

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN Nr. 610/11-19

BAUGEBIET: „Karlsdorf Mitte“

TEIL A: PLANZEICHNUNGEN

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL C: BEGRÜNDUNG



GEMEINDE FORSTERN
LANDKREIS ERDING

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A: - Planzeichnung M 1:1000
- Übersichtsplan unmaßstäblich
- Auszug aus dem FNP / M 1:5000

Teil B: - Textliche Festsetzungen

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

Forstern, den 08. März 2013
i.d.F. vom 23. Juli 2013

Architektur und Raum

SCHWAB-QUARG ARCHITEKTEN
Schöneckstraße 4
86163 Augsburg
Tel. 0821/585528
Fax. 0821/585232
Mail info@architekt-quarg.de

Julia Zimmer
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Tunnelstraße 34
86159 Augsburg
Tel. 0821/520693 Fax /520593

Schwab-Quarg Architekten

Schöneckstraße 4
86163 Augsburg

Stempel.....

Bearbeitung:

Stefan Quarg
Dipl. Ing. Architekt/Stadtplaner
Nadine Schieferdecker
Dipl. Ing. Architektur
Julia Zimmer
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin

INHALT

Satzung	4
Teil A / PLANZEICHNUNGEN.....	5
A.2 Übersicht unmaßstäblich.....	5
A.3 Ausschnitt Flächennutzungsplan.....	6
Teil B / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	7
Allgemeine Vorschriften.....	7
B.1 Festsetzungen	8
B.2 Hinweise allgemein.....	18
Teil C / BEGRÜNDUNG.....	21
C.1 Beschreibung des Planbereichs.....	21
C.2 Planungsrechtliche Vorgaben	22
C.3 Anlass und Ziele der Planung.....	24
C.4 Grünordnung und Umweltverträglichkeit.....	24
C.5 Technische Festsetzungen.....	25
C.6 Altlasten.....	27
C.7 Örtliche Bauvorschriften.....	27
C.8 Städtebauliche Statistik.....	27
ANLAGEN.....	28

PRÄAMBEL B-PLAN

Die Gemeinde Forstern erlässt aufgrund der §§1, 1a, 2, 2a, 8 bis 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I; S. 2585), dem Bayer. Naturschutzgesetz (BayRS 791-1-UG), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14. August 2007 (GVBl. S.588) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66) (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der (GO) Gemeindeverordnung (BayRS 2020 -1-1 –I) für den Freistaat Bayern

Die folgende

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 610/11-19 „Karlsdorf Mitte“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die von den Architekten und Stadtplanern Schwab-Quarg ausgearbeitete Bebauungsplansatzung vom 08.03.2013 in der Fassung vom 23. Juli 2013 die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 08.03.2013 i.d.F. 23. Juli 2013 beigelegt.

