

## A) FESTSETZUNGEN

### 1. Art der Nutzung

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

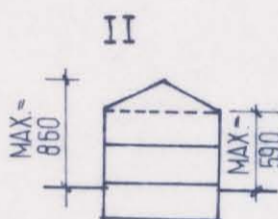
Gemäß § 22 BauNVO wird für das Baugebiet offene Bauweise festgesetzt.

### 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.

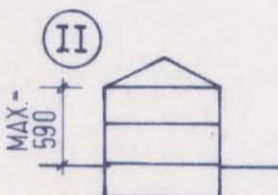
### 3. Anzahl der Geschosse und Außengestaltung

#### 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

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 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 Ortgang max. 110 cm und an der Traufe max. 80 cm betragen.

- 3.6 Bei Häusern mit 2 Vollgeschossen sind Dachflächenfenster über 0,25 m<sup>2</sup>, Dachaufbauten (Gauben) oder negative Dachgauben unzulässig.  
Bei Häusern mit E + D sind Dachflächenfenster über 0,25 m<sup>2</sup> 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 vom Giebel angeordnet sein.

### 4. Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 0,6 maximal zulässige Geschößflächenzahl (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 entsprechende Materialauswahl deutlich von den Fahrstraßen (Ortsstraßen) abzusetzen.