

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Nr. 610-11/22

BAUGEBIET: „Dorfzentrum“



GEMEINDE FORSTERN  
LANDKREIS ERDING

---

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A: - Planzeichnung M 1:500  
- Übersichtsplan o.M.  
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan o.M.

Teil B: - Textliche Festsetzungen

Teil C: - Textliche Hinweise

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

---

Architekt:

Dipl.-Ing. (Univ.) Florentin Messner  
Jahnstraße 46 | 80469 München  
Tel. (089) 2324145-5 | Fax 260 5970

Landschaftsarchitekt:

lab landschaftsarchitektur brenner  
Partnerschaft  
Prof. Hermann Brenner, Dipl.-Ing.  
Landschaftsarchitekt Stadtplaner Architekt  
Christoph Brenner, Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner  
Am Buchenhang 10 | 84036 Landshut  
Tel. (0871) 976978-0 | Fax (0871) 976978-20

Forstern, den 27. Oktober 2015  
Fassung vom 27. Oktober 2015

# Inhaltsverzeichnis

A.	PLANZEICHNUNGEN .....	5
A.1	Planzeichnung M 1:500 im Anhang .....	5
A.2	Übersichtsplan o.M. ....	5
A.3	Flächennutzungsplan Gemeinde Forstern o.M. ....	6
B.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....	7
B.1	Rechtsgrundlagen der Textlichen Festsetzungen .....	7
B.2	Flächenbestandteile des Bebauungsplanes.....	7
B.3	Art der baulichen Nutzung .....	7
B.3.1	Mischgebiet MI.....	7
B.4	Maß der baulichen Nutzung.....	7
B.4.1	Zulässiges Maß der baulichen Nutzung .....	7
B.4.2	Berechnung der Grundflächen (GR) .....	7
B.4.3	Berechnung der Geschossfläche (GF).....	8
B.4.4	Zulässige Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der Baufelder .....	8
B.5	Bauweise .....	9
B.5.1	Fläche MI 1 - Wohn- und Geschäftshäuser .....	9
B.5.2	Fläche MI 2 - Dorfplatz .....	9
B.5.3	Fläche MI 3 - Rathaus .....	10
B.5.4	Fläche MI 4 - Kindergarten .....	10
B.5.5	Fläche ohne oberirdische Bebauung – Vorbehaltsfläche Tiefgarage.....	10
B.6	Abkürzungen und Höhendefinitionen für Gebäude .....	11
B.7	Äußere Gestaltung der Gebäude und Dächer .....	11
B.7.1	Dachüberstände.....	11
B.7.2	Gauben .....	11
B.7.3	Firste von Quergiebeln, Zwerchgiebeln und Dachgauben .....	11
B.7.4	Außenwandgestaltungen .....	11
B.8	Garagen und Stellplätze .....	12
B.8.1	Stellplatzsatzung .....	12
B.8.2	Oberirdische Garagen und Stellplätze .....	12
B.8.3	Vorbehaltsfläche Tiefgarage.....	12
B.8.4	Grenzanbau .....	13
B.8.5	Stellplätze vor den Garagen.....	13
B.8.6	Einfriedungen .....	13
B.9	Solarthermiekollektoren, Photovoltaikanlagen.....	13
B.10	Grünflächen .....	13
B.10.1	Öffentliche und private Flächen.....	13
B.10.2	Baumpflanzungen .....	14
B.10.3	Aussagen zur Notwendigkeit einer saP gemäß § 42 i.V. m. § 62 BNatSchG 14	
B.10.4	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3 c UVPG in Verbindung	

m. Anl. 1 Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.7.2 und Anl. 2 zum UVPG .....	15
C. TEXTLICHE HINWEISE .....	15
C.1 Hinweise zur Gebäudeplanung.....	15
C.1.1 Dachentwässerung .....	15
C.2 Hinweise zur Grünordnung.....	15
C.2.1 Baumstandorte .....	15
C.2.2 Freiflächengestaltung .....	16
C.2.3 Bodendenkmäler .....	16
C.2.4 Einzeldenkmal .....	16
C.2.5 Naturschutz.....	16
C.2.6 Pflanzliste.....	17
C.2.7 Oberflächenwasser .....	17
D. BEGRÜNDUNG .....	18
D.1 Anlass / Ziel / Vorhaben .....	18
D.2 Lage und Beschaffenheit der Fläche .....	19
D.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	19
D.4 Festsetzungen .....	19
D.4.1 Geltungsbereich.....	19
D.4.2 Art der Nutzung.....	19
D.4.3 Maß der Nutzung .....	20
D.4.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise .....	20
D.4.5 Bauliche Gestaltung.....	20
D.4.6 Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen.....	21
D.5 Grünordnung.....	22
D.5.1 Bestand und Umgriff .....	22
D.5.2 Planung .....	22
D.6 Wasserwirtschaft / Altlasten / Infrastruktur / Immissionsschutz / Klimaschutz23	
D.6.1 Wasserwirtschaft.....	23
D.6.2 Altlasten.....	23
D.6.3 Infrastruktur .....	23
D.6.4 Immissionsschutz .....	23
D.6.5 Klimaschutz - gemäß § 1 (5) und 1a (5) BauGB .....	24
D.7 Städtebauliche Statistik.....	24
D.7.1 Städtebauliche Eckdaten .....	24

# PRÄAMBEL BEBAUUNGSPLAN

Die Gemeinde Forstern erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 13 a Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), dem § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes – BnatSchG (BGBl. I S. 2542 und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – (GVBl 2011, S. 82) folgenden

## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 610-11/22 „Dorfzentrum“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die vom Architekten Florentin Messner und dem Landschaftsarchitekten Prof. Hermann Brenner ausgearbeitete Bebauungsplansatzung vom 27.10.2015 in der Fassung vom 27.10.2015, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.  
Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 27.10.2015 beigelegt.

Gemeinde Forstern, den .....

