

Gemeinde
Bebauungsplan
Entwurf
Planung
Bearbeitung
Aktezeichen
Plandatum

Nr. 610-11/26
Feuerwehr und Bauhof
1. Änderung

Ingenieur- und Planungsbüro Wunderlich GbR
Am Sonnenpunkt 6a
83033 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@gvw-muenchen.de www.pvm-muenchen.de

QS: MD
Kimbacher, Berepowskaia

FOR 2-36
07.07.2026 (Satzungsbeschluss)
28.04.2026 (Entwurf)
02.12.2025 (Vorentwurf)

Satzung

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



- A Festsetzungen**
- Geltungsbereich
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen; Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Art der baulichen Nutzung
 - 2.1 Fläche für den Gemeinbedarf mit folgenden Zweckbestimmungen:
 - 2.1.1 Feuerwehr
 - 2.1.2 Recycling- und Bauhof
 - 2.2 Im Bereich des Recycling- und Bauhofs ist eine Betriebswohnung zulässig, die im Obergeschoss unterzubringen ist.
 - Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 minimal zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 1.300 qm
 - 3.2 Die zulässige Grundfläche nach A 3.1 darf durch Terrassen innerhalb der nach A 4.2 festgesetzten Fläche um bis zu 220 qm überschritten werden.
 - 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
 - 3.4 Die zulässige Wandhöhe beträgt 9,0 m, sie darf für Satzstufen um bis zu 4,0 m überschritten werden.
Der untere Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe liegt bei 517,0 m ü. NN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170); der obere Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe liegt am traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. an der Oberkante der Attika bei Flachdächern.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 610-11/26 Feuerwehr und Bauhof Fl.Nr. 493, 478/1 (Teil) und 478 (Teil) i.d.F. vom 21.11.2017 vollständig.

- Überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.1 Baugrenze
 - 4.2 Innerhalb der mit I gekennzeichneten Baugrenzen sind nur Terrassen zulässig.
 - 4.3 Silantagen sind nur innerhalb der mit S gekennzeichneten Baugrenzen zulässig.
- Stellplätze
 - 5.1 Fläche für Stellplätze
 - 5.2 Im gemäß A 2.1.1 gekennzeichneten Bereich sind offene Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze im Bauland zugelassen werden.
 - 5.3 Die Errichtung von Tiefgaragen ist nicht zulässig.
- Verkehrsflächen
 - 6.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 6.2 öffentliche Verkehrsfläche
 - 6.3 Fuß- und Radweg
 - 6.4 Straßenbegleitgrün
 - 6.5 Ein- und Ausfahrtbereich
 - 6.6 Für Zufahrten, nicht überdeckte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- Versorgungsflächen
 - 7.1 Fläche für Versorgungsanlagen
 - 7.2 Trafostation
- Grünordnung
 - 8.1 öffentliche Grünfläche
 - 8.2 zu erhaltender Baum

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Umgrenzung ist eine Reihe standortgerechter heimischer Sträucher mit einem Abstand untereinander von 1 m zu pflanzen; innerhalb des mit „B“ bezeichneten Bereichs sind zusätzlich 5 standortgerechte Laubbäume 2. Wuchshöhe zu pflanzen. Baumpflanzungen müssen dabei einen Mindestabstand von 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen einhalten.
- Für Pflanzungen von Bäumen sind standortgerechte Heister, einmal verpflanzt, 150 bis 200 cm zu verwenden. Für Pflanzungen von Sträuchern und Klettergehäuzen sind standortgerechte Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgewählte Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- Natur- und Artenschutz
 - 9.1 Dem Eingriffsklassifik Nr. 478/2 (T), Gemarkung Forstern, wird die Ausgleichsfläche im Umfang von 188 qm auf den Flurstück Nr. 989/1, Gemarkung Forstern, zugeordnet.
 - 9.2 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm auszuführen.
- Immissionsschutz
 - 10.1 Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliche, Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzunehmen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Lärmschutzwand von Außenlärm gegenüber den angrenzenden benachbarten Bauschuttbereichen eingehalten werden.
 - 10.2 Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in den für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Vernüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden.
 - 10.3 Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennleistung) einen Eigengeräuspegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionssfläche von A = 10 m²) nicht überschreiten.

