

GEMEINDE FORSTERN

BEBAUUNGSPLAN FORSTERN SÜD-WEST

DECKBLATT NR. 1

M=1/1000



HOHENLIN DEN. 20. SEPTEMBER 1983
DE PLANER:

ARCHITEKTEN
DIPL. ING. MARTIN HUBNER
ING. K. HUBNER
8011 MÜNCHEN, NEUBAUSTRASSE 2
TELEFON 089 30 10 10

Für das Deckblatt gelten die Festsetzungen durch Text und Planzeichen, sowie die nachrichtlichen Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes i.d.F. vom 30.7.83, genehmigt am, rechtsverbindlich seit
....., soweit diese nicht geändert oder ergänzt wurden.

A) FESTSETZUNGEN AUS DEM RECHTSGÜLTIGEN BEBAUUNGSPLAN

1. Art der Nutzung

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

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

2. Nebenanlagen

2.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNutzungsverordnung 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 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 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 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 BauNutzungsverordnung 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 am 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 Ansichtfläche 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 vom 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 Firststrichung

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 km/h

8.9 offene Vorgärten

8.10 Maßangabe in Meter

8.11 Sichtdreieck

8.12 Fläche für Kinderspieleinrichtungen

8.13 KSP

B) HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Grundstücksnummern

Grundstücksnummern die entfallen sollen

Vorschlag für die Teilung von Grundstücken

Vorhandene Hauptgebäude

Vorhandene Nebengebäude

Vorschlag für Baumpflanzung

SCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE

Forstern, den 22. Juni 1983

Gemeinde Forstern

Eichev. Sichel

(1. Bürgermeister)

(1. Bürgermeister)

(1. Bürgermeister)

(1. Bürgermeister)

(1. Bürgermeister)

(1. Bürgermeister)

(1. Bürgermeister)

(1. Bürgermeister)

(1. Bürgermeister)

(1. Bürgermeister)

(1. Bürgermeister)

(1. Bürgermeister)

Gemeinde Forstern, Landkreis Erding

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan für das Gebiet

FORSTERN SÜDWEST II

mit Begründung vom 22.6.1981

Vereinfachte Änderung gemäß § 13 Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F.d.Bek.v. 18.8.76 (BGBl. I., S. 2256), geänd. durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.79 (BGBl. I., S. 949) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -BayGG

1. Der Gemeinderat Forstern hat die Änderung des Bebauungsplanes am 22.06.1983 beschlossen. Der Beschluß wurde am 02.08.1983..... ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung betrifft Fl.-Nr. 336/Teil der Gemarkung Forstern.

Gemeinde Forstern, den 30.11.1983

Eichev. Sichel
(1. Bürgermeister)

2. Den an der Änderung beteiligten Grundstückseigentümern und Trägern öffentlicher Belange wurde mit angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Änderung wurde zugestimmt.

3. Der Gemeinderat Forstern hat die Änderung am 23.11.1983 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluß wurde am 01.12.1983... ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung ist damit rechtsverbindlich.

Gemeinde Forstern, den 02.12.1983

Eichev. Sichel
(1. Bürgermeister)

