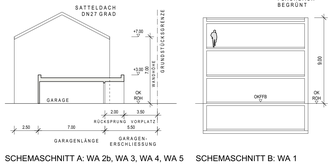
Bebauungsplan Sonnengasse

gemäß § 13b Baugesetzbuch - Gemeinde Forstinning, Landkreis Ebersberg

Der Bebauungsplan "Sonnengasse" umfasst die Flurstücksnummern 666, 667, 664/2 und 111/1 T der Gemeinde Forstinning.

Die Gemeinde Forstinning, Landkreis Ebersberg, erlässt gemäß §§ 2, 9, 10 und 13b Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - die sen Bebauungsplan als Satzung.

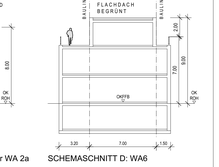
Planfertiger:	Plandatum:	21.09.2021
		08.02.2022
Architekturbüro Lindner		15.03.2022
Kristiane Floros, Architektin Stadtplanerin		28.06.2022
Am Pfründeweg 5		
85457 Wörth		



SCHEMASCHNITT A: WA 2b, WA 3, WA 4, WA 5

SCHEMASCHNITT B: WA 1

SCHEMASCHNITT C: WA1 oder WA 2a



SCHEMASCHNITT D: WA6

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

A.1 Geltungsbereich

A.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

A.1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

A.2 Verkehrsflächen

A.2.1 5,5 öffentliche Verkehrsfläche
Angaben in Metern, z.B. 5,5 m

A.2.2 Straßenbegrenzungslinie

A.3 Art und Maß der baulichen Nutzung
Baugrenzen, Bauweise, Firstrichtungen

A.3.1 WA1 allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO z.B. Quartier WA1

A.3.2 Baugrenze

A.3.3 Baulinie

A.3.4 GR 110 maximal zulässige Grundfläche je Parzelle, z.B. 110m2

A.3.5 GF 196 maximal zulässige Geschoßfläche je Parzelle, z.B. 196m2

A.3.6 III maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. III

A.3.7 E nur Einzelhäuser zulässig

A.3.8 ED Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

A.3.9 H nur Hausgruppen zulässig

A.3.10 WH 8,00 maximal zulässige Wandhöhe, z. B. 8,00 m

A.3.11 DN 27 zulässige Dachneigung, z. B. 27 Grad

A.3.12 vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

A.3.13 NN Nebengebäude; Tiefgaragenein/fahrten, werden nicht auf die Geschossfläche angerechnet

A.3.14 Erläuterung der Nutzungsschablone

WA 1	
E	II
8,00; 9,00	II°; 15-20°

Quartiersangabe z.B. Quartier WA 1	
Haustyp z.B. nur Einzelhäuser	Anzahl Geschosse
Wandhöhe in Metern	Dachneigung

A.4 Garagen und Stellplätze

A.4.1 Ga Flächen für Garagen

A.4.2 GGA Flächen für private Sammelstellplätze

A.4.2 St Flächen für offene Stellplätze

A.4.3 St Flächen für öffentliche Stellplätze

A.4.4 Zonen für Zufahrten und private Stellplätze

A.4.5 Zonen für offene und überdachte Stellplätze, sowie für Mülbehälter

A.5 Grünordnung

A.5.1 Baum, Neupflanzung gem. Pflanzenliste (siehe Hinweise)

A.5.2 Private Grünfläche - Randeingrünung
Angaben in Metern, z.B. 7,00 m

A.5.3 Öffentliche Grünfläche

A.5.4 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

A.6 Immissionsschutz

A.6.1 Ausschluss von Fenstern schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B.1 Art der baulichen Nutzung

B.1.1 Das Gebiet wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

B.2 Maß der baulichen Nutzung

B.2.1 Nutzungsziffern

B.2.1.1 GR 110 Maximal zulässige Gesamtgrundfläche in m² z.B. 110, einschliesslich Balkone, Terrassen und Kellerausstiegshöfe, etc.
Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

B.2.1.2 GF 196 Maximal zulässige Geschoßfläche, z.B. 196m² bezogen auf die Außenmaße der Gebäude in allen Vollgeschossen (entsprechend § 20 BauNVO).

