

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.

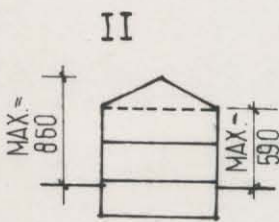
Gemäß § 22 BauNVO wird für das Baugebiet offene Bauweise festgesetzt.

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.

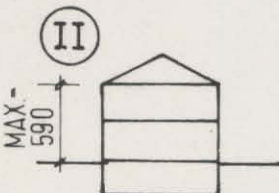
3. Anzahl der Geschosse und Außengestaltung

3.1



Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Dachform: Satteldach, Dachneigung 24 - 32°
Höhen: Oberkante Erdgeschosfußboden 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 Erdgeschosfußboden 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 Ortgang 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 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 entsprechende Materialauswahl deutlich von den Fahrstraßen (Ortsstraßen) abzusetzen.