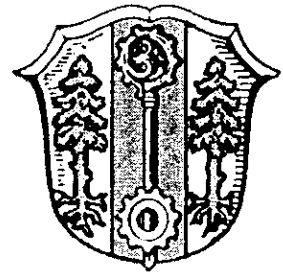


**Teil 2 – Festsetzungen durch Text und Planzeichen  
mit Hinweisen**

Gemeinde Forstern  
Landkreis Erding

Teil 1 – Festsetzungen durch zeichnerische Darstellung  
(in gesondertem Plan)



# **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Baugebiet Eicher Villa Nr. 610 – 11/13**

**Bebauungsplanung**      Architekturbüro Michael Jaksch  
Hauptstraße 5  
85659 Forstern

**Grünordnungsplan**      Landschaftsarchitekt  
Dipl. Ing. Max Bauer  
Pfarrer-Ostermayr-Straße 3  
85457 Wörth

**Plandatum**      erstellt 15. November 2005  
geändert 20. Februar 2006  
geändert 30. Mai 2006

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**

**A**

**Festsetzungen durch Text und Planzeichen**

**1**

**Art und Maß der baulichen Nutzung**

**1.1**

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| <b>BAURAUUM II</b>         |              |
| <b>WA</b>                  | <b>0,3</b>   |
| <b>II</b><br><b>WH 6,2</b> | <b>A + B</b> |

Nutzungsschablone  
 Bezeichnung des Bauraums z.B. II  
 WA = allgemeines Baugebiet  
 0,3 = GRZ – max. zulässige Grundflächenzahl  
 II = max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse (2)  
 WH = max. zulässige Wandhöhe z.B. 6,2 m  
 A + B = zulässiger Haustyp, z.B. Typ A und Typ B

**1.2**

**WA**

Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO  
 Tankstellen und Gartenbaubetriebe gem. §4 Abs. 3 Nr.4 und Nr.5 BauNVO sind nicht zulässig

**1.3**

**0,3**

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) i. S. d. § 19 BauNVO

**1.4**

**II**

maximal 2 Vollgeschosse i. S. d. § 20 Abs. 1 BauNVO zulässig

**1.5**

**WH**

maximal zulässige Wandhöhe  
 Haustyp A = Wandhöhe max. 6,2 m  
 Haustyp B = Wandhöhe max. 4,8 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Kellerdecke (Roh) bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit OK Dachschalung, traufseitig gemessen. OK Keller(roh)decke darf max. 10 cm über dem festgelegten Höhenfestpunkt (HP) liegen.

Der HP wird je Doppelhaushälfte (DHH) festgelegt als Schnittpunkt der Verlängerung der Grenzwall zur Nachbarn-Haushälfte und dem höchsten Punkt der befestigten Straßenbegrenzung (Pflasterzeile / Randstein, etc.) auf der Erschließungsseite der jeweiligen Hauseinheit/Parzelle. Bei Einzelhausbebauung ist der HP in gleicher Weise in Grundstücksmittle zu ermitteln.

**1.6**

**A + B**

zulässiger Haustyp gemäß Schemaschnitt, z.B. A und B

**2**

**Bauweise und bauliche Gestaltung**

**2.1**

**Bauweise**  
 offen i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO  
 zulässig ist nur Bebauung mit Doppelhaushälften (DHH) und freistehenden Einzelhäusern (EFH)

**2.2**



Baugrenze i.S.d.§ 23 Abs. 3 BauNVO  
 mit Bezeichnung des Bauraums z.B. I bis IV  
 Untergeordnete Bauteile(wie z.B. Eingangsüberdachungen, Vordächer, Balkone, etc.) und Terrassen dürfen bis 2m über die vordere und hintere Baugrenze vortreten.

**2.3**

**Garagen und Stellplätze**  
 Garagen (Ga) und Stellplätze / Carports sind grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
 Im Bauraum I und III sind offene Stellplätze auch außerhalb des Baufensters auf dem Baugrundstück zwischen Haus und

Straßenbegrenzung innerhalb der gekennzeichneten Fläche zulässig.

Flächen für Stellplätze, Garagenzufahrten und befestigten Zugangsflächen; die Beläge sind zwingend wasserdurchlässig auszuführen (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Spurplatten, wasserdurchlässige Steine mit Rasenfugen o.ä.). Bituminöse Befestigungen sind hier unzulässig. Die Fläche darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden.

