

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der Nutzung – WA (§ 4 BauNVO)
 Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO
 Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5) und Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 sind nicht (auch nicht ausnahmsweise) zulässig.

1.2 Maß der Nutzung (§19 BauNVO)
z.B. 180
 Maximal zulässige Grundfläche (m2) der baulichen Anlagen gem. §19 BauNVO.
 Die Angabe bezieht sich auf die Grundfläche der Hauptbaukörper incl. den zulässigen Nebenanlagen gem. §14 BauNVO 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 nur Einzelhäuser

1.4 Anzahl der Geschosse (§20 Abs.1 BauNVO) und Wandhöhe und Dachneigung
 E+D - max. 2 Vollgeschosse (Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig)
 Wandhöhe max. 4,40 m, DN 30-38°

Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Rohboden Erdgeschoss = Keller(roh)decke bis zum Schnittpunkt der Aussenkante Außenwand mit OK Dachschalung, traufseitig gemessen.

Die Oberkante Kellerdecke wird vom jeweiligen Höhenfestpunkt aus festgelegt.

Hierfür gelten diese Maße:
 Parzelle 1 – OK Kellerrohdecke max. 0 cm über OK HP1
 Parzelle 2 – OK Kellerrohdecke max. 5 cm über OK HP2
 Parzelle 3 – OK Kellerrohdecke max. 15 cm über OK HP3

Der Höhenfestpunkt HP ist für jedes Grundstück im Bebauungsplan eingezeichnet. OK HP ist die höchste Stelle der Straßenbegrenzung (Natursteinzeile, o.ä.) am jeweils festgelegten Punkt.

1.5 Anzahl der Wohneinheiten
 Pro Parzelle sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

2. Bauweise – bauliche Gestaltung – überbaubare Grundstücksfläche

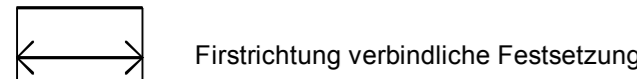
2.1 Baugrenze / Bauraum



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

2.2 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.

2.6 Dachdeckung
 Dachpfannen aus Beton oder Ziegel
 Verblechung

2.7 Dachaufbauten
 Ab 35° Mindest-Dachneigung sind maximal 2 Dachgauben mit je max. 1,75 m Außenbreite je Dachfläche zulässig
 Anstelle von 2 Dachgauben ist 1 Zwerchgiebel (außenwandbündig) mit einer Breite von max. 3,8 m pro Dachseite zulässig.

2.8 Anpassungsgebot
 Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und Carports sind bei gegenseitigem Grenzsanbau profil- und höhengleich zu errichten. Der „Nachbauende“ 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 zulässig. Offene Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden. Garagen müssen auf der Einfahrtsseite 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 mit einer Dachneigung von 15° - 38° zulässig.

Flächen für offene Stellplätze sind zwingend wasserdurchlässig auszuführen (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Spurlatten, 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 sind mit max. 75 cm über oder unter natürlichem Gelände zulässig.

2.12 Einfriedungen
 Falls Einfriedungen vorgesehen werden, gilt:
 Straßenseitig: max. 1,50 m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter Latung, Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen.

Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur: max. 1,50 m hohe Holzzäune, verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendraht- oder Drahtgitterzäune; Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen. Zaunsaulenbefestigung jeweils nur durch Einzelfundamente (keine durchlaufenden Betonsockel).

3. Verkehr

3.1 Straßenbegrenzungslinie – öffentliche Verkehrsfläche



3.2 Grundstückszufahrt



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

3.3 Fußweg



Der Fußweg ist ohne Belag lediglich mit wassergebundener Decke oder Schotterrasen anzulegen. Da die Fläche auch zu Wartungszwecken mit schwerem Gerät und mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren werden muss, ist ein ausreichend tragfähiger Unterbau für Fußweg und Mehrzweckstreifen einzubauen.

3.4 Geh- und Fahrrecht



Privatrechtliches Geh- und Fahrrecht zugunsten des landwirtschaftlich genutzten Flurstücks Nr. 562 Gemark. Forstern. Eine Verschiebung der hier festgesetzten Position bedarf deiner Änderung des Bebauungsplans.

