

Gemeinde
Forstern
Lkr. Erding

Bebauungsplan der Innenentwicklung
Gelände Omnibus Moser

Planfertiger
Bebauungsplan

Planfertiger
Städtebaul. Entwurf

Plandatum

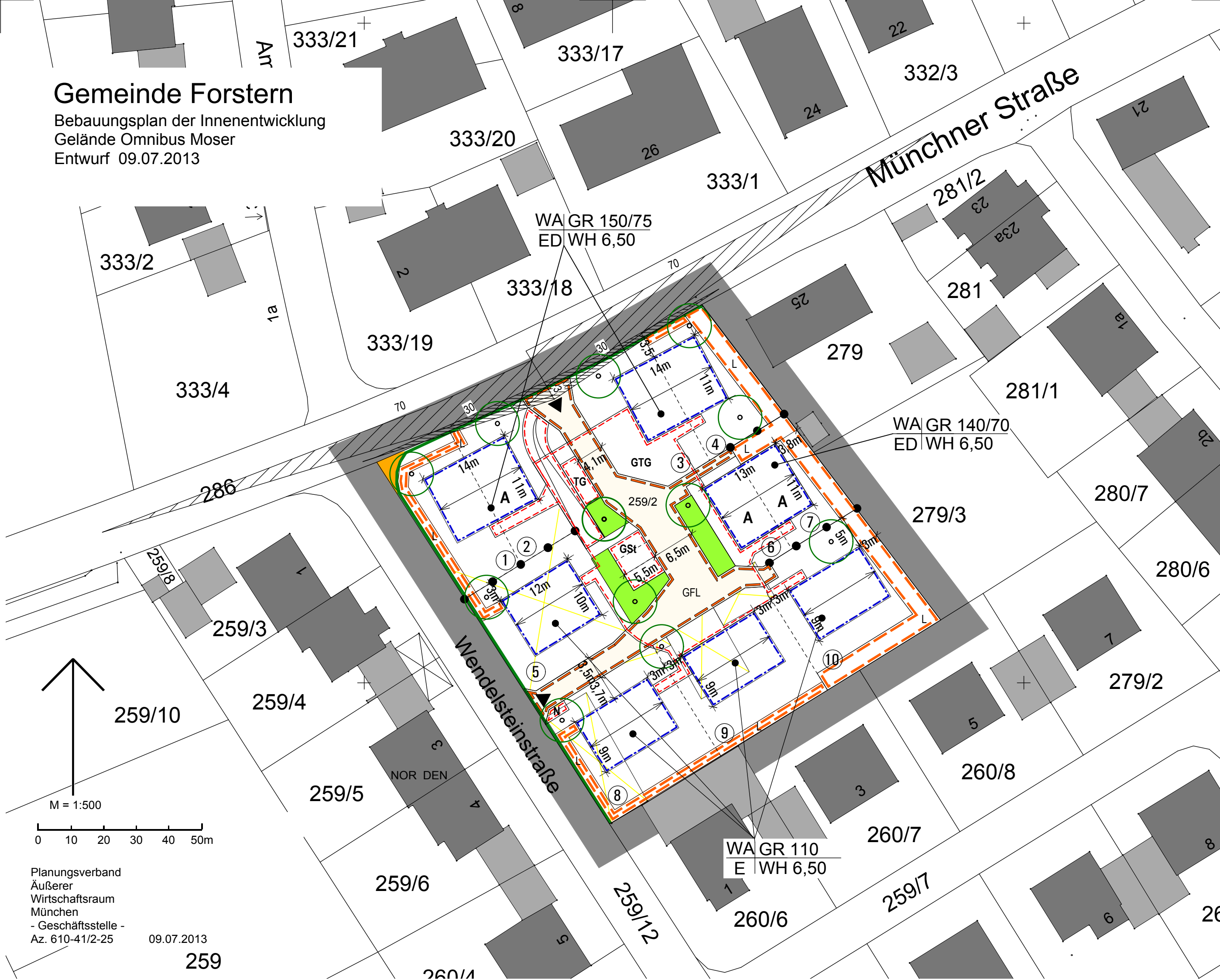
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Anger Groh Architekten
Roßmayrgasse 17, 85435 Erding

Az.: 610-41/2-25 Bearb.: Beck/Schwander

Entwurf
09.07.2013

Gemeinde Forstern
Bebauungsplan der Innenentwicklung
Gelände Omnibus Moser
Entwurf 09.07.2013



