

Die Gemeinde Forstinning erläßt aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuches (BauGB), Art. 93 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

A. Festsetzungen durch Planzeichen und Text:

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Art der baulichen Nutzung:
a) Das Baugebiet wird nach § 9 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 der Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
b) Nebenanlagen gem. § 14 Baunutzungsverordnung sind unzulässig.
3. Maß der baulichen Nutzung:
a) Grundfläche in Quadratmetern innerhalb eines Bauraumes als Höchstwert, bezogen auf das Grundstück, z.B. 108 qm
b) Geschößfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche als Höchstwert, z.B. 216 qm
c) Zahl der Vollgeschosse höchstens 2
d) Die zulässige Wandhöhe darf höchstens 6,20m betragen; bei dem mit a bezeichneten Bauraum ist eine Wandhöhe von 6,40m zulässig. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoß.
4. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise:
a) Baugrenze
b) Straßenbegrenzung
c) öffentliche Verkehrsfläche

- d) PKW-Stellplätze auf Privatgrund z.B. 2 Stellplätze
e) Tiefgarage auf Privatgrund
f) Öffentliche Stellplätze
g) Flächen für Garagen
h) nur Doppelhäuser zulässig
i) Zahl der Wohneinheiten zulässig, z.B. 4 WE
j) Maßangabe in Meter, z.B. 11,0 m

5. Höhenlage und bauliche Gestaltung der Baukörper:

- a) Festgesetzt sind einfache, klare rechteckige Baukörper (längere Seite in Firstrichtung).
b) Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. Lediglich Aufschüttungen zum Angleich der Zufahrten an das Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche sind zulässig.
c) Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß darf höchstens 0,30m über der angrenzenden Verkehrsfläche betragen.

6. Fassaden, Dächer:

- a) Die Außenflächen sind als glatt verputzte und gestrichene Mauerflächen oder Holzverschalung auszuführen. Als Ausnahme hiervon sind Verglasungen für Wintergärten, Veranden und dergleichen zulässig. Der Anstrich der Mauerwerksflächen ist in gebrochenem Weiß oder in Pastellfarben zu halten.
b) Fenster sind als stehende Rechtecke und ab einer Breite von 0,80m zweiflügelig oder mit einer senkr. Sprosse auszubilden. Fenster u. Türen in ALU-natur und Glasbausteine sind nicht zulässig.
c) Auskragungen von Balkonen dürfen nicht mehr als 1,20m Tiefe und nicht mehr als 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge betragen. Die Länge der Balkone an der Giebelseite wird auf max. 1/3 der jeweiligen Gebäudetiefe begrenzt.
d) Bei Doppelhäusern ist Sichtschutz im EG zum direkten Nachbarn entlang der Grundstücksgrenze höchstens in einer Länge von 3,00 m zulässig. Er kann durch höchstens 2,00 m hohe Sichtschutzblenden als Holzkonstruktion hergestellt werden.

e) Doppelhaushälften sind in Erschreibungsbild, Farbgebung und Material aufeinander abzustimmen. Sie dürfen nur in einer gemeinsamen Bauflecht, mit identischer Dachneigung, gleichem Dachüberstand, sowie derselben Trauf- u. Firsthöhe errichtet werden. Dies gilt sinngemäß ggf. auch für Nebengebäude wie z.B. Garagen. Eine bereits genehmigte, bzw. im Freistellungsverfahren errichtete, direkt angrenzende Doppelhaushälfte auf dem Nachbargrundstück setzt zwingende Vorgaben für die Planung und Realisierung der weiteren Doppelhaushälfte.

f) Dachformen: Die Dächer sind als gleichgeneigte und symmetrische Satteldächer auszubilden. Bei den Garagen ist die Dachform der des Wohnhauses anzugleichen. Die Dachneigung ist auf 27° bis 32° eingeschränkt.

g) Dachüberstände sind traufseitig bis max. 1,00 m und am Ortsgang bis max. 0,80 m zulässig.

h) Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die einzelne Gaube darf in der Breite 1,50m und in der Höhe 1,80 m nicht überschreiten. Pro Dachseite dürfen höchstens 2 Gauben, je Doppelhaushälfte und Dachseite 1 Gaube ausgeführt werden. In dem mit a bezeichneten Bauraum sind je Dachseite max. 2 Zwerchgiebel bis zu einer Breite von 3,00m allein oder in Verbindung mit Gaubel zulässig.

i) Für die Dacheindeckung sind naturrote Ziegel bzw. ziegelrote Dachsteine zu verwenden.

