

FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

- a) Das Bauland ist nach § 9 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 BauNVO...
b) Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
c) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig...
d) In den mit D bezeichneten Doppelhaushälften ist nur eine Wohneinheit zulässig...

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) Grundfläche in Quadratmetern innerhalb eines Bauraums als Höchstwert...
b) Geschosfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche...
c) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze...
d) II Zahl der Vollgeschosse zwingend...
e) o,b Bezeichnung eines Bauraums...
f) in den mit a bezeichneten Bauräumen ist die Errichtung des zweiten Vollgeschosses nur in Form eines ausgebauten Dachgeschosses zulässig...
g) Die zulässige Wandhöhe darf bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 6,10 m betragen...
h) Bei der Ermittlung der Geschosfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die nicht Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

- i) Für die lt. Bebauungsplan erforderlichen Flächen für Garagen, Garagenzufahrten und Stellplätze auf dem Baugrundstück ist eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche nach Maßgabe des § 19 BauNVO zulässig.
j) Garagen in Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschosfläche unberücksichtigt.

4. Überbaubare Grundstückfläche, Bauweise

- a) Baulinie, Baugrenze
b) Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt.
c) nur Einfamilienhäuser zulässig
d) nur Doppelhaushälfte zulässig

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 bei Hauptgebäuden höchstens 0,30 m über der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen in Straßenmitte, betragen.

6. Fassaden, Dächer

- a) Die Außenflächen sind als glatt verputzte und gestrichene Mauerflächen oder holzverschalt auszuführen. Als Ausnahme hiervon sind Verglasungen für Wintergärten, Veranden und dergl. zulässig.
b) Verputzte Mauerflächen sind in gebrochenem Weiß oder in Pastellfarben zu halten; verschiedene Farben sind nur zulässig, soweit sie Ton in Ton aufeinander abgestimmt sind. Grelle Farben sind keinesfalls zulässig. Sockelbereiche dürfen nur farblich unauffällig abgesetzt werden. Es sind Mineralputze zu verwenden.
c) Fenster sind als stehende Rechtecke und ab einer Breite von 80 cm zweiflügelig auszubilden. Die Anzahl unterschiedlicher Fensterformate ist auf höchstens vier pro Gebäude und auf höchstens zwei pro Fassadenansicht beschränkt.

Ungeteilte Glasflächen über 1,20 m² sind nicht zulässig.

Fenster und Türen sind in ALU-natur nicht zulässig, Glasbausteine sind ausgeschlossen.

d) Frei auskragende Balkone dürfen nicht mehr als 1,2 m Tiefe und nicht mehr als 3 m² Grundfläche haben.

Sonstige Balkone sind als aufgeständerte, vor die Häuser gestellte feingliedrige, Konstruktionen aus Holz oder Metall gestattet.

Eckbalkone dürfen nicht vor die Gebäudelfläche treten.

Geländer sind aus senkrechten Holz- oder Metallstäben zu arbeiten und farblich abzustimmen. Zier- und Schnitzformen sind unzulässig.

Für Loggien sind auch massive Brüstungsmauern möglich.

e) Bei Doppelhäusern ist Sichtschutz im Erdgeschoß zum direkten Nachbarn entlang der Grundstücksgrenze höchstens in einer Länge von 3 m zulässig. Er kann durch höchstens 2 m hohe Sichtschutzblenden hergestellt werden. Sie sind aus dichtwachsenden Hecken, verputztem Mauerwerk oder in Holzkonstruktion auf der gemeinsamen Grenze zu errichten.

f) Doppelhaushälften sind in Erscheinungsbild, Farbgebung und Material aufeinander abzustimmen. Sie dürfen nur in einer gemeinsamen Bauflechtung, mit identischer Dachneigung, gleichem Dachüberstand, sowie derselben Trauf- und Firsthöhe errichtet werden. Dies gilt sinngemäß ggf. auch für Nebengebäude wie z. B. Garagen.

Eine bereits genehmigte, direkt angrenzende Doppelhaushälfte auf dem Nachbargrundstück setzt zwingende Vorgaben für die Planung und Realisierung der weiteren Doppelhaushälfte.

g) Dachformen: Die Dächer sind als gleichgeneigte Satteldächer auszubilden. In den mit a und b bezeichneten Bauräumen sind Zwerchgiebel zulässig.

← festgesetzte Hauptfirstrichtung

i) In den mit a bezeichneten Bauräumen ist bei den Hauptgebäuden eine Dachneigung zwischen 35° und 38° zulässig; für alle anderen Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 30° festgesetzt.