Die Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze und die Gestaltung und Ausstattung der Stellplätze erfolgt gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Forstern, in der jeweils gültigen Fassung.

## 2.4

### Dächer

zulässig sind Satteldächer und Pultdächer

#### Dachneigung:

Haustyp A

Satteldach 20° - 32°

Pultdach 18° - 25°

Haustyp B

Satteldach 20° - 38°

Pultdach 18° - 25°

Garagen und Carports und Nebengebäude

Satteldach 20° - 32°

Flachdach / Pultdach 0° - 25°

#### Dachdeckung

Dachpfannen aus Beton oder Ziegel  
Extensivbegrünung  
Blechdeckungen  
Flachdächer sind generell nur mit Dachbegrünung zulässig.

#### Dachaufbauten

bei Dachneigung **ab 35°** ist max. 1 Dachgaube mit max. 2,0 m Außenbreite als Satteldach- oder Tonnendachgaube je Hauseinheit (DHH, EFH) und Dachfläche zulässig.  
Alternativ ist je Hauseinheit (DHH, EFH) und Dachfläche 1 Zwerchgiebel mit max. 3,0 m Außenbreite zulässig

#### Dacheinschnitte

sind nicht zulässig

#### Anpassungsgebot

Haupt- und Nebengebäude, sowie Garagen und Carports sind bei gegenseitigem Grenzsanbau profil- und höhengleich auszuführen. Der „Nachbauende“ hat sich dem Bestand anzupassen.

## 2.5

### Wohneinheiten

Je Hauseinheit (DHH/EFH) sind zwei Wohneinheiten zulässig. Ausnahmsweise und bei Nachweis von zusätzlichen Stellplätzen gemäß der Stellplatzverordnung der Gemeinde Forstern ist eine dritte Wohneinheit zulässig (Genehmigungsverfahren!).

3.

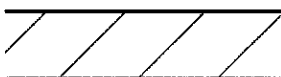
**Verkehr**

3.1



Straßenbegrenzungslinie  
**Öffentliche Verkehrsfläche**

3.2



Straßenbegrenzungslinie  
**verkehrsberuhigte Verkehrsfläche (StVO§45, Zeichen 325/326)**

3.3



**ruhender Verkehr – ÖFFENTLICH**  
Öffentlicher Stellplatz  
die Flächen sind mit ausreichend wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder weitfugig verlegtes Pflaster

3.4



**ruhender Verkehr - PRIVAT**  
Fläche für private Stellplätze außerhalb der Baugrenze  
die Flächen sind mit ausreichend wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder weitfugig verlegtes Pflaster

3.5



**Sichtdreieck** mit Angabe der Schenkellänge z.B. 70/3m  
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 Straßenbauverwaltung abzustimmen.

3.6

**Erschließung der Grundstücke**  
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße St 2331 sind nicht zulässig.

4.

**Schallschutz**

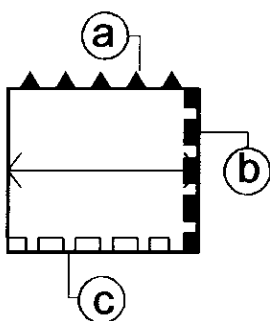
4.1



Schallschutz-Wand

**aktive Maßnahmen**  
Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,5m parallel zur Staatsstraße St 2331

4.2



**passive Schallschutzmaßnahmen** für neue Wohngebäude  
An allen gekennzeichneten Fassaden ist für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen erforderlich, sofern dort keine Vorbauten (z.B. Wintergärten) ausgeführt werden. Alternativ sind die Grundrisse so zu gestalten, dass Schlaf- und Kinderzimmer nur zu einer lärmabgewandten Seite liegen. Die fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen dürfen die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht wesentlich mindern.  
**a** = Fassaden mit **Belüftungseinrichtungen** oder mit Grundrissgestaltung wie oben beschrieben  
**b** = wie in a beschrieben, zusätzlich **Luftschalldämmung** von Außenbauteilen bei Wohnnutzung  $R'_{w,res} > 40$  dB (DIN 4109)  
**c** = wie in a beschrieben, zusätzlich **Luftschalldämmung** von Außenbauteilen bei Wohnnutzung  $R'_{w,res} > 35$  dB (DIN 4109)

Es wird empfohlen, den **Nachweis** über die Einhaltung der

Anforderungen an die Innenschallpegel für die geplante Bebauung zusammen mit den **Genehmigungsplänen** gemäß **VDI-Richtlinie 2719** zu führen.