- Durch begrenzte landwirtschaftlich genutzte Flächen kann es zu unweilbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die geduldet werden müssen. Die Erschließbarkeit und die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen gewährleistet sein.
 - Grünordnung
 - 8.1 Eichenplan:
 - 8.1.1 Eiche
 - 8.1.2 Eiche
 - 8.1.3 Eiche
 - 8.1.4 Eiche
 - 8.1.5 Eiche
 - 8.1.6 Eiche
 - 8.1.7 Eiche
 - 8.1.8 Eiche
 - 8.1.9 Eiche
 - 8.1.10 Eiche
 - 8.1.11 Eiche
 - 8.1.12 Eiche
 - 8.1.13 Eiche
 - 8.1.14 Eiche
 - 8.1.15 Eiche
 - 8.1.16 Eiche
 - 8.1.17 Eiche
 - 8.1.18 Eiche
 - 8.1.19 Eiche
 - 8.1.20 Eiche
 - 8.1.21 Eiche
 - 8.1.22 Eiche
 - 8.1.23 Eiche
 - 8.1.24 Eiche
 - 8.1.25 Eiche
 - 8.1.26 Eiche
 - 8.1.27 Eiche
 - 8.1.28 Eiche
 - 8.1.29 Eiche
 - 8.1.30 Eiche
 - 8.1.31 Eiche
 - 8.1.32 Eiche
 - 8.1.33 Eiche
 - 8.1.34 Eiche
 - 8.1.35 Eiche
 - 8.1.36 Eiche
 - 8.1.37 Eiche
 - 8.1.38 Eiche
 - 8.1.39 Eiche
 - 8.1.40 Eiche
 - 8.1.41 Eiche
 - 8.1.42 Eiche
 - 8.1.43 Eiche
 - 8.1.44 Eiche
 - 8.1.45 Eiche
 - 8.1.46 Eiche
 - 8.1.47 Eiche
 - 8.1.48 Eiche
 - 8.1.49 Eiche
 - 8.1.50 Eiche
 - 8.1.51 Eiche
 - 8.1.52 Eiche
 - 8.1.53 Eiche
 - 8.1.54 Eiche
 - 8.1.55 Eiche
 - 8.1.56 Eiche
 - 8.1.57 Eiche
 - 8.1.58 Eiche
 - 8.1.59 Eiche
 - 8.1.60 Eiche
 - 8.1.61 Eiche
 - 8.1.62 Eiche
 - 8.1.63 Eiche
 - 8.1.64 Eiche
 - 8.1.65 Eiche
 - 8.1.66 Eiche
 - 8.1.67 Eiche
 - 8.1.68 Eiche
 - 8.1.69 Eiche
 - 8.1.70 Eiche
 - 8.1.71 Eiche
 - 8.1.72 Eiche
 - 8.1.73 Eiche
 - 8.1.74 Eiche
 - 8.1.75 Eiche
 - 8.1.76 Eiche
 - 8.1.77 Eiche
 - 8.1.78 Eiche
 - 8.1.79 Eiche
 - 8.1.80 Eiche
 - 8.1.81 Eiche
 - 8.1.82 Eiche
 - 8.1.83 Eiche
 - 8.1.84 Eiche
 - 8.1.85 Eiche
 - 8.1.86 Eiche
 - 8.1.87 Eiche
 - 8.1.88 Eiche
 - 8.1.89 Eiche
 - 8.1.90 Eiche
 - 8.1.91 Eiche
 - 8.1.92 Eiche
 - 8.1.93 Eiche
 - 8.1.94 Eiche
 - 8.1.95 Eiche
 - 8.1.96 Eiche
 - 8.1.97 Eiche
 - 8.1.98 Eiche
 - 8.1.99 Eiche
 - 8.1.100 Eiche
- Einrichtung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
 - 8.1.1 Eiche
 - 8.1.2 Eiche
 - 8.1.3 Eiche
 - 8.1.4 Eiche
 - 8.1.5 Eiche
 - 8.1.6 Eiche