Die Neigung der Garagendächer bei den mit a bezeichneten Bauräumen wird mit 27°, bei allen übrigen Bauräumen mit 30° festgesetzt.

k) Dachüberstände: In den mit a bezeichneten Bauräumen ist traufseitig ein Dachüberstand von max. 0,60 m, am Ortgang von max. 0,40 m zulässig. In den übrigen Bauräumen ist traufseitig ein Dachüberstand von max. 1,0 m und am Ortgang von max. 0,80 m zulässig. Balkonen ist entsprechend deren Grundfläche ein größerer Dachüberstand zulässig.
Bei Nebengebäuden ist jeweils höchstens ein Dachüberstand von 2/3 desjenigen des Hauptgebäudes zulässig.

l) Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mind. 35° und mehr als einzeln stehende Gauben mit Satteldächern zulässig.

Gauben dürfen nicht zur Belichtung von Räumen oder Raumteilen angewandt werden, die von der Giebelseite her belichtet werden können.

Die einzelne Gaube darf im Einzelmaß 1,50 m in der Breite und 1,80 m in der Höhe nicht überschreiten und muß von der Traufe 1,20 m und vom Ortgang 4,00 m Mindestabstand haben. Mehrere Gauben auf derselben Dachfläche müssen gleiche Abmessungen und untereinander mindestens 1,50 m Abstand haben.

Mehrere Gauben dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der gesamten Firstlänge einnehmen.

Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von 3,0 m und allein oder in Verbindung mit Gauben zulässig. In den mit a bezeichneten Bauräumen ist pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte auf jeder Dachseite maximal 1 Zwerchgiebel zulässig. In den mit b bezeichneten Bauräumen sind je Dachseite maximal 2 Zwerchgiebel zulässig.

m) Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 0,8 m² zulässig. Sie dürfen auf derselben Dachseite nur alleine verwandt werden; eine Kombination mit Gauben oder Zwerchgiebel ist nur zulässig, wenn die Dachflächenfenster lediglich sehr kleine Abmessungen haben und nicht in Gruppen angeordnet werden. Mehrere Dachflächenfenster in derselben Dachfläche müssen gleiche Abmessungen und eine einheitliche Lage haben.

n) Dacheinschnitte jedweder Form sind unzulässig.

o) Für die Dacheindeckung sind naturrote Ziegel bzw. ziegelrote Dachsteine zu verwenden. Bei Doppelhäusern sind nur gleiche Materialien und Farben zulässig. Gauben sind in Blech einzudecken.

Überdachungen der offenen Durchgänge zwischen Haupt- und Nebengebäude (bei den Parzellen 12, 13

und 26, zwischen Wohngebäude und Garage) sind nur mit transparenter Eindeckung zulässig.

p) Für Dächer und Fassaden sind als Ausnahme andere Materialien zulässig, soweit sie als Anlagen zur Gewinnung natürlicher Energie dienen und das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen.

7. Einfriedungen

- a) Lage der äußeren Einfriedung
b) Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holzlattenzäune aus senkrechten Staketen in einer maximalen Höhe von 1 m auszuführen. Sie sind naturfarben zu belassen, braun, dunkelgrün, oder in Pastellfarben zu streichen; grelle Farben sind nicht erlaubt.

Sonstige äußere Einfriedungen sind auch als vor- und hinterpflanzte Maschendrahtzäune oder Holzlatenzäune aus senkrechten Staketen, jeweils in einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

Zwischen Unterkante der Einfriedungen und Oberkante Boden ist ein Abstand von 12 cm wegen Durchlässigkeit für Kleintiere freizuhalten.

c) Beton- oder Steinsockel sind nicht zulässig. Mauerpfeiler sind im Bereich der Tore zulässig. Sie müssen farblich passend zu Haus und Zaun verputzt werden. Sog. Müllboxen/Mülltonnenhäuschen sind unzulässig (siehe Festsetzung 11 e).

8. Garagen und Nebengebäude

- a) Fläche für Garagen
b) Fläche für Stellplätze
c) Fläche für Garagen im Wohngebäude

d) Stellplätze für Kfz sind gemäß BayBO auf privatem Grund und entsprechend Festsetzung 8a bis 8c als Garagen oder offene Stellplätze zu errichten. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Anzahl der Wohneinheiten auf dem Baugrundstück und deren Größe: Für eine Wohneinheit bis einschl. 45 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz bzw. Garage, für eine Wohneinheit mit mehr als 45 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze bzw. Garagen auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

e) 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.

f) Grenzgaragen sind baulich und gestalterisch einander anzuleichen. Die Grenzbebauung wird auf 7 m Länge beschränkt, mit Ausnahme der zum Bauraum b gehörenden Garage.

g) Garagentore sind in Holzoberflächen auszuführen (Holzimitationen aus Kunststoff sind unzulässig) und farblich wie die Türen und Fenster des Hauptgebäudes zu behandeln. Die maximale Torbreite beträgt 2,20 m. Die Aufstellung von Blechgaragen ist unzulässig. Betonfertiggaragen sind gestalterisch entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplans anzuleichen.

h) Die Gestaltungsgrundsätze für die Wohngebäude gelten hinsichtlich der zugehörigen Nebenanlagen gleichermaßen. Haupt- und Nebengebäude (auch Garagen) sollen gestalterisch eine Einheit bilden. Sie sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen, ihre Dächer sind in gleicher Art und Weise einzudecken.