B.2.2 Zahl der Vollgeschosse / Wand- und Firsthöhen

B.2.2.1 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. maximal 3 Vollgeschosse
Im WA 2b, WA 3, WA4 und WA 5 liegt das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss

B.2.2.2 Wandhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO) im WA 1:
Höchstzulässige Wandhöhe der Hauptbaukörper sind 8,00 m bei Satteldächern oder 9,00m bei Flachdächern im Quartier WA 1 (bezogen auf Oberkante Rohfussboden im Erdgeschoss), gemessen am Schnittpunkt Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut an der Traufseite.
Siehe hierzu auch Schemaschnitt B und Schemaschnitt C.

Wandhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO) im WA 2a:
Höchstzulässige Wandhöhe der Hauptbaukörper sind 8,00 m (bezogen auf Oberkante Rohfussboden im Erdgeschoss), gemessen am Schnittpunkt Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut an der Traufseite. Siehe hierzu auch Schemaschnitt C.

Wandhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO) in WA 2b, WA 3, WA 4 und WA 5:
Höchstzulässige Wandhöhe der Hauptbaukörper sind 7,00 m (bezogen auf Oberkante Rohfussboden im Erdgeschoss), gemessen am Schnittpunkt Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut an der Traufseite. Siehe hierzu auch Schemaschnitt C.

Wandhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO) im WA 6:
Höchstzulässige Wandhöhe der Hauptbaukörper sind 9,80 m (bezogen auf Oberkante Rohfussboden im Erdgeschoss), gemessen am Schnittpunkt Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut. Siehe hierzu auch Schemaschnitt D.

B.2.2.3 Die Höhenlage des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss wird auf max. 0,30m über der Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Erschließungsstraße (mittlere Höhe bei geneigtem Gelände) festgesetzt. Bei Doppelhäusern am Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Straßenbegrenzungslinie.
In den Eingabeplänen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung ist jeweils das bestehende und das geplante Gelände, einschließlich Straßenhöhe, darzustellen.

B.2.2.4 Die Abstandsflächen sind gemäß der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung - BayBO - einzuhalten.

B.2.2.5 Garagenflächen werden gemäß § 21a Abs. 4 i. V. m. Abs. 1 BauNVO nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet.

B.2.2.6 Vorsätzer in Form von Haustürüberdachungen sind nur bis 1,50m Tiefe zulässig.
Erker, Balkone und andere untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

B.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

B.3.1 Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ist zulässig für Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 5,00m und für Vordächer bis zu einer Tiefe von maximal 1,50m.

B.3.2 Bauweise
Entsprechend der Planzeichnung gilt:
- die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO in Form von Einzel- und Doppelhäusern
- die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO im Form von Reihenhäusern, die einseitig auf der Grenze stehen

B.3.3 Bei Satteldächern ist die längere Gebäudeseite als Traufseite auszubilden (siehe auch Festsetzung Hauptfirstrichtung).

B.3.4 Geländeaufschüttungen sind auf maximal +30 cm begrenzt, Abgrabungen auf maximal -30 cm.

B.4 Dächer, bauliche Gestaltung

B.4.1 WA 1: Zulässig sind ausschließlich gleichseitige Satteldächer und Flachdächer.
Die zulässige Dachneigung bei Satteldächern beträgt 15-20 Grad (Siehe Schemaschnitt B und Schemaschnitt C). Dachüberstände sind bei Satteldächern bis 50cm zulässig.

WA 2a: Zulässig sind ausschließlich gleichseitige Satteldächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 15-20 Grad (Siehe Schemaschnitt C). Dachüberstände sind bis max. 50cm zulässig.

WA 2b, WA 3, WA 4, und WA 5: Zulässig sind ausschließlich gleichseitige Satteldächer. Die zulässige Dachneigung beträgt bei Einfamilien- und Doppelhäusern 27 Grad (Siehe Schemaschnitt A). Dachüberstände sind bis max. 50cm zulässig.

WA 6: Zulässig sind ausschließlich Flachdächer (Siehe Schemaschnitt D).
Dachüberstände sind nicht zulässig.