 - 8.1.7 Eiche
 - 8.1.8 Eiche
 - 8.1.9 Eiche
 - 8.1.10 Eiche
 - 8.1.11 Eiche
 - 8.1.12 Eiche
 - 8.1.13 Eiche
 - 8.1.14 Eiche
 - 8.1.15 Eiche
 - 8.1.16 Eiche
 - 8.1.17 Eiche
 - 8.1.18 Eiche
 - 8.1.19 Eiche
 - 8.1.20 Eiche
 - 8.1.21 Eiche
 - 8.1.22 Eiche
 - 8.1.23 Eiche
 - 8.1.24 Eiche
 - 8.1.25 Eiche
 - 8.1.26 Eiche
 - 8.1.27 Eiche
 - 8.1.28 Eiche
 - 8.1.29 Eiche
 - 8.1.30 Eiche
 - 8.1.31 Eiche
 - 8.1.32 Eiche
 - 8.1.33 Eiche
 - 8.1.34 Eiche
 - 8.1.35 Eiche
 - 8.1.36 Eiche
 - 8.1.37 Eiche
 - 8.1.38 Eiche
 - 8.1.39 Eiche
 - 8.1.40 Eiche
 - 8.1.41 Eiche
 - 8.1.42 Eiche
 - 8.1.43 Eiche
 - 8.1.44 Eiche
 - 8.1.45 Eiche
 - 8.1.46 Eiche
 - 8.1.47 Eiche
 - 8.1.48 Eiche
 - 8.1.49 Eiche
 - 8.1.50 Eiche
 - 8.1.51 Eiche
 - 8.1.52 Eiche
 - 8.1.53 Eiche
 - 8.1.54 Eiche
 - 8.1.55 Eiche
 - 8.1.56 Eiche
 - 8.1.57 Eiche
 - 8.1.58 Eiche
 - 8.1.59 Eiche
 - 8.1.60 Eiche
 - 8.1.61 Eiche
 - 8.1.62 Eiche
 - 8.1.63 Eiche
 - 8.1.64 Eiche
 - 8.1.65 Eiche
 - 8.1.66 Eiche
 - 8.1.67 Eiche
 - 8.1.68 Eiche
 - 8.1.69 Eiche
 - 8.1.70 Eiche
 - 8.1.71 Eiche
 - 8.1.72 Eiche
 - 8.1.73 Eiche
 - 8.1.74 Eiche
 - 8.1.75 Eiche
 - 8.1.76 Eiche
 - 8.1.77 Eiche
 - 8.1.78 Eiche
 - 8.1.79 Eiche
 - 8.1.80 Eiche
 - 8.1.81 Eiche
 - 8.1.82 Eiche
 - 8.1.83 Eiche
 - 8.1.84 Eiche
 - 8.1.85 Eiche
 - 8.1.86 Eiche
 - 8.1.87 Eiche
 - 8.1.88 Eiche
 - 8.1.89 Eiche
 - 8.1.90 Eiche
 - 8.1.91 Eiche
 - 8.1.92 Eiche
 - 8.1.93 Eiche
 - 8.1.94 Eiche
 - 8.1.95 Eiche
 - 8.1.96 Eiche
 - 8.1.97 Eiche
 - 8.1.98 Eiche
 - 8.1.99 Eiche
 - 8.1.100 Eiche
- Spalten
 - 9.1 Bei Bebauung sowie der Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern muss zu den Erdges- und Wasserleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m sowie zu Hydranten von 2,0 m gehalten werden. Zwischen Schutzwasserkanal und geplanten Pflanzungen und vorhandenen Bäumen sowie jeglicher Bebauung ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 Abschnitt 3 und 6 sowie bei Baumpflanzungen im Bereich von Wasserleitungen das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 zu beachten.