Gemeinde Forstern, den

.....
1. Bürgermeister Georg Els

.....
Siegel

A PLANZEICHNUNGEN

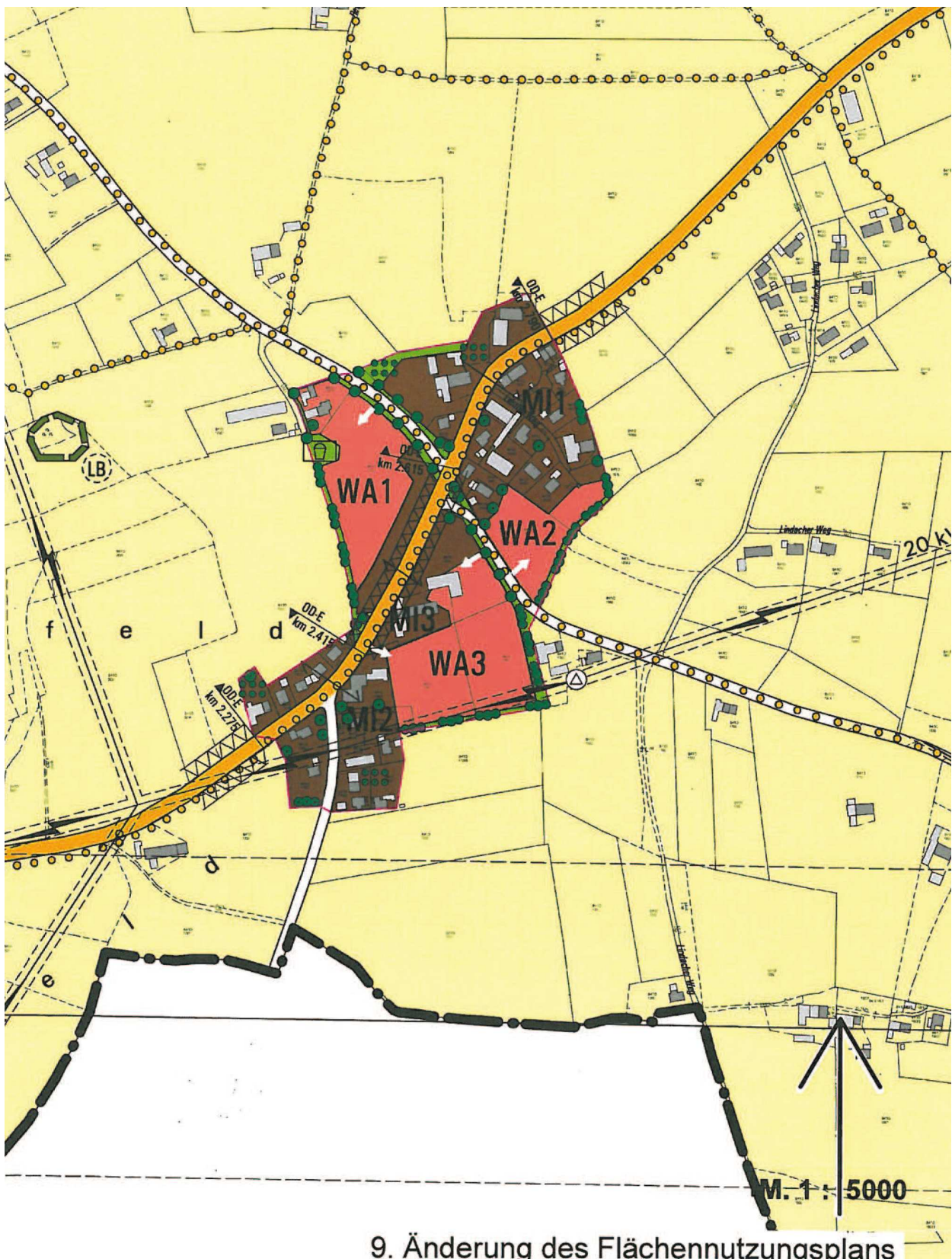
A.1 Planzeichnung - M 1:1000 im Anhang

A.2 Übersicht - unmaßstäblich -



A.3 Flächennutzungsplan Gemeinde Forstern

-M 1:5000-



B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

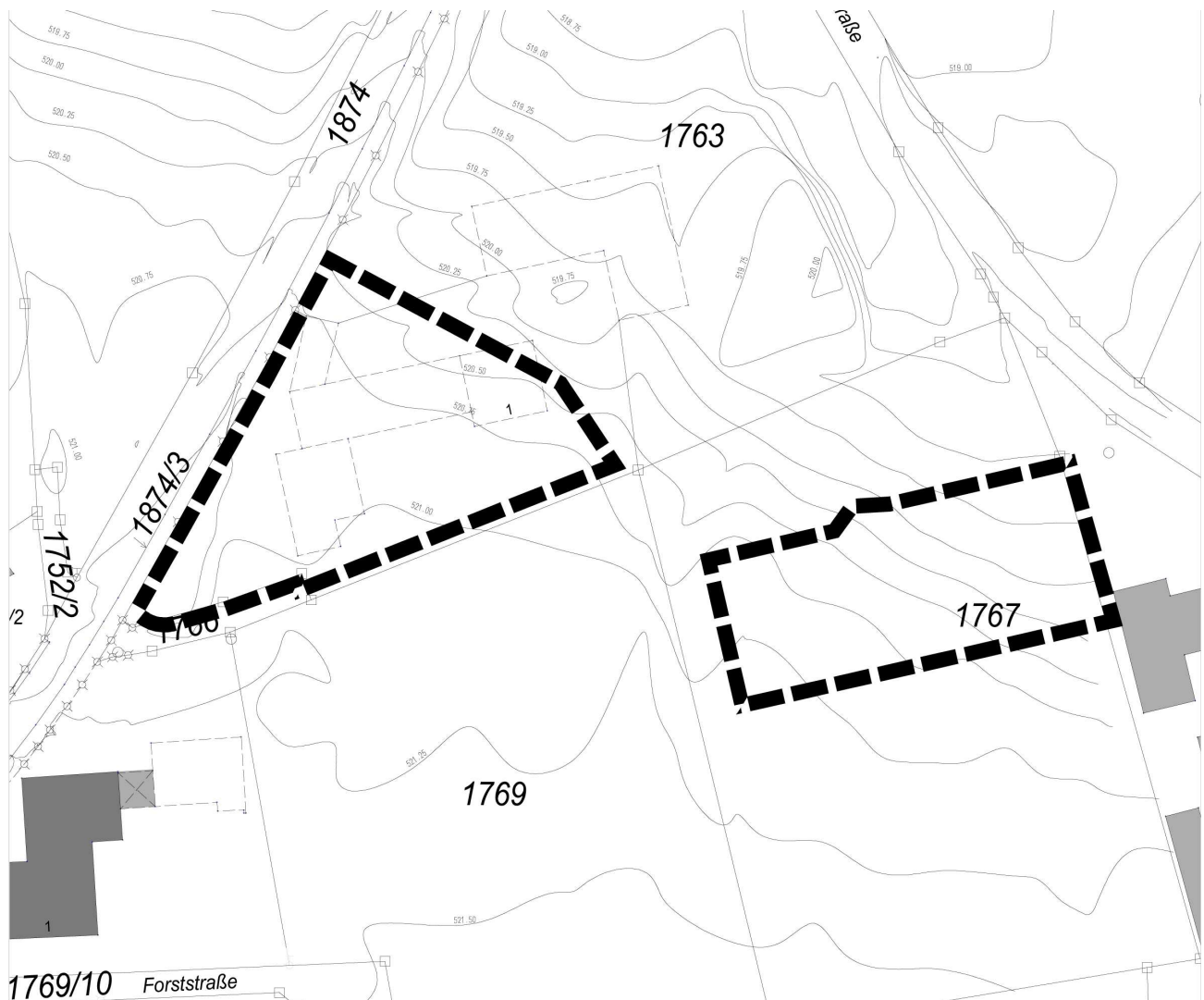
1. Rechtsgrundlagen der Textlichen Festsetzungen

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).

2. Flächenbestandteile des Bebauungsplanes

Der Qualifizierte Bebauungsplan erfasst folgende Fl. Nrn.

Teilflächen: 1763, 1767



B.1 Festsetzungen

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

B.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Der von dem jeweiligen Geltungsbereich umschlossene Teilbereich, der mit **WA** gekennzeichneten Flächen in der Planzeichnung werden als **WA (Allgemeines Wohngebiet)** gem. § 4 BauNVO festgelegt. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

B.1.1.2 Mischgebiete MI

Der von dem jeweiligen Geltungsbereich umschlossene Teilbereich, der mit **MI** gekennzeichneten Flächen in der Planzeichnung werden als **MI (Mischgebiet)** gem. § 6 BauNVO festgelegt. Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

B.1.2.1 Für das WA gilt:

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Einschrieb in der Planzeichnung. Die jeweils angegebene Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstmaß zulässig, soweit sich nicht auf Grund der festgesetzten überbaubaren Fläche ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Die Berechnung der Grundflächen erfolgt gemäß § 19 BauNVO.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Berechnung der Grundflächen die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mizurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorstehenden Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4.

Befestigte Flächen mit einem Abflussbeiwert bis 0,6* (wie Kieswege -0,3- und Garagen-, Stellplatzzufahrten und Stellplätze mit Rasengittersteinen -0,3-) und mit einer Dachbegrünung versehenen Garagen und gedeckte Stellplätze werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

* Quotient zwischen dem Niederschlag der zum Abfluss kommt und der Gesamtniederschlagsmenge.

B.1.2.2 Für das MI gilt:

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Einschrieb in der Planzeichnung. Die jeweils angegebene Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstmaß zulässig, soweit sich nicht auf Grund der festgesetzten überbaubaren Fläche ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Die Berechnung der Grundflächen erfolgt gemäß § 19 BauNVO.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Berechnung der Grundflächen die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorstehenden Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

Befestigte Flächen mit einem Abflussbeiwert bis 0,6* (wie Kieswege -0,3- und Garagen-, Stellplatzzufahrten und Stellplätze mit Rasengittersteinen -0,3-) und mit einer Dachbegrünung versehenen Garagen und gedeckte Stellplätze werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

* Quotient zwischen dem Niederschlag der zum Abfluss kommt und der Gesamtniederschlagsmenge.

B.1.3 Allgemeine ordnungsrechtliche Festsetzungen

B.1.3.1 Flächen WA / Einzelhäuser

Hauptgebäude	Geschossregelung s. Plan TH = 6,20 m bei geneigten Dächern FH = 8,70 m bei geneigten Dächern	
Nebengebäude	Gem. Bayer. Bauordnung (BayBO)	
Dachfestlegungen:		
	Begrüntes FD (Flachdach)	Nur bei Nebengebäuden zulässig TH = OK Attika
	SD (Satteldach) PD (Pulldach) ZD (Zeltdach) WD (Walmdach)	TH = OK harte Bedachung ab OK FFB EG FH = OK harte Bedachung ab FFB EG
	Kniestock	Ohne Festlegungen
	Dachneigungen	Ohne Festlegungen

B.1.3.2 Flächen MI / Einzelhäuser, Doppelhäuser

Hauptgebäude	Geschossregelung s. Plan TH = 6,20 m bei geneigten Dächern FH = 8,70 m bei geneigten Dächern
--------------	--

Nebengebäude

Gem. Bayer. Bauordnung (BayBO)