Die Gemeinde Forstern erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4 und 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB– Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
- Geschäftsstelle -
Az. 610-41/2-25

09.07.2013

Übersichtsplan:

digitale Flurkarte M 1:5.000 mit Umgriff



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Grenze unterschiedlicher Festsetzungen (Maß der Nutzung)

2 Art der Nutzung

- 2.1 **WA** Das Bauland wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

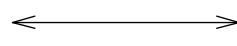
- 3.1 **GR 110** höchstzulässige Grundfläche je Baugrundstück in Quadratmetern (z.B. 110)
- 3.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO sind Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche durch Grundflächen von untergeordneten baulichen Anlagen wie z.B. Vordächer, ortsunübliche Dachüberstände, Außentreppen, Müllbehälter und Fahrradständer, Kellerschächte sowie für Wintergärten und Terrassen ausnahmsweise bis maximal 25 % pro Baugrundstück zulässig. Wintergärten sind maximal bis zu einer Grundfläche von 12 qm zulässig.
- 3.3 Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen sind bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,7 zulässig.

- 3.4 Die Wandhöhe wird mit max. 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von der festgesetzten Höhe Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Es wird offene Bauweise festgesetzt.
- 4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Grundflächen der in Ziff. 3.2 genannten Anlagen um bis zu 2,5 m überschritten werden.
- 4.4 Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß Planschrieb zulässig.
- 4.5 Pro Einzelhaus sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.
- 4.6 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Auf den mit „A“ bezeichneten Baugrundstücken (Parzellen 6, 7) werden die Abstandsflächen abweichend durch die festgesetzten Baugrenzen beschrieben.

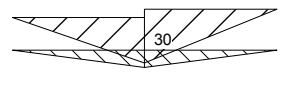
5 Bauliche Gestaltung

- 5.1  Hauptfirstrichtung – Hauptgebäude; Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- 5.2 Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf die Höhe der Oberkante Fahrbahn der das Grundstück erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche um max. 0,20 m überschreiten.
- 5.3 Sämtliche Dächer von Hauptgebäuden sind nur als symmetrische Satteldächer mit Plattendeckung zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 22° - 36°. Aneinandergebaute Gebäude mit gleicher Hauptfirstrichtung sind profilig und mit gleicher Dachneigung auszuführen.
- 5.4 Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 32° zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten und wandbündigen Quergiebel darf max. 1/3 der Trauflänge betragen. Der Abstand der Gauen untereinander und zum Ortsgang muss mindestens 1,50 m betragen. Zu Traufe und First sind mindestens 0,60 m einzuhalten.

6 Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen

- 6.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie
- 6.3  Grundstückszufahrt
- 6.4  private Straßenverkehrsfläche
- 6.5  Geh-, Fahr-, Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Entsorgungs-, Einsatz- und Rettungsfahrzeuge.
- 6.6  Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche. Bauliche Anlagen sind auf diesen Flächen unzulässig.
- 6.7 Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Stellplatznachweis richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Forstern.
- 6.8  Fläche für oberirdische, offene Gemeinschaftsstellplätze, mit Zuordnung zur Fl.Nr. 259/2
- 6.9  Fläche für Tiefgaragenaufgang
- 6.10  Fläche für Gemeinschaftstiefgarage mit Rampe, mit Zuordnung zur Fl.Nr. 259/2. Die Decken von Tiefgaragen sind, soweit sie nicht unter Gebäuden liegen, um mindestens 80 cm unter Geländeniveau abzusenken, mit einem entsprechend fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken und gemäß den Festsetzungen zur Grünordnung zu entwickeln.

- 6.11 Für die Einhausung der Rampenanlage gilt: Die höchstzulässige Wandhöhe vom Zufahrtsniveau bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut beträgt max. 3,00 m. Als Überdachung sind nur flach geneigte Pultdächer bis max. 18° oder Flachdächer zulässig. Die Überdachungen sind zu begrünen.
- 6.12  Flächen für Nebenanlagen (Abstellflächen für Mülltonnen)
- 6.13 Je Baugrundstück ist außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ein Nebengebäude gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in einer Größe von max. 5,00 qm, höchstens jedoch bis zur in Ziff. A 3.6 zulässigen Gesamt-Grundflächenzahl zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Nahwärmeversorgung) sind bei Einhaltung der Ziff. A 3.6 allgemein zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen darf 2,20 m, gemessen vom natürlichen Geländeverlauf, nicht überschreiten.

