



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan An der Pfarrer-Huber-Straße Nr. 610/11-28

Plandatum 04.05.2019
Geä 09.07.2019

**Bebauungsplanung
mit Grünordnungsplan**

Architekturbüro
Michael Jaksch
Hauptstraße 5
85659 Forstern



Übersichtsplan M1/10000

Forstern



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**

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
Nutzungen gem. § 4 Abs. 3. sind nicht zulässig.

1.2 Maß der Nutzung - z.B. GR 190

Maximal zulässige Grundfläche in m² (§19 BauNVO).
Die Angabe gilt je Bauraum und bezieht sich auf die bebaute Grundfläche der Hauptgebäude incl. den Flächen von Terrassen.
Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von max. 0,70 überschritten werden.

1.3 Anzahl der Geschosse

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

1.4 Wandhöhe

maximal zulässige Wandhöhe = 6,05 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Rohboden Erdgeschoss = Kellerrohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit OK Dachschalung, traufseitig gemessen.

1.5 Höhenlage

Die Oberkante der Kellerrohdecke über dem Höhenfestpunkt (HP1 bis HP5) für die Gebäudeeinmessung wird wie folgt festgesetzt:
OK Rohdecke KG über HP 1 = max. 20 cm für Parz. 1+2
OK Rohdecke KG über HP 2 = max. 20 cm für Parz. 3+4
OK Rohdecke KG über HP 3 = max. 20 cm für Parz. 5
OK Rohdecke KG über HP 4 = max. 15 cm für Parz. 6+7
OK Rohdecke KG über HP 5 = max. 15 cm für Parz. 8

2. Bauweise – bauliche Gestaltung – überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Bauweise

Offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)
Zulässig ist nur Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern (Ein- und Zweifamilienhäuser, DHH)

2.2 Baugrenze / Bauraum



Festgesetzter Bauraum mit Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Untergeordnete Bauteile (wie z.B. Eingangsüberdachungen, Vordächer, Balkone, Keller-Außentreppen, etc.), Terrassen und 1-geschossige Gebäudevorbauten aus Glas, Holz oder Stahl dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,5 m auf eine Länge von insgesamt 50% der zugeordneten Wandlänge überschreiten.

2.3 Anzahl der Wohneinheiten

Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohnhaus/DHH zulässig, sofern der Nachweis der erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Forstern möglich ist.

2.4 Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Baukörpers verlaufen.

2.5 Dachform

Zulässig sind Satteldächer und Walm- oder Zeldächer
Garagen und Carports können zusätzlich auch mit begrünten Flachdächern erstellt werden.

2.6 Dachneigung

Wohngebäude 20° bis 35°
Garage + Carport mit Satteldach 10° - 35°
Garage + Carport mit Flachdach bis 10°

2.7 Dachdeckung

Dachplatten aus Beton oder Ziegel
Dachbegrünung
Verblechung
Flachdächer sind nur mit Begrünung zulässig

2.8 Dachaufbauten

Ab 32° Dachneigung sind maximal 2 Dachgauben mit max. 1,75 m Außenbreite je Hauseinheit/DHH und Dachfläche zulässig
Anstelle von 2 Dachgauben ist ein Zwerchgiebel mit einer Breite von maximal 1/4 Gebäudelänge zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

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 Bauflächen für Garagen zulässig.
Offene Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden.
Flächen für offene Stellplätze, Garagenzufahrten und befestigte Zugangsflächen sind zwingend wasserdurchlässig auszuführen (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Spurplatten, wasserdurchlässige Steine mit Rasenfugen o.ä.). Bituminöse Befestigungen sind unzulässig. Die Zufahrts-Fläche von Garagen/Carports und Stellplätzen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden.
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze / Garagen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Forstern zu ermitteln und mit dem Bauantrag nachzuweisen

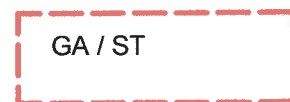
3. Verkehr

3.1 Straßenbegrenzungslinie – öffentliche Verkehrsfläche



3.2 Ruhender Verkehr

GA / ST – privater Stellplatz als Garage oder Carport bzw. als offener Stellplatz (ST)
Die Zufahrtsflächen sind mit ausreichend wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten



4. Grünordnung

4.1 Abgrabungen - Aufschüttungen

Abgrabungen oder Aufschüttungen sind mit max. 50 cm über oder unter dem Gelände zulässig.