Dachfestlegungen:

Begrüntes FD (Flachdach)	Nur bei Nebengebäuden zulässig TH = OK Attika
SD (Satteldach)	TH = OK harte Bedachung ab
PD (Pulldach)	OK FFB EG
ZD (Zeltdach)	FH = OK harte Bedachung ab
WD (Walmdach)	FFB EG
Kniestock	Ohne Festlegungen
Dachneigungen	Ohne Festlegungen

B.1.3.3 Abkürzungen und Höhendefinitionen für Gebäude

TH =	Traufhöhe	(Schnittpunkt der VK Außenwand mit der Enddeckung; von OK FFB EG bis OK harte Bedachung)
FH =	Firsthöhe	
FFB =	Fertigfußboden	
RD =	Rohdecke	
EG =	Erdgeschoss	
OK =	Oberkante	
VK =	Vorderkante	
FD =	Flachdach	
PD =	Pulldach	
SD =	Satteldach	
ZD =	Zeltdach („Toskanahaus“)	nur auf quadratischen Gebäuden zulässig
WD =	Walmdach	
KN =	Kniestock	
NN =	Normal Null über dem Meer	
Baufenster =	Fläche innerhalb der umrandeten Baugrenze (blau)	

Flächen: WA Höhenfestsetzungen

Bezugspunkt ist OK FFB EG. Dieser darf maximal 15 cm über OK (Hinterkante) der jeweils angrenzenden neuen Erschließungsstraße liegen.

Zugehöriger Höhenfixpunkt Gebäude = Achsbereich des Hauszugangs

Zugehöriger Höhenfixpunkt Erschließungsstraße = Achsbereich Grundstückerschließung

Einzelhäuser:

- Traufhöhe mit max. 6,20 m ab OK FFB EG bis OK harte Bedachung (z. B. Ziegelddeckung) über die gesamte Dachlänge im Schnittpunkt der VK Außenwand mit der Enddeckung.
- Firsthöhe mit max. 8,70 m ab OK FFB EG bis OK harte Bedachung (z. B. Ziegelddeckung) über die gesamte Firstlänge.

Flächen: MI Höhenfestsetzungen

Bezugspunkt ist OK FFB EG. Dieser darf maximal 15 cm über OK (Hinterkante) der jeweils angrenzenden bestehenden Erschließungsstraßen (Forstinninger Straße ED 6, Pastetter- und Preisendorfer Straße) liegen.

Zugehöriger Höhenfixpunkt Gebäude = Achsbereich des Hauszugangs

Zugehöriger Höhenfixpunkt Erschließungsstraße = Achsbereich Grundstückerschließung

Einzelhäuser/ Doppelhäuser:

- Traufhöhe mit max. 6,20 m ab OK FFB EG bis OK harte Bedachung (z. B. Ziegelddeckung) über die gesamte Dachlänge im Schnittpunkt der VK Außenwand mit der Enddeckung.
- Firsthöhe mit max. 8,70 m ab OK FFB EG bis OK harte Bedachung (z. B. Ziegelddeckung) über die gesamte Firstlänge.

Allgemein gilt:

Abweichungen von den maximalen Höhenfestsetzungen sind unzulässig

Aufschüttungen bis max. 0,5 m und Abgrabungen über 0,5 m sind bei allen Gebäuden zum Angleichen der Gebäude zulässig.

Geländehöhen an den Grundstücksgrenzen zu Dritten und zu öffentlichen Flächen sind jeweils höhengleich zu erbringen. Höhenversätze an Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

B.1.4 Äußere Gestaltung der Gebäude und Dächer**Für WA gilt:**

- Bei allen Gebäuden ist an den Ortsgängen (Giebelseiten) und Traufen ein max. Dachüberstand von 1,0 m zulässig. Wird das überstehende Dach durch Stützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.
- Gauben sind generell erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
- Die Gesamtbreite der Gauben (Dachaufbauten vertikal mit Satteldach oder Flachdach) darf 1/3 der Gesamtlänge des jeweiligen Daches nicht überschreiten.
- Die max. Höhe der Gaubenfirste ist mind. 1 m (in der Dachschräge gemessen) unter der Firstlinie des Hauptdaches einzustellen. Dies gilt ebenso für Quergiebel (Bau 90° zum Haupthaus bis 1,0 m über die VK Außenwand Haupthaus) oder Zwerchgiebel (Giebel bis 1,0 m unter dem First des Haupthauses im 90° Winkel zum Haupthaus auf der Außenwand).
- Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis anthrazitfarbene max. 50cm x 50cm große Dachplatten, oder nicht reflektierende Metaldeckungen (z. B. patiniertes Metall wie Kupfer, Titanzink oder dunkelfarbige Bleche) zulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.
- Außenwandgestaltungen sind gesamt oder partiell als Fassaden mit Putz, Sichtbeton oder mit vorgehängten Fassaden (curtain wall) zulässig. Auffallende unruhige Putzstrukturen wie Bollerputze*** oder Putze mit Körnungen über 12 mm Oberflächenkörnung sind unzulässig. Reflektierende Materialien oder Leuchtfarben sind unzulässig. Ortsfremde Materialien wie Spaltklinker für Fassadenoberflächen sind unzulässig.
- Untergeordnete Bauteile, wie Erkertürme, die über Gebäudeecken ausgebildet werden, dürfen die Dachhaut nicht durchstoßen.
- „Holzblockhäuser“ aus Rundlingen sind unzulässig.

***Bollerputze = Gestaltungsputze mit wulstartigen Erhebungen (siehe Alpenvorland)

Für MI gilt:

- Bei allen Gebäuden ist an den Ortgängen (Giebelseiten) und Traufen ein max. Dachüberstand von 1,0 m zulässig. Wird das überstehende Dach durch Stützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.
- Gauben sind nicht zulässig.
- Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis anthrazitfarbene max. 50cm x 50cm große Dachplatten, oder nicht reflektierenden Metalldeckungen (patiniertes Metall wie Kupfer, Titanzink oder dunkelfarbige Bleche) zulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.
- Außenwandgestaltungen sind gesamt oder partiell als Fassaden mit Putz, Sichtbeton oder mit vorgehängten Fassaden (curtain wall) zulässig.
Auffallende unruhige Putzstrukturen wie Bollerputze oder Putze mit Körnungen über 12 mm Oberflächenkörnung sind unzulässig.
Reflektierende Materialien oder Leuchtfarben sind unzulässig.
- Untergeordnete Bauteile, wie Erkertürme, die über Gebäudeecken ausgebildet werden, dürfen die Dachhaut nicht durchstoßen.
- „Holzblockhäuser“ aus Rundlingen sind unzulässig.

