

Festsetzungen durch Text und Planzeichen mit Hinweisen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der Nutzung - WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Nicht störendes Gewerbe gemäß § 4 Abs.3 Nr. 2 ist zulässig. Sonstige Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

1.2 Maß der Nutzung - GR 140

Maximal zulässige Grundfläche (m²) (§19 BauNVO)

1.3 Anzahl der Geschosse

II
Maximal 2 Vollgeschosse (§20 Abs.1 BauNVO)

1.4 Wandhöhe

maximal zulässige Wandhöhe = 4,65 m
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 Sockelhöhe

Die Oberkante der Keller(roh)decke darf maximal 25 cm über dem Höhenfestpunkt für die Gebäudeeinmessung liegen. Der Höhenfestpunkt wird festgesetzt in Gebäudemitte an der Oberkante der nächstgelegenen Straßenbegrenzung der jeweiligen Erschließungsstraße.

2. Bauweise – bauliche Gestaltung – überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Bauweise

Offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)
Zulässig ist nur Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern (EFH)

2.2 Baugrenze / Bauraum



Festgesetzter Bauraum mit Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
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.

2.3 Abstandsflächen

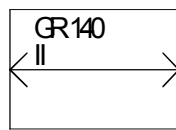
Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten

2.4 Anzahl der Wohneinheiten

Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Bau-Parzelle zulässig.

2.5 Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Baukörpers verlaufen.



2.6 Dachform

Zulässig sind Satteldächer mit einer maximalen Firsthöhe von 8,0 m über OK Kellerothdecke

2.7 Dachneigung

Wohngebäude 28° - 40°
Garage + Carport 20° - 40°

2.8 Dachdeckung

Dachpfannen aus Beton oder Ziegel
Dachbegrünung
Verblechung

2.9 Dachaufbauten

Ab 32° Dachneigung sind maximal 2 Dachgauben mit max. 1,75 m Außenbreite je Hauseinheit und Dachfläche zulässig
Anstelle von 2 Dachgauben ist ein Zwerchgiebel mit einer Breite von maximal 1/3 Gebäudelänge zulässig.
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.10 Anpassungsgebot

Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und Carports sind bei gegenseitigem Grenzsanbau profiliert und höhengleich zu errichten. Der „Nachbauende“ hat sich dem Bestand anzupassen.

2.11 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.

2.12 Garagen und Stellplätze

Garagen (GA) 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.

Flächen für Stellplätze, Garagenzufahrten und befestigte Zugangsflächen sind zwingend wasserdurchlässig auszuführen (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Spurrplatten, wasserdurchlässige Steine mit Rasenfugen o.ä.). Bituminöse Befestigungen sind unzulässig.

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

2.13 Einfriedungen

Falls Einfriedungen vorgesehen werden, gilt:
Straßenseitig: max. 1,20 m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter Lattung, Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen.

Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur: max. 1,20 m hohe Holzzäune, verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune; Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen.

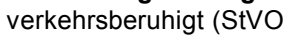
Zaunsaulenbefestigung jeweils nur durch Einzelfundamente (keine durchlaufenden Betonsokkel).

3. Verkehr

3.1 Straßenbegrenzungslinie – öffentliche Verkehrsfläche



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



3.3 Ruhender Verkehr

P – Öffentlicher Stellplatz



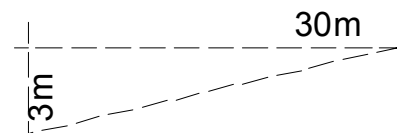
Die Flächen sind mit ausreichend wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten

P – Öffentlicher Stellplatz



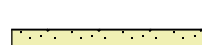
Die Flächen sind **ohne Belag** lediglich mit wassergebundener Decke oder Schotterterrassen anzulegen

3.4 Sichtdreieck



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge z.B. 30/3m
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen 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 80 cm über die Fahrbahnebene erheben. Es dürfen hier auch keine genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet werden und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Gemeinde abzustimmen

3.5 Fußweg und Feldfahrt



FW - Die Fußweg-Flächen sowie die neue Feldfahrt sind **ohne Belag** lediglich mit wassergebundener Decke oder Schotterterrassen anzulegen. Die Feldfahrt ist mit einem ausreichend tragfähigen Unterbau für die zu erwartenden Belastungen des landwirtschaftlichen Verkehrs auszuliegen.

4. Grünordnung

4.1 zu pflanzender Baum

mit Festsetzung von Lage (geringfügig veränderbar) und Baumart.



Bäume 1. Ordnung

Stammumfang STU 16/18 cm, 4 x verpflanzt; Stammhöhe mind. 350

Für Bäume, die in den Straßenraum ragen gilt: STU 16/18 cm, 4xv, Astansatz ab 4,0 m Höhe

Ap Acer platanoides - Spitzahorn

Fe Fraxinus excelsior - Esche

Qr Quercus robur - Stieleiche

Bäume 2. Ordnung

Stammumfang 12/14 cm, 3 x verpflanzt

So Sorbus aucuparia - Eberesche

Sc Salix caprea - Salweide

Pr Prunus padus - Traubeneiche

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

4.3 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.

4.4 öffentliche Grünfläche

im Bereich der Parkbuchten: artenreiche Wiese



4.5 Sicker- und Oberflächenwasserrückhaltung

Bodenmuldenbereiche in unregelmäßigem Bodenabtrag gemäß Geländeschnitte zur Pufferung der abfließenden Niederschläge



4.6 Ausgleichsflächen

Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Entwicklungsziel Bereich A:
Obstwiese mit alten ortstypischen Apfel-, Birnen und Kernobstsorten auf extensiv genutzter Wiese.
Diese Fläche dient als Ausgleichsfläche für den Eingriff durch den Bebauungsplan



Entwicklungsziel Bereich B:
Artenreiche Feuchtwiesenlandschaft, extensiv genutzte Wiese mit wechselfeuchten, vernässen Mulden (Versickerung von Niederschlägen)
Diese Fläche wird dem Ökokonto der Gemeinde Forstern angerechnet und dient dem Ausgleich für künftige Eingriffsmaßnahmen.



