

Gemeinde

Forstern

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 610-11/10

Preisendorf

(Gebietsteil I und II)

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-12 Bearb.: Sei/Bu

Grünordnung
und Ausgleichsregelung

Landschaftsarchitekt Max Bauer
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3, 85457 Wörth

Plandatum

25.02.2003

07.10.2003

22.12.2003

03.08.2004

27.07.2005

04.10.2005

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.

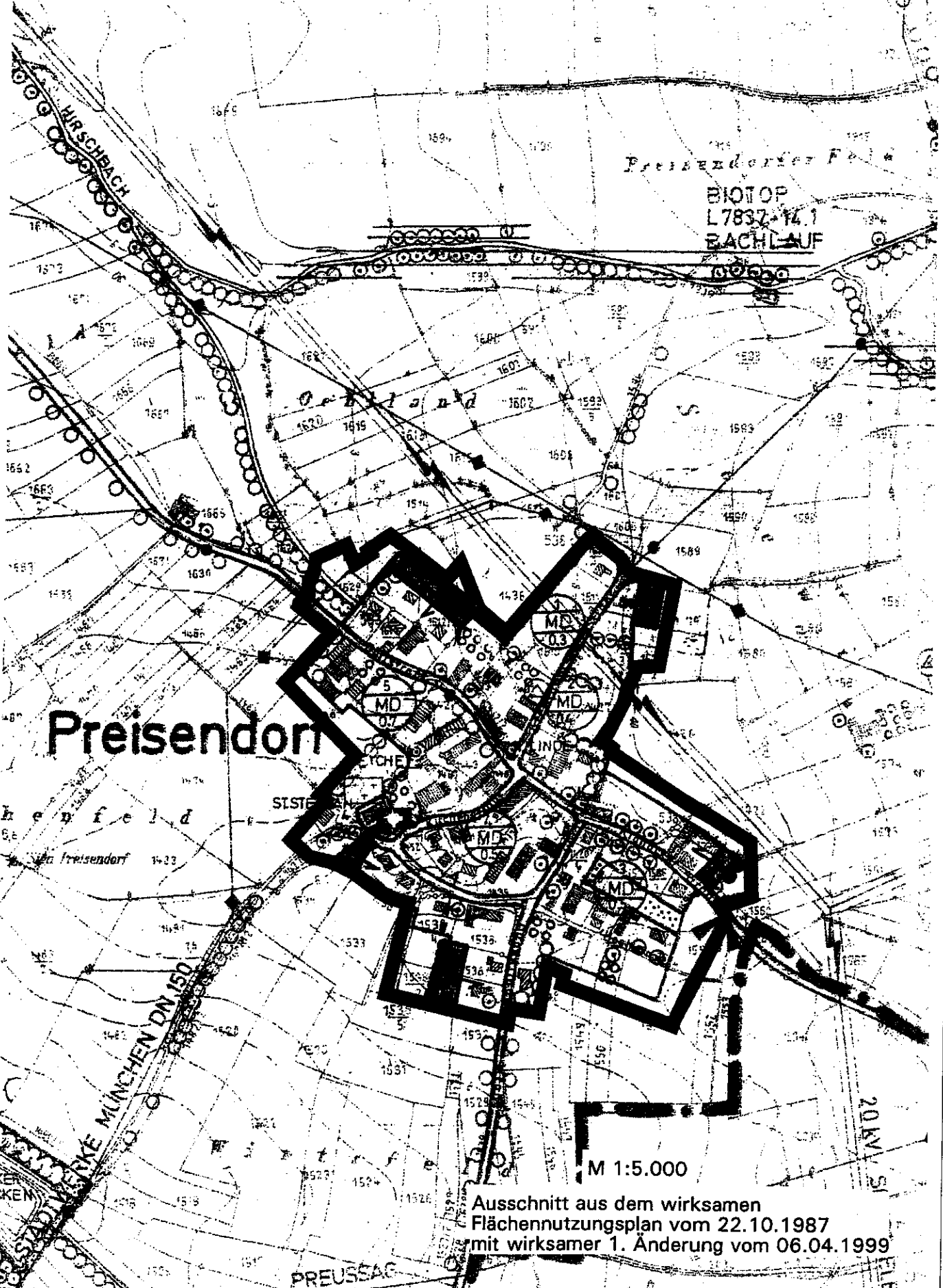
OBERSAUDEHAM

WALD MIT BESONDERER BEDEUTUNG FÜR DIE GESAMTÖKOLOGIE

Obere Stadtnumerierung

Preisendorfer Feld

BIOTOP
L7832-14.1
BACHLAUF



Preisendorf

Hennfeld

Preisendorf

KERCKEN

STADTLERKE MÜNCHEN DN 150

PREUSSAG



M 1:5.000

Ausschnitt aus dem wirksamen
Flächennutzungsplan vom 22.10.1987
mit wirksamer 1. Änderung vom 06.04.1999

20 KM

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich und Gebietsabgrenzungen


- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung von Gebieten verschiedener Festsetzungen

2 Art der baulichen Nutzung


- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke sowie die Betriebe und Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO.