- i) Garagenzufahrten/Grundstückszufahrt
k) gedeckter offener Durchgang, profilgleich mit dem Nebengebäude

9. Verkehrsflächen

- a) Straßenbegrenzungslinie
b) öffentliche Verkehrsfläche
c) Großsteinpflasterzeile als optische Einengung der Fahrbahn und Markierung für Parken
d) P Parkplatz
e) F öffentlicher Fußweg
f) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung = verkehrsberuhigter Bereich
g) Pflasterflächen mit Rasenfugen

10. Grünflächen

- a) öffentliche Grünflächen
b) öffentlicher Kinderspielplatz innerhalb der Grünfläche
c) Straßenbegleitgrün
d) Kinderspielplatz auf privatem Grund gemäß Art. 8 BayBO und DIN 18034 mit Angabe der Größe in m², z. B. 60 m²

11. Grünordnung

a) zu pflanzende heimische Laubbäume, Geringfügige Änderungen des Standortes der Bäume sind zulässig.

b) zu pflanzende heimische Sträucher, geringfügige Änderungen des Standortes sind zulässig.

c) Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen der festgesetzten Art und Größe (s. Ziffer 11 f); die Pflanzung ist in einem Pflanzraster von 1 x 1 Meter auszuführen. Die durch Planzeichen festgesetzten Gehölze sind darauf anrechenbar. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in dieser Fläche nicht zulässig.

b) Je 200 m² unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Baum zu pflanzen.

c) Für die nach 11a) zu pflanzenden Bäume gelten Mindestpflanzgrößen: Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Höhe 400-450 cm, 3 mal verpflanzt.

d) Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze angelegt sind, sind gärtnerisch zu gestalten.

e) Stellplätze für bewegliche, private Abfallbehälter sind an mindestens drei Seiten mit Strüchern abzupflanzen.

f) Bei allen Pflanzmaßnahmen gemäß den Festsetzungen 11a) mit 11e) sowie bei Hinterpflanzung von Einfriedungen und bei allen sonstigen Pflanzmaßnahmen sind nur die nachfolgend aufgeführten heimischen Bäume und Sträucher zulässig.

Table with columns for Baumart and list of species including Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Aesc. hippocastanum, Betula verr., Fagus sylvatica, Fraxinus excelsior, Populus tremula, Quercus robur, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Ulmus glabra, Ulmus laevis, etc.

Table with columns for Baumart and list of species including Corylus colurna, Juglans regia, Prunus avium, Salix, Sorbus aucuparia, Sorbus aria, Ulmus minor, etc.

Table with columns for Strauchart and list of species including Berberis vulgaris, Crataegus monogyna, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Cytisus scoparius, Ligustrum vulgare, Lonicera xyl., Prunus spinosa, Rhamnus catharticus, Rosa canina, Rosa rugosa, Rubus idaeus, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Syringa vulgaris, Viburnum lantana, Viburnum opulus, etc.

Wandbegrenzung: Hedera helix, Parthenocissus, Polygonum aubertii, Vitis-Hybriden, Wisteria sinensis, Efeu, Wilder Wein, Knöterich, Fächer Wein, Blauregen

g) Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind vom Grundeigentümer nachzupflanzen.

h) Garagenzufahrten und Fußwege sind in Kleinsteinpflaster, Pflaster mit Rasenfuge oder wassergebundener Decke auszuführen.

Die an Grundstücksgrenzen liegenden Garagenzufahrten und Stellplätze sind seitlich längs der Grenzen bzw. Einzäunung zum Nachbargrundstück hin - bei den Einzelhäusern in einer Breite von mindestens 0,50 m - bei Doppelhäusern in einer Breite von 0,25 m (also insgesamt 0,50 m breit) mit Strüchern einzuzürnen.

i) Den Bauanträgen ist ein Freilächengestaltungsplan beizugeben, dem eindeutig zu entnehmen ist, wie den Festsetzungen des Bebauungsplans Rechnung getragen wird. Er hat insbesondere Auskunft über folgende Punkte zu geben:

- Beabsichtigte Erschließung und Stellplatz-Anordnung,
- Höhenlage der Gebäude, bezogen auf die natürlichen Geländegehöhen,
- Angaben zu befestigten Flächen sowie deren Gestaltung,
- Standorte und Arten der vorgesehenen Bäume.

k) Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden zu sichern.

l) Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu erhalten. Gemäß gemeinsamer Bekanntmachung der Bayer. Staatsministerien des Innern und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 27.03.1985 ist

- Niederschlagswasser der Dachentwässerung sowie von den Fuß- und Radwegen über Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen,
- die Oberfläche von privaten Stellplätzen und Garagenzufahrten wasserdurchlässig auszuführen.

