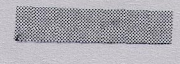


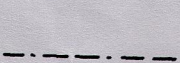












**A Festsetzungen**


- 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2 Art der baulichen Nutzung
  - 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet  
Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.1  Grundfläche in Quadratmetern als Höchstmaß z.B. 80 qm  
Die festgesetzte Grundfläche gilt für Hauptgebäude; die Überschreitung durch Grundflächen von zeichnerisch festgesetzten Garagen und Stellplätzen, die in der Planzeichnung festgesetzt sind, einsch. Zufahrten ist zulässig; darüber hinaus sind sonstige untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Grundfläche von max. 3% der Grundstücksfläche zulässig.
  - 3.2  Geschoßfläche in Quadratmetern als Höchstmaß z.B. 210 qm  
Die Geschoßfläche ist nur nach den gültigen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen sind nicht mitzurechnen.  
Die sich aus dem Wintergartenbau ergebende Fläche wird weder auf die Geschoßfläche noch auf die Grundfläche angerechnet.
  - 3.3 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
  - 3.4 **2 WE** Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten, z.B. 2 WE. Die gemeindliche Stellplatzordnung ist für die Größen der Wohnungen ausschlaggebend.
  - 3.5 Die maximale Wandhöhe beträgt 6,10m.
  - 3.6 Die Oberkante der Untergeschoßbrücke kann bis 0,30 m über OK Fahrbahn liegen.
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche
  - 4.1  Baugrenze
  - 4.2  Fläche für KFZ-Stellplatz
  - 4.3 **P** öffentliche Parkplätze
  - 4.4  Fläche für Garagen
- 5 Verkehrsfläche
  - 5.1  Straßenbegrenzungslinie
  - 5.2  Straßenverkehrsfläche
  - 5.3  Straßenbegleitgrün mit Parkplätzen und Baumscheiben, die Parkplätze sowie die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind als Pflasterflächen mit Rosenfugen als Gitter- oder als Schotterrassen auszubilden.
- 6 Dachgestaltung
  - 6.1 Als Dachform sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit mittigem First und gleicher Dachneigung von 28 - 33° zulässig. Für freistehende oder an der Grenze zusammengebaute Garagen sind nur Satteldächer mit max. 25° Neigung zulässig, für an das Hauptgebäude angebaute Garagen auch Pultdächer, deren First am Hauptgebäude anliegen muß.
  - 6.2 Die Dacheindeckung ist nur in roter Ziegeleindeckung zulässig.
  - 6.3 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 33° zulässig. Je Dachseite dürfen max. 2 Dachgauben errichtet werden.
  - 6.4 Bei samtl. Gebäuden und je Doppelhaushälfte ist ein Quergiebel zulässig. Die Breite des Quergiebels darf maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge betragen. Die Quergiebel dürfen 0,50 m über die Baugrenzen vorspringen. Zusätzlich zu den Quergiebeln sind keine Dachgauben zulässig.
  - 6.5  einzuhaltende Hauptfirstrichtung
  - 6.6 Wintergärten dürfen nur in erdgeschoßiger Form mit Pultdach an das Wohngebäude angebaut werden. Die Firsthöhe darf max. 2,75 m und die Wandhöhe max. 2,20 m betragen. Die Länge darf max. 2/3 der Gebäudefront und die Tiefe max. 3,00 m, gerechnet ab vorderer Gebäudelängsfläche betragen. Der festgesetzte Bauraum darf durch die Wintergärten max. 2,50 m überschritten werden. Soweit Wintergärten als Grenzbau ausgeführt werden sollen, sind diese mit einer feuerbestandigen Trennwand an der Grundstücksgrenze zu versehen und profil-, material- und farblich gleich auszuführen.

- 7 Grünflächen
  - 7.1  öffentliche Grünflächen
  - 7.2  öffentlicher Kinderspielplatz
- 8 Grünordnung
  - 8.1  Bäume  
je privater Bauparzelle ist mindestens 1 Baum der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen:  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Fagus sylvatica Rot-Buche  
Populus tremula Zitter-Pappel  
Prunus avium Vogelkirsche  
Quercus robur Stieleiche  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Tilia cordata Winterlinde  
Obstbaum-Hochstamm alte Lokalsorten verwenden!

- Pflanzqualität: H, 3xv, 16 - 18  
Die dargestellten Bäume werden angerechnet, ihre Lage kann geringfügig verschoben werden.
- 8.2  Sträucher  
Zusätzlich zur festgesetzten Randeingrünung sind mindestens 5% der Bauparzelle mit Sträuchern zu bepflanzen.  
Es werden folgende Arten empfohlen:  
Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Corylus avellana Hasel  
Ligustrum vulgare Liguster  
Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
Prunus spinosa Schlehe  
Rosa canina Hundrose  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball


- Geschnittene Nadelgehölzhecken, säulenförmige Nadelgehölze sowie buntlaubige Gehölze sind nicht zulässig.
- 8.3 **Sträubenbäume**  
Als Straßenbäume werden festgesetzt:  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn H, 3xv, 18-20

- 8.4 **Spielplatz**  
Im Bereich des Spielplatzes ist die Verwendung giftiger Pflanzen unzulässig!
- 8.5 **Kfz-Stellplätze und Garagenzufahrten** sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rosenpflaster, Rosengittersteine) herzustellen.



