


Planbezeichnung: **Bebauungsplanänderung für das Grundstück St. -Sylvester-Str. 2 Flur-Nr. 566/1**

Die Gemeinde Forstinning erläßt aufgrund der § 2 Abs.1, §§ 9 u. 10 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 ff BauGB-MaßnahmenG, Art. 23, 24 Abs.1 Nr. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art.89 Abs.1 Ziffer 10 u.Art.91 Abs.3 der Bayer. Bauordnung (BayBo), BayRS 2132-1-I, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990, BGBI.I S.133 und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes-Planzeichenverordnung - 1990 vom 18.12.1990 (BGBI.I S.58), diese Bebauungsplanänderung als


S A T Z U N G

A. Festsetzungen durch Planzeichen: (gemäß PlanzV 1990 vom 18.12.1990)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Baulinie


 Baugrenze


 aufzuhebende Baugrenze

WR reines Wohngebiet


II Zahl der zulässigen Vollgeschoße
- 2. Geschoß auch als Vollgeschoß
zulässig, jedoch im Dachgeschoß

o offene Bauweise

 Fläche für oberirdische Garagen

 Fläche für Stellplätze

0,4 Grundflächenzahl GRZ

 Geschoßflächenzahl max. GFZ

SD max. 45° Satteldach mit max. 45° Dachneigung

 Firstrichtung

 Bestand

 Sichtdreieck

B. Festsetzung durch Text:

1. Diese Bebauungsplanänderung ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früher festgesetzten Bebauungspläne.
2. Art der Baulichen Nutzung
 - 2.1 Das Plangebiet ist als Reines Wohngebiet festgesetzt.
3. Maß der Baulichen Nutzung
 - 3.1 Entsprechend der BauNVO vom 23.01.1990 wird die GRZ (Grundflächenzahl) mit max. 0,4 festgesetzt.
 - 3.2 Entsprechend der BauNVO vom 23.01.1990 wird die GFZ (Geschoßflächenzahl) mit max. 0.55 festgesetzt.
 - 3.3 Bei Grundstücksteilung (Realteilung) dürfen die entstehenden Parzellen nicht kleiner als 340 qm werden.
4. Garagen und Stellplätze
 - 4.1 Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der eigens hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.
 - 4.2 Garagenzufahrten dürfen nicht versiegelt werden, d.h. auf Teerung und auf Betonunterbau verlegte Pflasterungen bzw. Verbundsteine ist zu verzichten. Zulässig sind wassergebundene Decken und durchlässige Beläge wie z.B. Rasengittersteine und in Sand verlegte Pflasterungen bzw. Verbundsteine.
5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 5.1 Als Dachformen werden Satteldächer vorgeschrieben. Garagen sind in Material und Dachneigung den Hauptdächern anzupassen. Flachdächer werden nicht zugelassen. Asymmetrisch angeordnete Giebel sowie zum gleichen First verschieden geneigte Dächer sind unzulässig.
 - 5.2 Wandhöhen, Kniestöcke, Dachneigungen, Dachüberstände

Die Wandhöhe bezieht sich auf OK der nächstgelegenen öffentlichen Straße.

Die Wandhöhen dürfen max. 4.50 m betragen, wobei der Art.6 BayBO als Grundlage heranzuziehen ist.

Die Dachneigungen der zulässigen Wohngebäude sind einheitlich zu gestalten und werden festgesetzt mit:

40 - 45 Grad Dachneigung.

Unterschiedliche Dachneigungen sind unzulässig.