4. Grünordnung

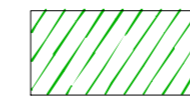
4.1 Baum Bestand
 Vorhandene Bäume sind zu schützen und zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen
4.2 zu pflanzender Baum
 mit Festsetzung von Lage (geringfügig veränderbar) und Baumart.



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 zu pflanzende Sträucher am Ortsrand auf Privatgrundstück

Straucharten
 Pflanzgröße 60 – 100 cm; Pflanzabstand 1,0 x 1,5m
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare - Liguster
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Prunus spinosa - Schlehe
 Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
 Rosa canina - Wildrosen
 Sambucus nigra - Holunder
 Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball



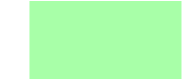
4.4 Private Grünfläche (Gartenflächen)
 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass auf je 200 qm Grundstücksfläche ein Baum kommt. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume werden angerechnet.

4.5 Öffentliche Grünfläche

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



4.5.2 Flächen als Straßenbegleitgrün - Wiesenfläche



4.6 Fließgewässer Hirschbach



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 ökologischer und gestalterischer Bedeutung – Talraum des Hirschbaches; Grundwasserhöhe) von Bebauung freizuhalten



4.7.2 Landwirtschaftliche Nutzfläche wie Pkt 4.7.1 jedoch als Grabenmulde, zeitweise wasserführend, mit für den Feuchtstandort geeigneten Wiesen- und Staudenpflanzungen



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



Die Maßnahmen sind auf Grundlage eines Ausgleichsflächenplanes spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss herzustellen. Die festgesetzten Ausgleichsflächen in Größe von 1020 m2 werden dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 610-11/17 verbindlich zugeordnet.

5. Sonstige Planzeichen

Bestehender öffentlicher Abwasserkanal
 Grundstücksgrenze NEU als Vorschlag
 Grundstücksgrenze Bestand
 Flurstücksnummer
 Neue Leitungsstrasse 20kV-HSP als Erdkabel (SEW)

6. Hinweise

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

6.2 Schichtwasser
 Im Hangbereich ist mit Schichtwasser zu rechnen. Die Bauwerke sind vorschriftsmäßig abzudichten und statisch gegen Auftrieb zu sichern.

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

6.4 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.