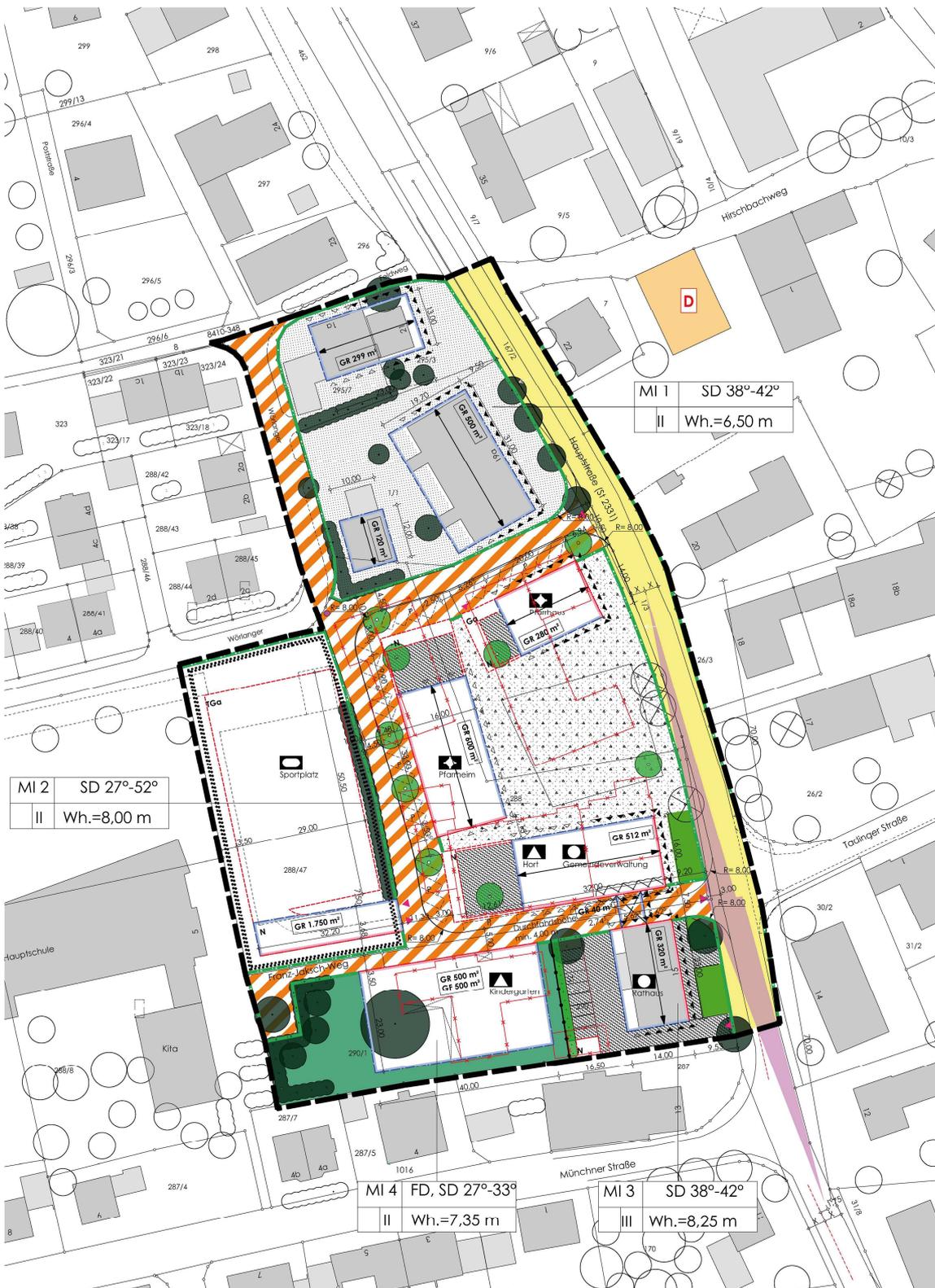
.....  
Erster Bürgermeister Georg Els

Siegel

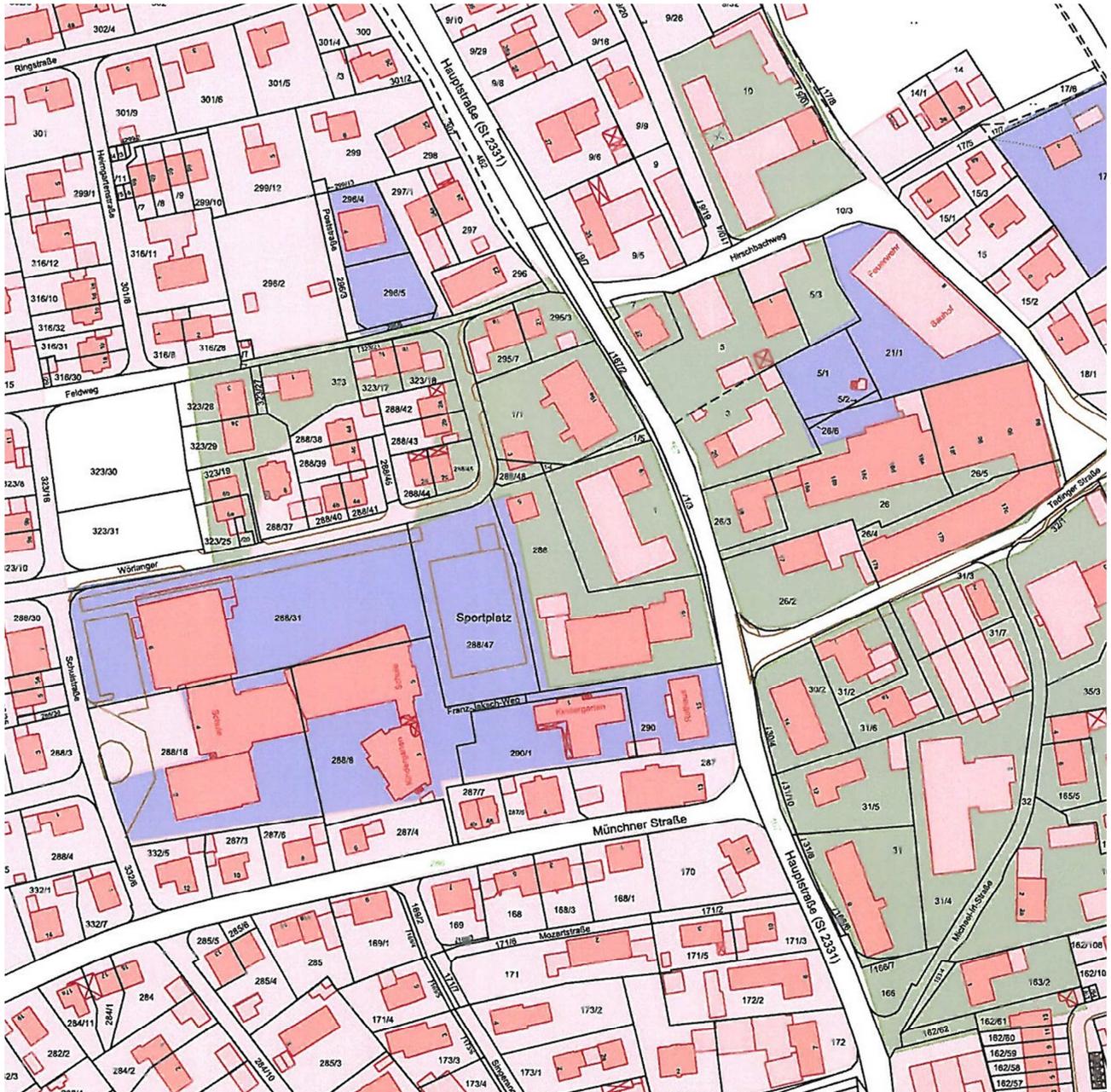
# A. PLANZEICHNUNGEN

## A.1 Planzeichnung M 1:500 im Anhang

## A.2 Übersichtsplan o.M.



### A.3 Flächennutzungsplan Gemeinde Forstern o.M.



Legende:

Mischgebiet / Dorfgebiet .....		Gemeinbedarfsflächen .....	
Landwirtschaftliche Fläche.....		Wohngebiet .....	

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### B.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)).

### B.2 Flächenbestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurnummern:

Ganze Flächen: Fl.-Nr. 1, 1/1, 1/3, 1/4, 1/5, 288, 288/47, 288/48, 290, 290/1, 295/3, 295/7

Teilflächen aus: Fl.-Nr. 9/7, 167, 167/2, 288/8, 288/19

### B.3 Art der baulichen Nutzung

#### B.3.1 Mischgebiet MI

Die jeweils mit MI gekennzeichneten Flächen in der Planzeichnung werden als MI (Mischgebiet) gemäß § 6 BauNVO festgelegt. Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

### B.4 Maß der baulichen Nutzung

#### B.4.1 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Einschrieb in der Planzeichnung.

#### B.4.2 Berechnung der Grundflächen (GR)

Die Berechnung der Grundflächen (GR) erfolgt gemäß § 19 BauNVO.

Die festgesetzte Grundfläche darf durch folgende Anlagen um bis zu 50% - höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 - überschritten werden:

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

Die festgesetzte Grundfläche darf durch folgende Anlagen um 50% - höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 - überschritten werden:

- Befestigte Flächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten mit einem Abflussbeiwert bis 0,6 (wie Kieswege und Drainfugenpflaster)
- mit einer extensiven Dachbegrünung versehene Garagen und gedeckte Stellplätze,
- Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von 1,00 m

#### **B.4.3 Berechnung der Geschossfläche (GF)**

Die Berechnung der Geschossfläche (GF) erfolgt gemäß § 20 BauNVO. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume sind dabei nicht mitzurechnen.

