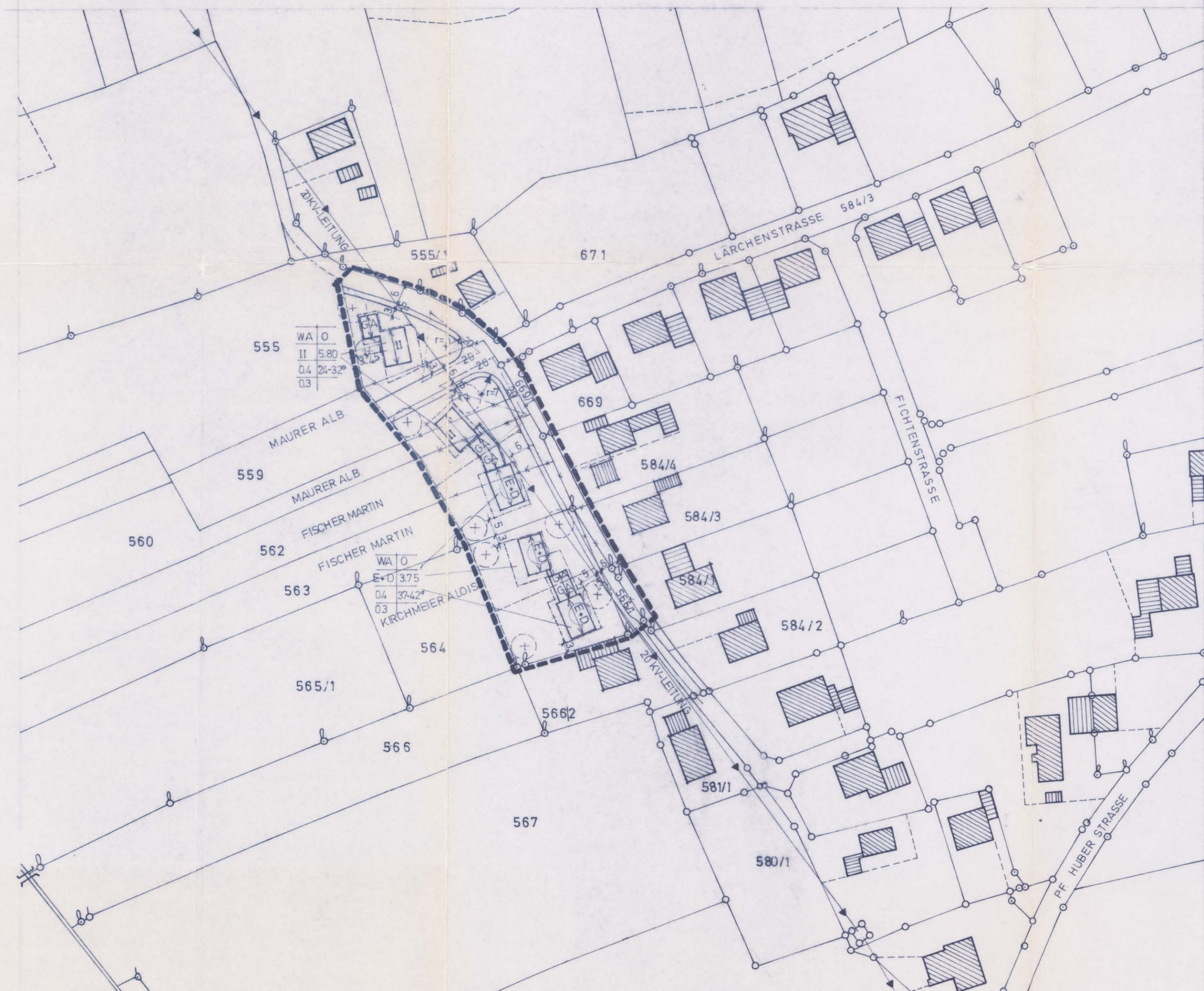


GEMEINDE FORSTERN BEBAUUNGSPLAN TADING - OBERER ANGER M 1:1000



GEFERTIGT: HOHENLINDEN, 23.4.1981
GEÄNDERT: 19.6.1981, 23.2.1982

ARCHITEKTEN
DIPL. ING. MARTIN HUBNER
ING. KARL H. GRUBER
JULIUS-RINGHARDEN, NIEDERKASING 8
TELEFON: (0821) 378 UND (0821) 379

VEREINIGTE ARCHITEKTENKAMMERN
IN DER REPUBLIK BAYERN
1. STUFE

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE FORSTERN LANDKREIS ERDING FÜR DAS BAUGEBIET **TADING - OBERER ANGER** WEITERE UNTERLAGEN ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN: BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

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

SATZUNG.

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines Geltungsbereichs früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne.

