

Die Gemeinde Forstinning erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 ff BauGB-MaßnahmenG, Art. 23, 24 Abs. 1 Nr. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 96 Abs. 1 Ziffer 15 und Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) BayRS 2132-1-1, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 133 und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung - 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), diesen Bebauungsplan als



### SATZUNG

#### A. Festsetzungen durch Planzeichen und Text des zeichnerisch ausgewiesenen Geltungsbereiches:

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Maß der baulichen Nutzung:
  - a) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. zwei Vollgeschosse
  - b) Bei II Vollgeschossen darf die Wandhöhe höchstens 6,20 m und die Dachneigung höchstens 27 bis 33° betragen. Bei I Vollgeschosß darf die Wandhöhe höchstens 4,00 m und die Dachneigung höchstens 38 bis 40° betragen.
3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise:
  - a) Baugrenze
  - b) Straßenbegrenzung
  - c) PKW-Stellplätze auf Privatgrund
  - d) Flächen für Garagen
4. 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 0,30 m über der angrenzenden Verkehrsfläche betragen.

#### 5. Dächer:

- a) Dachform: Die Dächer sind als gleichgeneigte und symetrische Satteldächer auszubilden.
- b) Für die Dacheindeckung sind naturrote Ziegel bzw. ziegelrote Dachsteine zu verwenden. Bei An- oder Umbauten ist an die best. Eindeckung anzugleichen.
- c) 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 Hausseite dürfen höchstens 2 Gauben ausgeführt werden. Zwerchgiebel sind allein bis zu 1/3 der Gebäudelänge und bis 1,25 m über die Baugrenze auskragend zulässig.

#### 6. Immissionsschutz:

Wohnräume und tagsüber genutzte Schlafräume (z.B. Kinderzimmer) des Wohngebäudes auf Fl.Nr. 204/11 sind auf der lärmabgewandten Gebäudewestseite anzuordnen.

#### 7. Grünordnung:

- a) zu erhaltende Bäume
- b) zur Fällung freigegebene Bäume: als Ausgleich ist an geeigneter Stelle ein heimischer Laubbaum erster Wuchsordnung, StU 30/35 zu pflanzen.
- c) Ersatzpflanzung durch heimische Laubbäume 3 x v. 18/20

- d) Der Anteil befestigter Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Befestigte Flächen auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig anzulegen.
- e) Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben, der in Absprache mit dem Landratsamt zu erstellen ist.

Im übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des genehmigten Bebauungsplanes vom 17. Mai 1967 und die der

1. Bebauungsplanänderung vom 15. 04. 69
2. Bebauungsplanänderung vom 08. 10. 83
3. Bebauungsplanänderung vom 02. 09. 93

#### B. Festsetzungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schule" und der Änderungen unter A und der Änderungen vom 15.4.69, 8.10.83 u. 2.9.93, durch Text.

##### 1. Gestaltung der Wintergärten:

- 1.1 Höhenentwicklung  
Wintergärten dürfen nur in erdgeschoßiger Form errichtet werden und sind in Pultdachform an das Wohngebäude anzubauen.
- 1.2 Wand- und Firsthöhe  
Die Wintergärten dürfen eine max. Firsthöhe von 2,75 m und eine Wandhöhe von max. 2,00 m erreichen.
- 1.3 Längenausdehnung  
Die Länge der Wintergärten darf max. 2/3 der Wohngebäudefront betragen.
- 1.4 Tiefenausdehnung, Bauraumüberschreitung  
Die Tiefe darf max. 3,00 m, gerechnet ab vorderer Gebäudelfucht betragen. Der festgesetzte Bauraum darf durch die Wintergärten max. 2,50 m überschritten werden, soweit ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) von 2,00 m eingehalten werden kann.

- 1.5 Grenzanbau  
Soweit Wintergärten als Grenzanbau ausgeführt werden sollen, sind diese mit einer mindestens feuerbeständigen Trennwand an der Grundstücksgrenze zu versehen und profil-, material- und farblich gleich auszuführen.
- 1.6 Materialwahl  
Die Wintergärten sind einheitlich in einer Holz-Glaskonstruktion zu erstellen. Ein Rastermaß von 0,70 m ist dabei einzuhalten. Die Holzkonstruktion ist entweder naturbelassen oder in einem hellen Farbton lasiert vorzunehmen, der sich an die Farbgebung des Wohngebäudes anpaßt.
- 1.7 Dachform  
Als Dachform ist nur ein Pultdach zulässig.
- 1.8 Dachneigung  
Die Dachneigung des Pultdaches ist einheitlich mit 15° Dachschräge auszuführen.
- 1.9 Dachdeckung  
Die Dachschrägen der Wintergärten können entweder in Glas oder in Blech gedeckt werden. Die Blecheindeckung ist in einem dunkelgrauen Farbton zu streichen, soweit es sich nicht um eine Kupferblechdeckung handelt, die eine dunkelgraue bis anthrazitfarbene Patina erwarten läßt.

2. Geschosfläche  
Die sich aus dem Wintergartenbau ergebende Fläche wird weder auf die Geschosfläche noch auf die Grundfläche angerechnet.

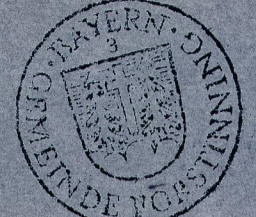
#### C. Verfahrenshinweise:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14. MAI 1996 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am 13. JUNI 1996 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12. AUG. 1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23. OKT. 1996 bis 5. NOV. 1996 öffentlich ausgelegt.