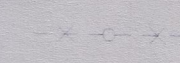

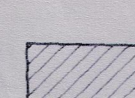
- 9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
  - 9.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen
  - 9.2 Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplanes:  
Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellten Fläche, Größe ca. 0,04 ha.  
Die gesamte Fläche ist zu bepflanzen, Pflanzabstand ca. 1,5 x 1,5 m.  
Es sind die Arten der Festsetzungen 8.1 und 8.2 zu verwenden.  
Pflanzqualität: Bäume Hei, 2xv, 250-300  
Sträucher 3-4 Tr, 60-100  
Der Baumanteil beträgt mindestens 5%.

- 9.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes:  
Außerhalb des Geltungsbereiches wird eine Teilfläche von 0,18 ha von Fl.Nr. 293, Gemarkung Forstinning als Ausgleichsfläche ökologisch aufgewertet. Die gesamte Fläche ist zu bepflanzen:  
Pflanzabstand ca. 1,5 x 1,5 m  
Es sind die Arten der Festsetzungen 8.1 u. 8.2 zu verwenden.  
Pflanzqualität: Bäume Hei, 2xv, 250-300  
Sträucher 3-4 Tr, 60-100  
Der Baumanteil beträgt mindestens 20%  
Die Lagepläne zu den Ausgleichsflächen - siehe Planzeichnung.

- 10 Einfriedungen
  - 10.1 Einfriedungen, die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zugewandt sind, sind als Holzstaketenzaune auszuführen. Höhe max. 1,0 m. Sämtliche Einfriedungen sind sockellos auszuführen.
  - 10.2 Vor Garagen und Stellplätzen sind Einfriedungen nicht zulässig.

- 11 **Vermaßung**  
 Maßzahl in Meter, z.B. 9 m

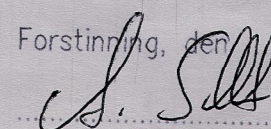
**B Hinweise**

- 1  Bezeichnung eines Bauraumes
- 2  bestehende Grundstücksgrenze
- 3  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 4  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 5 **807** Flurstücksnummer, z.B. 807
- 6  vorhandene Gebäude
- 7 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird durch die Stellplatz-Satzung der Gemeinde Forstinning festgesetzt.
- 8 Die passive und aktive Nutzung der Solarenergie sowie die Regenwassernutzung werden ausdrücklich empfohlen.
- 9 Zur Sicherstellung möglichst ruhiger Schlafverhältnisse wird bei den Parzellen 1-3 empfohlen, Schlafräume incl. Kinderzimmer, soweit planerisch möglich, nach Süden auszurichten und über diese Gebäudeseite zu belüften.
- 10 Die Keller sind in wasserdichter und auftriebssicherer Bauweise auszuführen.

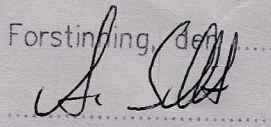
Kartengrundlage: Flurkarte M 1 : 1000 zur Maßentnahme nur bedingt geeignet

**Verfahrensvermerke**

- 1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Forstinning am ..25..7..00..... gefaßt und am ..18..12..00... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom ..17..10..00... hat in der Zeit vom 18..12..00bis 10..01..01 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).  
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom ..17..10..00... hat in der Zeit vom 18..12..00 bis 24..01..01... stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).  
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Forstinning am 20..03..01... gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 20..03..01... hat in der Zeit vom 23..04..01... bis 22..05..01... stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).  
Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20..03..01... wurde vom Gemeinderat Forstinning am 19.06.01..... gefaßt (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Forstinning, den 20.06.01  
  
(Arnold Schmidt, Erster Bürgermeister)

- 2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 29.06.01... dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..19.06.01... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Forstinning, den 02.07.01  
  
(Arnold Schmidt, Erster Bürgermeister)

Gemeinde: **FORSTINNING**  
Lkr. Ebersberg  
Bebauungsplan: **Geibitzweg-West**

Planfertiger: Arch. Hans Kölbl  
Moosstr. 5  
85661 Forstinning  
Tel. 08121 5351

Plandatum: 10.10.2000  
geändert: 17.10.2000  
geändert: 20.03.2001  
geändert: 19.06.2001

Die Gemeinde Forstinning erläßt aufgrund §§2, 9, und 10 Baugesetzbuch -BauGB- Art. 91 Bayerische Bauordnung - BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- sowie Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz -BayNatSchG- diesen Bebauungsplan als

Satzung