

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND PLANZEICHNUNG - TEIL A

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der Nutzung – M (§ 6 BauNVO)
Mischgebiet Ml gem. § 6 BauNVO
Tankstellen (§ 6 Abs.2 Nr. 7) und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 sind nicht (auch nicht ausnahmsweise) zulässig.

1.2 Maß der Nutzung (§19 BauNVO)
z.B. 140
Maximal zulässige Grundfläche (m2) der baulichen Anlagen gem. §19 BauNVO.
Die Angabe bezieht sich auf die Grundfläche der Hauptbaukörper und gilt jeweils für den gesamten Bauraum unabhängig von Größe und Anzahl der Flurstücke innerhalb des Bauraums.
Wasserdurchlässige Zufahrten und Stellplätze werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

1.3 Bauweise (§22 BauNVO)
offene Bauweise
zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit maximal 3 Hauseinheiten

1.4 Anzahl der Geschosse (§20 Abs.1 BauNVO) und Wandhöhe und Dachneigung
Gebäudeschema (A) Wohn- und Nichtwohngebäude
max. 2 Vollgeschosse (E+D, Dachgeschoss als Vollgeschoss), Wandhöhe max. 4,65 m, DN 30-38° oder
max. 2 Vollgeschosse (E+1), Wandhöhe max. 6,1 m, DN 20-25°

Gebäudeschema (B) Nichtwohngebäude
max. 2 Vollgeschosse (E+1), Wandhöhe max. 7,30 m, DN 15-25°
Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Rohboden Erdgeschoss = Keller(roh)decke bis zum Schnittpunkt der Aussenkante Außenwand mit OK Dachschalung, traufseitig gemessen.

1.5 Höhenlage
z.B. 522,15
Die Oberkante des Rohbodens Erdgeschoss ist je Bauraum als absolute Höhe über Normal-Null festgelegt.

..... Abtrennung der Bauräume nach unterschiedlichen Höhenlagen

1.6 Anzahl der Wohneinheiten
z.B. 2 WE
die max. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden ist je Bauraum festgelegt und gilt jeweils für den gesamten Bauraum unabhängig von Größe und Anzahl der Flurstücke innerhalb des Bauraums.

z.B. a WE
im Bauraum ist keinerlei Wohnnutzung zulässig.

z.B. BLW - Betriebsleiterwohnung
in Nichtwohngebäuden mit gewerblicher Nutzung ist 1 Betriebsleiterwohnung zulässig. Max. 25% der realisierten Gesamt-Gebäudenutzfläche darf für Wohnzwecke genutzt werden.

2. Bauweise – bauliche Gestaltung – überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Baugrenze / Bauraum



Festgesetzter Bauraum mit Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO), mit durchlaufender Nummerierung.
Untergeordnete Bauteile (wie z.B. Eingangsüberdachungen, Vordächer, Balkone, etc.), Terrassen und Gebäudezubehören aus Glas, Holz oder Stahl dürfen die Baugrenzen um bis zu 2m auf eine Länge von insgesamt 75% der Gebäudelänge überschreiten.

2.2 Flächen für Garagen und Carports



Festgesetzte Flächen für Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen

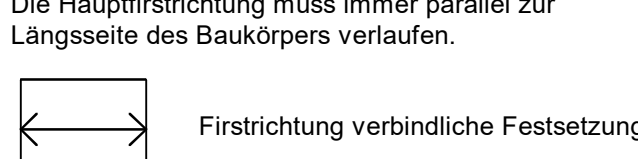
2.3 Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten

2.4 Firstrichtung



Die Hauptfirstrichtung muss immer parallel zur Längsseite des Baukörpers verlaufen.



2.5 Dachform

Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer. Für Garagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig

2.6 Dachdeckung

Dachpennen aus Beton oder Ziegel
Dachdeckung
Verblechung

2.7 Dachaufbauten

Ab 32° Dachneigung sind maximal 3 Dachgauben mit je max. 1,75 m Außenbreite je 15m Länge des Hauptbaukörpers und je Dachfläche zulässig
Anstelle von 3 Dachgauben ist ein Zwerchgiebel (außenwandbündig) mit einer Breite von max. 3,8 m zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.8 Anpassungsgebot

Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und Carports sind bei gegenseitigem Grenzbanau profil- und höhenleich zu errichten. Der „Nachbauer“ hat sich dem Bestand anzupassen.