B.4.2 Als Dacheindeckung der Wohnhäuser sind Dachpfannen in Grautönen, Rottönen oder Brauntönen sowie Metalleindeckungen in Grautönen zulässig. Die Oberflächen und Farben der Dachhaut sind auf beiden Hauptdächern identisch herzustellen. Unzulässig sind grelle, reflektierende und glänzende Materialien. Zulässig sind auch Dachbegrünungen.

B.4.3 Dachaufbauten:
Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchgiebel etc. sind unzulässig.

B.4.4 In WA 2a, WA 2b, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 sind für Garagen und Carports außerhalb der Wohnhäuser ausschließlich Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen.

B.4.5 Zusammenhängende Baukörper mit gleicher Geschossanzahl, sowie Nebengebäude und Garagen sind höhen- und profilgleich sowie mit gleicher Dacheindeckung im zusammenhängenden Teil auszubilden.

B.4.6 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zulässig.

B.5 Garagen, Stellplätze, Einfriedungen und Nebenanlagen

B.5.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen muss im Bauantrag nach den geltenden Richtlinien nachgewiesen werden (Stellplatzsatzung der Gemeinde Forstinning in der Fassung vom 25.07.2019).
Vor Garagen ist ein mind. 5,50 Meter tiefer Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
Im Stellplatznachweis wird ein Stellplatz im Stauraum einer Garage auf dem Baugrundstück mit angerechnet, als Ausnahme von der gemeindlichen Stellplatzsatzung, sofern der Garagenstellplatz der gleichen Wohneinheit zugeordnet ist und es sich nicht um Doppeldeckergaragen handelt.

B.5.2 Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück), beispielsweise als Kiesflächen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfuge oder Dränpflaster herzustellen.
Garagen/Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen und in den Bauräumen zulässig.

B.5.3 Tiefgaragenanlagen sind im Bereich der privaten Grundstücke auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B.5.4 An Tiefgaragen werden folgende Anforderungen gestellt:
- Die Einfahrungen der Tiefgaragen müssen im Bereich der mit NN gekennzeichneten Flächen liegen.
- Überdeckung der Rampen.
- Bei mechanischer Entlüftung ist diese über Dach in die freie Windströmung zu führen.
- Die Tiefgaragendecken müssen eine Erdüberdeckung von min. 50cm erhalten und sind, soweit sie nicht für oberirdische Stellplätze oder andere betriebliche Nutzungszwecke genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.
- Die Zufahrtsrampe der Tiefgarage ist einzuhausen; die Innenwände und der Deckenbereich der Einhausung sind schallabsorbierend zu verkleiden; der Schallabsorptionsgrad darf bei 500 Hz einen Wert von α = 0,8 nicht unterschreiten.
- Das Tor der Tiefgaragenein- und -ausfahrt muss dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen (z.B. lärmarmes Sektional- oder Schwingtor oder gleichwertig); die Toröffnung ist mittels automatischen Toröffner zu erfügen.
- Die Abdeckung ggf. erforderlicher Regenrinnen ist dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechend geräuscharm auszubilden (z. B. durch kraftschlüssige Verschraubungen).
- Alle Fahrwege sind mit Asphalt oder einem ähnlichen, gleichwertig lärmarmen Belag auszustatten.

B.5.5 Einfriedungen
Einfriedungen müssen nach den geltenden Richtlinien erstellt werden (Gestaltungssatzung der Gemeinde Forstinning in der Fassung vom 21.03.2018).

B.5.6 Für die Unterbringung von Fahrrädern sind je Wohneinheit zwei Abstellplätze in einer Ausstattung vorzusehen, die eine sichere und bequeme Verwahrung der Fahrzeuge ermöglicht. Die Abstellplätze sollen mit der Unterbringung von Mülcontainer kombiniert werden und einheitlich gestaltet werden.

B.5.7 Gartengerätehäuschen sind bis zu einer maximalen Größe von 6 m² zulässig. Diese dürfen aber nicht an den Erschließungsstraßen aufgestellt werden, sondern ausschließlich in den rückwärtigen Gartenbereichen. Somit ist ein einheitliches städtebauliches Einzeinungsbild von der Straße aus gewahrt.

B.6 Verkehrsflächen

B.6.1 Fußwege, öffentliche Stellplätze und Straßenflächen sollen einheitlich und ohne Höhenunterschiede gestaltet werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen an Stellen ohne Fußwege gleichberechtigt genutzt werden.