Als Dachüberstand an Traufe und Ortgang wird vorgeschrieben:

- Traufe mind. 20 cm, max. 50 cm

- Ortgang mind. 20 cm, max. 50 cm

- 5.3 Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens darf max. 0,40 m über dem Niveau der öffentlichen Straße liegen. Die Sockelhöhe (d.h. Differenz zwischen OKF EG und Gelände) darf max. 0,30 m betragen.
- 5.4 Ausnahmen
Ausnahmen von den Bestimmungen der Zif.5.2 sind in begründeten Einzelfällen zulässig.
- 5.5 Mauern und Außenwände werden verputzt unter Ausschluß künstlich stark gemusteter oder mit Glimmer versetzter Putzarten. Sichtbeton ist nur an untergeordneten Bauteilen wie Stützen, Konsolen und ähnl. zulässig.
Holzverschalungen sind zulässig.


C. Verfahrenshinweise:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom .15.09.92..... die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Änderungsbeschluß wurde am ...02.03.93..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.02.1994 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom .07.06.93 bis .06.07.93 ~~Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt~~ öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 25.02.94 bis 24.03.94 wiederholt.

Forstinning, den .27.04.94.....



Schmidt.....

1. Bürgermeister



2. Die Gemeinde Forstinning hat mit Beschluß des Gemeinderates vom .12.04.94..... die Bebauungsplanänderung gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 28.02.1994 als Satzung beschlossen.

Forstinning, den .27.04.94.....


Schmidt.....

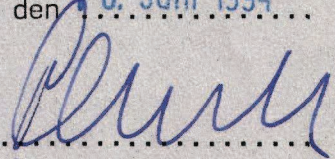
1. Bürgermeister



3. Das Anzeigeverfahren zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.02.1994 wurde mit Schreiben der Gemeinde Forstinning vom .27.04.94... an das Landratsamt eingeleitet. Das Landratsamt hat mit dem Schreiben vom 1.0. Juni 1994 Az: 600-412 Forst keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).



Ebersberg, den 1.0. Juni 1994.....
i.A.


Pfandl, jw. Staatsbeamter

4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des unter Pkt. 3 erforderlichen Anzeigeverfahrens zur Bebauungsplanänderung erfolgte am **16. Juni 1994**; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.02.1994 in Kraft (§ 12 BauGB).



Forstinning, den **10. Aug. 1994**
Gemeinde **Forstinning**

.....
Bürgermeister **Schmidt**
1. Bürgermeister

D. Begründung nach § 9 Abs.8

Betreff: Bebauungsplanänderung

hier: Bebauungsplanänderung
St.-Sylvester-Str. 2
Flur-Nr. 566/1

Auf dem vorgenannten Grundstück möchte der Eigentümer eine dichtere Bebauung, in Anlehnung an das in unmittelbarer Nachbarschaft neuerstellte Baugebiet "Siegstätter Weg", durchführen. Um Einheitlichkeit in Größe, Form und Aussehen der geplanten Bebauung zu erzielen, sollte der vorhandene Bebauungsplan geändert werden.

Folgende Änderung ist in der Änderungsplanung einbezogen:

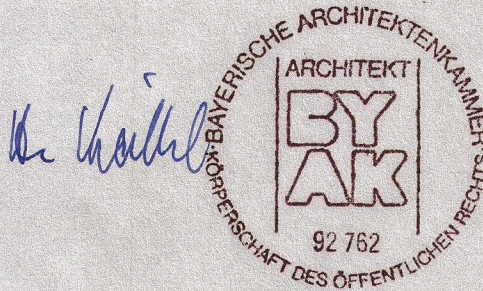
Für das gesamte Grundstück wurden die Baulinien und Baugrenzen, das Maß der baulichen Nutzung sowie die äußerliche Gestaltung der möglichen baulichen Anlagen festgelegt.

Mit dieser Festlegung soll erreicht werden, daß die auf dem Grundstück geplante Bebauung baurechtlich gesichert wird.


Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes werden keinerlei Einflüsse auf die nachbarlichen und gemeindlichen Belange berührt.

Forstinning, den 28.02.1994

Planfertiger: Dipl.-Ing. (FH)
Architekt
Hans Kölbl
Moosstr. 5
85661 Forstinning



Forstinning, den 27.04.1994


Schmidt
1. Bürgermeister