- A) F E S T S E T Z U N G E N
- Art der Nutzung**
 - 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.
 - Nebenanlagen**
 - 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.
 - Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen überdacht sein.
 - Anzahl der Geschosse und Außengestaltung**
 - | | |
|--------------------------------|--|
| <p>3.1</p> <p>E+D
3,75</p> | <p>1 Vollgeschoss und ausgebauter Dachstuhl als zulässige Höchstgrenze
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 37 - 42°
Höhen: Oberkante Erdgeschoßfußboden max. 20 cm über natürlichem oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberkante. Kniestock mit max. Höhe von 80 cm ist zulässig.
Traufhöhe max. 3,75 m.</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, Dachform Satteldach, Dachneigung 24 - 32°
Höhen: Oberkante Erdgeschoßfußboden wie bei E + D; kein Kniestock zulässig, max. Traufhöhe 5,80 m.</p> |
|--------------------------------|--|
 - 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.
 - Die Dachflächen der Wohngebäude und Garagen sind naturrot zu decken.
 - Die Dachüberstände dürfen am Ortsgang max. 100 cm und an der Traufe max. 90 cm betragen.
 - Es 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 werden.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
 - 0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 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).
- Weitere Grundstücksteilungen als im Plan vorgesehen, insbesondere solche die zur Bildung von Doppelhaushälften führen, sind unzulässig.

- Garagen und Abstellplätze**
 - Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten eine Abstandsfläche von mind. 5,00 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben.
 - Werden Garagen angrenzender Grundstücke an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie in gleicher Höhe, Dachform und Dachdeckung zusammenzubauen. Die Vorderfronten zusammengebauter Garagen sind einheitlich zu gestalten.
 - Einfriedung und Leitungsanschlüsse**
 - Als Einfriedung wird festgesetzt:
Straßenseitig: Holzstaketenzaun, 1,00 m hoch, Sockel max. 20 cm über Gelände. Die Holzkonstruktion muß vor den Zaunspalten durchlaufen.
Gartenseitig: Drahtmaschenzaun, max. 1,00 m hoch.
 - Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
Das Abwasser ist im Mischsystem abzuleiten. Alle Bauvorhaben sind an die zentrale Kanalisation anzuschließen; Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.
 - Gestaltung der Grün- und Freiflächen**
 - Die im Plan eingetragenen Bäume sind nach ihrer Lage bindend. Die Zahl ist als Mindestzahl anzusehen. Zusätzlich zu dieser Mindestforderung können weitere Bäume gepflanzt werden. Es sind vorrangig Laubgehölze der einheimischen Vegetation zu pflanzen.
 - Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen, Sträucher und andere Gegenstände nicht höher als 1,00 m über Oberkante Fahrbahn der Straße hinausragen. Ausgenommen sind Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3,0 m (Hochstämme).
 - Festsetzungen durch Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Baugrenze
 - ←-----→ Einzuhaltende Firstrichtung
 - Straßenbegrenzungslinie
 - ==== Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - B.Z. + 12 Maßgabe in Meter
 - Sichtdreieck
 - 20 m STROMLEITUNG
3 m SCHÜTZABSTAND IST EINZUHALTEN BEI NICHTBRENNBARER BEDACHUNG
 - HINWEISE**
 - Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Z.B. 564 Flurstücksnummern
 - Grundstücksgrenzen die entfallen sollen
 - Vorschlag für die Teilung von Grundstücken
 - Vorhandene Hauptgebäude
 - Vorhandene Nebengebäude
 - Vorschlag für Baumpflanzung
ES SIND EINHEIMISCHE STANDORTGERECHTE ARTEN, ODER ORTSÜBLICHE OBSTBAUME ZU WÄHLEN
NUTZUNGSSCHABLONE - EINEILUNG
- ART DES BAUGEBIETS: BAUWEISE
GESCHOSSZAHL: GFZ
GRZ
- BAUWEISE: MAX. TRAUFGHÖHE
DACHNEIGUNG
- Gemeinde Forstern, den 07. Juli 1981

- C) VERFAHRENSVERMERKE
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 a) Absatz 6 Bundesbaugesetz vom 11.01.1982... bis 11.02.1982... in Forstern... öffentlich ausgelegt.
- Forstern, den 08. Juli 1982...
Gemeinde Forstern
Zickler
(1. Bürgermeister)
- Der Gemeinderat von Forstern hat mit Beschluß vom 07.07.1982... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG. als Satzung beschlossen.
- Forstern, den 08. Juli 1982...
Gemeinde Forstern
Zickler
(1. Bürgermeister)
- Das Landratsamt Erding hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 21. Juli 1982... Az. 42/610-4/2... gem. § 11 BBauG. i. V. mit § 3 der Zust. VO-DelV BBauG/StBauPG i.d.F. der Bekanntmachung vom 4. Juli 1978 (GVBl. S. 432) genehmigt.
- Erding, den 7.9.1982...
Landratsamt Erding
Dr. Fafermeier
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gem. § 12, Satz 1 BBauG. am 02. August 1982... durch Abdruck im Amtsblatt... öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.
- Forstern, den 02. August 1982...
Gemeinde Forstern
Zickler
(1. Bürgermeister)
- Hohenlinden, April 1981
PLANFERTIGER:
ARCHITEKTEN
DIPLOM-ING. MARTIN HUBNER
ING. KARL H. GRUBER
JULIUS-RINGHARDEN, NIEDERKASING 8
TELEFON: (0821) 378 UND (0821) 379