

GEMEINDE FORSTERN

BEBAUUNGSPLAN FORSTERN SÜD-WEST II

M 1/1000



BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE FORSTERN LÄNDKREIDUNG FÜR DAS BAUGEBIET FORSTERN SÜD-WEST

Die Gemeinde Forstern erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Bundesbaugesetz - BBauG Art. 107 der Bayer. Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A) FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

1.1 Das im Plan mit WA gekennzeichnete Bauland wird nach § 4 Bauutzungsverordnung als ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) festgesetzt.

Gemäß § 22 BauNVO wird für das Baugelände offene Bauweise festgesetzt.

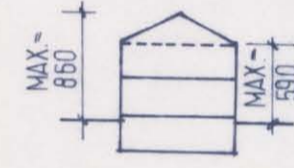
2. Nebenanlagen

2.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Bauutzungsverordnung sind, mit Ausnahme von Einfriedungen sowie bauliche Anlagen für Teppichklopfstangen und zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter, unzulässig.

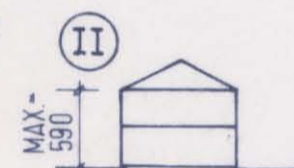
2.2 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen überdacht sein.

3. Anzahl der Geschosse und Außengestaltung

3.1 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Dachform: Satteldach, Dachneigung 24 - 32° Höhen: Oberkante Erdgeschoßfußboden max. 20 cm über natürlichem oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberkante. Kein Kniestock zulässig, max. Traufhöhe = 5,90 m, gemessen am Schnittpunkt von Oberkante Sparren zur Außenfläche der Außenwand.



3.2 **II** Zahl der Vollgeschosse zwingend Dachform: Satteldach, Dachneigung 24 - 30° Höhen: Oberkante Erdgeschoßfußboden max. 20 cm über natürlichem, oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberkante. Kein Kniestock zulässig, max. Traufhöhe 5,90 m, gemessen am Schnittpunkt von Oberkante Sparren zur Außenfläche der Außenwand.



3.3 **GA** Garagen, Dachform: Satteldach bzw. Einbeziehung unter das Dach des Hauptgebäudes, Dachneigung wie Hauptgebäude Höhen: Traufhöhe max. 2,75 m.

Bei den Garagen mit Satteldach und bei Einbeziehung der Garage unter das Dach des Hauptgebäudes kann der First der Grenzgarage eine größere Höhe als 2,75 m aufweisen, wenn die Traufhöhen der Garagen nicht 2,75 m überschreiten und die Dachfläche geschlossen bleibt. Für diese Garagenform wird insoweit als Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 Bauutzungsverordnung die Grenzbebauung festgesetzt. Die Länge der Garage darf in diesen Fällen jedoch nicht mehr als 8,0 m betragen. Hinsichtlich der maximalen Gesamtnutzfläche bleibt Art. 7 Abs. 5 BayBO unberührt.

3.4 Die Dachflächen der Wohngebäude und Garagen sind naturrot mit kleinformatigem Material zu decken.

3.5 Die Dachüberstände dürfen an Ortsgang max. 110 cm und an der Traufe max. 80 cm betragen.

3.6 Bei Häusern mit 2 Vollgeschossen sind Dachflächenfenster über 0,25 m² Dachaufbauten (Gauben) oder negative Dachgauben unzulässig. Bei Häusern mit E + D sind Dachflächenfenster über 0,25 m² unzulässig. Dachgauben, keine negativen Dachgauben, sind zugelassen. Die senkrechte Ansichtsfläche der Gauben ist mit 1,25 m Breite und 1,40 m Höhe begrenzt. Bei Gauben über Treppenhäusern sind Ausnahmen zulässig. Gauben sollen mit einem Achsabstand von mind. 3,0 m untereinander und von 2,5 m von Giebel angeordnet sein.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 0,6 maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)

4.2 0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

4.3 Von Baulinien und Baugrenzen kann in geringfügigem Ausmaß nach Art und Umfang der im Plan schematisch dargestellten Gebäude abgewichen werden, jedoch nur bis höchstens 1,5 m Tiefe und 1/3 der Hauslänge (z. B. Balkone, Erker).

5. Garagen und Abstellplätze

5.1 Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten eine Abstandsfläche von mind. 5,00 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben.

5.2 Werden Garagen angrenzender Grundstücke an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie in gleicher Höhe, Dachform und Dachdeckung zusammenzubauen. Die Vorderfronten zusammengebauter Garagen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

5.3 Die Parkplätze sind, soweit im Plan nicht dargestellt, innerhalb der Privatwege und Vorgärten anzuordnen, wobei darauf zu achten ist, daß der Wohnwert der Wohn- und Spielstraßen nicht gestört wird. Alle Stellplätze sind zu begrünen. Zusätzlich zur Garage ist pro Wohneinheit mind. 1 PKW-Abstellplatz auf Privatgrund anzulegen.