2.9 Nebenanlagen

Nebengebäude im Sinne von Art 63 Abs. 1 Nr.1a BayBO dürfen mit einer maximalen Nutzfläche von 20 m² auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2.10 Garagen und Stellplätze

Garagen und überdeckte Carports sind nur innerhalb der Bauräume oder der gesondert festgesetzten Flächen (Pkt.2.2) zulässig.
Offene Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden. Garagen müssen auf der Einfahrtseite einen Abstand von mindestens 5,0 m von der Grundstücksgrenze aufweisen. Diese Fläche darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden. Für Garagen und Carports sind Satteldächer einer Dachneigung von 15° - 38° sowie begrünte Flachdächer zulässig.

Flächen für offene Stellplätze sind zwingend wasserdurchlässig auszuführen (Rasen-Pflaster, Rasengitter, Rasenfugensteine, Schotter, Splurplatten, wasserdurchlässige Steine mit Rasenfugen o.ä.).

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze / Garagen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Forstern zu ermitteln und im Bauantrag nachzuweisen. Stellplätze sind gemäß dieser Stellplatzsatzung herzustellen.

2.11 Abgrabungen - Aufschüttungen

Abgrabungen oder Aufschüttungen zur Gebäudeangleichung sind mit max. 65 cm über oder unter natürlichem Gelände zulässig. Ein Höhenversatz an der Grundstücksgrenze ist nicht zulässig.

2.12 Einfriedungen

Zaune und Einfriedungen sind mit maximal 150 cm Höhe zulässig. Durchlaufende Zaunsockel sind nicht zulässig

2.13 Werbeanlagen

Das Anbringen von Werbeanlagen am Gebäude ist nur im Erdgeschoss zulässig. Hinweisschilder bis 2 m Höhe sind auch außerhalb der Baugrenzen im Einfriedbereich zulässig. Hinweisschilder an den Grundstückszufahrten dürfen 1,5 m2 Größe nicht überschreiten. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3. Verkehr

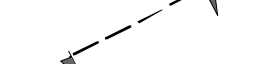
3.1 Straßenbegrenzungslinie – öffentliche Verkehrsfläche



3.2 Straßenbegrenzungslinie – öffentliche Verkehrsfläche verkehrsberuhigt (StVO§45 Zeichen 325/326)



3.3 Grundstückszufahrt



Bereich zulässiger Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche. Außerhalb der festgesetzten Zufahrtbereiche sind Anschlüsse an die öffentliche Verkehrsfläche nicht zulässig.

3.5 Fußweg



Der Fußweg ist ohne Belag lediglich mit wassergebundener Decke oder Schotterrassen anzulegen.

4. Grünordnung

4.1 Baum Bestand
Vorhandene Bäume sind zu schützen und zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen

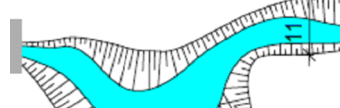
4.2 zu pflanzender Baum
mit Festsetzung von Lage (geringfügig veränderbar) und Baumart.

Bäume 1. Ordnung
Stammumfang 16/18 cm, 4 x verpflanzt; Stammhöhe mind. 350
A Ahorn (Spitz- / Bergahorn)
E Eiche (Stieleiche)
Bäume 2. Ordnung
Stammumfang 12/14 cm, 3 x verpflanzt
B Birke (Betula pendula)
T Traubeneiche (Prunus padus)
Obstbäume
Mittel- bzw. Hochstamm mit TB, Stammumfang 10/12

4.3 Private Grünfläche (Gartenflächen)
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 so viele Bäume zu pflanzen, dass auf je 200 qm Grundstücksfläche ein Baum kommt. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume werden angerechnet.

4.4 private Grünfläche
Anlage einer Streuwiese.

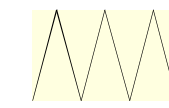
4.5 Öffentliche Grünfläche
Flächen zur Verbesserung der Gewässerstruktur gemäß Gewässerentwicklungskonzept der Gemeinde Forstern. Anlage eines Retentionsraumes durch Aufweitung des Bachquerschnittes.



