

Gemeinde **Forstern**
Lkr. Erding





Bebauungsplan Nr. 610-11/9
„An der Staatsstraße 2331“









Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Umlandstr. 5, 80336 München
Az.: 610-41/2-10 Bearb.: Sei/Ma

Plandatum 18.06.2001
16.10.2001
05.02.2002


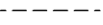


Die Gemeinde Forstern erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO.
 Tankstellen und Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO sind nicht zulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
GR 140 höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern (z. B. 140 qm. Hierzu zählen auch die Grundflächen von Balkonen, Außentritten und wasserundurchlässigen Terrassen).
- 3.1 Die höchstzulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50% überschritten werden. Eine darüber hinausgehende Überschreitung ist zulässig, wenn sich dies aus der Lage der zeichnerischen Festsetzungen bzw. durch die zwingende Erforderlichkeit von zulässigen KFZ-Stellplätzen ergibt.
- 3.2 Die Wandhöhe darf maximal 6,20 m betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante Straßenmitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3.3 II maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig.
- 3.4 Die Bauweise
 4.1  Baugrenze
 4.2  Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig. In Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 5 Bauliche Gestaltung
 5.1  Hauptfstrichung
 5.2 Es ist nur Satteldach zulässig.

- 5.3 Es ist eine Dachneigung von 30° – 35° zulässig.
- 5.4 Dacheinschnitte, sonstige Dachaufbauten sowie Kniestöcke sind unzulässig.
- 5.5 Es sind maximal zwei Dachgauben pro Dachfläche zulässig.
- 5.6 Die Breite der Dachgauben darf maximal 2,0 m betragen. Der Abstand der Dachgauben untereinander muss mindestens 2,50 m betragen. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 3,0 m betragen.
- 5.7 Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf maximal 0,20 m über der Oberkante Straßenmitte liegen.
- 6 Garagen und Stellplätze
 6.1  Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze (carports)
 6.2  Fläche für Stellplätze
 6.3 Garagen und Stellplätze dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden.
 6.4  Garagenzufahrt
 6.5 Sämtliche Zufahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen (carports) sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder weitfugig verlegtes Pflaster.
 6.6 Der Einfahrtsbereich der Garagen darf nicht eingefriedet werden.
 6.7 Grenzgaragen müssen mit gleicher Dachform und –neigung ausgebildet sein.
- 7 Verkehr
 7.1  Straßenbegrenzungslinie
 7.2  öffentliche Verkehrsfläche
 7.3  Parkplatz
 Die Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder weitfugig verlegtes Pflaster.
 7.4  Straßenbegleitgrün
 7.5  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge, z. B. 70 m und 3 m
 Innerhalb der Sichtfelder ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von Gegenständen über 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrtrichtung, unzulässig. Ausgenommen sind einzeln stehende hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

- 10 Immissionsschutz
 10.1 Die Grundrissgestaltung ist schalltechnisch zu optimieren, so dass in sämtlichen Schlaf- und Wohnräumen des südöstlichen Hauses bzw. bei einer künftigen Änderung oder Neuerrichtung auch für das bestehende Wohnhaus in der Nordostecke die Belüftung über Fenster an der Westfassade möglich ist.
 10.2 Sind für die Lüftung erforderliche Fenster von Wohn- und Schlafräumen dieser Häuser nur an der Süd- bzw. Nordfassade möglich, so sind teilverglaste Balkone vorzulagern. Diese sind im Deckenbereich schallabsorbierend zu verkleiden.
 10.3 Falls die vorgenannten Maßnahmen für Schlaf- und Kinderzimmer nicht realisiert werden können, ist der Einbau von Schallschutzfenstern mindestens der Klasse 3 nach VDI 2719 i.V.m. der DIN 4109 sowie von Schalldämm-Lüftern erforderlich. Diese Maßnahme ist auch bei den übrigen Häusern bis zu einem Abstand von 70 m an den der Straße zugewandten Fassaden erforderlich.





- B Hinweise**
- 1  bestehende Grundstücksgrenze
 2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 3 **176** Flurnummer (z. B. 176)
 4  bestehendes Gebäude
 5  Gebäudeschema
 6 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
 7 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbands Erdinger Moos anzuschließen.
 8 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
 9 Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist nachzuweisen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist, soweit möglich, zu versickern. Wird Niederschlagswasser außerhalb der Grundstücke beseitigt, so ist dafür eine Erlaubnis vom Landratsamt Erding einzuholen.
 10 Die passive und aktive Nutzung der Solarenergie sowie Regenwassernutzung wird ausdrücklich empfohlen. Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
 11 Zutage kommende Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Landratsamt zu melden.

- Verfahrensvermerke**
1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 22.07.1997 gefasst und am 01.07.2001 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 18.06.2001 hat in der Zeit vom 13.07.2001 bis 13.08.2001 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
 Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 18.06.2001 hat in der Zeit vom 19.07.2001 bis 20.08.2001 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
 Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 16.10.2001 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 16.10.2001 hat in der Zeit vom 12.11.2001 bis 12.12.2001 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 05.02.2002 wurde vom Gemeinderat am 05.02.2002 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am den
 (....., Erster Bürgermeister)
 (Siegel)

12 Nutzungsschablone	WA	DN 30°- 35°	Allgemeines Wohngebiet	Dachneigung 30°- 35°
	ED	II	Einzelhaus + Doppelhaus	zwei Vollgeschosse

- Kartengrundlage: Kataster digitalisiert vom Vermessungsamt Erding; Maßstab 1:1.000, Stand 2000
- Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Planfertiger: München, den
 (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
- Gemeinde: Forstern, den
 (Erster Bürgermeister)

- 8 Grünordnung
 8.1  zu erhaltende Bäume
 8.2  zu fällende Bäume
 8.3  zu pflanzende Bäume
 8.4 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- oder Fahrflächen angelegt sind. Pro Baugrundstück ist je angefangene 300 qm mindestens ein Baum der unter Ziff. 8.6.2 genannten Arten zu pflanzen.
 8.5 Die Pflanzung der festgesetzten Gehölze ist spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen. Die Gehölze sind auf Dauer zu sichern und gegebenenfalls zu ersetzen.
 8.6 Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Baum- und Straucharten bindend:
 8.6.1 Im öffentlichen Straßenraum:
Bäume:
 Hainbuche, Bergahorn, Feldahorn, Esche, Ulme, Sandbirke, Moorbirke, Mehلبee-re, Obstbaumhochstämmige
Pflanzgröße:
 Hochstämmige 3 bis 4 mal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm mit einer Höhe von mindestens 3,50 m.
 8.6.2 Auf den privaten Baugrundstücken:
Bäume:
 Feldahorn, Feldulme, Hängebirke, Hainbuche, Mehلبee-re, Eberesche, Obstbäume
Pflanzgröße:
 Hochstämmige 3 mal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, Kleinbäume 3 mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Sträucher:
 Roter Hartriegel, Hasel, Schlehe, Hundsrose, Salweide, Gewöhnlicher Schneeball, Holunder, Beerenobst
Pflanzgröße:
 Heister, 2 mal verpflanzt, Höhe 60-100 cm
- 9 Vermaßung
 9.1  Maßeingabe in Metern, (z. B. 3,50 m)