7. Einfriedungen:

a) Einfriedungen sind als sockellose Holzlatenzäune mit senkrecht stehenden Latten oder als vor- und hinterpflanzte Maschendrahtzäune in einer maximalen Höhe von 1,00m zulässig. Zwischen Unterkante der Einfriedungen und Oberkante Boden ist ein Abstand von 12cm wegen Durchlässigkeit für Kleintiere freizuhalten.

8. Garagen und Stellplätze:

a) Garagen dürfen nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der Bauräume errichtet werden (überdachte Stellplätze stehen den Garagen gleich). Stellplätze im Vorgartenbereich dürfen nicht überdacht werden.

Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

b) Im übrigen gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde.

9. Grünordnung:

- a) Straßenbegleitgrün mit Lagefestsetzung
b) Ortsrandbegrünung: Gehölzstreifen bestehend aus einer mindestens dreireihigen Baum- und Strauchpflanzung von min. 4,00 m Breite. Die Pflanzung ist in einem Pflanzraster von 1,5*1,5 m mit Sträuchern durchzuführen, dazwischen sind einzelne großkronige Bäume im Abstand von 12 m gemäß Plan zu pflanzen.
c) Spielplatz nach den Richtlinien der DIN 18034 zu erstellen.

d) In den Privatgrundstücken sind je 200 qm unbebauter Grundstücksfläche, mindestens ein großkroniger heimischer Laubbaum oder 2 Kleinkronige Laubbäume zu pflanzen. Lagemäßig im Plan festgesetzte Bäume sind anzurechnen. Die jeweiligen Grundstücksgrenzen bzw. Einfriedungen sind mit einer mind. einreihigen Strauchpflanzung (1 Strauch/1,5 qm versetzt auf Lücke) einzurünnen.

e) Bei allen Pflanzmaßnahmen gemäß den Festsetzungen Punkt 9 a) bis d) der Grünordnung sind nur die nachfolgend aufgeführten heimischen Bäume und Sträucher zulässig.

- Großkronige Laubbäume - Wuchsklasse I
Hochstamm STU 18-20 cm, 4 x verpfl. m.DB
Acer platanoides -Spitzahorn
Acer pseudoplatanus -Bergahorn
Fagus sylvatica -Rotbuche
Fraxinus excelsior -Esche
Juglans regia -Walnuß
Quercus robur -Stieleiche
Tilia cordata -Winterlinde
Prunus avium -Vogelkirsche

- Kleinkronige Laubbäume - Wuchsklasse II
Hochstamm, STU 14-16 cm, 3 x verpfl. m.B. oder Heister, Breite 100/150 cm, Höhe 300/350 cm, 3 x v. m.B.:
Acer campestre -Feldahorn
Carpinus betulus -Hainbuche

- Wildapfel -Eberesche
Sorbus aucuparia -Wildbirne
Pyrus communis -Wildbirne
sowie alle Obstgehölze als Halb- oder Hochstamm mit STU 12-14 cm.

Heimische Sträucher 60-100cm; 2 x v. o.B.:

- Crataegus monogyna -Weißdorn
Cornus mas -Kornelkirsche
Cornus sanguinea -Hartrieegel
Euonymus europaeus -Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare -Liguster
Lonicera xyl. -Heckenkirsche
Prunus padus -Traubenkirsche
Prunus spinosa -Schlehe
Rhamnus catharticus -Kreuzdorn
Rosa canina -Hundsrose
Sambucus nigra -schwarzer Holunder
Viburnum lantana -wolliger Schneeball

Die Verwendung fremdländischer Blüten-Ziersträucher in den Privatgrundstücken ist zulässig, jedoch nicht in den Bereichen zum Ortsrand. Diese sollten nicht mehr als 40% der Gesamtpflanzung ausmachen.

f) Hecken: Formschnitthecken aus frendländischen Koniferen (Thuja, Scheinzypressen) und sonstigen Nadelgehölzen sind unzulässig. Hecken sollten nur als Laubhecken (wie Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Liguster) gepflanzt werden.

g) Fassadenbegrünung: Fensterlose Wandflächen, größer 20 qm an Gebäuden und Garagen sind mit Rankgewächsen zu begrünen (1 Kletterpflanze/2 lfdm). Folgende Arten werden empfohlen:

- Gerüstkletterpflanzen - Rankhilfen notwendig:
Aristolochia macrophylla -Pfeifenwinde
Polygonum aubertii -Schling-Knöterich
Clematis montana -Bergrebe
Rosa -Kletterrosen
Wisteria sinensis -Blauregen
Vitis-Hybriden -Echter Wein

Selbstklimmende Kletterpflanzen:
Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii" -Mauervein
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" -Selbstklimmer
Hedera helix -Efeu

h) Straßenbegleitgrün: Die entlang des öffentlichen Straßenraumes zu pflanzenden Bäume sind lagemäßig festgesetzt. Geringfügige Abweichungen vom Standort sind zulässig. Es ist darauf zu

achten, daß eine alleearartige Bepflanzung mit Bäumen gleicher Art durchgeführt wird.