#### **B.4.4 Zulässige Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der Baufelder**

Im MI 1 sind Garagen, gedeckte Stellplätze sowie Gartengerätehäuschen bis 4 m<sup>2</sup> Grundfläche je Garten nach den Vorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der im Plan dargestellten Standorte und außerhalb der Baufelder zugelassen.

Im MI 2, 3 und 4 sind Garagen, gedeckte Stellplätze und Gartengerätehäuschen nur innerhalb der Baufelder und innerhalb der im Plan dargestellten Standorte zugelassen.

Im MI 2 und Mi 3 sind Nebengebäude für Gartengeräte, Fahrräder, gedeckte Sitzplätze u.ä. sowie Einfriedungen der privaten Gartenbereiche durch Mauern außerhalb der Baufelder in den hierfür vorgesehenen Bereichen (rot gestrichelt) zugelassen.

Im MI 4 sind Nebengebäude für Spielgeräte, gedeckte Sitzplätze u.ä. nach den Vorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baufelder zugelassen.

## B.5 Bauweise

### B.5.1 Fläche MI 1 - Wohn- und Geschäftshäuser

Hauptgebäude	2 Vollgeschosse Wh. Baukörper 6,50 m
Nebengebäude	Wh. 3,00 m
Dachfestlegungen Hauptgebäude	SD; DN 38°- 42° Ziegel, Dachsteine rot oder anthrazit
Nebengebäude	PD, begrüntes FD; DN 0°-10°; Kupfer, Uginox, Titanzink, extensive Begrünung SD; DN 38°- 42° Ziegel, Dachsteine rot oder anthrazit

### B.5.2 Fläche MI 2 - Dorfplatz

Hauptgebäude	2 Vollgeschosse Wh. Baukörper 8,00 m
Nebengebäude	Wh. 3,00 m
Mauern	Höhe 1,80 m – 3,00 m
Dachfestlegungen Hauptgebäude	SD; DN 27°- 52° Für alle drei Baukörper sind die verwendeten Oberflächenmaterialien gleich zu wählen.
Nebengebäude	PD, begrüntes FD; DN 0°-10°; Kupfer, Uginox, Titanzink, extensive Begrünung

**B.5.3 Fläche MI 3 - Rathaus**

Hauptgebäude	3 Vollgeschosse Wh. Baukörper 8,25 m
Nebengebäude	Wh. 3,00 m
Dachfestlegungen Hauptgebäude	SD; DN 38°- 42° Ziegel, Dachsteine rot oder anthrazit
Nebengebäude	PD, begrüntes FD; DN 0°-10°; Kupfer, Uginox, Titanzink, extensive Begrünung