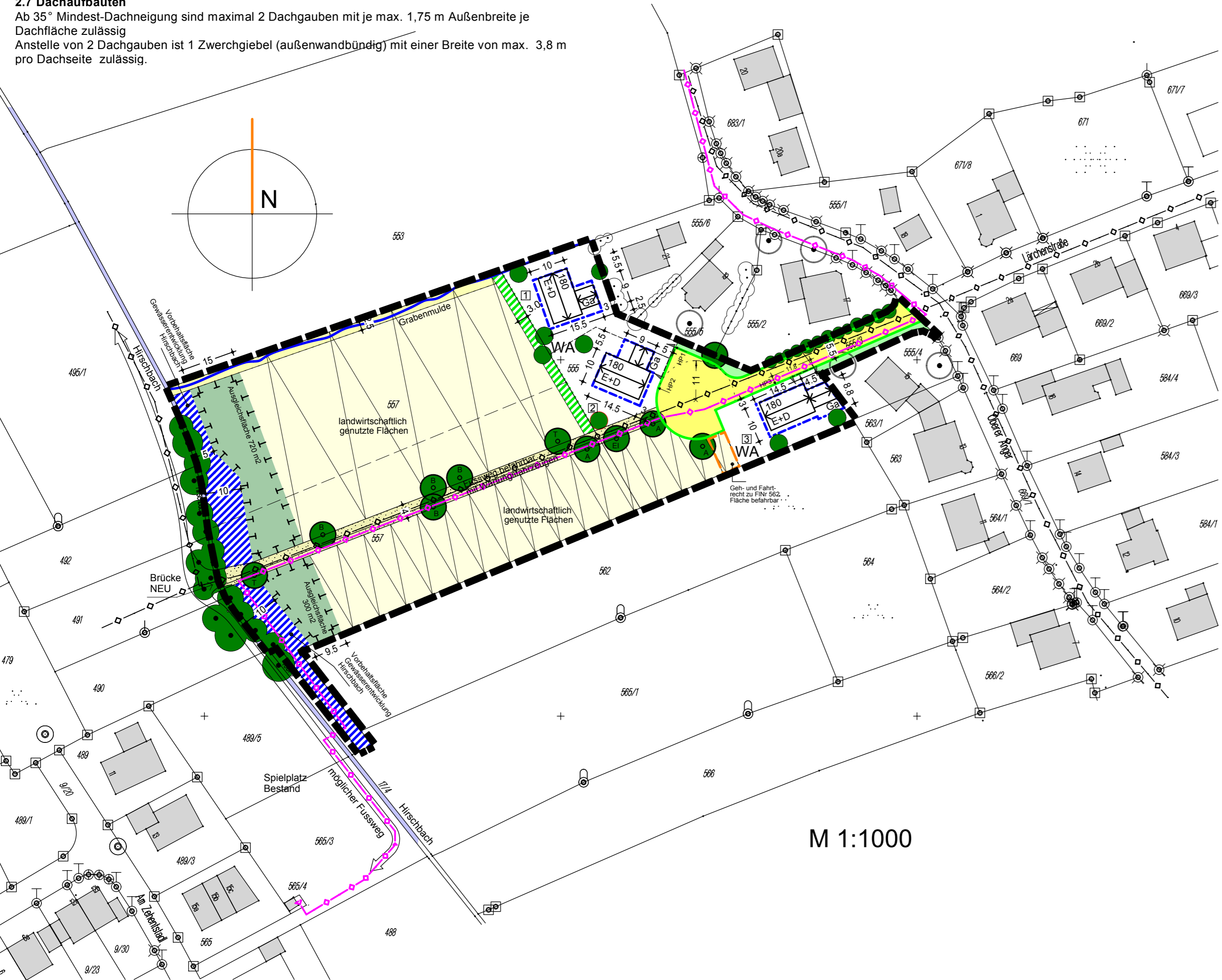
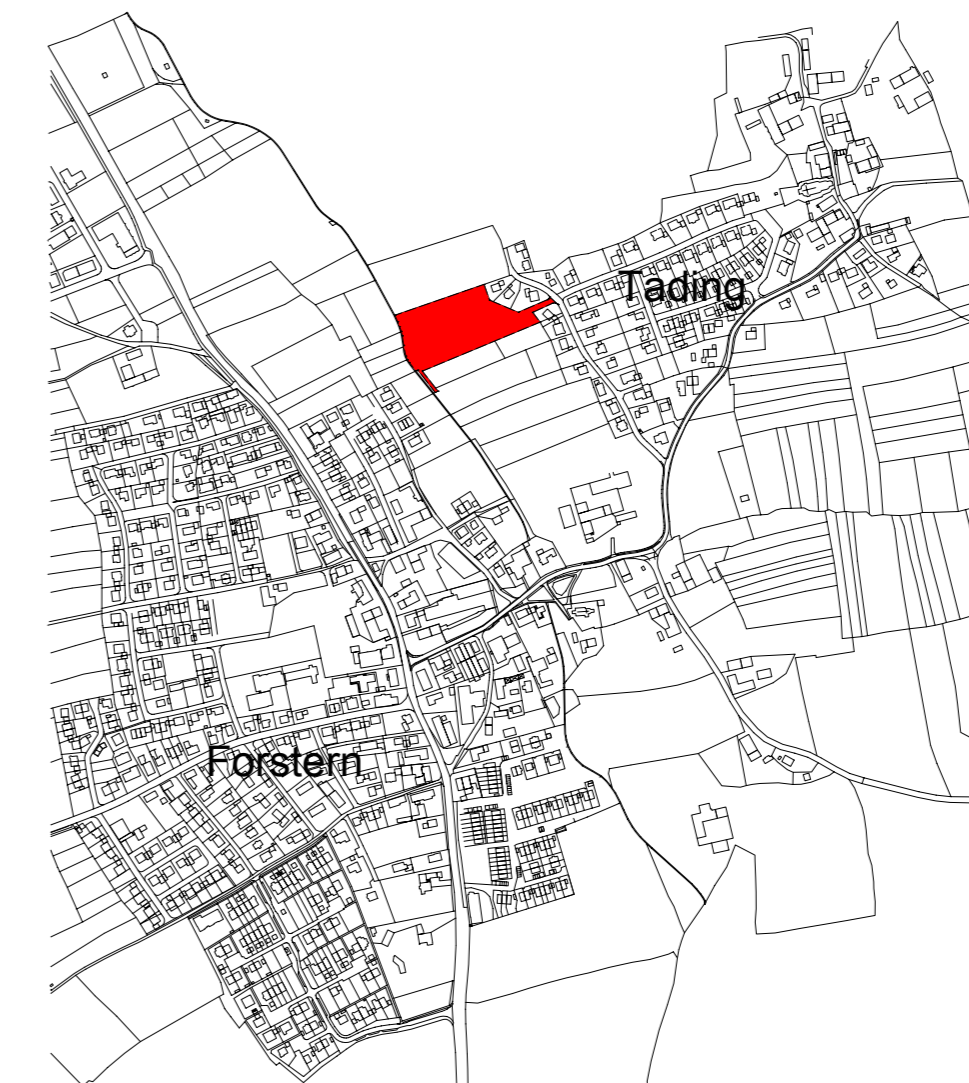
6.7 Solarenergie-Nutzung
 Die passive und aktive Solarenergienutzung sowie die Regenwassernutzung werden ausdrücklich empfohlen. Anlagen für die Regenwassernutzung im Haus müssen den Regeln der Technik entsprechen.