5. Hinweise

5.1 Einzäunung von Garagenvorplätzen

Stauräume vor aneinandergelagerten Garagen auf benachbarten Grundstücken sollten entlang der gemeinsamen Grenze nicht eingezäunt werden. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so sollte auf die Länge der Einfahrten ein Pflanzstreifen entlang der gemeinsamen Grenze von mind. 1 m Breite angelegt werden.

5.2 Dach- und Wandbegrünung

Dach- und Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmer oder Spalierpflanzen auch an Garagen und Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen - vorgesehen werden.

5.3 Bauwasserhaltung

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

5.4 Schichtwasser

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

5.5 Wasserversorgung

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

5.6 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Bebauungsplangebiet entsprechend der vorhandenen Bodenverhältnisse im Mischsystem. Niederschlagswasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten.
Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.

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 Planungsbereiches können im üblichen Umfang Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen durch die im Umgriff vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten. Diese Immissionen sind hinzunehmen, da sie ortsüblich sind.

5.10 Kartengrundlage - Digitale Flurkarte, M 1/1000 - Geländeschnitte

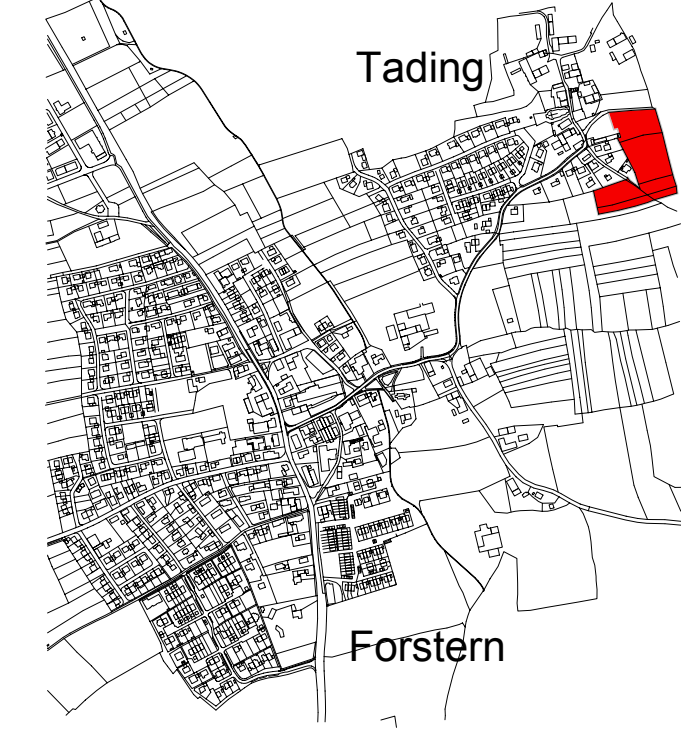
Planzeichnung ist zur Maßnahme nur bedingt geeignet. Es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Etwaige Differenzen sind bei der Vermessung auszugleichen. Die dargestellten Geländeschnitte sind der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Planlegende

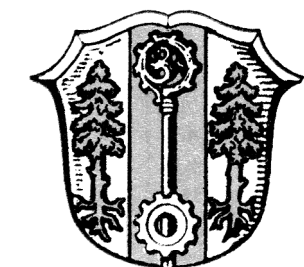
- 2.2 Baugrenze / Bauraum (BauNVO §23)
- 2.4 Gebäudeschema mit Angabe der Hauptfirstrichtung
GR = zulässige Grundfläche (BauNVO §19) 140 m²
II = max 2 Vollgeschosse gem. BauNVO
- 3.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 3.2 öffentliche Verkehrsfläche verkehrsberuhigt (StVO§45 Zeichen 325/326)
- 3.3 öffentliche Stellplatz wassergebundene Decke Schotterterrassen
- 3.3 öffentliche Stellplatz wasserdurchlässiger Belag
- 3.4 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen ca. 30/3 m
- 3.5 Feldfahrt / Fußweg (FW) wassergebundene Decke Schotterterrassen
- 4.1 zu pflanzender Baum
- 4.2 Strauchpflanzungen
- 4.4. öffentliche Grünfläche
- 4.5 Sicker- und Oberflächenwasserrückhaltung
- 4.6 Ausgleichsfläche Entwicklungsziel A Obstwiese
- 4.6 Ausgleichsfläche Entwicklungsziel B Feuchtwiesenlandschaft
- Grundstücksgrenzen Bestand
- Neu (Vorschlag)
- Bestand - entfällt
- Parzellen-Nummer
- Kennzeichnung des Geltungsbereichs
- Maßlinie in Meter
- Kanal Oberflächenwasser mit Einlauf und Revisionsschacht
- Höhenlinie Bestandsgelände mit Höhenangabe ÜNN
- Höhenangabe ÜNN für Geländemodellierung
- Fläche für befestigten Muldenüberlauf mit Angabe Höhenlage und Abmessung



Lageplan M 1:15000



Gemeinde Forstern
Landkreis Erding



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Baugebiet Tading Süd Nr. 610 – 11/16

Bebauungsplanung

Architekturbüro
Michael Jaksch
Hauptstraße 5
85659 Forstern

Grünordnungsplan

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

Plandatum

20. Oktober 2009
Geändert am 02.02.2010
Geändert am 05.10.2010

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**