**B.5.4 Fläche MI 4 - Kindergarten**

Hauptgebäude	2 Vollgeschosse Wh. Baukörper 7,35 m
Nebengebäude	Wh. 3,00 m
Dachfestlegungen Hauptgebäude	SD; DN 27°- 33° Ziegel, Dachsteine rot oder anthrazit
Nebengebäude	PD, begrüntes FD; DN 0°-10°; Kupfer, Uginox, Titanzink, extensive Begrünung

**B.5.5 Fläche ohne oberirdische Bebauung – Vorbehaltsfläche Tiefgarage**

Nebengebäude	Wh. 3,00 m
Dachfestlegungen Nebengebäude	begrüntes FD, extensive Begrünung

## B.6 Abkürzungen und Höhendefinitionen für Gebäude

MI	Mischgebiet nach § 6 Abs. 3 BauNVO
Wh.	Wandhöhe (Schnittpunkt VK Außenwand mit Enddeckung; von OK FFB EG bis OK harte Bedachung)
FFB	Fertigfußboden
EG	Erdgeschoss
OK	Oberkante
VK	Vorderkante
FD	Flachdach
PD	Pulldach
SD	Satteldach
WD	Walmdach
NN	Normalnull über dem Meeresspiegel
Baufenster	Fläche innerhalb der umrandeten Baugrenze
Baugrenze	umrandet blau
Baulinie	umrandet rot

Bezugspunkt ist OK FFB EG. Dieser darf maximal 30 cm über der OK der nächstgelegenen Straße liegen (Straßenmitte).

## B.7 Äußere Gestaltung der Gebäude und Dächer

### B.7.1 Dachüberstände

sind nur im MI 1, 3 und 4 zulässig an den Ortgängen nur ohne Flugsparren und bis max. 30 cm, an den Traufen bis max. 60 cm.

### B.7.2 Gauben

(1) Gauben sind generell erst ab einer Dachneigung von 36° und nur im MI 1 zulässig.

(2) Gauben müssen untergeordnet sein (max. 1/3 der Gesamtlänge des jeweiligen Daches, gerechnet von VK Außenwand bis VK Außenwand ohne Berücksichtigung der Dachüberstände). Sie sind zulässig als stehende Dachaufbauten mit FD, flach geneigtem PD (Schleppgaube) oder flach geneigtem WD (DN 0°-10°).

### B.7.3 Firste von Quergiebeln, Zwerchiebeln und Dachgauben

müssen mindestens 50 cm unter der Firstlinie des Hauptdaches einbinden. Die DN von Quergiebeln und Zwerchiebeln hat der des Hauptdaches zu entsprechen.

### B.7.4 Außenwandgestaltungen

(1) Außenwandgestaltungen sind im MI 1, Mi 3 und MI 4 gesamt oder partiell als

Fassaden in Putz, Sichtbeton, Holzschalung oder Fassadenplatten aus Holzwerkstoffen zulässig.

Auffallend unruhige Putzstrukturen wie Scheiben- oder Kellenstrichputz und Oberflächenkörnungen über 12 mm sind nicht zulässig.

(2) Reflektierende Materialien und Leuchtfarben sind nicht zulässig.

Holzschalungen sind nur mit natürlich patinierender oder vorpatinierter Oberfläche, auch in natürlichen Farbtönen gebeizt, zulässig.

(3) Sockel von Gebäuden sind putzbündig bzw. in gleichem Material und gleicher Struktur wie die Gebäudeaußenwand auszuführen.

(4) Bei Holzschalungen und Verkleidungen aus Holzwerkstoffplatten sind rückspringende Sockel von 15 cm Höhe zulässig.

(5) Im MI 2 ist das Erdgeschoss als Sockelgeschoss bis 2,80 m Höhe  $\pm$  30 cm auszubilden. Die Materialien der Fassaden von Sockel- und Obergeschossen sowie Dachdeckungen und Fensterrahmenkonstruktionen sind in allen drei Baukörpern jeweils gleich zu wählen. Das Material des Sockelgeschosses ist auch für die die jeweiligen privaten Freibereiche umschließenden Mauern zu wählen; die maximale Maueroberkante entspricht der Sockelhöhe des zugehörigen Hauptgeschosses.

## B.8 Garagen und Stellplätze

### B.8.1 Stellplatzsatzung

- Es gilt im MI 1 die Stellplatzsatzung der Gemeinde Forstern vom 20.01.1998 in ihrer aktuellen Fassung.
- Im MI 2, MI 3 und MI 4 gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Forstern nicht. Entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und hinter dem bestehenden Rathaus können 40 Stellplätze nachgewiesen werden.

Da von einer Mehrfachnutzung der frei zugänglichen Stellplätze hinsichtlich der Tagesnutzung (Tageseinrichtungen, Büros, Verwaltung) und der Abendnutzung (Versammlungsstätten, Jugendräume) ausgegangen werden kann, reichen diese Stellplätze für die dort vorgesehenen Nutzungen aus.

Die Stellplätze müssen frei zugänglich angelegt werden.

### B.8.2 Oberirdische Garagen und Stellplätze

sind nur im MI 1 nach den Maßgaben der BayBO auch außerhalb der Baufenster und außerhalb der vorgeschlagenen Standorte zulässig.

### B.8.3 Vorbehaltsfläche Tiefgarage

Reichen die oberirdischen Stellplätze entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht für den Stellplatznachweis aus, ist unter dem Hartplatz der Schulsportanlage eine Vorbehaltsfläche für eine zentrale Ortstiefgarage vorgesehen.

#### B.8.4 Grenzanbau

Alle Garagen und gedeckten Stellplätze an den Grundstücksgrenzen sind zusammengebaut und querschnittsgleich auszubilden sowie mit den jeweils gleichen verwendeten Materialien (Fassade, Dach) auszuführen.

#### B.8.5 Stellplätze vor den Garagen

Vor den Garagen dürfen Stellplätze nur ausgewiesen werden, wenn sie für die selbe Wohneinheit wie die dahinter liegende Garage zugewiesen werden und 5 m tief sind.

