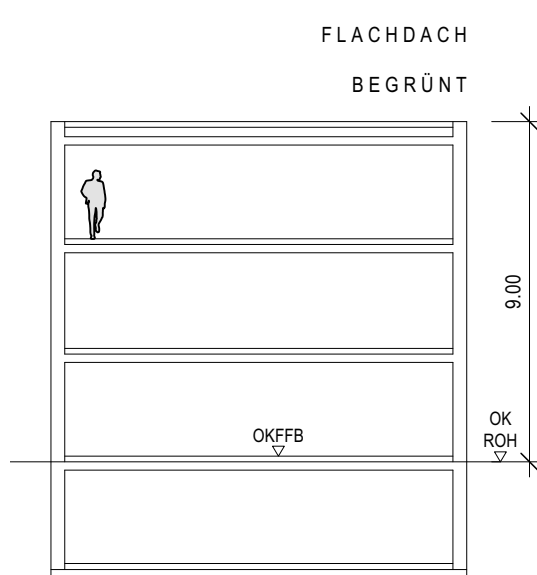


GEBÄUDESCHNITT A



GEBÄUDESCHNITT B



LAGEPLAN M 1:1000

3. Änderung des Bebauungsplanes "Schwaberwegen" gemäß § 13a Baugesetzbuch - Gemeinde Forstinning, Landkreis Ebersberg

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Schwaberwegen" umfasst die Flurstücksnummern 1419, 1419/8, 1419/9, 1419/10, 1419/11, 1419/5, 1419/6, 1419/1, 1419/3, 1419/7, 1419/15, 1419/2, Teilfl. 1408, 1424, 1408/5, 1424/24, 1424/25, 1424/26, 1424/27, 1424/28, 1424/29, 1424/30, 1424/31, 1424/32, 1424/33, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/38, 1424/15, 1424/14, 1424/60, 1424/13, 1424/45, 1424/44, 1424/43, 1424/1, 1424/41, 1424/40, 1424/39, 1424/42, 1424/2, 1424/3, 1424/58, 1424/4, 1424/5, 1424/6, 1424/53, 1424/54, 1424/55, 1454/56, 1424/57, 1424/7, 1424/21, 1424/22, 1424/23, 1424/46, 1424/20, 1424/19, 1424/18, 1424/59, 1424/17, 1424/16, 1424/52, 1424/12, 1424/51, 1424/11, 1424/47, 1424/10, 1424/9, 1424/8, 1424/50, der Gemarkung Forstinning.

Die Gemeinde Forstinning, Landkreis Ebersberg, erlässt gemäß §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als Satzung. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan "Schwaberwegen" in seiner derzeit gültigen Fassung.

Planfertiger: Plandatum: 22.06.2021

Architekturbüro Lindner
Kristiane Floros, Architektin Stadtplanerin
Am Pfündweg 5
85457 Würth 08.02.2022
15.03.2022

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

A.1 Geltungsbereich

A.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

A.2 Verkehrsflächen

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

A.2.2 Straßenbegrenzungslinie

A.2.3 privater Eigentümerweg

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

A.3.1 WR reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

A.3.2 WR 1 Quartiereinteilung, z.B. Quartier WR 1

A.3.3 Baugrenze

A.3.4 III maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

A.3.5 WH 8.00 maximal zulässige Wandhöhe, z. B. 8,00 m

A.3.6 DN 0° - 35° zulässige Dachneigung, von 0 Grad - 35 Grad

A.3.7 GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstwert, z.B. 0,4

A.3.8 Erläuterung der Nutzungsschablone

WR 1	
0,4	0 - 35
8,00 - 9,00	10,00

Quartiersangabe, z.B. WR 1	
GRZ	Dachneigung
Wandhöhe in Metern	Firsthöhe in Metern

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 3 BauNVO als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

B.2 Maß der baulichen Nutzung

B.2.1 Zahl der Vollgeschosse / Wand- und Firsthöhen

B.2.1.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze:
Zulässig sind 3 Vollgeschosse.

B.2.1.2 Wandhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO):
Höchstzulässige Wandhöhe der Hauptbaukörper mit Satteldach sind 8,00 m (bezogen auf Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss), gemessen am Schnittpunkt Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut an der Traufseite. Siehe hierzu auch Gebäudeschnitt A.
Höchstzulässige Wandhöhe der Hauptbaukörper mit Flachdach sind 9,00 m (bezogen auf Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss), gemessen am Schnittpunkt Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut. Siehe hierzu auch Gebäudeschnitt B.

B.2.1.3 Firsthöhe:
Höchstzulässige Firsthöhe der Hauptbaukörper mit Satteldach sind 10,00 m (bezogen auf Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss). Siehe hierzu auch Gebäudeschnitt A.

B.2.1.4 Die Höhenlage des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss wird auf max. 0,30 m über der Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Erschließungsstraße (mittlere Höhe bei geneigtem Gelände) festgesetzt. Bei Doppelhäusern am Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Straßenbegrenzungslinie.

B.2.1.5 Die Tiefe der Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - 0,4 H. Die Mindestabstandsfläche beträgt jedoch 3,0 m.

B.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

B.3.1 Ein oberirdisches Vortreten vor einer Baugrenze mit Gebäudeteilen gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ist zulässig für erdgeschossige Eingangsüberdachungen sowie für Terrassen, bis zu einer Tiefe 1,50 m.