B.7 Grünordnung

B.7.1 Geringe Standortabweichungen der neu zu pflanzenden Bäume von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig. Die Anzahl ist beizubehalten.

B.7.2 Die öffentlichen Grünflächen sind mit einer artenreichen, autochthonen Saatgutmischung als Extensivwiese anzulegen und 3-4 x jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

B.7.3 Die Spielplätze sind gem. DIN 18034 zu gestalten. Die Verwendung giftiger Gehölze am Spielplatz ist unzulässig.

B.7.4 Für die Bepflanzung entlang der Stellplätze an der Erschließungsstraße ist nur eine Baumart 2. Ordnung in der Qualität H, 3xv, mB, 14-16 zu verwenden.

B.7.5 In WA 2a, WA 2b, WA 3, WA 4, WA5 und WA6 sind je Baugrundstück ohne Bestand mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung gemäß Artenliste oder ein Obstbaum lokaltypischer Sorte zu pflanzen. In WA 1 sind je Baugrundstück ohne Bestand mindestens 7 heimische standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung gemäß Artenliste oder Obstbäume lokaltypischer Sorten zu pflanzen.

B.7.6 Die Freiflächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht für Geh-/ Fahrflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Gestaltung dieser Flächen mit Kies, Schotter o.ä. Beilagen ist unzulässig. Für eine Bepflanzung können hier auch Ziersträucher verwendet werden.

B.7.7 Die Verwendung nicht standortgerechter (Nadel-)Gehölze, z.B. Thuja-Hecken, Schein-Zypressen oder Fichten ist unzulässig.

B.7.8 Tiefgaragenein/hausungen über 8 m Breite sind mit Kletterpflanzen oder durch Vorpflanzung zu begrünen.

B.8 Immissionsschutz

B.8.1 Baulicher Schallschutz
Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Ähnliches: Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen: erf. R'w,ges>35dB
Bei Außenbauteilen von Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5dB geringere Anforderungen. Sofern Fassaden von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze abrücken, gelten die genannten Schalldämm-Maße ebenso für alle parallel zu dieser Baugrenze ausgerichteten Fassaden. Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer) und die nicht über ein Fenster in der Südostfassade belüftet werden können, müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden.

Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a.

Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen in bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A=10m2) nicht überschreiten.

Von diesen Festsetzungen kann gemäß §31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind.

B.8.2 Schallschutzgrundrisse
An den mit „Ausschluss von Fenstern schutzbedürftiger Räume" gekennzeichneten Baugrenzen, bzw. hinter diesen Baugrenzen liegenden Fassaden, von Wohngebäuden sind Schallschutzgrundrisse derart zu planen, dass sich in den gekennzeichneten Fassaden keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN4109 befinden. Verglasungen, die ausschließlich der Belichtung dienen, sind zulässig. Technische Vorkehrungen, die das Öffnen dieser Stellplätze zu Reinigungszwecken ermöglichen, sind zulässig.

Von diesen Festsetzungen kann gemäß §31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass durch andere Maßnahmen (z.B. Baukörperstellungen, Lärmschutzwände, etc.) eine Überschreitung von Immissionsrichtwerten durch die Gaststättengeräusche vor dem jeweiligen Aufenthaltsraumfenster ausgeschlossen wird.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau' kann im Bauamt der Gemeinde Forstinning zu den jeweiligen Bürozeitenkann eingesehen werden.

C HINWEISE

C.1 666 Flurstücksnummer z.B. Fl.Nr. 666

C.2 bestehende Grundstücksgrenzen

C.3 Bestehende Haupt- und Nebengebäude

C.4 Vorgeschlagener Baukörper im Bauraum

C.5 15 Festsetzungen in Metern z.B. 5,0 m

C.6 7 Parzellennummer, z.B. Parzelle 7

C.7 Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, daß der Eigentümer verpflichtet ist, Altlasten eigenverantwortlich festzustellen und Verdachtsflächen ggf. dem Landratsamt Ebersberg zu melden und soweit erforderlich zu entsorgen.