4.6 Fließgewässer Hirschbach und Wettinger Bach

4.7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

4.7.1 Landwirtschaftliche Nutzfläche im Talbereich des Hirschbaches (ökologisch besonders hochwertig - mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild) von Bebauung freizuhalten



4.7.2 Maßnahmen zur Schaffung von Ausgleichsflächen mit dem Entwicklungsziel: Bereich A: Artenreicher Wiesenstreifen zwischen Wettinger Bach und Weg

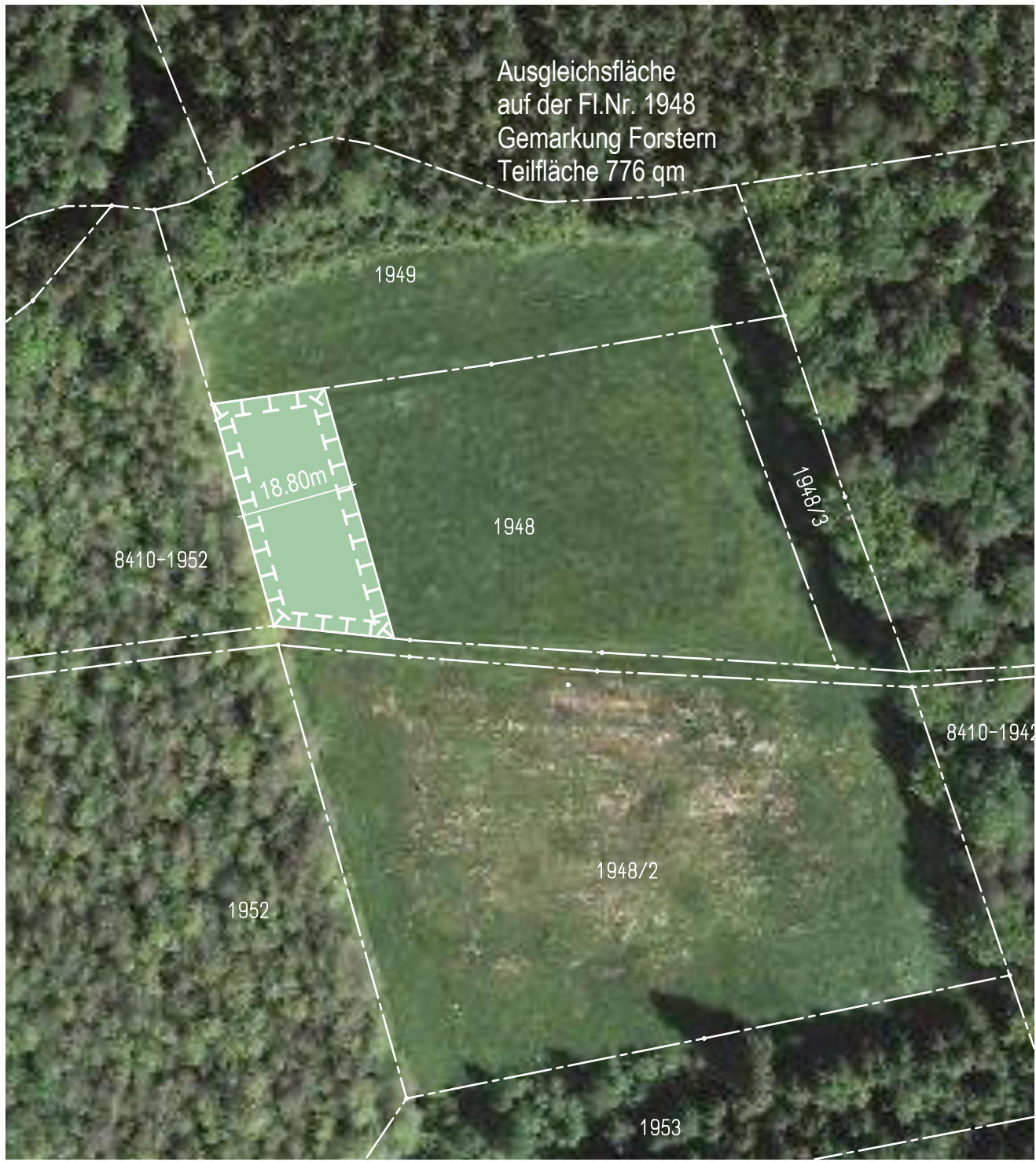
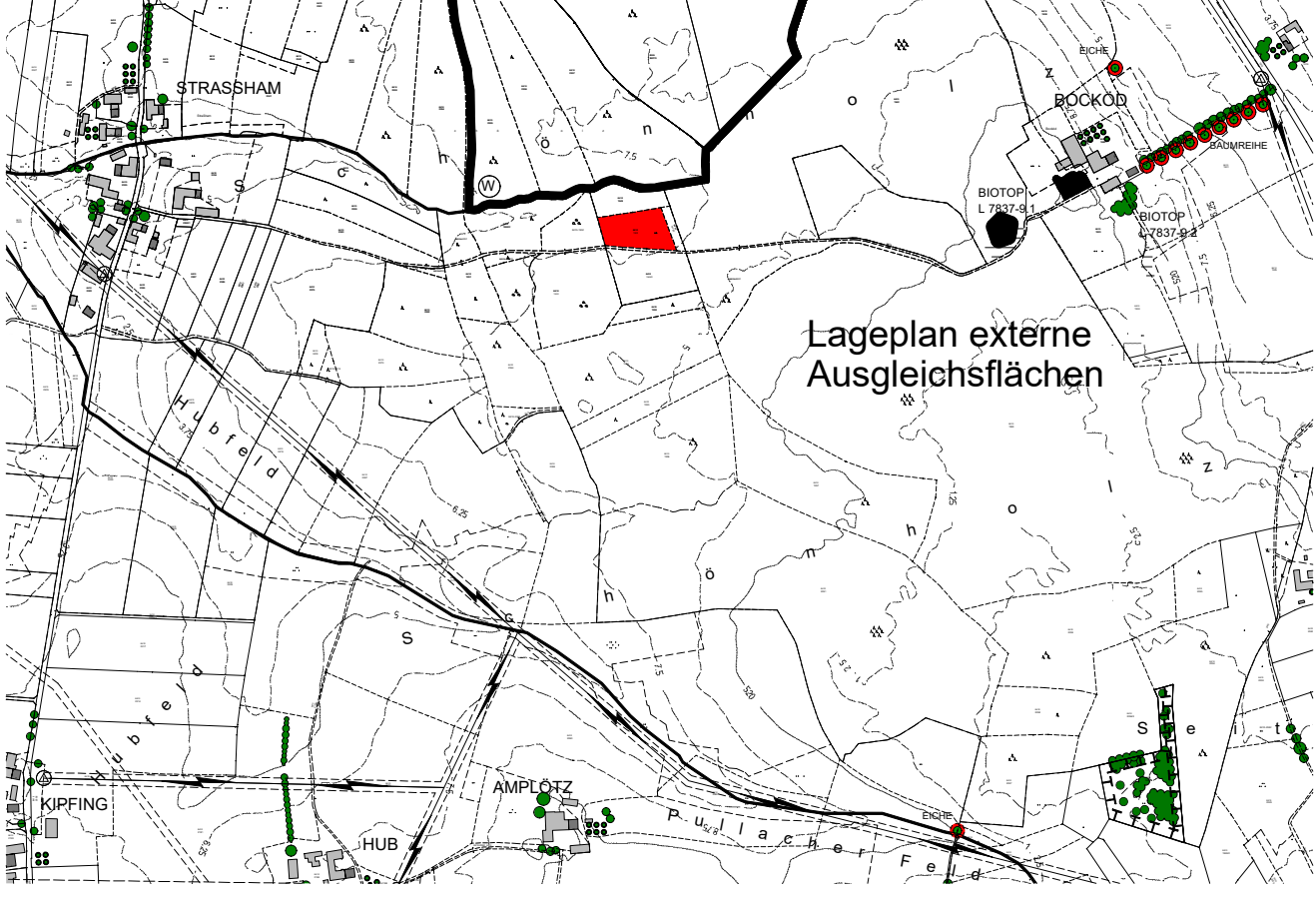
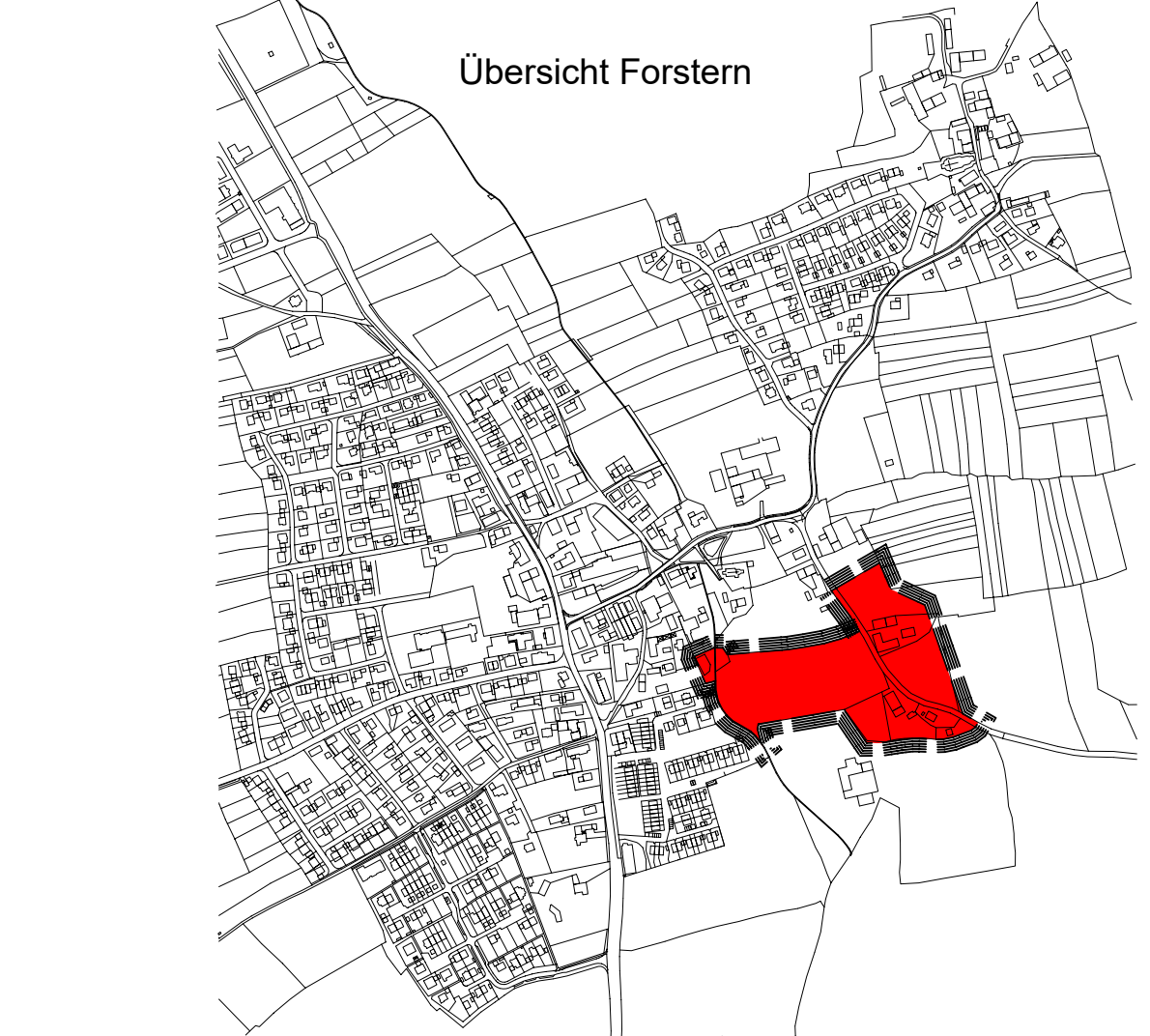