**5**

**Grünordnung**

**5.1**

Geringe Abweichungen gepflanzter Bäume von ihren im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig, die Anzahl darf jedoch nicht verringert werden.

**5.2**

Mindestens 10 % der Freiflächen der Baugrundstücke sind mit heimischen, standort-gerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Vorgärten sowie die verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

**5.3**

Die als private Grünfläche festgesetzten Bereiche sind als Ortsrandeingrünung dicht mit heimischen Sträuchern und Bäumen u.g. Arten zu bepflanzen

**5.4**

Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.

**5.5**

Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze und die vorhandenen Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

**5.6**

Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides  
Fagus silvatica  
Quercus robur  
Tilia cordata

Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 18-20  
Spitz-Ahorn  
Buche  
Stiel-Eiche  
Winter-Linde

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre  
Betula pendula  
Carpinus betulus  
Prunus avium  
Sorbus aucuparia  
Sorbus torminalis  
Obstbaum-Hochstämme lokaltypischer Sorten

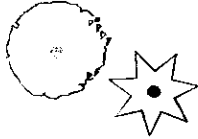
Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 14-16  
Feld-Ahorn  
Hänge-Birke  
Hainbuche  
Vogel-Kirsche  
Eberesche  
Elsbeere

Sträucher

Amelanchier ovalis  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Ribes alpinum  
Rosa canina  
Salix caprea  
Viburnum lantana

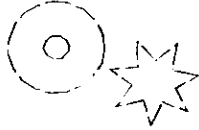
Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-150  
Echte Felsenbirne  
Roter Hartriegel  
Hasel  
Liguster  
Heckenkirsche  
Schlehe  
Alpen-Johannisbeere  
Hunds-Rose  
Sal-Weide  
Woll. Schneeball

5.7

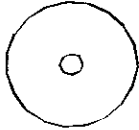


### Planzeichen Grünordnung

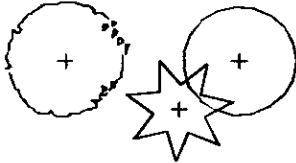
Laubbaum / Nadelbaum – BESTAND  
zu erhalten



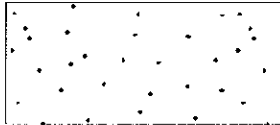
Laubbaum / Nadelbaum – BESTAND  
zu fällen



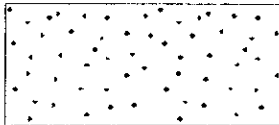
Laubbaum NEU zu pflanzen



Laubbaum / Nadelbaum – BESTAND  
auf Nachbargrundstück



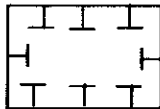
private Grünfläche



Öffentliche Grünfläche



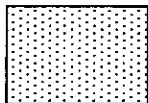
Öffentlicher Fußweg



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur  
Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen



neu gepflanzter Laubmischwald im Raster 3 x 3 m



Wiese, extensive Pflege (keine Düngung, Mahd einmal jährlich  
nach dem 15.07., Abtransport Mahdgut)