#### B.8.6 Einfriedungen

Zu- und Abfahrten vor Garagen, überdachten Stellplätzen, Stellplätzen und Tiefgaragenabfahrten dürfen nicht eingefriedet werden; elektromotorisch per Fernbedienung zu betätigende Öffnungen in Einfriedungen sind dabei ausnahmsweise zulässig.

Einfriedungen zum Nachbarn und zu öffentlichen Grünflächen sind als hinterpflanzte Maschendrahtzäune (in verzinkter Ausführung) ohne Sockel oder Holzzäune mit einfacher senkrechter Lattung, Gesamthöhe 1,20m zulässig.

Freiwachsende Hecken mit heimischen Laubgehölzen wie z.B. Liguster, Feld Ahorn, Hainbuche, Kornelkirsche sind zulässig.

### B.9 Solarthermiekollektoren, Photovoltaikanlagen

Auf den Dachflächen und an den Fassaden sind Solarthermiekollektoren oder Photovoltaikanlagen zugelassen. Sie sind grundsätzlich ohne Abstand auf das Dach bzw. in das Dach oder vor bzw. in die Fassade einzubauen und auf der Dachfläche (z.B. als First- oder Traufband) oder anderer geeigneter Stelle (z.B. als Überdachung oder Brüstung von Balkonen) gestalterisch ansprechend anzuordnen.

## B.10 Grünflächen

### B.10.1 Öffentliche und private Flächen

- (1) Stellplätze, Zugänge sowie Zufahrten zu Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, Kies, wassergebundene Decke).
- (2) Südlich der Rathuserweiterung können die Kurzparkplätze in wasserundurchlässiger Bauweise erstellt werden.
- (3) Private Grünflächen: Nicht überbaute, private Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung notwendiger Wege, Zufahrten und Terrassen möglich. Im Bereich der

Wohngebäude ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> privater Grünfläche, jedoch mind. pro Einzelgrundstück, ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Pflanzgebot nach § 178 BauGB).

- (4) Öffentliche Freiflächen: Die Gestaltung der öffentlichen Freifläche MI 2 richtet sich nach dem Entwurf des Wettbewerbs. Die Beläge sind im Hinblick auf die Grundstücksgrenzen einheitlich zu wählen.
- (5) Private Freiflächen: Die Höfe im Anschluss der Gebäude MI 2 sind von Mauern und Nebengebäuden begrenzt. Je Hof ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Gestaltung der Höfe richtet sich nach den verschiedenen Nutzungen.
- (6) Es ist keine Straßenverbindung nördlich MI 2 und Wörlanger vorgesehen (z.B. Absperrung durch Poller).
- (7) 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.

### B.10.2 Baumpflanzungen

- (1) Bei Baum- und Heckenpflanzungen sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.
- (2) Pflanzqualitäten jeweils mindestens H 3xv StU 18-20.
- (3) Bei Neupflanzungen ist die Verwendung von Nadelgehölzen nicht zulässig.
- (4) Bei der Auswahl der Pflanzarten für private Grünflächen wird auf die unter „Hinweise zur Grünordnung“ beiliegende Pflanzliste verwiesen.

Baumarten gemäß Pflanzliste.

### B.10.3 Aussagen zur Notwendigkeit einer saP gemäß § 42 i.V. m. § 62 BNatSchG

Diese Prüfung auf Notwendigkeit einer saP vom 11.02.2010 ergab, dass im Rahmen des genannten Vorhabens keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig ist.

#### B.10.4 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3 c UVPG in Verbindung m. Anl. 1 Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.7.2 und Anl. 2 zum UVPG

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vom 09.03.2010 UVPG hat ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des Umweltschutzrechtes begründet werden können. Somit besteht für das Vorhaben keine UVP-Pflichtigkeit.

Da keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz durchzuführen ist, besteht gemäß § 13a Satz 4 BauGB die planungsrechtliche Möglichkeit, das Bebauungsplanverfahren in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen.

## C. TEXTLICHE HINWEISE

### C.1 Hinweise zur Gebäudeplanung

#### C.1.1 Dachentwässerung

Die Fallleitungen von Dachflächen sind an geeignete Versickerungssysteme auf den jeweiligen Bauparzellen anzuschließen.

### C.2 Hinweise zur Grünordnung

#### C.2.1 Baumstandorte

Baumstandort, Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen. Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich der Bäume (Projektionsfläche der Baumkrone plus 1 m) sind nicht zulässig.

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von 2,50m beiderseits von Erdkabel und sonstigen Versorgungsleitungen einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit dem Leitungsträger geeignete Schutzmaßnahmen (Wurzelschutz) durchzuführen. Hierzu wird verwiesen auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, verwiesen, das im Übrigen bei allen Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen zu beachten ist. Bei Baumpflanzungen im Bereich von Wasserleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 zu beachten.

Während der Bauzeit ist die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

### C.2.2 Freiflächengestaltung

Die Gestaltung der Gebäudevorbereiche muss in Abstimmung mit dem öffentlichen Straßenraum erfolgen. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan im M 1:200 beizulegen.

### C.2.3 Bodendenkmäler

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Bodendenkmals Nr. 1-7837-0114 „Untertägige mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlungsteile von Forstern. Ersterwähnung im Jahre 1065.“ Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist gesichert zu klären, ob das zu bebauende Gebiet rezent gestört ist. Gestörte Bereiche sind zu kartieren und mit dem Landesamt für Denkmalpflege das weitere Vorhaben abzustimmen. In Ungestörten Bereichen ist die Möglichkeit einer konservatorischen Überdeckung der Denkmalsubstanz (verbunden mit dem Verzicht auf besonders substanzgefährdende Bodeneingriffe, z.B. Unterkellerung) zu prüfen oder als Ersatzmaßnahme eine fachgerechte archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### C.2.4 Einzeldenkmal

Im näheren Umfeld des Bebauungsplanes befindet sich das Baudenkmal D-1-77-119-2, Bundwerkstadel des Parallelhofes mit eingebautem Blockbau-Getreidekasten, großer Holzständerbau mit flachem Satteldach, bez. 1772, Getreidekasten 17. Jh. (in der Planzeichnung orange markiert und mit „D“ gekennzeichnet, Adresse Hirschbachweg 1). Die Schutzbestimmungen der Art.4-6 DSchG sind bei der Gebäudeplanung zu beachten.

