ökologische Qualität und mindern den Eingriff in den Naturhaushalt.

An jeder Garagenzufahrt ist auf privaten Grund zur Eingrünung des Straßenraums ein Straßenbaum zu pflanzen.

Ergänzend kann die Begrünung des Baugebietes durch die Pflanzung heimischer Hecken umgesetzt werden.

Veränderungen der Topografie wie Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nicht geplant.

D.5.3 Hinweise auf Bodendenkmäler

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.

D.6 Wasserwirtschaft / Altlasten / Infrastruktur / Immissionsschutz / Klimaschutz

D.6.1 Wasserwirtschaft

Anfallendes Dach- und Oberflächenwasser ist auf der jeweiligen Bauparzelle in den Untergrund zu versickern.

D.6.2 Altlasten

Die unbebauten Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes waren bislang als private Grünfläche genutzt. Altlasten sind daher nicht zu erwarten.

D.6.3 Infrastruktur

Elektroversorgung

Das Planungsgebiet ist elektroseitig in den umliegenden Straßen bereits erschlossen, jedoch sind die Grundstücke Fl.Nr. 323/30 und 323/31 noch nicht an das öffentliche Stromnetz angeschlossen. Im Falle der Umsetzung der vorgesehenen Bebauung sind Stromanschlüsse herzustellen, die durch die angrenzenden Straßen geführt werden müssen.

Gasversorgung

Das Planungsgebiet ist in den umliegenden Straßen mit Erdgasleitungen erschlossen. Der örtliche Gasversorger plant, bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer, neu zu bebauende Grundstücke mit Erdgas zu erschließen.

Telekommunikation

Das Planungsgebiet ist in den umliegenden Straßen mit Telekommunikationslinien erschlossen.

Bei allen Baumaßnahmen sind sowohl bei Planung wie Bauausführung darauf zu achten, vorhandene Sparten weder zu verändern noch zu beschädigen.

D.6.4 Immissionsschutz

Die neu festgesetzte Wohnbebauung ist gegenüber der bestehenden Schulsportanlage situiert, rückt jedoch nicht näher an sie heran als die bestehende Wohnbebauung, bei der die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV bereits jetzt eingehalten werden. Somit ergeben sich weder Beeinträchtigungen für die Ausübung des Schulsports noch für die geplanten Wohngebäude ausgehend von der Schulsportanlage.

D.6.5 Klimaschutz - gemäß § 1 (5) und 1a (5) BauGB

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung

- GRZ-Begrenzung auf 0,6
- Baulinien und Baugrenzen schränken die überbaubare Fläche ein

Grünordnerische Maßnahmen

- Festsetzung leistungsfähiger Baumstrukturen

D.7 Städtebauliche Statistik**D.7.1 Städtebauliche Eckdaten**

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 1,176 ha	100 %
Nettowohnbauland WA	ca. 0,951 ha	81 %
Verkehrsflächen (bestehende Straßen)	ca. 0,225 ha	19 %

D.7.2 Vergleichswerte in der Entwicklung

Anzahl der Wohngebäude (neu)	10 Stk.
Anzahl der möglichen Wohneinheiten (WE)	13 WE
Einzelhaus = 2 WE, Doppelhaushälfte = 1 WE	
Möglicher Einwohnerzuwachs $WE \times 2,3 \text{ E} / WE =$	30 E