flächige Strauchpflanzung im Raster 1,5 x 1,5 m

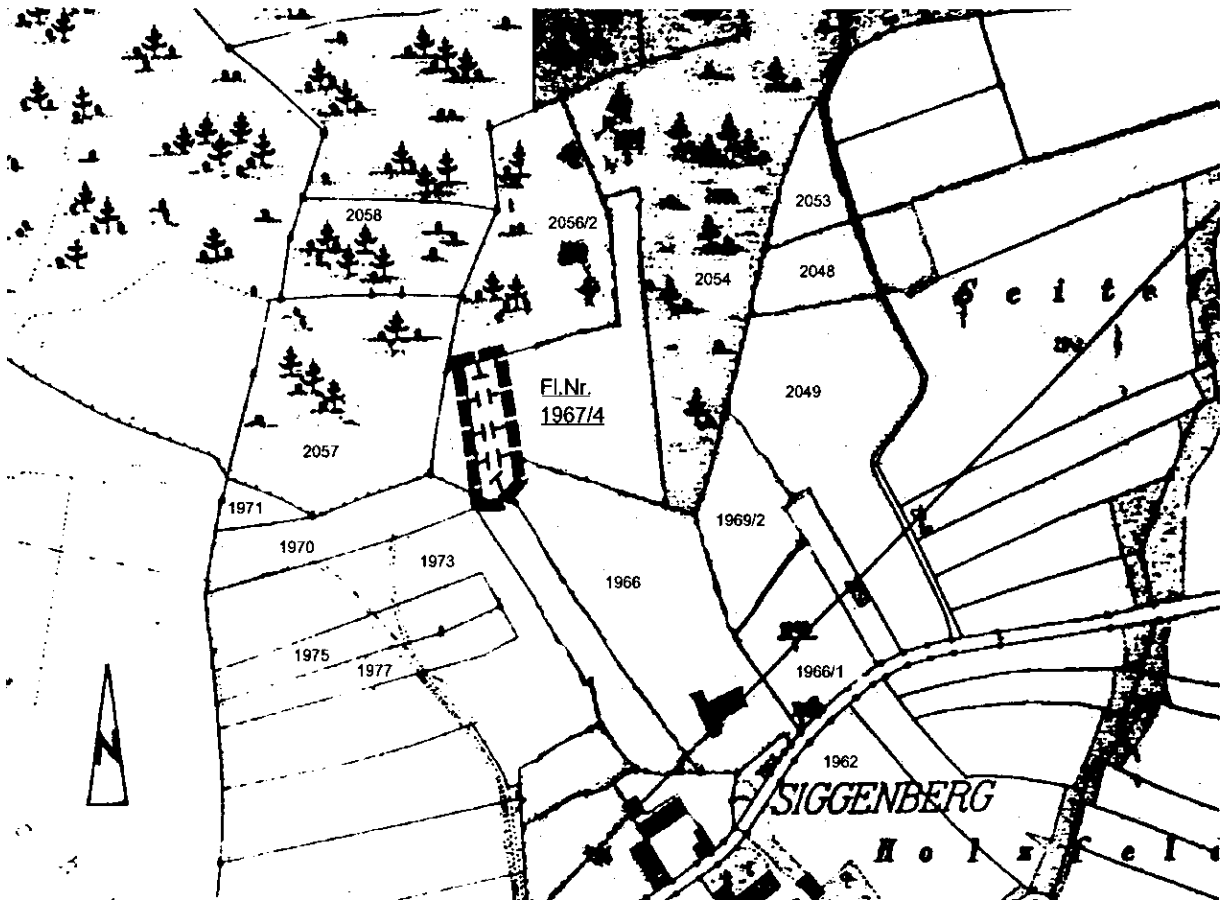
**6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

**6.1** Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine insgesamt 550 qm umfassende Fläche (Fl.Nrn. 186/T und 166/1, Gemarkung Forstern) als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt.