- Von Festsetzungen A 10.2 und A 10.3 kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren der Genehmigung Innerhalb der mit I gekennzeichneten Baugrenzen sind nur Terrassen zulässig.
- Silantagen sind nur innerhalb der mit S gekennzeichneten Baugrenzen zulässig.
- Stellplätze
 - 5.1 Fläche für Stellplätze
 - 5.2 Im gemäß A 2.1.1 gekennzeichneten Bereich sind offene Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze im Bauland zugelassen werden.
 - 5.3 Die Errichtung von Tiefgaragen ist nicht zulässig.
- Verkehrsflächen
 - 6.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 6.2 öffentliche Verkehrsfläche
 - 6.3 Fuß- und Radweg
 - 6.4 Straßenbegleitgrün
 - 6.5 Ein- und Ausfahrtbereich
 - 6.6 Für Zufahrten, nicht überdeckte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- Versorgungsflächen
 - 7.1 Fläche für Versorgungsanlagen
 - 7.2 Trafostation
- Grünordnung
 - 8.1 öffentliche Grünfläche
 - 8.2 zu erhaltender Baum

- Leitem der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z. B. Drehleiter DUK 23-12 o. ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
- Wasserwirtschaft
 - 12.1 Das anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern (gem. § 55 Abs. 2 WHG). Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenschicht erfolgen. Bei der Versickerung über eine flächige, nicht durchlässige Oberbodenschicht ist die Versickerung über eine flächige, nicht durchlässige Oberbodenschicht zu gewährleisten (NMFekV), die Technische Regel zum schädlichen Einfluss von Grundwasser auf die Umwelt (TRGS 190) und die Technische Regel zum schädlichen Einfluss von Grundwasser auf die Umwelt (TRGS 190) zu beachten.
 - 12.2 Das Merkblatt des Bayerischen Landesamts für Umwelt 4.5/6 „Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Flächen – Entwässerung von Lager- und Betriebsflächen“ Punkt 6.16 „Verstärkungsfläche“ ist zu beachten.
- Immissionsschutz
 - 13.1 Es wird darauf hingewiesen, dass das Baugelände aus Richtung Westen durch die Gemarkung des St. 2331 Grundstückes begrenzt ist. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, das Grundstück mit einem entsprechenden Geräuschschutz auszustatten. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, das Grundstück mit einem entsprechenden Geräuschschutz auszustatten. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, das Grundstück mit einem entsprechenden Geräuschschutz auszustatten.
 - 13.2 Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Feuerwehr und Bauhof“ der Gemeinde Forstern im Jahr 2022 waren zur Erfüllung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße ausreichend:
 - Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräumen und ähnliches:
 - Feuerwehr: $R_{w,ges} \geq 42$ dB
 - Bauhof: $R_{w,ges} \geq 39$ dB
 - Für Büroräume und ähnliche gelten um 5 dB geringere Anforderungen.

- Von diesen Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung ausreichender Schallschutz gemäß den einschlägigen technischen Bauteilbestimmungen (bautechnischer Nachweis nach Art. 62 BayBO) nachgewiesen wird.
- Einrichtungen im Sinne der Festsetzung A 10.2 können beispielsweise sein: vorgebaute Putzmauern, Putzmauern, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Luftbungsmaße, Schalldämmfenster, u.a.
- Die Verantwortlichkeit für ausreichenden baulichen Schallschutz gegen Außenlärm liegt unabhängig von den Angaben in diesem Hinweis beim Bauherrn bzw. seinem Bevollmächtigten.
- Kartengrundlage
 - Maßnahme

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.03.2025 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.10.2025 ordentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf der Bebauungsplanung in der Fassung vom 02.12.2025 hat in der Zeit vom 10.12.2025 bis 28.01.2026 durch Veröffentlichung im Internet und eine öffentliche Auslegung stattgefunden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind am 10.12.2025 entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1, Absatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis 28.01.2026 zum Vorentwurf der Bebauungsplanung in der Fassung vom 02.12.2025 auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgefordert worden.
- Der Entwurf der Bebauungsplanung in der Fassung vom 28.04.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Zeit vom 28.04.2026 bis 08.06.2026 öffentlich ausgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanung in der Fassung vom 28.04.2026 und der Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2026 bis 08.06.2026 eingeholt.
- Die Gemeinde Forstern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.07.2026 die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.07.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Forstern, den 09.07.2026
Rainer Streu, Erster Bürgermeister
Ausgefertigt
Forstern, den 09.07.2026
Rainer Streu, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanung wurde am 10.07.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ordentlich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Für das Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplans nach § 10 Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Forstern, den 10.07.2026
Rainer Streu, Erster Bürgermeister