

Bebauungsplan

Nr. 610/11-19

„Karlsdorf Mitte“

3. Änderung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



GEMEINDE FORSTERN
LANDKREIS ERDING

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A: - Planzeichnung M 1:1000

Teil B: - Textliche Festsetzungen

Teil C: - Begründung (gemäß § 9, Abs. 8 BauGB)

Entwurf und Planung Bebauungsplan

SCHWAB-QUARG ARCHITEKTEN
Schöneckstraße 4
86163 Augsburg
Tel. 0821/585528
Fax. 0821/585232
Mail info@architekt-quarg.de

Durchführung 3. Änderung

Architekt Michael Jaksch
Hauptstraße 5
85659 Forstern
T 08124-52268 F 08124-52267
contact@jaksch-architektur.de

Grünordnungsplanung

Julia Zimmer
Dipl Ing Landschaftsarchitektin
Tunnelstraße 34
86159 Augsburg
T 0821-520693 F 0821-520593

INHALT

Satzung 4

Teil B / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN..... 7

Allgemeine Vorschriften..... 7

B.1 Festsetzungen einfacher Bebauungsplan..... 8

B.2 Festsetzungen qualifizierter Bebauungsplan..... 8

B.3 Hinweise allgemein..... 21

PRÄAMBEL B-PLAN

Die Gemeinde Forstern erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011, (BGBl. I S. 1509), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO – (BayRS 2123-1- I), des Art. 23 der Gemeindeordnung –GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), dem § 14 Bundes-Naturschutzgesetzes BNatSchG (BGBl. IS 2542) und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – (GVBl 2011, S 82) folgenden

B e b a u u n g s p l a n N r . 6 1 0 / 1 1 - 1 9
„Karlsdorf Mitte“ - 3. Änderung

als Satzung. Diese Änderung ersetzt Text und Planzeichnung der bisherigen 1. und 2. Änderung vollständig.

Gemeinde Forstern, den

.....
1. Bürgermeister Georg Els

.....
Siegel

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen der Textlichen Festsetzungen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO 90 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

2. Flächenbestandteile des Bebauungsplanes

2.1 Flächenbestandteile des Einfachen Bebauungsplans

Teilfläche (Gasthof) Fl. Nr. 1769 Teilfläche

2.2 Flächenbestandteile des Qualifizierten Bebauungsplans

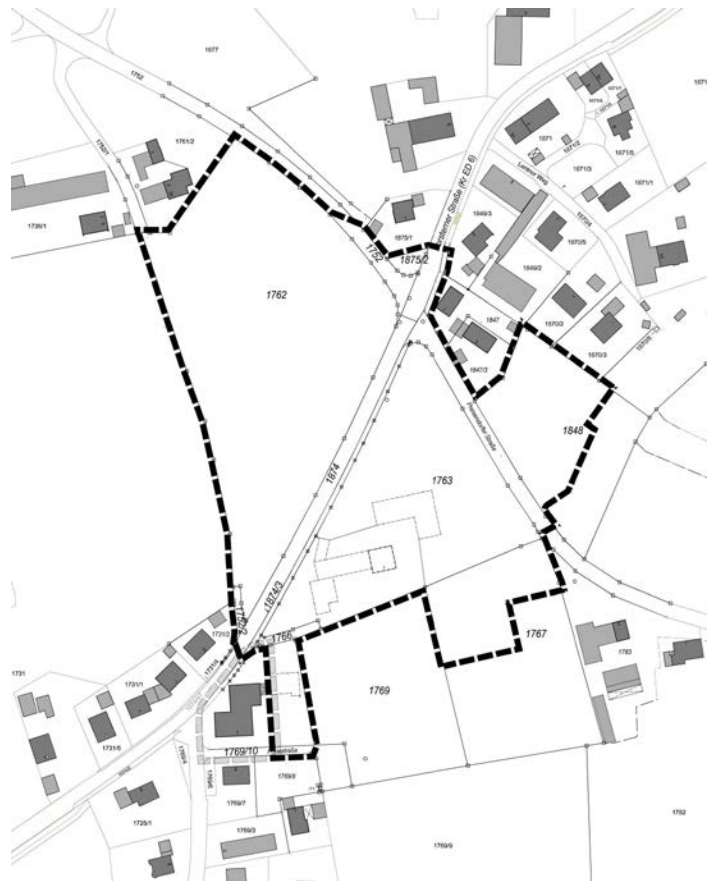
Der Qualifizierte Bebauungsplan erfasst folgende Fl. Nrn.