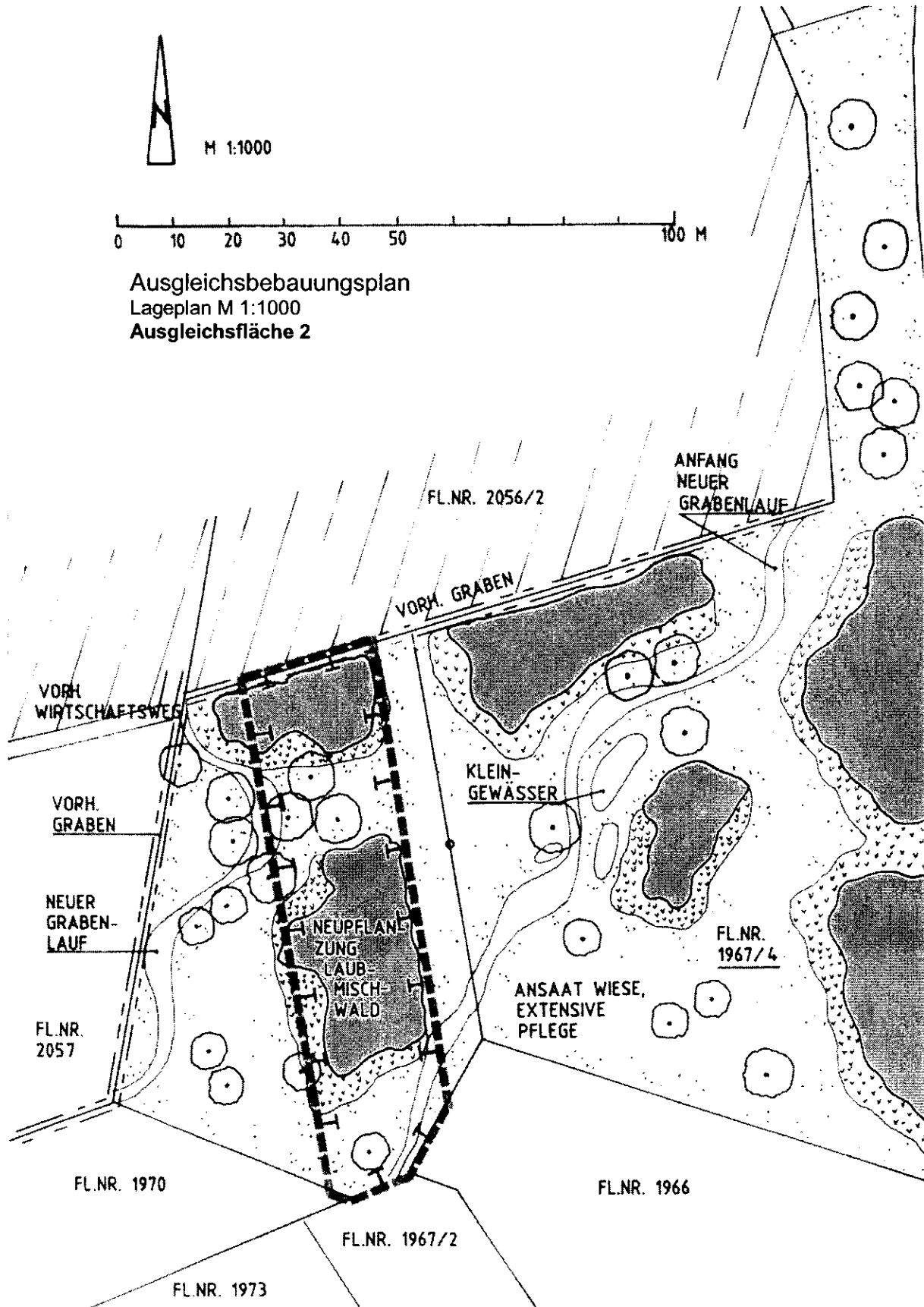
Zur ökologischen Aufwertung ist ein Hain aus Obstbaum-Hochstämmen lokaltypischer Sorten anzupflanzen. Die Grünlandfläche ist zu extensivieren, d.h. der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht gestattet und die Fläche ist nur zweimal jährlich nach dem 15.07. zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

**6.2** Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine 1.950 qm umfassende Teilfläche im Westen der Fl.Nr. 1967/4 Gemarkung Forstern als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt.

**6.3** Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.



**Ausgleichsbebauungsplan**  
Lageplan M 1:5000  
**Ausgleichsfläche 2**

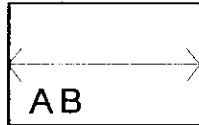




- 7** **Sonstige Festsetzungen**
- 7.1** **Einfriedungen**  
Falls Einfriedungen vorgesehen werden, gilt:
- Straßenseitig: max. 1,20 m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter (!) Lattung, Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen.
- Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur: max. 1,20 m hohe Holzzäune, verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune; Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen.
- Zaunsäulenbefestigung jeweils nur durch Einzelfundamente (keine durchlaufenden Betonsockel).
- 7.2** **Aufschüttungen und Abgrabungen**  
Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 1 m ab Geländeoberkante zulässig. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn sind evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen mit einer Böschungsneigung von 1:1,5 oder flacher auszubilden.
- Die Ausbildung von Stützmauern als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1 m (ab Geländeoberkante) ist zulässig.
- Abgrabungen an den Gebäudeaußenwänden sind unzulässig.
- 7.3** **Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen**  
Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sollten bei unterirdischer Bauweise im Bereich öffentlicher Fahrbahnen verlegt werden.  
Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten.  
Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.
- Die jeweiligen Hausanschlußleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