B.1.5 Garagen und Stellplätze

- Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Forstern vom 20.01.1998 bzw. ihrer aktuellen Fassung.
- Die Anzahl der Stellplätze ist der Stellplatzsatzung vom 20.01.1998 der Gemeinde Forstern der jeweils aktuellen Fassung zu entnehmen.
- Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind innerhalb der dargestellten Baugrenzen sowie an den Grundstücksgrenzen zulässig.
- Vor den Garagen (Garagentor) und gedeckten Stellplätzen (Carport) ist eine Stauraumtiefe von mind. 5,0 m nachzuweisen, die nicht als Stellplatz ausgewiesen werden darf.
- Grenzgaragen, die traufständig (mit der Traufe auf der gemeinsamen Grenze) zum Nachbargrundstück stehen, dürfen max. eine Dachneigung von 20° aufweisen.
- Grenzgaragen, die giebelständig (mit der Traufe 90° zur gemeinsamen Grenze) zum Nachbargrundstück stehen, haben die gleichen Höhen, Dachformen, -neigungen und -eindeckungen aufzuweisen. Außerdem müssen sie zusammengebaut und im Bereich der am Straßenraum zugewandten Fassade ohne Versatz errichtet werden. Richtungsweisend ist die erstmalig errichtete Garage.
- Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen, mind. mit Pflasterungen mit wasserdurchlässiger Fuge, auszubilden.
- Zu- und Ausfahrten vor Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

B.1.6 Technische Nebenanlagen und Werbeflächen

- B.1.6.1** Sämtliche technische Nebenanlagen, die nutzungsspezifisch für die jeweilige Nutzung unabdingbar sind, sind planlich exakt darzustellen und sind mit den Hauptgebäuden in einer gestalterischen Einheit (keine Solitärbauten und bis zu max. 3,00 m über zulässigem First) auszuführen. Es gelten die Abstandsflächen der BayBO.

B.1.6.2 Werbeanlagen sowie private Beleuchtungsanlagen müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bzw. der Attika bleiben. Werbeanlagen mit Laufschrift oder beweglichen Teilen sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur indirekt beleuchtet zulässig

Technische Nebenanlagen i.V.m. Werbeflächen sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an max. zwei Gebäudeseiten zulässig und dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Maximaler Flächenanteil pro Fassade 5 %.

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und parallel zur Außenwand zu errichten.

B.1.7 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenzen dürfen mit Wintergärten (gesamterverglaste Anbauten, in sich geschlossen) bis max. 15 m², um max. 2,5 m Tiefe überschritten werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mindestens ein Abstand von 3,0 m einzuhalten.

B.1.8 Anzahl der Wohnungen und Grundstücksgrößen

Im WA gilt:

- pro Einzelhaus (alleinstehendes Wohngebäude) max. 2 WE (Wohneinheiten)
- pro Doppelhaushälfte (Vertikal getrenntes Einzelhaus) max. 1 WE/DHH
- Mindestgrundstücksgröße für Einzelhaus (EH) = mind. 400 m²
- Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälfte (DHH) = 300 m²

B.1.9 Grünordnerische Festsetzungen

B.1.9.1 Sicherung bestehender Gehölze

Der dargestellte zu erhaltende Gehölzbestand ist zu sichern und zu erhalten.

Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen - Ausgabe 1999) unbedingt anzuwenden und somit schon in der Ausschreibung bzw. bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen.

B.1.9.2 Entfernung bestehender Gehölze

Bei den vorgesehenen Rodungsmaßnahmen sind die Belange des Artenschutzes, insbesondere des Fledermausschutzes, bereits im Vorfeld der Arbeiten sowie bei den Fällarbeiten selber zu beachten.

B.1.9.3 Öffentliche Grünflächen sonstige

Ortsrandeingrünung entlang der Ostgrenze (straßenbegleitend)

Entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes erfolgt die Eingrünung durch Pflanzung der dargestellten Bäume. Verbleibende Flächen sind als extensive

Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen. Die Mahd erfolgt 2 x im Jahr, nicht vor dem 15. Juni und mit Abtransport des Mähguts. Die Traufbereiche der Bäume und Gehölzgruppen sind von der Mahd auszunehmen.

Die Mindestabstände für Bäume (1,00 m zum Fahrbahnrand Straße bzw. 0,75 m zu Geh- und Radwegen) sind einzuhalten. Das Lichtraumprofil der Straße und des Geh- und Radweges muss freigehalten werden. Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatl. Bauamt Freising (Sachgebiet S 15) vorzunehmen.

B.1.9.4 Private Grünflächen - Einzelbaumfestsetzungen

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Baum der Artenliste zu pflanzen.

B.1.9.5 Festsetzungen zur Wohnbebauung

Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen sind so gering wie möglich zu versiegeln (Kiesbelag, Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster).

Befestigte Flächen außerhalb der Gebäude (Zufahrten, Terrassen) dürfen 15 % der verbleibenden Grundstücksfläche nicht überschreiten.

B.1.9.6 Festsetzungen zu Stellplätzen

Vorgesehene PKW-Stellplätze im öffentlichen und privaten Bereich sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu befestigen.

B.1.9.7 Durchführung

Pflanzqualität der Gehölze

Mindestqualität der zu pflanzenden Einzelbäume:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Bzw. Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 250–300 cm

Mindestqualität der zu pflanzenden Obstbäume:

Hochstamm bzw. Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Mindestqualität der zu pflanzenden Sträucher:

Verpflanzter Strauch, mind. 5 Triebe, Höhe 60-100 cm

Gehölzarten

Artenliste 1, Bäume – standortgerecht + heimisch

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche

Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus in Arten und Sorten	Eberesche / Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbäume in Arten und Sorten	

Artenliste 2, Sträucher – standortgerecht + heimisch

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxycantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrosen-Arten
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

B.1.10 Behälter für die Abfallbeseitigung

Behälter für Abfallbeseitigung müssen im baulichen Zusammenhang mit den Gebäuden stehen und gegenüber der Erschließungsstraße umwehrt (nicht einsehbar) sein.

B.1.11 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Holz- oder als starre Systemzäune (kein Maschendrahtzaun) entlang der Erschließungsstraßen zu errichten. Gemeinsame Grundstücksgrenzen können mit hinterpflanztem Maschendrahtzaun errichtet werden. Bei Zaunhöhen hat man sich an der BayBO zu orientieren.

B.1.12 Ver- und Entsorgung

B.1.12.1 Stromversorgung

Die Elektroversorgung wird über die SEW Stromversorgungs GmbH und die Kraftwerken Haag GmbH gewährleistet.

B.1.12.2 Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung kann –bei ausreichendem Interesse- durch die Erdgas Südbayern GmbH sichergestellt werden.

B.1.12.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Gemeinde Forstern gewährleistet.

B.1.12.4 Abwasser

Die Abwässer werden dem Bestandsschmutzwasserkanal in der Preisendorfer Straße zugeführt und durch den Abwasser Zweckverband „Erdinger Moos“ entsorgt.