- 2.2 **MD** Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

- 2.3 **MI** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

- 2.4  Zulässig sind nur Gebäude mit überwiegender gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss

- 2.5  Fläche für den Gemeinbedarf

- 2.5.1  Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen


3 Maß der baulichen Nutzung


- 3.1 **E + D** Maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das Obergeschoss im Dach anzuordnen ist.

- 3.2 **II** Maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Über dem zweiten Vollgeschoss sind Aufenthaltsräume im Dach zulässig, sofern dies kein zusätzliches Vollgeschoss ergibt.

3.3 Pro Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

- 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.
- 4.3 Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.
- 5 Höhe der Hauptgebäude
- 5.1 Die traufseitige Wandhöhe darf bei Hauptgebäuden der Bauweise E + D maximal 4,60 m und der Bauweise II maximal 6,30 m betragen.
- 5.2 Als Wandhöhe gilt der Abstand zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachdeckung.
- 5.3 Die Sockelhöhe darf maximal 0,30 m betragen.
- 6 Bauliche Gestaltung
- 6.1 Die Dächer sind als Satteldächer mit ziegelroten Dachsteinen auszubilden.
- 6.2  Hauptfirstrichtung
- 6.3 Es sind folgende Dachneigungen zulässig:
bei der Bauweise E + D zwischen 30° und 38° und
bei der Bauweise II zwischen 30° und 35°.
- 6.4 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig und zwar entweder 2 Dachgauben pro Dachseite mit max. 1,50 m Außenbreite oder 1 Zwerchgiebel außenwandbündig.
- 6.5 Es sind nur einzeln stehende Dachgauben zulässig. Der Abstand der Dachgauben untereinander muss mindestens 2 m betragen. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 2,50 m betragen.
- 6.6 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig, sofern sie sich gestalterisch einfügen.
- 7 Garagen und Stellplätze
- 7.1 Ga Fläche für Garagen, Stellplätze
- 7.1.1 Untergeordnete Nebenanlagen, Stellplätze u.ä. sind bei Einhaltung der Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zulässig.
- 7.1.2 Garagen dürfen nur innerhalb der Bauräume sowie der dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden. Sofern keine Flächen für Garagen festgesetzt sind, sind diese im vorderen Grundstücksteil, d.h. dem der Straße zugewandten Grundstücksteil unterzubringen. Die Garagenzufahrt darf maximal 7 m betragen. Ausgenommen sind Zufahrten auf bestehenden Geh- und Fahrrechten sowie

Zufahrten zu Garagenhöfen bzw. zu Stellplätzen, die für mehrere Wohneinheiten gebildet werden.

7.2 Je Baugrundstück sind die notwendigen Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Forstern in ihrer jeweilig gültigen Fassung nachzuweisen.

7.3 Für die bauliche Gestaltung der Garagen gelten die für die Hauptgebäude erlassenen Festsetzungen sinngemäß. Anstelle von Garagen sind auch überdachte Holzkonstruktionen (sog. Carports) mit begrünten Wänden oder Stützen zulässig.

7.4 Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1610 sind nur Garagen in der vorgeschriebenen Firstrichtung mit Satteldach zulässig.

8 Immissionsschutz

8.1



Fassade mit Immissionsschutzaufgaben: Die Grundrissgestaltung ist schalltechnisch zu optimieren. Zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109, Nr. 4.1, Anm. 1 sind unzulässig. Die Anordnung von nicht zu öffnenden Fenstern oder von Fenstern nicht schutzbedürftiger Räume (Bäder, Flure, Treppenhäuser, Küchen) ist uneingeschränkt möglich.

8.2

Für alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen mit Ausnahmen von Büroräumen und Räumen ähnlicher Nutzung ist zum jeweiligen Bauantrag bzw. Antrag auf Nutzungsänderung ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das die Einhaltung der gem. TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und Spitzenwerte an den maßgeblichen Immissionsorten nachweist.

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).

8.3

Bei Einreichung eines Bauantrages wird geprüft, ob die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Falls die vorgenannten Maßnahmen für Wohn- und Schlafräume sowie Kinderzimmer nicht realisiert werden können, ist der Einbau von Schallschutzfenstern mindestens der Klasse 3 nach VDI 2719 i.V.m. der DIN 4109 erforderlich.

9 Einfriedungen

9.1

Als Einfriedungen sind an der einer Straße zugewandten Grundstücksseite nur sockellose Zäune mit senkrechten Holzplatten, ansonsten Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

9.2

Die Höhe der Zäune darf 1,2 m, gemessen ab Straßenniveau bzw. natürlicher Geländeoberkante, nicht überschreiten.

9.3 Grundstückszufahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden.

10 Verkehrsflächen

10.1  Straßenbegrenzungslinie

10.2  öffentliche Verkehrsfläche

10.3  Als Fußweg zu widmende Verkehrsfläche

10.4  Straßenbegleitgrün


10.5 Die als Straßenbegleitgrün festgesetzten Flächen sind versickerungsfähig zu befestigen bzw. zu begrünen, z.B. mit Schotterrasen oder Großpflaster, weitfüßig verlegt.