### C.2.5 Naturschutz

Rechtzeitig vor der Rodung von Bäumen oder Hecken ist die Naturschutzbehörde zu benachrichtigen. Die Rodung darf nur außerhalb der Brutzeit für Vögel, d.h. zwischen 01. Oktober bis 28. Februar, erfolgen.

### C.2.6 Pflanzliste

Heimische und standortgerechte Obstgehölze, Laubbäume und Hecken in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, z.B.:

- |                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| - Acer campestre             | Feld-Ahorn              |
| - Acer platanoides           | Spitz-Ahorn             |
| - Amelanchier lamarckii      | Felsenbirne             |
| - Carpinus betulus           | Hainbuche               |
| - Cornus mas                 | Kornelkirsche           |
| - Corylus avellana           | Hasel                   |
| - Crataegus monogyna         | Weiß-Dorn               |
| - Malus domestica in Sorten  | Apfel                   |
| - Malus in Sorten            | Apfel in Sorten         |
| - Prunus avium 'Plena'       | Gefüllte Vogel-Kirsche  |
| - Prunus avium in Sorten     | Vogel-Kirsche in Sorten |
| - Prunus domestica in Sorten | Zwetschge               |
| - Pyrus communis             | Gemeine Birne           |
| - Pyrus in Sorten            | Birne in Sorten         |
| - Syringa vulgaris in Sorten | Gemeiner Flieder        |
| - Tilia cordata              | Winter-Linde            |

### C.2.7 Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser der einzelnen Bauparzellen ist wenn möglich in den Untergrund zu versickern.

## D. BEGRÜNDUNG

### D.1 Anlass / Ziel / Vorhaben

Der Gemeinderat Forstern hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dorfzentrum" beschlossen und mit der Ausarbeitung den Architekten Florentin Messner aus München und den Landschaftsarchitekten Prof. Hermann Brenner aus Landshut beauftragt.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die grundsätzliche Neuordnung im Ortszentrum von Forstern gemeinsam mit den zeitgleich zu erstellenden Bebauungsplänen "Schulstraße" und "Ortsmitte", die sich westlich und östlich an den Umgriff des Bebauungsplanes "Dorfzentrum" anschließen. Ziel dieser drei Bebauungspläne ist die Ausgestaltung eines neuen Ortszentrums von Forstern rund um einen zentralen neuen Ortsplatz direkt an der Staatsstraße nördlich des Rathauses und die Neubebauung der großen Gewerbegrundstücke östlich der Staatsstraße. Im Rahmen dieser Neuordnung soll im Zentrum von Forstern neuer Wohnraum geschaffen werden und die Wegebeziehungen insbesondere für Fußgänger und Radfahrer attraktiv ausgestaltet werden.

Der Umgriff des Bebauungsplanes "Dorfzentrum" ist das Kernstück der Umstrukturierung der Ortsmitte von Forstern. An der Stelle der nicht mehr genutzten Einrichtung des Wörlsaales und eines großen aufgelassenen Bauernhofes soll unmittelbar nördlich vom Rathaus Forstern ein zentraler Dorfplatz mit wichtigen örtlichen Funktionen entstehen (Pfarrheim, Pfarramt, Rathäuserweiterung, Hort, Bildungseinrichtungen, Café). Der Platz soll gleichzeitig der Endpunkt einer Fußwegverbindung zur Filialkirche Forstern und zur Pfarrkirche Tading sein, der östlich der Staatsstraße quer durch den noch vorhandenen Gewerbehof angelegt werden soll. Insofern bündelt der Platz auch bestehende Fußweg- und Fahrradverbindungen von Ost nach West, abseits der Autostraßen. Wichtiger Aspekt bei der Neuanlage des Platzes ist auch die Schaffung einer Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer über die stark befahrene Staatsstraße.

Grundlage für die Neuordnung des zentralen Platzes sind zwei vorausgegangene Architektenwettbewerbe. Dabei ist das Konzept der Gewinner des Realisierungswettbewerbes für das Pfarrzentrum Mariä Himmelfahrt in Forstern-Tading vom 14.12.2012, des Architekturbüros Neumann & Heinsdorff in Arbeitsgemeinschaft mit ver.de Landschaftsarchitektur maßgeblich für die Stellung und Gestaltung der Gebäude am zentralen Dorfplatz.

Der Bebauungsplan soll als Änderungsbebauungsplan und als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden nach § 13 a (2) BauGB liegt unter

20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die zu berücksichtigen wären. Diese Vorprüfung des Einzelfalles wurde vom Büro Prof. Brenner am 09.03.2010 mit dem Ergebnis abgeschlossen, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

In der Zeit vom 04.09.2015 bis 05.10.2015 wurde die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) i.V. mit § 4 (2) durchgeführt.

## D.2 Lage und Beschaffenheit der Fläche

Das rund 16.500 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt zwischen Feldweg (nördlich), Wörlanger und Schulgrundstück (östlich), Hauptstraße (westlich) und den Privatgrundstücken an der Münchner Straße (südlich). Es ist derzeit mit einem landwirtschaftlichen Gebäude (ehemaliger Bauernhof mit Nebengebäuden) und einer Gaststätte mit Saal und Nebengebäuden bebaut. Die Fläche ist eben.

## D.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Forstern ist das Plangebiet als Mischgebiet/Dorfgebiet (MD) dargestellt.

## D.4 Festsetzungen

### D.4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nr. 1, 1/1, 1/3, 1/4, 1/5, 288, 288/47, 288/48, 290, 290/1, 295/3, 295/7, sowie Teilflächen aus Fl.-Nr. 9/7, 167, 167/2, 288/8 und 288/19.

Damit sind alle Privatgrundstücke enthalten, die vom Feldweg im Norden, dem Wörlanger und dem Schulgrundstück im Westen und der Hauptstraße im Osten umschlossen sind (mit Ausnahme der Grundstücke direkt an der Münchner Straße), sowie die begrenzenden Straße Wörlanger vom Knickpunkt an nach Norden Hauptstraße von der Einmündung des Hirschbachweges im Norden bis zur Südgrenze des Rathausgrundstückes Fl.-Nr. 290.