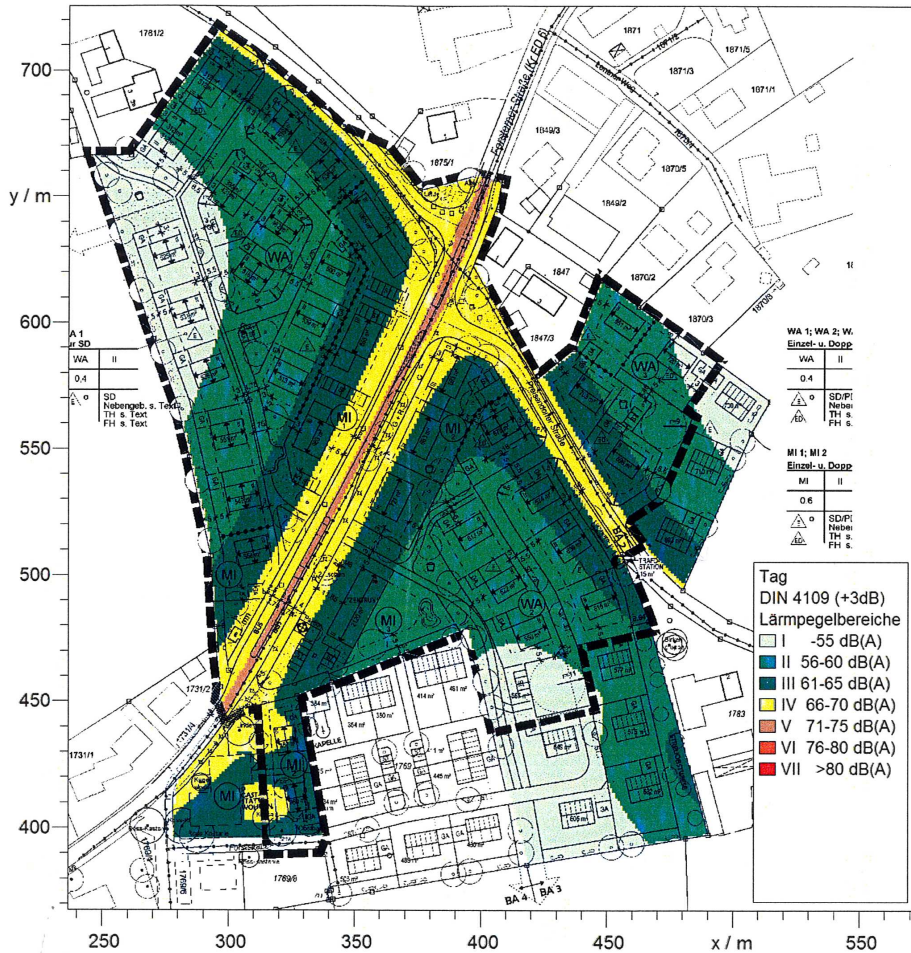
B.1.13 Immissionsschutz Schall und Geruch

- Für die im zentralen Bereich und Kreuzungsbereich mit Mischgebietsausweisung zu richtenden Gebäude mit schutzbedürftigen Wohn und Aufenthaltsräumen sind lärmgeschützte Grundrissanordnungen zu berücksichtigen, gleiches gilt auch im WA für sämtliche geplante Gebäude innerhalb der 49 dB(A) – Isolinie.
Konkret sind dabei an den jeweiligen vom Verkehrslärm beaufschlagten Fassaden keine (zu öffnende) Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Allgemeinen und Schlaf- und Kinderzimmern im speziellen anzuordnen. Da aufgrund der von mehreren Seiten einwirkenden Geräuschemissionen derartige Grundrissanordnungen jedoch nur bedingt möglich sind, sind an den Gebäuden zumindest (zu öffnende) Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht in Richtung der Kreisstraße ED& bzw. der Gemeindeverbindungsstraße Preisendorf – Pastetten anzuordnen.
- Wo eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind bei Wohn- und Aufenthaltsräumen und dabei im Besonderen bei Schlaf- und Kinderzimmern, die ausschließlich über ein Fenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Ausführungsbeispiele hierzu können der Richtlinie VDI 2719 entnommen werden.
- Hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Fassaden und insbesondere Fenster bzgl. der notwendigen Schallschutzklasse) sind an allen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches zu errichtenden Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen die Anforderungen nach Tabelle 8 der Norm DIN 4109 einzuhalten. Für die Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile sind dabei die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (ermittelt aus der Größe des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ = errechneter Beurteilungspegel + 3dB(A)) unter Berücksichtigung der Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 zugrunde zu legen. Beim Nachweis des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maß der Außenbauteile sind die o.a. schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu berücksichtigen. Für die im Plangebiet zu errichtenden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen sind dabei entsprechend der Darstellung in der Anlage 6 der Schalltechnischen Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 22.09. 2012 die Lärmpegelbereiche I bis IV anzusetzen.

Seite 34 von 35
 Zeichen/Erstelldatum: IS-US5-MUC// 22.09.2012
 Dokument: Bericht Forstern Karlsdorf Rev1.docx
 Bericht Nr. F12/035-LG



Anlage 6: Darstellung der Lärmpegelbereiche der Norm DIN 4109



Anlage 6 der Schalltechnischen Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 22.09. 2012

B.2 HINWEISE ALLGEMEIN

- Archäologische Funde sind meldepflichtig!

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten genehmigt. Zu verständigen ist die Untere Naturschutzbehörde, Frau Pitscheneder, Tel. 08231 – 392-4520, über die das Landesamt für Denkmalschutz – Bodendenkmäler- in München konsultiert wird.

- Während des Baus können Schichtenwässer, bzw. Stauwässer auftreten. Die Schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in den Schmutz- oder Mischwasserkanal darf nicht erfolgen.
- Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.
- Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (Dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).
- Hangwässer und/oder Schichtenwässer sind schadlos abzuleiten. Einleitungen in den Misch- bzw. Schmutzwasser-Kanal sind nicht erlaubt.
- Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen.
- Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke und öffentliche Flächen abgeleitet werden darf.
- Öffnungen in Gebäuden sind so zu konzipieren, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Die Bauwerber haben der Gemeinde zweifelsfrei die Höheneinstellung der Gebäude in Bezug auf das natürliche Gelände oder die angrenzende Erschließungsstraße gemäß den Textfestsetzungen nachzuweisen. (NN-Koten und Bezug an der Erschließungsstr.)
- Bauwasserhaltungen während der Bauphase sind wasserrechtlich durch das LRA zu genehmigen. Die gezielte Versickerung auf dem jeweiligen Grund ist erlaubnisfrei unter Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften (NWFreiV), sowie den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser vorzunehmen. Bei den Fällen des Einleitens von Oberflächenwasser ist ein Gestattungsverfahren notwendig!

- Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagsfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen sie die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“)

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

- Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, DIN 1986 ff. erstellt werden.
- Bei Bauvorhaben, deren Gründungssole im Grundwasser liegt, ist der Keller als wasserdichte, auftriebssichere Wanne auszuführen. Dies wird auch bei Schichtenwässern (wasserführende Schichten bei angeschnittenen Hängen) vorgeschlagen.
- Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999) unbedingt anzuwenden und somit schon in der Ausschreibung bzw. bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen.
- Randbepflanzungen sind nach gesetzlichen Richtlinien zu erbringen. Die Pflanzen in Art und Maß sind so zu wählen, dass keine Benachteiligung für die Landwirtschaft gegeben ist.
- Die Grundwasserverhältnisse müssen bei der Realisierung überprüft werden.
- Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das LRA einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
- Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999) unbedingt anzuwenden und somit schon in der Ausschreibung bzw. bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen.
- Randbepflanzungen sind nach gesetzlichen Richtlinien zu erbringen. Die Pflanzen in Art und Maß sind so zu wählen, dass keine Benachteiligung für die Landwirtschaft gegeben ist.
- Landwirtschaftsklausel

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit Zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00Uhr morgens bedingt durch das tägliche Futterholen, der täglichen Milchholung, aber auch durch Weidehaltung, zu rechnen ist. Zudem sind sämtliche Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais- Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

Gemeinde Forstern, den

.....
1. Bürgermeister Georg Els

.....
Siegel

C Begründung vom 08.03.2013

Fassung vom 23.07.2013

C.1 Beschreibung des Planbereiches

C.1.1 Lage im Raum

Der Bebauungsplan „Karlsdorf Mitte“ liegt zwischen Splittersiedlungen mit der Bezeichnung „Karlsdorf Mitte“ (Gemeinde Forstern) im Außenbereich des Landkreises Erding (Kreuzungsbereich der Gemeindeverbindungsstraße Pastetten – Preisendorf und der Kreisstraße ED6 Forstern – Forstinning) der Gemarkung Forstern.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung besteht aus zwei Teilbereichen:

- Der Teilbereich auf Fl.Nr. 1763 umfasst die, im bisherigen Bebauungsplan, als Zentrumsfläche bezeichnete Fläche an der ED 6 oberhalb der Bestandsgaststätte mit einer Größe von 2120m².
- Der zweite Teilbereich auf Fl.Nr. 1767 schließt südlich an das WA2 und westlich an den bestehenden Pferdehof an und hat eine Fläche von 1485m².

Die 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,36 ha.

C.1.2 Topographie

Das Gelände im Geltungsbereich weist im Teilbereich auf Fl.nr. 1763 eine Höhendifferenz in Richtung Südwest von ca. 0,5 m auf. Im Teilbereich auf Fl.nr. 1767 ist eine Höhendifferenz von ca. 1,5 m in Südwest-Richtung zu beschreiben.

C.1.3 Geologie

Siehe Bebauungsplan Nr. 610/11-19

C.1.3 Kleinklima

Siehe Bebauungsplan Nr. 610/11-19

C.1.5 Landschaftsbild Bestand (städtebaulich)

Siehe Bebauungsplan Nr. 610/11-19

C.2 Planungsrechtliche Vorgaben und Planungsziele

C.2.1 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Die Flächen im Geltungsbereich sind im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als 9. Änderung jeweils als WA bzw. MI festgeschrieben, sodass der qualifizierte Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt ist.

Weitere Auflagen oder Restriktionen sonstiger übergeordneter Planungen sind nicht bekannt.

C.2.2 Gemengelageverhältnisse

Auf der Fl. Nr. 1783 ist eine aktive landwirtschaftliche Nutzung mit der Bezeichnung „Pferdehaltung“ gegeben. Auf der Fl. Nr. 1769 Teilfläche befindet sich eine Gastwirtschaft, sodass gesamt durch die „heranrückende“ Wohnbebauung ein Gemengelagekonflikt prognostizierbar ist. Mit der Zusammenfassung der Bestände mittels des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 610/11-19 wird der Außenbereich nach § 35 BauGB mittels des zukünftigen bebauten Bereiches als Innenbereich und siedlungsstrukturell als Ortsteil (OT) zu betrachten und zu bewerten sein. Die prognostizierten Gemengelagekonflikte wurden im Rahmen eines Immissionsschutzgutachtens (S. C.2.3) behandelt und immissionsrechtlich gelöst.

Siedlungsstrukturelle Zwänge wurden im Rahmen der Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 610/11-19 „Karlsdorf Mitte“ gelöst.

C.2.3 Eigentumsverhältnisse

Alle Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Forstern.

C.2.4 Immissionsschutz

- Durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde zum Bebauungsplan „Karlsdorf Mitte“ eine Immissionsschutz-Untersuchung mit Datum vom 26.03.2012 und Fortschreibung vom 22.09.2012 erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die innerhalb des Plangebietes wirksamen Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr auf der Kreisstraße ED6 und der Gemeindeverbindungsstraße Preisendorf – Pastetten sowie durch die gewerblichen Einwirkungen eines Schreinereibetriebes an der Pastettener Straße 7, der Gaststätte „Zum Sattlerwirt“ sowie der Pferdehaltung an der Preisendorfer Straße ermittelt und beurteilt. Zusätzlich hierzu wurden bzgl. der o. a. Pferdehaltung die hierdurch verursachten und innerhalb des Plangebiets möglichen Geruschemissionen ermittelt und bewertet.
- Hinsichtlich der Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr wurde als Ergebnis der Untersuchungen ermittelt, dass innerhalb des Tagzeitraumes der für Allgemeine Wohngebiete anzusetzende Orientierungswert der Norm DIN 18005 in Höhe von 55 dB(A), gemessen von der Fahrbahnmitte, in einem knapp 45 m breiten Streifen beiderseits der Kreisstraße ED6 sowie bis zu einer Tiefe von 30 bis 35 m auch entlang der Gemeindeverbindungsstraße Preisendorf - Pastetten überschritten wird. Auch der Orientierungswert für Mischgebiete in Höhe von 60 dB(A) wird in dem zentralen Bereich entlang der Kreisstraße ED6 z. T. noch überschritten.
Der gegenüber dem Orientierungswert der DIN 18005 um 4 dB(A) höhere Immissions-

grenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) für Mischgebiete wird im gesamten Plangebiet und auch in dem o. a. zentralen Bereich eingehalten. Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) für Wohngebiete wird im Wesentlichen in den Kreuzungsbereichen der beiden Straßen noch überschritten, ansonsten im Großteil des Plangebietes eingehalten bzw. unterschritten.

Nachts wird der für Allgemeine Wohngebiete anzusetzende Orientierungswert der Norm DIN 18005 in Höhe von 45 dB(A), gemessen von der Fahrbahnmitte, in einem etwa 60 m breiten Streifen beiderseits der Kreisstraße ED6 sowie bis zu einer Tiefe von etwa 35 m auch entlang der Gemeindeverbindungsstraße Preisendorf - Pastetten überschritten. Der Orientierungswert für Mischgebiete in Höhe von 50 dB(A) wird in dem zentralen Bereich entlang der Kreisstraße ED6 ebenfalls überschritten.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 54 dB(A) für Mischgebiete wird im gesamten Plangebiet mit Ausnahme von Teilen innerhalb des zentralen Bereiches eingehalten. Der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) für Wohngebiete wird im Wesentlichen in den Kreuzungsbereichen der beiden Straßen sowie im äußersten Südwesten noch überschritten.