8

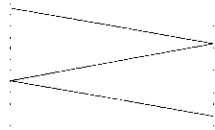
## Sonstige Planzeichen



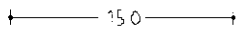
Vorgeschlagenes Gebäudeschema  
mit Festlegung der Hauptfirstrichtung und  
Bezeichnung der Haustypen A / B



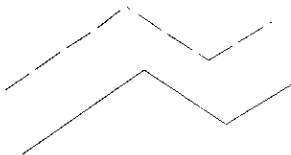
Vorgeschlagenes Gebäudeschema Garage (Ga)  
Mit Festlegung der Firstrichtung bei Satteldachausführung



Bauverbotszone gemäß Art 23 Abs 1 BayStrWG  
Breite 15-20 m

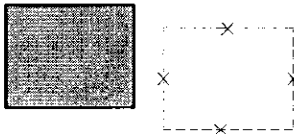


Maßlinie in Meter, z.B. 15 m



Neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)

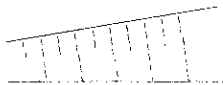
Bestehende Grundstücksgrenze



Bestehendes Gebäude  
Bestehendes Gebäude – ABBRUCH

274/7

Flurnummer z.B. 274/7



Böschung

**B**

## Hinweise

### **Einzäunung von Garagenvorplätzen**

Stauräume vor aneinander gebauten 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.

#### **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.

#### **Bauwasserhaltung**

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

#### **Wasserversorgung**

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

#### **Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Bebauungsplangebiet entsprechend der vorhandenen Bodenverhältnisse im Trennsystem.

Sofern die Versickerung nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. die Einleitung nach den technischen Regeln für das schadlose Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENNOG) nicht genehmigungsfrei ist, ist dazu eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Erding zu beantragen.

Die Grundstücksentwässerung muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

#### **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.

#### **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.

#### **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.

**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.

**Die Planungsbeteiligten:**

**Entwurf und Planzeichnung Bebauungsplan:**

Architekt Michael Jaksch

Hauptstraße 5

85659 Forstern

Forstern, den 30.05.2006

.....

**Grünordnungsplanung:**

Landschaftsarchitekt

Max Bauer

Pfarrer-Ostermayr-Straße 3

85457 Wörth

Wörth, den 30.05.2006

.....

**Die Gemeinde:**

Gemeinde Forstern

1. Bürgermeister Georg Els

Hauptstraße 15

85659 Forstern

Forstern, den 30.05.2006

.....

### Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 22.06.2004 gefaßt und am 15.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

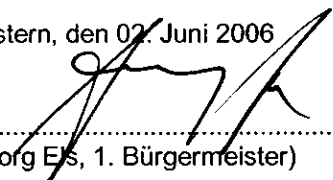
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 15.11.2005 hat in der Zeit vom 02.12.2005 bis 02.01.2006 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

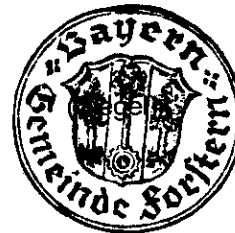
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 15.11.2005 hat in der Zeit vom 23.11.2005 bis 02.01.2006 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 20.02.2006 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 20.02.2006 hat in der Zeit vom 03.04.2006 bis einschl. 03.05.2006 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Teil 1 in der Fassung vom 20.02.2006, Teil 2 geändert in der Fassung vom 30.05.2006, mit Begründung in der Fassung vom 20.02.2006, wurde vom Gemeinderat am 30.05.2006 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Forstern, den 02. Juni 2006

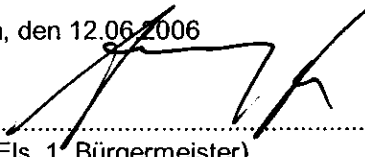
  
.....  
(Georg Els, 1. Bürgermeister)



2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 09.06.2006 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 20.02.06 (Teil 1) und vom 30.05.2006 (Teil 2) in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Forstern, den 12.06.2006

  
.....  
(Georg Els, 1. Bürgermeister)