### D.4.2 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung ist Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Für diese Nutzungen befinden sich an anderer Stelle im Gemeindegebiet günstigere Lagen und Flächen.

### D.4.3 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die Beschreibung der Kubatur aus der Kombination aus maximal zulässiger Grund- und Geschossfläche in Quadratmetern, den maximal zulässigen Vollgeschossen sowie der Wandhöhe und der Dachneigung (bauliche Gestaltung) festgesetzt. Um die Umsetzung von Vorhaben flexibel zu gewährleisten, wird für die Anlagen nach § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO und für untergeordnete bauliche Anlagen eine Überschreitung bis 0,6 GRZ ermöglicht.

### D.4.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch baukörperähnliche Baufenster festgesetzt. Diese zeichnen bei bestehenden Gebäuden den Umgriff der Bestandsgebäude nach. Es entstehen im MI 1 drei Baufenster für Wohn- und Geschäftshäuser, im MI 2 drei Baufenster für zentrale Nutzungen (Pfarrhaus, Pfarrzentrum, Rathuserweiterung), im MI 3 ein Baufenster, das das bestehende Rathaus nachzeichnet, und im MI 4 ein Baufenster für eine Neuordnung des kirchlichen Kindergartens. Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten. Die beschriebenen Nebenanlagen Garagen, gedeckte Stellplätze und Gartengerätehäuschen werden zur flexiblen Gestaltung auch außerhalb der Baufelder und außerhalb der vorgeschlagenen Standorte erlaubt.

### D.4.5 Bauliche Gestaltung

Für die Bebauung rund um den Ortsplatz in Forstern wurde 2012 ein Realisierungswettbewerb ausgelobt, der mit der Vergabe des 1. Preises an das Büro Neumann+Heinsdorff entschieden wurde. Der Realisierungsteil des Wettbewerbes umfasste nur zwei der platzbegrenzenden Gebäude, der dritte Baukörper war nur als städtebauliches Volumen zu definieren. Damit jedoch die angestrebte städtebauliche Einheit aller Gebäude am Platz erreicht werden kann, sind weitreichende Festsetzungen zur baulichen Gestaltung der Gebäude notwendig.

Zur baulichen Gestaltung wird ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen, die eine angemessene Gestaltqualität mit ähnlichen Baukörpern zur optimalen Einfügung in das vorhandene Gefüge sichern und gleichzeitig ein hohes Maß an Flexibilität ermöglichen. So erfolgen Festsetzungen zur Wandhöhe, zur Hauptfirstrichtung, zur Dachneigung und zu Dachaufbauten sowie zur Gestaltung der Außenwände.

Als Deckmaterial für Steildächer sind im MI 1, MI 3 und MI 4 Dachziegel oder Dachsteine in rot oder anthrazit festgesetzt, da diese Dachdeckungen im Ortsbild vorherrschen und mit dieser Festsetzung das einheitliche Ortsbild gewahrt bleibt.

Für Nebengebäude sind begrünte Flachdächer oder flach geneigte Blechdächer in Kupfer, Uginox oder Titanzink festgesetzt. Begrünte Flachdächer haben wegen der Regenwasserretention günstigen Einfluss auf die Belastung der Versickerungseinrichtungen, zudem sorgen sie positiv für einen Temperatenausgleich

und wirken schalldämpfend. Die festgesetzten Blechdeckungen sind traditionelle, natürlich patinierende Baustoffe, die im Ortsbild vorherrschen. Mit der Festsetzung dieser Materialien wird ein einheitliches Ortsbild gewahrt.

Für die Vorbehaltsfläche Tiefgarage unter dem Hartplatz der Schule ist als Nebengebäude lediglich das Rampenabfahrtshaus vorgesehen. Als Dachform ist hier ein begrüntes Flachdach festgesetzt, um das Gebäude möglichst unauffällig in die Landschaft zu integrieren und den günstigen Einfluss bei der Regenwasserversickerung zu nutzen.

Am zentralen Dorfplatz im MI 2 sind die drei Baukörper auch hinsichtlich der Materialien gleich zu gestalten, da nur so der gewünschte platzbildende, einheitliche Charakter entstehen kann.

Die Festsetzung der maximalen Dachüberstände am Ortgang bis max. 30 cm und an den Traufen bis max. 60 cm entspricht den im Ortsbild vorherrschenden Gebäudestrukturen und ist in der regionalen Hauslandschaft begründet.

Die Zulässigkeit von Dachgauben erst ab einer Dachneigung von 36° entspricht der traditionellen Gestaltung ortsbildprägender Dächer. Bei flacheren Dächern entstehen unnatürlich lange Gauben mit schlecht nutzbaren Räumen im Dachgeschoss.

Die Festsetzung der höhenversetzten Einbindung von Quergiebeln, Zwerchiebeln und Dachgauben entspricht der traditionellen Gestaltung ortsbildprägender Dächer.

Die Festsetzung, nur Dachgauben mit Flachdächern, flach geneigte Schleppegauben oder Gauben mit flach geneigten Walmfächern zuzulassen entspricht der untergeordneten Gestaltung traditioneller Dachgauben und der beabsichtigten ruhigen Gestaltung der Dachlandschaften.

Die Festsetzung der Außenwandgestaltungen sind in den ortsbildprägenden Bestandsbauten begründet, um ein einheitliches Ortsbild zu sichern.

Im MI 2 ist das Sockelgeschoss, das in Mauern auch die Freibereiche umfasst, entwurfsprägendes Merkmal des Wettbewerbsentwurfes als Grundlage dieses Bebauungsplanes. Die einheitliche Materialwahl für die drei platzbegrenzenden Baukörper ist Voraussetzung für die Schaffung eines zentralen Ortsplatzes im Zentrum von Forstern.