- Alleebäume, Hochstamm 4 x v. m.DB, StU 20/25 cm
Acer platanoides -Spitzahorn
Acer pseudoplatanus -Bergahorn
Tilia cordata -Winterlinde
Quercus robur -Stieleiche

i) Flächenversiegelungen sind zu vermeiden. Stellplätze und Garagenzufahrten sind als versickerungsfähige Flächen z.B. mit Rasenpflaster, Schotterrassen oder wassergebundener Decke zu gestalten.

j) Spielplatz: Der Spielplatz muß in Größe und Ausstattung der DIN 18034 entsprechen. Giftige Gehölze sind in diesem Bereich unzulässig.

k) Pflanzungen und Pflege: Die Bepflanzung der Freiflächen muß in der nächsten, der Gebäudefertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Der Wurzelbereich der Bäume muß frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleiben. Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu pflanzenden Gehölze sind zu erhalten. Bei alters- und krankheitsbedingtem Ausfall sind Bäume und Sträucher entsprechend den Pflanzlisten zu ersetzen.

l) In den Bauanträgen bzw. in den im Freistellungsverfahren eingereichten Plänen ist die Freilichengestaltung darzustellen.

10. Technische Versorgung, Umweltschutz und Immissionsschutz:

a) Schalt-, Verteiler- und Hausanschlußkästen sind auf den Baugrundstücken unterzubringen und ggf. in die Einfriedung zu integrieren und auf 3 Seiten mit Sträuchern zu bepflanzen.

b) Private Abfallbehälter sind in den Gebäuden oder in der Einfriedung oder mit einer Umpflanzung auf dem Grundstück unterzubringen.

c) Schlafräume sind vorzugsweise auf der Gebäudesüd-, west- oder -ostseite anzuordnen. Sollten planerische Zwänge eine Anordnung der Schlafräume auf der Gebäudenordseite erfordern, so ist zumindest eine Lüftungsmöglichkeit in Richtung Westen oder Osten vorzusehen.

B. Hinweise:

- a) bestehende Grundstücksgrenze
b) aufzuhebende Grundstücksgrenze
c) vorgeschlagene Grundstücksteilung
d) 1072 Flurstücksnummer, z.B. 1072
e) vorhandene Hauptgebäude
f) vorhandene Nebengebäude
g) Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung treten in ortsüblichem Umfang landwirtschaftliche Immissionen auf.
h) Niederschlagswasser muß auf eigenem Grund versickert werden.

Verfahrensvermerke:

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Forstinning am 8. 3. 94 gefaßt und am 23. 4. 94 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Forstinning, den 17. APR. 1996
(1. Bürgermeister)

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan Vorentwurf in der Fassung vom 17. 1. 95 hat in der Zeit vom 20. MAI 1995 bis 07. APR. 1995 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Forstinning, den 17. APR. 1996
(1. Bürgermeister)

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 17.1.95 hat in der Zeit vom 02. MAI 1995 bis 06. JUNI 1995 stattgefunden (§ 4 BauGB)

Forstinning, den 17. APR. 1996
(1. Bürgermeister)

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 11. 7. 95 hat in der Zeit vom 18. 10. 95 bis 20. 11. 95 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Forstinning, den 17. APR. 1996
(1. Bürgermeister)

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11. 12. 95 wurde vom Gemeinderat Forstinning am 11. 12. 95 gefaßt (§ 7 Abs. 1 BauGB)

Forstinning, den 17. APR. 1996
(1. Bürgermeister)

6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11. DEZ. 1995. wurde mit Schreiben der Gemeinde Forstinning vom 17. APR. 1996... an das Landratsamt Ebersberg eingeleitet. Das Landratsamt Ebersberg hat mit Schreiben vom 20. APR. 1996 Az 610/92... keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht. (§ 11 BauGB).

Ebersberg, den 26. APR. 1996
i.A. Winkler
Oberregierungsrat

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 09. MAI 1996... dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 11. DEZ. 1995. in Kraft (§ 12 BauGB).

Forstinning, den 25. JUNI 1996
(2. Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN "UNDEOSTRASSE" FORSTINNING

Gemeinde: Forstinning
umfassend die Fl.Nr.: 1072, 1054, 30, 31, 50

Planfertigter: Dipl. Ing. (FH) Hans Kölbl
Moosstr. 5
85661 Forstinning
Tel. 08121 5351

Plandatum: 17. 01. 1995
geändert: 11. 07. 95
geändert: 11. 12. 95