C.8 Bauwerke sind auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile, sowie deren Zugänge, wasserdicht auszuführen. Keller sind gegen drückendes Wasser zu sichern.

C.9 Die Verwendung erneuerbarer Energien, der Einsatz von Wärmepumpen, sowie die Erstellung von E-Mobilität in der Tiefgarage ist wünschenswert. Bezüglich der Erstellung von E-Mobilität in den Tiefgaragen sind die Bestimmungen des Gebäudeelektromobilitätsinfrastrukturgesetz (GEIG) in der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Fassung einzuhalten.

C.10 Denkmalpflege
Bei Auffinden eine Bodendenkmals ist eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation der von der Baumaßnahme betroffenen Bodendenkmälern durchzuführen.
Für die Durchführung archäologischer Ausgrabungen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

C.11 Immissionsschutz

C.11.1 An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Mit Lärm- und Geruchsbelästigungen bei der Bearbeitung und Nutzung der Grundstücke, u.U. auch an Sonn- und Feiertagen, ist daher zu rechnen. Diese sind zu dulden.

C.11.2 Klima- und Heizgeräte/ Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schallleistungspegel LWA=50dB(A) nicht überschreitet. Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur mit einem Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind ausserdem die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmer Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Beide Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

C.12.1 Wasserwirtschaftliche Belange

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, soll auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehalten und zur Gartenbewässerung o.ä. benutzt werden. Überschüssiges Wasser ist auf den einzelnen Baugrundstücken zu versickern. Für sogenannte „Starkregenereignisse" sind auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

C.12.2 Keller- und Tiefgarageneinbauten sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Die Gebäude sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser an keiner Stelle eindringen kann. Öffnungen am Gebäuden wie z.B. Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen, TG-Zufahrten etc. sind ausreichend hoch zu setzen.

C.13 Versorgung und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen weder überbaut noch mit Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern überpflanzt werden. Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die Wasserversorgungsleitungen und das Abwasserkanalnetz anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

C.14 Grünordnung

C.14.1 Noch nicht bebaute Grundstücke sind mindestens dreimal jährlich zu mähen, damit eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen ist.

C.14.2 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.09.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2014 (GVBL. S. 286) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen. Die gem. Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen. Die Pflanzungen sind so zu planen,dass die Grünabführsorgung auch durch den Garten erfolgen kann und ein Ausgang aus dem Garten zur öffentlichen Fläche möglich ist.

C.14.3 Zur Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 18-20			
Acer platanoides	Fraxinus excelsior	Tilia cordata	Sand-Birke
Spitz-Ahorn	Gew. Esche	Winter-Linde	Stiel-Eiche
Betula pendula	Quercus robur	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Bäume 2. Wuchsordnung Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 14-16			
Acer campestre	Vogel-Kirsche	Sorbus aria	Prunus avium
Feld-Ahorn	Prunus serotina	Echte Mehlbeere	Eberesche
Carpinus betulus	Gew. Traubenkirsche	Sorbus aucuparia	Prunus padus
Hainbuche	Spätblühende Traubenkirsche		
Obstbäume lokaltypischer Sorten			
Sträucher Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-150			
Corylus avellana	Lonicera xylosteum	Sambucus nigra	Wasser-Schneeball
Gew. Hasel	Heckenkirsche	Schwarzer Holunder	Hunds-Rose
Crataegus monogyna	Prununs spinosa	Sambucus racemosa	Gew. Liguster
Eingriffeliger Weißdorn	Schlehe	Roter Holunder	Ligustrum vulgare
Euonymus europaeus	Ribes alpinum	Viburnum lantana	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Alpen-Johannisbeere	Wolliger Schneeball	Viburnum opulus

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Forstinning hat in der Sitzung vom 10.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sonnengasse" nach § 13b beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.09.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2021 bis 02.11.2021 öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2021 bis 02.11.2021 beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.03.2022 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 30.03.2022 bis 12.05.2022 erneut öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 30.03.2022 bis 12.05.2022 erneut beteiligt.

6. Die Gemeinde Forstinning hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

..... , den .....
Gemeinde

.....
1. Bürgermeister Ostermair Siegel

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... erfolgte am .....
Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

..... , den .....
Gemeinde

.....
1. Bürgermeister Ostermair Siegel