B.3.2 Bauweise
Es wird offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

B.3.3 Bei Satteldächern ist die längere Gebäudeseite als Traufseite auszubilden.

B.3.4 Geländeaufschüttungen sind auf maximal +30 cm begrenzt, Abgrabungen auf maximal -30 cm. Ausgangspunkt ist das bestehende Gelände, das in den Eingabepänen und Anträgen auf Genehmigungsfreistellung stets darzustellen ist.

B.4 Dächer

B.4.1 Zulässig sind ausschließlich gleichseitige Satteldächer und Flachdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 0 Grad bis maximal 35 Grad.

B.4.2 Als Dacheindeckung beim Dach der Wohnhäuser sind nur Dachpfannen in Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Die Oberflächen und Farben der Dachsteine sind auf beiden Haushälften identisch herzustellen. Unzulässig sind grelle, reflektierende und glänzende Materialien. Als Dacheindeckung, oberhalb der Dacheindeckung (ohne Aufständigung), oder integriert in die Dacheindeckung sind auch Solarpaneele zulässig.

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

B.4.4 Für Garagen und Carports außerhalb der Wohnhäuser sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Bestehende Pultdächer auf Nebengebäuden behalten ihre Zulässigkeit. Im Falle einer notwendigen Sanierung kann ersatzweise wieder ein Pultdach ausgeführt werden.

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 jeweils gültigen Fassung). 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.
Stellplätze sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B.5.3 Einfriedungen
Garagenvorplätze und Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden. Die Einfriedungssatzung der Gemeinde Forstinning in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

B.6 Grünordnung

B.6.1 Die Verwendung fremdländischer (Nadel-)Gehölze, z.B. Thuja-Hecken oder Fichten ist unzulässig.

B.6.2 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen.

B.6.3 Waldschutzzone
Angaben in Metern, z.B. 10,0 m

B.6.4 Die nicht baulich genutzten Freiflächen der Baugrundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen. Kies-, Schotter-, und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunter liegenden wasserdrichtenden und nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig. Bei permanent wassergefüllten Gartenteichen können Teichfolien ausnahmsweise zugelassen werden.

B.7 Immissionsschutz

B.7.1 Baulicher Schallschutz
Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Bettenräume in Krankenanstalten; Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten; Unterrichtsräume 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 und vergleichbaren Nutzungen:
Grundstücke mit den Fl.-Nm. 1419, 1419/3 und 1419/8 erf. R'w.ges=45dB
Grundstücke mit den Fl.-Nm. 1419/5, 1419/7, 1419/9, 1419/10 und 1419/11 erf. R'w.ges=40dB
Im restlichen Planungsgebiet: erf. R'w.ges=35dB
Bei Außenbauteilen von Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5dB geringere Anforderungen.
Soweit 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), 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 im 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 Vorsorge bei Starkniederschlägen

B.8.1 Keller- und Tiefgarageneinbauten sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

B.8.2 Die Gebäude sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser an keiner Stelle eindringen kann. Öffnungen an Gebäuden wie z.B. Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen, TG-Zufahrten etc. sind ausreichend hochzusetzen.

B.8.3 Bestehende Anlagen sind von den Festsetzungen B.8.1 und B.8.2 ausgenommen.

C HINWEISE

C.1 1424/19 Flurstücksnummer z.B. Fl.Nr. 1424/19

C.2 bestehende Grundstücksgrenzen

C.3 Bestehende Haupt- und Nebengebäude

C.4 aufzuhebende Baugrenze

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

C.6 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.7 Die Verwendung erneuerbarer Energien und der Einsatz von Wärmepumpen ist wünschenswert.

C.8 Immissionsschutz

C.8.1 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.8.2 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter Immissionswirksamer Schalleistungspegel LWA=50dB(A) nicht überschreitet. Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur mit einem Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

C.8.3 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 a = 0,8 nicht unterschreiten.
Das Tor der Tiefgarage ein- und ausfahren muss dem Stand der Lärminderungs- und Schalldämmungstechnik entsprechen (z.B. lärmarmes Sektional- oder Schwingtor oder gleichwertig); die Toröffnung hat mittels automatischen Toröffner zu erfolgen.
Die Abdeckung ggf. erforderlicher Regenrinnen ist dem Stand der Lärminderungs- und Schalldämmungstechnik entsprechend geräuschdämmend auszubilden (z.B. durch kraftschlüssige Verschraubungen).
Alle Fahrwege sind mit Asphalt oder einem ähnlichen, gleichwertig lärmarmen Belag auszustatten.
Falls eine Be- und Entlüftung der Tiefgarage gebaut wird, muss die Abluft über Dach in die freie Luftströmung abgeleitet werden.

C.9 Denkmalpflege

Bei Auffinden eines 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 Bodendenkmäler 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.10 Versorgung und Entsorgung

C.10.1 Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen weder überbaut noch mit Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern überpflanzt werden. Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindlichen Wasserversorgungsleitungen und das Abwasserkanalnetz des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Niederschlagswasser soll, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Forstinning hat in der Sitzung vom die 3. Änderung des Bebauungsplans "Schwaberwegen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

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

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

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

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

....., den
Gemeinde

1. Bürgermeister Ostermair Siegel

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

....., den
Gemeinde

1. Bürgermeister Ostermair Siegel