

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Anderl"

Gemeinde Forstinning, Landkreis Ebersberg

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücksnummern 745/25, 745 TF, 744 TF, 744/1 TF, 745/1 TF und 745/24, der Gemarkung Forstinning


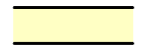
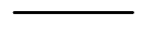
Die Gemeinde Forstinning, Landkreis Ebersberg erlässt gemäß §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als


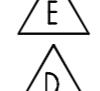
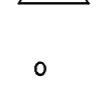
Satzung

Planerfasser: Lindner und Maier
Architekten
Am Pfirndeweg 5
85457 Würth

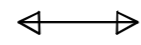
Plandatum: 28.04.2009
21.07.2009
15.09.2009

A. Festsetzungen durch Planzeichen

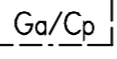
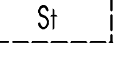
- A.1 Geltungsbereich
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- A.2 Verkehrsflächen
A.2.1  öffentliche Erschließungsstraße
A.2.2  Straßenbegrenzungslinie
- A.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise
A.3.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
A.3.2 ----- Baugrenze
A.3.3 GR 130 maximal zulässige Grundfläche, z.B. 130 m²
A.3.4 GF 216 maximal zulässige Geschossfläche, z.B. 216 m²
A.3.5 II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

- A.3.6  Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
A.3.7  nur Einzelhäuser zulässig
A.3.8  nur Doppelhäuser zulässig
A.3.9 o es wird offene Bauweise festgesetzt
A.3.10 6,20 maximal zulässige Wandhöhe 6,20 m



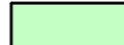

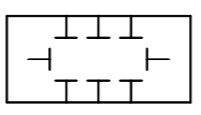



A.4 Gestalterische Festsetzungen

- A.4.1 28-35 zulässige Dachneigung von 28 bis 35 Grad
A.4.2  vorgeschriebene Hauptrichtung für Satteldächer

A.5 Garagen und Stellplätze

- A.5.1  Flächen für Garagen / überdachte Stellplätze (Carports)
A.5.2  Flächen für private Stellplätze

A.6 Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- A.6.1  Laubbaum, neu zu pflanzen, STU mindestens 20-25cm
A.6.2  private Grünfläche
A.6.3  öffentliche Grünfläche
A.6.4  Straßenbegleitgrün
A.6.5  Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen
A.6.6  bestehendes Feldgehölz, zu erhalten
A.6.7  heimische Sträucher, neu zu pflanzen
A.6.8  Einzelbaum, Bestand, zu erhalten

B. Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung
WA
allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung
2.1 Max. zulässige Grundfläche GR
Grundfläche z.B. GR = 130 m², gemäß § 19 Abs. 4, Satz 1 und 2 BauNVO.
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 .
2.2 Max. zulässige Geschossfläche GF
Geschossfläche z.B. GF = 216 m² , gemäß § 20 BauNVO
2.3 Maximal zulässige Höhe
zulässige Höhe baulicher Anlagen, 6,20 m, gemessen von Oberkante Rohfußboden im EG bis Schnittpunkt Aussenkante Wand mit Oberkante Dachhaut
- Gestaltung
3.1 Abgrabungen des Geländes sind auf einer Gebäuseite zulässig, jedoch begrenzt auf ein Drittel der betreffenden Gebäuelänge und in einer Tiefe von maximal 2,0m.
3.2 Maximal zulässige Sockelhöhe
die maximal zulässige Sockelhöhe (Rohfußboden im EG) beträgt 10cm über Straßenoberkante, gemessen jeweils Achse Eingang bezogen auf die jeweilige Fahrbahnmitte.
3.3 Dächer
3.3.1 Auf den Hauptdächern sind ausschließlich Satteldächer zulässig, Dachneigung 28 bis 35 Grad. Firstrichtung siehe Planeintrag.
Bei Errichtung von Doppelhäusern sind diese profiligleich zu errichten und in Dachdeckung etc. aufeinander abzustimmen. Der Nachbarbauende hat sich dem Bestand anzupassen.
3.3.2 Auf Garagen und Carports sind ausschließlich Satteldächer zulässig, Dachneigung wie Hauptdächer, Firstrichtung siehe Planeintrag
3.3.3 Zusammengebaute Garagen sind in Dachform, Neigung und Deckung aufeinander abzustimmen. Der Nachbarbauende hat sich dem Bestand anzupassen.
3.3.4 Dachaufbauten
- Dacheinschnitte sind unzulässig
- je Dacheite zulässig bei einer Dachneigung des Hauptdaches von mehr als 30 Grad
- 2 Dachgauben mit max. je 1,6 m Außenbreite
oder 1 Zwerchgiebel außenwandbündig, Breite max. 3,50m
Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf 1/3 der Gebäuelänge nicht überschreiten.
Dachgauben und Zwerchgiebel müssen vom Ortgang des Hauptdaches einen Abstand von mindestens 15m haben, Firste von Gauen und Zwerchgiebeln müssen vom Hauptfirst einen Abstand von mindestens 10m haben.

4. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Nebenanlagen, Wintergärten

- Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Nebenanlagen und Wintergärten sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der Baugrenzen zulässig, mit Ausnahme der Nebenanlagen nach 8.4.2.
Für die Errichtung von Wintergärten ist die Überschreitung einer Baugrenze bis max. 2,50m auf einer Länge von 4,0m zulässig.
Für Balkone ist die Überschreitung einer Baugrenze um 1,50m, begrenzt auf ein Drittel der Fassadenlänge zulässig.
- Ausserhalb der überbaubaren Flächen sind nur folgende Nebenanlagen zulässig:
Gartengerätehäuschen bis 4 m² Grundfläche
Diese Nebenanlagen dürfen aber nicht innerhalb der 5m breiten Ortsrandeingrünung errichtet werden, ebensowenig entlang der Erschliessungsstrasse in einer Tiefe von 5m.
- Stellplätze und deren Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster mit Rasenfuge, Drainpflaster usw. zu erstellen.
- Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist anhand der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde nachzuweisen.
Stellplätze sind nur auf den ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Einfriedungen
5.1 Einfriedungen sind sockellos und mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit bei einer maximalen Höhe von 1,0 m auszuführen.
5.2 Garagenvorplätze und Zufahrten zu Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.
- Grünordnung
6.1 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist ein heimischer Laubbaum, STU mindestens 20 bis 25cm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Der Standort der festgesetzten Bäume innerhalb der Baugrundstücke darf verändert werden, wenn bauliche Gründe dies erfordern. Die Anzahl ist beizubehalten.
6.2 Mindestens 10% der Freiflächen jeden Baugrundstücks sind mit heimischen Sträuchern unten genannter Arten zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten.
6.3 Die Ortsrandeingrünung (private und öffentliche Flächen) ist mit Strauchgruppen und Bäumen der unter 6.4 genannten Arten zu bepflanzen.
Innerhalb der 5m breiten Ortsrandeingrünung sind bauliche Anlagen aller Art unzulässig.

6.4 Für die Bepflanzung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Bäume:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gew. Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbaumhochstämmen in lokaltypischen Sorten, Kronenanatz bei mindestens 1,80m	

Sträucher:	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Eonymus europaeus	Pfaffenkäppchen
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Woll-Schneeball

Heckenpflanzen:

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Pflanzqualitäten für Laubbäume:	mind. H, 3xv, STU 20-25
Obstbäume:	mind. H, 3xv, STU 12-14
Sträucher:	mind. 2xv, 4-5 Tr, 100-150

Fremdländische Nadelgehölze, wie z.B. Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sind unzulässig.

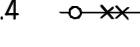

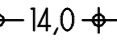
7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine ca. 2.900qm umfassende Teilfläche der FlNr. 293 Gmk. Forstinning als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt.
- Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.
- Die Aufwertung der Ausgleichsfläche erfolgt durch:
 - Neupflanzung eines Feldgehölzes aus heimischen, standortgerechten Sträuchern gem. Artenliste unter 8.6.4
 - Neuansoat einer autochthonen Blumenwiesen-Mischung
 - Pflege durch zweimalige Mahd jeweils Ende Juni und Ende September
 - Keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

7.4. Lageplan Ausgleichsfläche M 15000

7.5. Ausgleichsmassnahme 1:1000

C. Hinweise

- Wasserwirtschaft
Vor Fertigstellung sind sämtliche Bauvorhaben an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Vor Fertigstellung sind sämtliche Bauvorhaben an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
Die Grundstücksentwässerungsanlage ist nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) zu erstellen.
Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist zu versickern.
- Bodenfunde
Der Oberbodenabtrag im Bereich der Erschließungsstraße wird im Beisein eines Mitarbeiters des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchgeführt.
Nach Ergebnis des Oberbodenabtrags ist gegebenenfalls eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation der von der Baumaßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.
Mit den Erdarbeiten für die geplanten Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- mögliche Grundstücksteilungen
-  Aufzubehende Grenze
- 3 Parzellenummer, z.B. Parzelle Nr. 3
-  vorgeschlagene Baukörper im Bauraum
- Noch nicht bebaute Grundstücke sind mindestens zweimal jährlich zu mähen, damit eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen ist.
- Das Aufstellen von Kabelverteiler bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund ist zu dulden.
-  Maßangabe in Metern, z.B. 14,0 m
- Bei den Pflanzungen sind Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.
Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.
Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten.
Bei Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.
- Die Verwendung erneuerbarer Energien und der Einsatz von Wärmepumpen ist wünschenswert.
- Der Grundwasserflurabstand kann bis ca. 3,80m unter Gelände betragen. Alle Bauwerke sind zur Sicherheit gegen Grundwasser zu sichern.

Verfahrensvermerke

- Der **Beschluss zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Anderl** wurde vom Gemeinderat am 28.04.2009 gefasst, welcher am 04.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht wurde (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 28.04.2009 erfolgte in der Zeit vom 05.05.2009 bis 05.06.2009 die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 3 Abs. 1 BauGB). Gleichzeitig wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, Gelegenheit zur Äußerung gegeben (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 21.07.2009 wurde in der Zeit vom 03.08.2009 bis 02.09.2009 **öffentlich ausgelegt** (§ 3 Abs. 2 BauGB). Gleichzeitig erfolgte die **Beteiligung der Behörden** und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- Der nach dem Verfahren nach § 4 Abs. 2 geänderte Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 15.09.2009 nach § 4a Abs. 3 behandelt. Dabei wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt, da die Grundzüge der Planung durch die Ergänzung des Entwurfs nicht berührt wurden.
- Der **Satzungsbeschluss** zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Anderl in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Forstinning,

A. Schmidt, Erster Bürgermeister

Forstinning,

A. Schmidt, Erster Bürgermeister

Forstinning,

A. Schmidt, Erster Bürgermeister