4.7.3. Maßnahmen zur Schaffung von Ausgleichsflächen mit dem Entwicklungsziel: Bereich B: Artenreiche extensiv genutzte Feuchtwiese



4.7.4 Maßnahmen zur Schaffung von Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches: Zusätzlich zur innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Ausgleichsfläche erfolgt ein Ausgleich extern auf Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 1948, Gemarkung Forstern. Die Ausgleichsfläche von 776 qm wird dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 610-11/18 verbindlich zugeordnet. Entwicklungsziel ist die Anlage einer extensiven Hochstaudenfläche. Die Flächen sind mit speziellem Saatgut anzubauen. Als Entwicklungspflege wird eine einmalige Mahd im Spätherbst oder im Frühjahr mit Mähroboter festgelegt.

Die Maßnahmen gemäß Festsetzung 4.7.2 bis 4.7.4 sind mit Grundlage eines Ausgleichsflächenplanes spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss herzustellen. Die gemäß Festsetzung 4.7.2 bis 4.7.4 festgesetzten Ausgleichsflächen von 3255 m2 werden dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 610-11/18 verbindlich zugeordnet.



5. Hinweise

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

5.2 Schichtwasser
Im Hangbereich ist mit Schichtwasser zu rechnen. Die Bauwerke sind dagegen und statisch gegen Auftrieb zu sichern.

5.3 Wasserversorgung
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Forstern anzuschließen.

5.4 Abwasserentsorgung
Die Abwasserentsorgung erfolgt im Bebauungsplangebiet entsprechend der vorhandenen Bodenverhältnisse im Trennsystem. Niederschlagswasser darf nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden. Mit dem Abwasserzweckverband Erdinger Moos ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten eine Sondervereinbarung zur Abwasserentsorgung abzuschließen und die notwendigen technischen Anlagen und Vorschriften abzustimmen.

5.5 Trasse Hochspannungsleitung
Die vorhandene 20 KV-Freileitung der SEW Stromversorgungs GmbH wird ins Erdreich verlegt. Die neue Kabeltrasse und der zusätzlich notwendige Schaltschrank (Planzeichen „S“) sind in der Planzeichnung schematisch dargestellt.

5.6 Feuerwehrezufahrt Bauparzelle 5
Für die Zufahrtsmöglichkeit der Feuerwehr zur Bauparzelle 5 ist aufgrund der Entfernung von der öffentlichen Verkehrsfläche eine private, dinglich gesicherte Erschließungsfläche unter Beachtung der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 nachzuweisen. Eine entsprechende Fläche ist in der Planzeichnung schematisch dargestellt.

5.7 Solarenergie-Nutzung
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
Zutage 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. Während der Erntezeiten muss auch mit Nacharbeit gerechnet werden. Diese Immissionen sind hinzunehmen, da sie ortsüblich sind.

5.10 Kartengrundlage - Digitale Flurkarte, M 1/1000
Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Etwaige Differenzen sind bei der Vermessung auszugleichen. Die Höhenentwicklung basiert auf dem aktuellen Geländeinformationssystem des IB Schelzke

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 21.12.2010 gefasst und am 23.12.2010 ortsüblich bekanntgemacht. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 12.07.2011 geändert. Der Änderungsbeschluss wurde am 14.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 12.07.2011 hat in der Zeit vom 19.08.2011 bis 20.09.2011 stattgefunden. (§ 3 Abs. 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 05.07.2012 bis 07.08.2012 ausgeführt. (Parallelbeteiligung nach §4a Abs. 2 BauGB)

2. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 30.01.2015 wurde vom Gemeinderat am 19.01.2016 gefasst. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

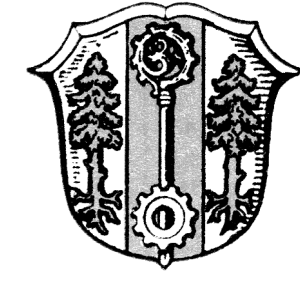
Forstern, den (Siegel)
(Georg Els, 1. Bürgermeister)

3. Das Original dieses Bebauungsplans wurde am 21.01.2016 ausgefertigt (Georg Els, 1. Bürgermeister)

4. 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 trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Forstern, den (Siegel)
(Georg Els, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Forstern
Landkreis Erding



Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
Nr. 610/11-18
„Wettinger Straße“

Bebauungsplanung
Architekturbüro
Michael Jaksch
Hauptstraße 5
85659 Forstern

Grünordnungsplan
Tietz und Partner GmbH
Büro für Landschafts-
und Ortsplanung
Stöberstraße 33
80687 München

Plandatum
12. Juli 2011
Geändert am 19.06.2012
geändert am 19.06.2012
geändert am 30.01.2015
Planfassung 30.01.2015

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