6. Einfriedung

6.1 Als straßenseitige Einfriedung wird festgesetzt: Holz-Staketenzaun, 1,00 m hoch, Sockel höchstens 20 cm über Gelände. Die Holzkonstruktion muß vor der Haltekonstruktion (Beton oder Stahl) durchlaufen. Gartenseitig sind Drahtmaschenzäune, 1,0 m hoch zugelassen.

6.2 Einfriedungen entlang der offenen Vorgärten sind nicht gestattet.

7. Gestaltung der Straßen, Wege, Grün- und Freiflächen

7.1 Die Herstellung der beschränkt öffentlichen, verkehrsberuhigten Wohn- und Spielstraßen bleibt der ausführenden Detailplanung der Gemeinde Forstern vorbehalten.

7.2 Vorgärten sind in Anlehnung an die planerische Konzeption der Wohnwege (7.1) zu gestalten und können auch als befestigte Flächen (z. B. Pflaster mit offener Grünfläche) oder als Grünfläche ausgeführt werden.

7.3 Befestigte Flächen (privat) sind bezüglich der Beläge vielfältig auszuführen. Sie haben sich durch die entsprechenden Materialauswahl deutlich von den Fahrstraßen (Ortsstraßen) abzusetzen.

8. Festsetzungen durch Planzeichen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

8.2 Baulinie

8.3 Baugrenze

8.4 Einzuhaltende Firstrichtung

8.5 Straßenbegrenzungslinie

8.6 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

8.7 Beschränkt öffentliche, verkehrsberuhigte Wohn- und Spielstraßen und -plätze mit Grünflächen und Parkplätzen (= Schema)

8.8 20 KV-LEITUNG, 3 M SCHUTZABSTAND IST EINZUHALTEN BEI NICHTBRENNBAREN BEDACHUNG OFFENE VORGÄRTE

8.9 Maßangabe in Meter

8.10 Sichtdreieck

8.11 Fläche für Kinderspieleinrichtungen ZU PFLANZENDE BÄUME: HEIMISCHE, STANDORTSGEEICHTE ARTEN UND OBSTBÄUME, MINDESTSTAMMUMFANG 10-15 CM AUF DER EINNAHME DER BEKANNTMACHUNG V. 21.6.1976 LUMBR.NR.37/8 BAY STAATMIN. FÜR LANDESENTW. U. UMWELTSCHUTZ WIRD HINWIESEN

8.12 Bestehende Grundstücksgrenzen

8.13 Flurstücksnummern

Grundstücksgrenzen die entfallen sollen

Vorschlag für die Teilung von Grundstücken

Vorhandene Hauptgebäude

Vorhandene Nebengebäude

Vorschlag für Baumpflanzung

Vorhandene Hauptgebäude

Vorhandene Nebengebäude

Vorschlag für Baumpflanzung

Vorhandene Hauptgebäude

Vorhandene Nebengebäude

Vorschlag für Baumpflanzung

Vorhandene Hauptgebäude

Vorhandene Nebengebäude

Vorschlag für Baumpflanzung

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 a) Absatz 6 Bundesbaugesetz vom 11. Januar 1982... bis ... 11. Februar 1982... in Forstern... öffentlich ausgelegt.



Forstern, den 15. Februar 1982

Eckert, Schmidt
(1. Bürgermeister)

Der Gemeinderat von Forstern hat mit Beschluß vom 04. August 1982... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG. als Satzung beschlossen.



Forstern, den 05. August 1982

Eckert, Schmidt
(1. Bürgermeister)

Das Landratsamt Erding hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 08.09.1982... Az. 42/1.4.10-412... gem. § 11 BBauG. i.V. mit § 3 der Zust. VO-BelV BBauG/StBauFG i.d.F. der Bekanntmachung vom 4. Juli 1978 (GVBl. S. 432) genehmigt.



Erding, den 10. 11. 82

Lattermann
(Landratsamt)

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gem. § 12, Satz 1 BBauG. am 01. Oktober 1982 durch Heinrich im Amtsblatt... ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.



Forstern, den 03. Nr. 1982

Eckert
(1. Bürgermeister)

Hohenlinden, Juni 1981

PLANPERTIGER:

ARCHITEKTEN
DIPL. ING. MARTIN HUBNER
ING. KARL H. GRUBER
HOHENLINDEN, WIEDERKÄDIG 3
71710 - 07141 878 und 07141 814



HOHENLINDEN, 30. APRIL 1981

DE PLANER:

GEÄNDERT: 30.7.1982

ARCHITEKTEN
DIPL. ING. MARTIN HUBNER
ING. KARL H. GRUBER
HOHENLINDEN, WIEDERKÄDIG 3
71710 - 07141 878 und 07141 814