6.8 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.

6.9 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 ist auch mit Nacharbeit zu rechnen. Diese Immissionen sind hinzunehmen, da sie ortsüblich sind.

6.10 Kartengrundlage - Digitale Flurkarte, M 1/1000
 Planzeichnung ist zur Maßnahme nur bedingt geeignet. Es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Etwaige Differenzen sind bei der Vermessung auszugleichen.

Übersichtsplan M 1:10000

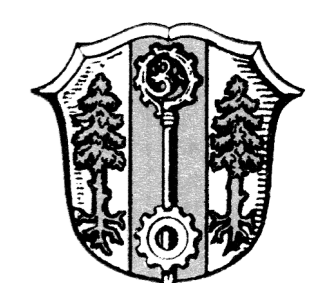


M 1:1000

Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 16.06.2010 gefasst und am 20.07.2010 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 17.11.2011 hat in der Zeit vom 16.02.2012 bis 28.03.2012 stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 17.11.2011 hat in der Zeit vom 16.02.2012 bis 28.03.2012 stattgefunden. (§ 4 Abs. 1 Satz 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 bis ausgeführt. (Parallelbeteiligung nach §4a Abs. 2 BauGB)
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst. (§ 10 Abs. 1 BauGB)
 Forstern, den (Siegel)
 (Georg Eis, 1. Bürgermeister)
- Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan nach §9 Abs. 3 BauGB und bedarf der Genehmigung des Landratsamtes (§10 Abs. 2 BauGB) Das Landratsamt hat den Bebauungsplan in der Fassung vom mit Bescheid vom Az genehmigt.
 Erding, den (Siegel)
 Landratsamt Erding
- Das Original dieses Bebauungsplans wurde am ausgefertigt
 (Georg Eis, 1. Bürgermeister)
- 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 Eis, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Forstern
 Landkreis Erding



Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan
 Nr. 610-11/17

„Tading Lärchenstraße West“

Bebauungsplanung

Architekturbüro
 Michael Jaksch
 Hauptstraße 5
 85659 Forstern

Grünordnungsplan

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

Plandatum

17.11. 2011
 Geändert am 23.05.2012
 Geändert am 09.10.2012

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**