4.2 Einfriedungen

Falls Einfriedungen vorgesehen werden, gilt:
Einzäunungen sind als max. 1,50 m hohe naturbelassene oder mit Lattung, Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen oder mit hinterpflanztem Maschendrahtzaun / Stabgitterzaun auszuführen

4.3 Bepflanzung privater Grünflächen

4.3.1 vorhandene Bepflanzung

Baum Bestand (zu erhalten)

Baum Bestand (zu entfernen)

4.3.2 zu pflanzender Baum

mit Festsetzung von Lage (geringfügig veränderbar) und Baumart.

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

A Ahorn (Spitz- / Bergahorn)
L Linde (Winter- / Sommerlinde)

4.3.3 zu pflanzende Sträucher und Gehölze

am Ortsrand auf Privatgrundstück

Straucharten

Pflanzgröße 60 – 100 cm; Pflanzabstand 1,0 x 1,5m
Amelanchier ovalis - Felsenbirne
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Wildrosen
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13a BauGB sind keine Ausgleichsflächen erforderlich.

ungen
igen sind mit max. 50 cm über oder unter natürlichem Gelände

n werden, gilt:
50 m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter
enden Laubgehölzen oder mit
zaun / Stabgitterzaun auszuführen.

inflächen

ig
im Bestand (zu erhalten)



im Bestand (zu entfernen)



ingfügig veränderbar)

erpflanzt; Stammhöhe mind. 350
m)
erlinde)



er und Gehölze
rück



nzabstand 1,0 x 1,5m
elsenbirne
weigrieffliger Weißdorn
faffenhüttchen
iguster
eckenkirsche
chlehe
ildrosen
olunder
iemeiner Schneeball

e Eingriffsregelung
ine Ausgleichsflächen erforderlich.

6. Hinweise

6.1 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.

6.2 Bauwasserhaltung

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

6.3 Hang- und Schichtwasser

Im Hangbereich ist mit Schichtwasser zu rechnen. Die Bauwerke sind dagegen zu sichern. Schicht- und Drainagewasser darf nicht in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

6.4 Wasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes Anzing-Forstinning anzuschließen.

6.5 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Bebauungsplangebiet entsprechend der vorhandenen Bodenverhältnisse im Mischsystem (Systembereich A). Der Bebauungsplanumgriff liegt innerhalb der aktuellen Entwässerungsgebietsgrenzen des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos. Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden. Spätestens mit dem Bauantrag ist die Einleitung von Schmutz- und Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal des AZV Erdinger Moos mit dem Zweckverband technisch abzustimmen. Nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer bzw. Drainagen jeder Art dürfen nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden

6.6 Solarenergie-Nutzung

Die passive und aktive Solarenergienutzung sowie die Regenwassernutzung wird ausdrücklich empfohlen. Anlagen für die Regenwassernutzung im Haus müssen den Regeln der Technik entsprechen.

6.7 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.

6.8 Brandschutz und Fluchtwege

Der erste und zweite Rettungswege der geplanten Gebäude muss jeweils innerhalb 80 m von der befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche über geeignete Feuerwehruzugänge erreicht werden können. Die Eingabeplanung ist diesbezüglich mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

6.9 Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt

Von der nahe gelegenen Pfarrkirche Tading Mariä-Himmelfahrt können Geräuschemissionen ausgehen. Diese Emissionen sind im üblichen Umfang zu dulden.

6.10 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. Diese Immissionen sind hinzunehmen, da sie ortsüblich sind.

6.11 Kartengrundlage - Digitale Flurkarte DFK, Maßstab 1/1000

Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Etwaige Differenzen sind bei der Vermessung auszugleichen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Forstern hat in seiner Sitzung am 13.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Pfarrer-Huber-Straße“ im beschleunigten Verfahren (§13) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB)

2. Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 09.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 13 a Abs. 2, §13 Abs. 2 und 3 und §3 Abs. 2 BauGB vom 26.07.2019 bis 14.08.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

3. Behörden- und Trägerbeteiligung

Zu dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 09.07.2019 einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2019 bis 14.08.2019 gehört.

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Forstern hat mit Beschluss vom 11.09.2019 den Bebauungsplan gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.07.2019 als Satzung beschlossen.

5. Ausfertigung

Das Original des Bebauungsplans wurde am 15.12.2019 ausgefertigt.

Forstern, den 16.12.2019

.....
1. Bürgermeister Georg Els

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss vom 11.09.2019 wurde am 17.12.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan „An der Pfarrer-Huber-Straße“ und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus Forstern zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 5 sowie des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Forstern, den 18.12.2019

.....
1. Bürgermeister Georg Els

(Siegel)