- Bzgl. des Verkehrslärms wird auf die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV mit passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen reagiert.
- Hinsichtlich der Geräuschemissionen durch gewerbliche Anlagen wurde als Ergebnis der Untersuchungen ermittelt, dass innerhalb des Tagzeitraumes sowohl der für Allgemeine Wohngebiete WA bzw. Mischgebiete MI anzusetzende Orientierungswert der Norm DIN 18005 von 55 dB(A) bzw. 60 dB(A) als auch der in seiner Höhe gleich lautende Immissionsrichtwert der TA Lärm in sämtlichen Bereichen des Plangebietes in denen eine schutzbedürftige Bebauung realisiert werden soll eingehalten bzw. unterschritten wird. Nachts wird der Orientierungswert/Immissionsrichtwert von 40 dB(A) bzw. 45 dB(A) ebenso in allen Bereichen des Plangebietes in denen eine schutzbedürftige Bebauung realisiert werden soll eingehalten bzw. unterschritten.
- Bzgl. des Gewerbelärms wurde aufgrund einer im ersten Planentwurf prognostizierten nächtlichen Überschreitung des Orientierungswertes bzw. Immissionsrichtwertes für die unmittelbar westlich an die Pferdehaltung anschließenden Grundstücke in der Form darauf reagiert, dass der entsprechende Bereich nicht mehr in den Geltungsbereich aufgenommen wurde. Die nun in der 1. Änderung des B-Planes betroffene Fläche enthält, direkt westl. angrenzend, einen „Grünpuffer“ mit ca. 7m Breite und anschließend Straßenverkehrsfläche mit einem Wendekreis von d= 22m. Erst daran anschließend wird eine Wohnbaueinheit realisiert. Die Immissionsgrenzwerte werden an der Stelle der Wohnbebauung laut der Immissionsschutzuntersuchung des TÜV Anlage 4.2 nicht überschritten.
- Hinsichtlich der Geruchsimmissionen innerhalb des Plangebietes des BPlanes „Karlsdorf Mitte“ wurde als Ergebnis der Untersuchungen erarbeitet, dass der Immissionswert nach der Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL von 0,10 (10%) für Wohn-/Mischgebiete in den unmittelbar westlich an die Pferdehaltung anschließenden Grundstücken, teilweise deutlich überschritten würden. Für das Grundstück im Geltungsbereich der 1. Änderung ergibt sich laut der Immissionsschutzuntersuchung des TÜV Anlage 7 bezüglich Geruchsstundenhäufigkeit ein Wert von 5,6 und liegt somit unter den vorgeschriebenen 10% für Wohn- und Mischgebiete.

C.2.5 Sonstige übergeordnete Planungen

Siehe Bebauungsplan Nr. 610/11-19

C.3 Anlass und Ziele der Planung

C.3.1 Anlass der Planung

Im Rahmen der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes wird die Fläche des MI 3 „Zentrum“ zurückgebaut um zwei weitere kleinere Grundstücke für Wohnnutzungen oder Gewerbe innerhalb der Mischbaufläche MI zu ermöglichen.

Die Folge hieraus ist, dass eine Zentrumsplanung nur noch mit einer Platzbildung zu bewerkstelligen ist und in diesem Sinne auch den Gemeindlichen Überlegungen folgt.

Da es sich um ein Mi Gebiet handelt können sich auf den Grundstücken nach § 6 Abs. 2 - 5 BauNVO z.B: auch Anlagen für Verwaltungen, sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ansiedeln.

Bei der zweiten Änderungsfläche auf Fl.Nr.1767 ist das Ansinnen städtebaulich auf einen bestimmten Zeitraum, einen Siedlungsabschluss zu schaffen, der städtebaulich homogen den Siedlungsrand darstellt. Somit ist nach exakter Prüfung des Immissionsschutzgutachtens weiteres Gebäude westlich der Erschließungsstraße möglich. Der temporäre Wendehammer hingegen liegt im Bereich der Immissionsbelastung der Pferdehaltung.

C.3.2 Ziele der Planung und Planungskonzept

Planerisch ist beabsichtigt im Rahmen einer Mischgebietsausweisung und Anpassung der Fläche für gemeindliche Einrichtungen - einerseits eine Platzbildung zu ermöglichen und andererseits die Innerörtlichen Flächen einer Mischnutzung zuzuführen. Aufgrund der Gemengelage ist es hierbei zum einen möglich die Gebäude einer Wohnnutzung oder Mischnutzung zuzuführen.

Die Grundzüge der Gesamtplanung werden nicht tangiert, da der Zentrumsgedanke (nun öffentlicher Platz) aufrechterhalten wird und keine Reduzierung der Öffentlichen Grünfläche erfolgt.

Bei der zweiten Fläche auf Fl.Nr. 1767 gelingt es einen temporären organischen Abschluss für das Quartier zu ermöglichen ohne die mögliche Erweiterung des Entwurfs in Frage zu stellen.

C.4 Grünordnung und Umweltverträglichkeit

C.4.1 Konzept

Siehe Bebauungsplan Nr. 610/11-19

Dem Klimaschutz wird im Rahmen der Bauleitplanung „Karlsdorf Mitte“ und damit auch der 1. Änderung, auf vielfältige Weise Rechnung getragen:

- südost- bis südwest-exponierte Dächer für optimale Photovoltaiknutzung
 - Festsetzung von Gehölzpflanzungen (CO₂-Bindung, Staubfilterung, Windabschwächung, Speicherung von Niederschlagswasser im Boden)
 - Festsetzung von Eingrünungspflanzungen nach Westen als Windschutz in der Hauptwindrichtung
 - Gliederung des Baugebietes mit einem durchgehenden Grünzug (Luftaustausch)
- Keinerlei Einschränkungen hinsichtlich energiesparenden Bauweisen, regenerativer Energie- und Wassernutzung

C.4.2 Bestandsbewertungen und Begründungen von Festsetzungen

Siehe Bebauungsplan Nr. 610/11-19

C.5 Technische Festlegungen

C.5.1 Oberflächenwasser

C.5.1.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser

Unverschmutztes Oberflächenwasser wird über ein straßenbegleitendes Rigolensystem und eine belebte Oberbodenzone versickert.

C.5.1.2 Verschmutztes Oberflächenwasser

Verschmutztes Oberflächenwasser und sonstiges Schmutzwasser ist über ein ausreichend dimensioniertes unterirdisches Kanalnetz an das Bestandsnetz der Gemeinde.

C.5.1.3 Wohnbauflächen

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf jedem Grundstück vorzusehen.

C.5.2 Wasserversorgung und Wasserentsorgung

C.5.2.1 Wasserversorgung, Entsorgung und Freispiegel

Die **Wasserversorgung** ist über das bestehende Ortsnetz gesichert.

Das Baugebiet wird an den Schmutzwasserkanal der Gemeinde angeschlossen.

Das Entwässerungskonzept zum B-Plan Nr. 610/11-19 wurde durch einen Fachmann geprüft.

Die betroffenen Kanäle sind in der „Preisendorfer Straße“ vorhanden. Die Dimensionen sind ausreichend um dezentral „gepuffert“ **Oberflächenwasser** aufzunehmen.

Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke im Geltungsbereich im Freispiegel (mind. Frosttiefe) das Oberflächenwasser entsorgen können.

Bei notwendiger Steigerung der Kapazitäten ist zur Einleitung von unverschmutztem Oberflächenwasser in den Vorfluter eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich (vor Einleitungsbeginn).

Die **Abwasserentsorgung** und Entsorgung von verschmutztem Oberflächenwasser erfolgt gesamt über das bestehende Kanalnetz in der Straße „Preisendorfer Straße“.