Forstinning, den 18. SEP. 1997  
Schmidt, 1. Bürgermeister

2. Die Gemeinde Forstinning hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 21. JAN. 1997, die Bebauungsplanänderung gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 12. AUG. 1996 als Satzung beschlossen.



Forstinning, den 18. SEP. 1997  
Schmidt, 1. Bürgermeister

3. Das Anzeigeverfahren zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12. AUG. 1996 wurde mit Schreiben der Gemeinde Forstinning vom 18. SEP. 1997 an das Landratsamt eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 2. SEP. 1997, Az. 610-4/2 Forst. 1 keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).



Ebersberg, den 2. 9. Sep. 1997  
i.A.  
Winkler  
Oberregierungsrat

4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zur Bebauungsplanänderung erfolgte am 14. OKT. 1997; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsparbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12. AUG. 1996 in Kraft (§ 12 BauGB).



Forstinning, den 07. MAI 1998  
Schmidt, 1. Bürgermeister

#### 4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

für das Baugebiet

#### FORSTINNING "SCHULE"

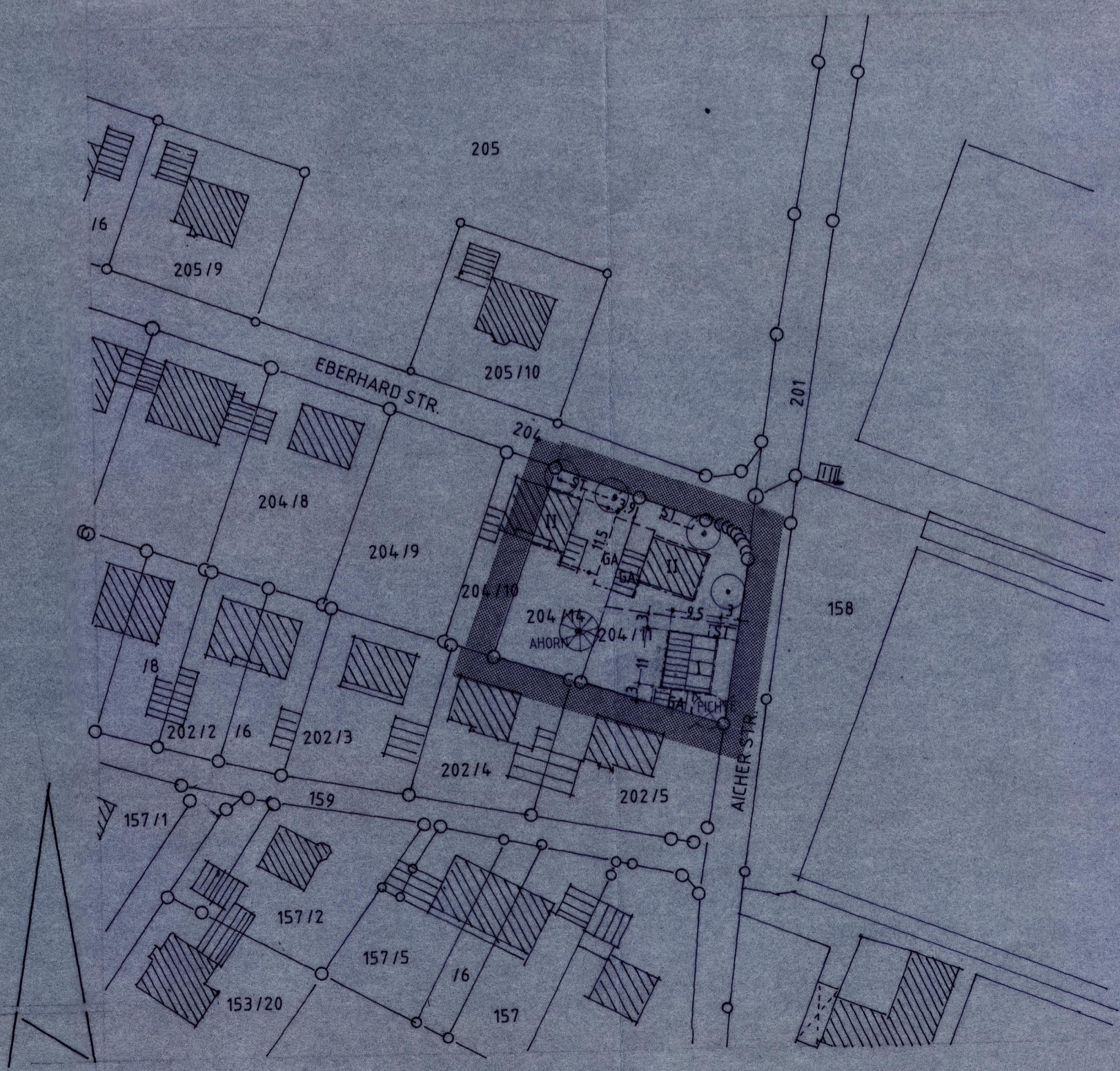
für den Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 204/11 und 204/14 mit Änderung für den gesamten Geltungsbereich Schule

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

*Hans Kölbl*



den, 08. 03. 1996  
geändert den, 12. 08. 1996



LAGEPLAN M 1:1000  
BEMERKUNG: FORSTINNING