#### D.4.6 Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen

Die Erschließung erfolgt zum Teil über die bestehenden Gemeindestraßen und die Hauptstraße. Der neue zentrale Gemeindeplatz mit seinen flankierenden neuen Baukörpern wird über eine ringförmige Einbahnstraße als Mischfläche mit Schrägparkplätzen erschlossen, deren Einfahrt sich in der Verlängerung des Wörlangers zur Staatsstraße befindet und deren Ausfahrt über den Franz-Jaksch-Weg erfolgt. Eine Durchfahrt zum Wörlanger kann zwar baulich hergestellt werden, soll aber vorerst nicht ermöglicht werden (Absperrung mit Pollern o.ä.).

Die private Hofffläche des Rathauses wird ebenfalls als Einbahnverkehr mit der Einfahrt von der Staatsstraße im Süden und gemeinsamer Ausfahrt über den Franz-Jaksch-Weg organisiert, so dass die Fahrtrichtungen jeweils eindeutig und somit besonders sicher für die diese Mischflächen ebenfalls nutzenden Fußgänger sind. Dies ist wegen der Zubringerfunktion zu mehreren Kinderbetreuungseinrichtungen besonders wichtig.

## D.5 Grünordnung

### D.5.1 Bestand und Umgriff

Der Grünordnungsplan ist in dem Bebauungsplan integriert. Das Grundstück ist zurzeit bebaut. Im Westen schließt die Grund- und Hauptschule mit ihren Sportflächen und einem Parkplatz an. Im Süden befinden sich das Rathaus und der Kindergarten. Im Osten läuft die Hauptstraße durch das Planungsgebiet. Das Baugebiet wird durch öffentliche Straßen an die Hauptstraße angeschlossen.

### D.5.2 Planung

Die grünordnerischen Festsetzungen, die dem Bebauungsplan zu entnehmen sind, dienen dazu, das Baugebiet in die bestehenden Strukturen einzubinden und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Im Bereich MI 2 und MI 3 sollen die Grundstücksgrenzen nicht erkennbar sein. Die Beläge sind einheitlich zu wählen um eine großzügige und harmonische Freifläche zu erhalten.

Um den Verkehr zu reduzieren und Abkürzungen zu verhindern ist keine Straßenverbindung nördlich MI 2 und Wörlanger vorgesehen. Die Straßen innerhalb des Quartiers sind verkehrsberuhigt und ohne Gehwege auszubilden. Dadurch entsteht eine großzügige Mischfläche, die den Verkehr reduziert und verlangsamt.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades im Gebiet und zum Schutz des Bodens sind für Zugänge, Hausvorzonen, Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben. Im Bereich der direkten Hauszugänge ist in der Breite der jeweiligen Türelemente ausnahmsweise auch wasserundurchlässiges Pflaster zulässig.

Diese Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser erhöhen die ökologische Qualität und mindern den Eingriff in den Naturhaushalt.

Bäume sind im Bereich der Stellplätze als Eingrünung und zur Beschattung vorgesehen. Zudem sind aus gestalterischen Gründen Bäume in den 3 Höfen und

an der Hauptstraße festgesetzt.

Veränderungen der Topografie wie Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nicht geplant.

## **D.6 Wasserwirtschaft / Altlasten / Infrastruktur / Immissionsschutz / Klimaschutz**

### **D.6.1 Wasserwirtschaft**

Anfallendes Dach- und Oberflächenwasser ist auf der jeweiligen Bauparzelle in den Untergrund zu versickern.

### **D.6.2 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.

### **D.6.3 Infrastruktur**

Elektroversorgung

Das Planungsgebiet ist elektroseitig in den umliegenden Straßen bereits erschlossen.

Gasversorgung

Das Planungsgebiet ist in den umliegenden Straßen mit Erdgasleitungen erschlossen.

Telekommunikation

Das Planungsgebiet ist in den umliegenden Straßen mit Telekommunikationslinien erschlossen.

Bei allen Baumaßnahmen sind sowohl bei Planung wie Bauausführung darauf zu achten, vorhandene Sparten weder zu verändern noch zu beschädigen.

### **D.6.4 Immissionsschutz**

Die Berechnung der Beurteilungspegel für Verkehrslärm (hier durch die St 2331) nach der RLS 90 ergibt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005, an den nächstgelegenen Immissionsorten sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit nicht eingehalten werden.

Für das Vorhaben sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (z.B. Lärmschutzwand,

orientierte Bauweise, passive Maßnahmen).

Z.B. müssten innerhalb des Einwirkbereiches der Hauptstraße (St 2331) die Fenster und Öffnungen von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen nach DIN 4109 an die zur Straße abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Alternativ kann eine fensterunabhängige Lüftungsanlage installiert werden; dabei sind die Außenbauteile (Fenster, Wände etc.) so auszulegen, dass sie die den Lärmpegelbereichen IV und III der DIN 4109 entsprechenden Schalldämmmaße aufweisen (Tabellen 8 - 10 der DIN 4109). Der Einwirkbereich des Lärmpegelbereiches IV erstreckt sich bis 26 m und der des Lärmpegelbereichs III bis 54 m, ausgehend von der Straßenmitte.

Die Lärmpegelbereiche sind durch entsprechende Signaturen an den betroffenen Außenwänden in der Plandarstellung gekennzeichnet.

#### D.6.5 Klimaschutz - gemäß § 1 (5) und 1a (5) BauGB

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung

- GRZ-Begrenzung auf 0,6
- Baulinien und Baugrenzen schränken die überbaubare Fläche ein

Grünordnerische Maßnahmen

- Festsetzung leistungsfähiger Baumstrukturen

### D.7 Städtebauliche Statistik

#### D.7.1 Städtebauliche Eckdaten

<b>Gesamtfläche des Geltungsbereiches</b>	<b>ca. 1,644 ha</b>	<b>100%</b>
Nettobauland MI 1	ca. 0,304 ha	19%
Nettobauland MI 2	ca. 0,394 ha	24%
Nettobauland MI 3 + MI 4	ca. 0,265 ha	16%
<b>Gesamtbauland MI</b>	<b>ca. 0,963 ha</b>	<b>59%</b>
<b>Vorbehaltsfläche Tiefgarage</b>	<b>ca. 0,255 ha</b>	<b>15%</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>ca. 0,427 ha</b>	<b>26%</b>