C.5.2.2 Entsorgung von Dachflächen und versiegelten Flächen

Eine Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser ist bei dem vorhandenen Untergrund möglich.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen und zu gewährleisten.

C.5.2.3 Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von ge-

sammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen techn. Regeln (TRENGW, TREN OG) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Das im Planungsgebiet oberflächlich abfließende Niederschlagswasser kann im Bereich der schottergründigen Böden (größter Teil des Planungsgebietes „Karlsdorf Mitte“) im Untergrund versickert und somit dem Grundwasser wieder zugeführt werden. Ob im Bereich der humosen Lehm Böden über Schotterschichten das Oberflächenwasser ebenfalls versickert werden kann, ist einzelfallabhängig zu entscheiden, sollte aber wo immer möglich in Betracht gezogen werden.

C.5.2.4 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge der inzwischen starken Niederschlagsneigung und den daraus folgenden wild abfließenden Wässern ist prinzipiell das leichte Hanggelände gegen Hangwasser zu sichern. Entsprechende Wasserauffanggräben oder Drainagen sind bei der Realisierung der Einzelbauvorhaben nachzuweisen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so ausulegen, dass wild abfließendes Wasser bei einem hundertjährigen Regenereignis schadlos abgeführt werden kann.

Weiterhin ist der Abfluss von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet (aus dem Geltungsbereich) so zu unterbinden, dass kein Schaden für Dritte entstehen kann.

C.5.2.5 Unverschmutztes Oberflächenwasser und Grundwasser

Eventuelles Grundwasser ist durch den Bauwerber eigenverantwortlich zu eruieren.

Die Regenwassernutzung für Toilettenanlagen und Waschmaschinen ist zulässig, wobei die Nutzung von Dachablaufwasser ohne Hilfe eines zusätzlichen Leitungssystems aus ökologischer und hygienischer Sicht nicht zulässig ist.

Der Einsatz von Eigengewinnungsanlagen von Grundwasser ist durch den jeweiligen Eigentümer den Wasserversorgungsunternehmen zur Kenntnis zu bringen. Hierbei ist zu gewährleisten, dass durch private Eigenanlagen keine Rückwirkung auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entsteht. Nach TrinkwV 2001 sind Regennutzungsanlagen dem LRA Gesundheitsbehörde zu melden und die einschlägigen Auflagen zu beachten. Hier ist auch das WWA Donauwörth zu hören.

C.5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung durch die SEW Stromversorgungs GmbH und die Kraftwerken Haag GmbH ist gesichert. Sämtliche Hausanschlüsse sind hierbei unterirdisch zu erbringen.

C.5.4 Heizenergie / Nachhaltigkeit

Zur Reduzierung von Verunreinigungen der Luft wird empfohlen die Feststoffverbrennung auf Heizungsergänzungen zu reduzieren. Eine primäre Heizung über Feststoffverbrennung sollte unterbleiben.

C.5.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Baugebietes kann über den Landkreis Erding sichergestellt werden.

Erschließungsstraßen sind so zu planen, dass die Abfallbeseitigung ordnungsgemäß durchgeführt werden kann.

Ein Rückwärtsfahren darf nicht erfolgen. Wendekreise sind in der Regel mit einem Durchmesser von 22 m zu planen.

Wendehämmer mit Grüninseln sind bis zu 25 m zu planen. Auf Wendehämmern ist nur ein Ein- oder zweimaliges Rückstoßen zulässig.

C.5.6 Erschließung

Die **MIV-Erschließung** (Motorisierter Individualverkehr) erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße (Preisendorf – Pastetten) und die Kreisstraße ED 6 (Forstern – Forstinning), die im weiteren Verlauf Richtung Forstinning auf die B 12 trifft, die ein Zubringer zur A 94 (München – Passau) darstellt.

Die innerquartierlichen Erschließungen ist mit 5,5 m Breite gesamt als 30-iger Zonen und generell als „Verkehrsberuhigte Bereiche“ ausgewiesen. Hier sind teils integrierte, Gehwege erfasst. Durch entsprechende Einbauten und Ausweisung von Besucherstellplätzen wird eine baulich bedingte Geschwindigkeitsreduzierung erzwungen.

Eine Ausbildung der verkehrsberuhigten Bereiche als sog. „Spielstraßen“ ist im Zuge der Realisierung zu entscheiden.

Im Bebauungsplan Nr. 610/11-19 wird ein durchgängiges **Geh- und Radwegenetz** entlang der ED6 in der Endausbauphase mit 4 m Breite vorhanden sein. So kann man gesichert das Quartier durchqueren und geh- und radläufig den Süden oder Norden erreichen.

Ein weiterer Gehweg durchzieht das Quartier von Nordwesten Richtung Südosten und folgt einem Grünzug durch das Quartier.

C.5.7 Vermessung

Das gesamte Quartier wurde vermessen, um die Höheneinstellungen über Referenzpunkte im jeweiligen Grundstück zu sichern.

Der Planung liegt ein digitaler Katasterplan zu Grunde.

C.6 Altlasten

Der Gemeinde Forstern sind keine Altlasten im Geltungsbereich im Sinne des jeweiligen Gesetzes bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. Hier ist umgehend das Landratsamt einzuschalten das alle weiteren Schritte in die Wege leitet.

C.7 Örtliche Bauvorschriften

Es ist eine Stellplatzsatzung (vom 20.01.1998) bindend.

C.8 Städtebauliche Statistik

C.8.1 Städtebauliche Eckdaten

Gesamtgeltungsbereichsfläche	ca. 3604 m²	100,0 %
------------------------------	-------------	---------

Nettowohnbauland WA	ca. 574 m ²	16%
Mischgebietsfläche MI	ca. 2079 m ²	58%
Grün	ca. 349 m ²	9,5%
Verkehrsflächen:	ca. 602 m ²	16,5%

C.8.2 Vergleichswerte in der Entwicklung

WA

Anzahl der Wohngebäude Einzelbauten dargestellt (WG)		1 Stk.
Anzahl der min. möglichen Anzahl von Wohneinheiten (WE) Einzelhaus = 1 WE,		1 Stk.
Anzahl der max. möglichen Anzahl von Wohneinheiten (WE) Einzelhaus = max. 2 WE,		2 Stk.
Minimal möglicher Einwohnerzuwachs	1 WE x 2,3 E/WE =	2,3 E
Maximal möglicher Einwohnerzuwachs	2 WE x 2,3 E/WE =	4,6 E
Minimal nötige PKW-Stellplätze / PKW = 1 WE x 2,0 PKW =		2 PKW
Maximal nötige PKW-Stellplätze / PKW = 2 WE x 2,0 PKW =		4 PKW

MI

Anzahl der Gewerbeflächen/Wohnbauflächen		2 Stk.
Annahme 3 WE mit 2,3 E =	ca.	7 E
PKW – Anteil	ca.	6 PKW

Gemeinde Forstern, den

.....
1. Bürgermeister Georg Els

.....
Siegel

Anlagen:

- Plan M 1:1000 Stand 08.03.2013 i. d. F. 23.07.2013