12. Technische Versorgung und Umweltschutz

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

b) Private Abfallbehälter sind in den Gebäuden oder in der Einfriedung oder mit einer Umplanzung gemäß Festsetzung 11 e auf dem Baugrundstück unterzubringen.

c) Fläche für Versorgungsanlagen

d) Container-Stellplatz für öffentliche getrennte Wertstoffsammlung. Ausreichender Immissionsschutz ist sicherzustellen durch bauliche Maßnahmen (Umfassung mit schallschluckenden Wänden) und durch Verwendung lärmmindernder Behälter nach dem Stand der Technik.

e) Trafostation

f) Gemeinschaftsantenne

13. Vermaßung

a) Maßzahl in Metern, z. B. 9 m

B) HINWEISE

- 1. bestehende Grundstücksgrenze
2. aufzuhebende Grundstücksgrenze
3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4. Parzellennummer (nach vorgeschlagener Grundstücksgrenze)
5. 594/3 Flurstücksnummer, z. B. 594/3
6. vorhandene Hauptgebäude
7. vorhandene Nebengebäude
8. bestehendes privates Durchfahrtsrecht mit Maßgabe
9. Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung treten in ortsüblichem Umfang landwirtschaftliche Immissionen auf.
10. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage (Kanalisation) anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig.
11. Der Anschluß von Hausdrainagen an das Abwassernetz ist nicht zulässig.
12. Niederschlagswasser muß auf eigenem Grund versickert werden.
13. Alle Bauvorhaben sind gegen hohe Grundwasserstände zu sichern.
14. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Official stamps and signatures: GEMEINDE FORSTINNING, Forstinning, den 1. Juli 1993, (1. Bürgermeister), PLANFERTIGER München, den 31.10.91, (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)


Gemeinde: **FORSTINNING**
 Bebauungsplan Forsthausweg
 Planfertiger: PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER
 WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
 Körperschaft des öffentlichen Rechts
 - Geschäftsstelle -
 Uhlandstraße 5, 8000 München 2
 Az.: 610-41/2-9

Plandatum: 01.03.1991 Bearb.: Di/Werner
 20.03.1991 Di/Breinl
 04.07.1991 Di/Breinl
 01.10.1991 Di/Breinl


Die Gemeinde **FORSTINNING**
 erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch
 -BauGB-, Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23
 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als
Satzung.

Verfahrensvermerke


1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom ~~Stadtrat~~/Gemeinderat **Forstinning** am **13. Feb. 1990** gefaßt und am **27. März 1990** ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)  Forstinning, den **18. Dez. 1991**
 (1. Bürgermeister)


2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom **20. März 1991** hat in der Zeit vom **16. April 1991** bis **10. Mai 1991** stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)  Forstinning, den **18. Dez. 1991**
 (1. Bürgermeister)

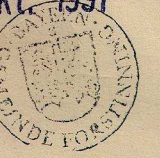
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom **20. März 1991** hat in der Zeit vom **18. April 1991** bis **22. Mai 1991** stattgefunden (§ 4 BauGB).

(Siegel)  Forstinning, den **18. Dez. 1991**
 (1. Bürgermeister)

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans-Entwurfs in der Fassung vom **4. Juli 1991** hat in der Zeit vom **6. Aug. 1991** bis **9. Sep. 1991** stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

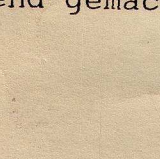
(Siegel)  Forstinning, den **18. Dez. 1991**
 (1. Bürgermeister)

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom **1. Okt. 1991** wurde vom ~~Stadtrat~~/Gemeinderat **Forstinning** am **15. Okt. 1991** gefaßt (§ 10 BauGB).

(Siegel)  Forstinning, den **18. Dez. 1991**
 (1. Bürgermeister)

6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom **1. Okt. 1991** wurde mit Schreiben der ~~Stadt~~/Gemeinde **Forstinning** vom **3. Jan. 1992** an das Landratsamt **Ebersberg** eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom **30. Jan. 1992**, Az. **610-412 Forstinning 28** keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).



(Siegel)  Ebersberg, den **30. Jan. 1992**
 (Landratsamt)
Pfandl, jur. Staatsbeamter

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am **12. Feb. 1992**; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplan hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom **1. Okt. 1991** in Kraft (§ 12 BauGB).

(Siegel)  Forstinning, den **17. Juli 1992**
 (1. Bürgermeister)