- 6.14  Freizuhaltende Sichtfelder mit Angabe der Schenkellänge in Metern.
- 6.15 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

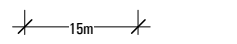
7 Grünordnung

- 7.1  zu begrünende Flächen
- 7.2  zu pflanzende Bäume. Die Anzahl der Bäume ist verbindlich. Die Situierung der Bäume kann gegenüber der Planzeichnung abweichen.
- 7.3 Die unbebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind von den Grundstückseigentümern zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pro Wohneinheit ist mind. 1 Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume können darauf angerechnet werden. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.
- 7.4 Die zu pflanzenden Bäume müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgender Qualität entsprechen: Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, aus extra weiten Stand, 4xx, SIU 20-25
- 7.5 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Anlage von Zufahrten, Hauszugängen und Terrassen allgemein zulässig. Sie sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
- 7.6 Einfriedungen sind nur als sockellose offene Einfriedungen (Bodenfreiheit mindestens 10cm) mit einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. Sichtschutzwände zwischen Doppelhäuser sind bis zu einer Höhe von 2,50m gemessen ab OK Erdgeschoss-Rohfußboden zulässig.

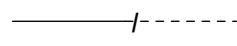
8 Immissionsschutz

- 8.1 Für die Wohngebäude sind geschlossene Wohnraumlüftungssysteme vorzusehen.
- 8.2 Die Außenbauteile der Gebäude auf den Parzellen 1, 2, 3 und 4 sind so auszuliegen, dass sie dem Lärmpegelbereichen III (DIN 4109) entsprechende Schalldämmmaße aufweisen.
- 8.3 Die Außenbauteile der Gebäude auf den Parzellen 5, 6, 7, 8, 9 und 10 sind so auszuliegen, dass sie dem Lärmpegelbereichen II (DIN 4109) entsprechende Schalldämmmaße aufweisen.

9 Bemaßung

- 9.1  Maßzahl in Metern

B Hinweise

- 1 Nutzungsschablone
- | Art der Nutzung | Maß der Nutzung | GR in qm DH/E |
|---|--------------------------------------|---------------|
| Einzelhäuser / Einzel- und Doppelhäuser | Flurstücksnummer, z.B. Fl. Nr. 259/2 | Wandhöhe in m |
- 2  bestehende/vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3  bestehende Gebäude/Garagen
- 4  vorgeschlagene Gebäude
- 5  abzubrechende Gebäude
- 7  Nummerierung der Baugrundstücke
- 8 Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DschG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
- 9 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und -entsorgungsanlage angeschlossen sein. Für Bauwassererhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Erding zu beantragen. Bauwerke sind auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile, sowie deren Zugänge, wasserdicht auszuführen.
- 10 Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird durch die NWFreiV geregelt. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet werden. In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen, Sickerröhre versickert werden. Dabei müssen die Technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das

Grundwasser (TRENGW) beachtet werden. Wenn die Maßnahmen der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden. Sofern eine flächenhafte Versickerung auf den Baugrundstücken nicht möglich sein sollte, ist eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal zulässig.

- 11 Im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle und des unterirdischen Lagertanks könnten Verunreinigungen des Untergrunds vorhanden sein. Der Rückbau dieser Anlagen sollte daher unter fachgutachterlicher Begleitung und mit anschließender Beprobung des Untergrundes erfolgen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt Erding mitzuteilen.
- 12 Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden. Es ist ein Mindestabstand von Baumpflanzungen von 2,5 m zu diesen Leitungen einzuhalten. Ansonsten sind die Schutzmaßnahmen nach dem DVGW Arbeitsblatt GW 125 herzustellen.

Kartengrundlage: digitale Kartengrundlage

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Forstern, den
(Georg Els, Erster Bürgermeister)

- Verfahrensvermerke
- 1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.04.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
- 2 Der betroffenen Öffentlichkeit wurden in der Zeit vom 21.02.2013 bis 22.03.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.02.2013 gegeben.
- 3 Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 21.02.2013 bis 22.03.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.02.2013 gegeben.
- 4 Der ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.05.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2013 bis 17.06.2013 erneut öffentlich ausgelegt.
- 5 Zu dem ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.05.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 22.05.2013 bis 17.06.2013 erneut beteiligt.
- 6 Die Gemeinde Forstern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 9.07.2013 den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.07.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Forstern, den
(Siegel) Georg Els, Erster Bürgermeister
- 7 Ausgefertigt Forstern, den
(Siegel) Georg Els, Erster Bürgermeister
- 8 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Forstern, den
(Siegel) Georg Els, Erster Bürgermeister