10.5.1 Die als Straßenbegleitgrün festgesetzten Flächen dürfen für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

10.6 Grundstückszufahrten und private Verkehrsflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. mit wassergebundener Decke oder Pflaster mit Sandfugen.

11 Grünordnung

11.1  Baum, zu erhalten

11.2  Baum 1. Ordnung, zu pflanzen

11.3  Baum 2. Ordnung / Obstbaum, zu pflanzen

11.4  Sträucher, zu erhalten

11.5  Neupflanzung heimischer Sträucher

11.6  Private Grünfläche

11.7  Wasserfläche

11.8 Die nicht bebauten Teile der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Pro Baugrundstück ist je angefangene 250 qm mindestens 1 Baum der unter Ziff. 11.12 genannten Arten zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind darauf anrechenbar.

11.9 Mindestens 10 % jeder Bauparzelle sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Es sind sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich v.a. standortgerechte heimische Gehölze der unter Ziff. 11.12 genannten Arten zu verwenden.

11.10 Die Pflanzung der festgesetzten Gehölze ist spätestens ein Jahr nach Bezugsfer-

tigkeit der Gebäude durchzuführen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

- 11.11 Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende Arten sowie Obstbäume zulässig (gilt auch für Ausgleichsflächen gemäß Ziff. 12)

Bäume 1. Ordnung

| | |
|--------------------|---------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Alnus incana | Grau-Erle |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |

Bäume 2. Ordnung

| | |
|---|-----------------|
| Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Obstbaum-Hochstämme lokaltypischer Sorten | |

Pflanzgröße: Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt bzw. Heister 2 mal verpflanzt; Stammumfang 18-20 cm bzw. Höhe 250-300 cm.

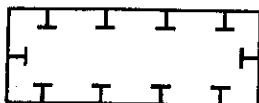
Sträucher:

| | |
|--------------------|------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Evonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |

Pflanzgröße: Heister 2 mal verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

- 12 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

12.1



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche





- 12.2 Innerhalb Gebietsteil I (Ortsteil Preisendorf) werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB ca. 0,26 ha von Teilflächen verschiedener Grundstücke als Ausgleichsflächen ökologisch aufgewertet. Diese Ausgleichsflächen werden aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse direkt an die Eingriffsflächen angehängt und sind als Streuobstwiese auszubilden.

- 12.3 Die erforderlichen übrigen Ausgleichsflächen mit einem Umfang von ca. 0,06 ha werden im Gebietsteil II auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 1967/2, Gmkg. Forstern zur Verfügung gestellt und ökologisch aufgewertet.

12.3.1






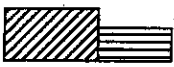


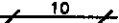



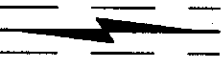


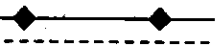

zu pflanzender Baum
(H, 3xv, mB, 10-12)

- 12.3.2  Neupflanzung Laubmischwald
(im Raster 3 x 3 m)
- 12.3.3  flächige Strauchpflanzung
(im Raster 1,5 x 1,5 m)
- 12.3.4  Wiese, extensiv gepflegt (keine Düngung, Mahd 1x
jährlich nach dem 15.08., Abtransport Mahdgut)
- 12.3.5  Wasserfläche

13 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

B Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

- 1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 2  Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3  Vorgeschlagene Grundstücksteilung/bzw. -grenze
- 4 1461 Bestehende Flurnummer, z.B. 1461
- 5  Bestehendes Haupt-/Nebengebäude
- 6  Abzubrechendes Gebäude
- 7  Schema für geplantes Gebäude
- 8  Maßangabe in Metern, z.B. 10 m
- 9  Unter Denkmalschutz stehendes Gebäude
- 10  Wald, Bestand
- 11  Hauptabwasserleitung
- 12  20 kV-Hochspannungsfreileitung, innerhalb des Bau-
gebietes unterirdisch zu verlegen
- 13  Geplante Erdkabeltrasse 20 kV-Hochspannungsleitung
- 14  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende
Flächen
- 15  Erdgasleitung mit Schutzstreifen
- 16  Trafostation

Gemeinde:

Forstern, den 14. JUL. 2000

(Georg Els, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 25.04.2000 gefasst und am 23.12.2002 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 25.02.2003 hat in der Zeit vom 12.05.2003 bis 12.06.2003 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 25.02.2003 hat in der Zeit vom 30.04.2003 bis 12.06.2003 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 17.02.2004 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 22.12.2003 hat in der Zeit vom 27.02.2004 bis 29.03.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 03.08.2004 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 03.08.2004 hat in der Zeit vom 12.08.2004 bis 13.09.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 25.10.2005 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 04.10.2005 hat in der Zeit vom 04.11.2005 bis 05.12.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.10.2005 wurde vom Gemeinderat am 31.01.2006 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Forstern, den 09.02.2006

(Georg Els, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am ~~12.07.2006~~; 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 04.10.2005 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Forstern, den 14. JUL. 2006

(Georg Els, Erster Bürgermeister)