Gesamtflächen:

1752/2, 1762, 1762/1 bis 1762/28, 1763, 1763/1 bis 1763/17, 1766, und 1875/2 und 1769/5.

Teilflächen:

1752, 1767TF, 1767/1 bis 1767/5, 1831, 1848, 1848/1 bis 1848/4, 1848/8, 1870/7, 1874, 1874/3, 1874/6, 1979 Teilfläche und 1769/10.



B.1 FESTSETZUNGEN EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

B.1.1.1 Mischgebiet (MI)

Der von dem jeweiligen Geltungsbereich umschlossene Teilbereich des Einfachen Bebauungsplan wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgelegt.

Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

B.2 FESTSETZUNGEN QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN

B.2.1 Art der baulichen Nutzung

B.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Der von dem jeweiligen Geltungsbereich umschlossene Teilbereich, der mit **WA** gekennzeichneten Flächen in der Planzeichnung werden als **WA (Allgemeines Wohngebiet)** gem. § 4 BauNVO festgelegt. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

B.2.1.2 Mischgebiete MI

Der von dem jeweiligen Geltungsbereich umschlossene Teilbereich, der mit **MI** gekennzeichneten Flächen in der Planzeichnung werden als **MI (Mischgebiet)** gem. § 6 BauNVO festgelegt. Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen

B.2.2 Maß der baulichen Nutzung

B.2.2.1 Für das WA gilt:

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Einschrieb in der Planzeichnung. Die jeweils angegebene Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstmaß zulässig, soweit sich nicht auf Grund der festgesetzten überbaubaren Fläche ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Die Berechnung der Grundflächen erfolgt gemäß § 19 BauNVO.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Berechnung der Grundflächen die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Befestigte Flächen mit einem Abflussbeiwert bis 0,6* (wie Kieswege -0,3- und Garagen-, Stellplatzzufahrten und Stellplätze mit Rasengittersteinen -0,3-) und mit einer Dachbegrünung versehenen Garagen und gedeckte Stellplätze werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

* Quotient zwischen dem Niederschlag der zum Abfluss kommt und der Gesamtniederschlagsmenge.

B.2.2.2 Für das MI gilt:

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Einschrieb in der Planzeichnung. Die jeweils angegebene Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstmaß zulässig, soweit sich nicht auf Grund der festgesetzten überbaubaren Fläche ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Die Berechnung der Grundflächen erfolgt gemäß § 19 BauNVO.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Berechnung der Grundflächen die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Befestigte Flächen mit einem Abflussbeiwert bis 0,6* (wie Kieswege -0,3- und Garagen-, Stellplatzzufahrten und Stellplätze mit Rasengittersteinen -0,3-) und mit einer Dachbegrünung versehenen Garagen (gilt auch für Tiefgaragen) und gedeckte Stellplätze werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

* Quotient zwischen dem Niederschlag der zum Abfluss kommt und der Gesamtniederschlagsmenge.

B.2.3 Allgemeine ordnungsrechtliche Festsetzungen

B.2.3.1 Flächen WA 1; WA 2; WA 3 / Einzelhäuser, Doppelhäuser

Parzellen 1 – 29

Hauptgebäude	Geschossregelung s. Plan TH = 6,20 m bei geneigten Dächern FH = 8,70 m bei geneigten Dächern	
Nebengebäude	Gem. Bayer. Bauordnung (BayBO)	
Dachfestlegungen:	Begrüntes FD (Flachdach)	nur bei Nebengebäuden zulässig TH = OK Attika
	SD (Satteldach)	TH = OK harte Bedachung ab
	PD (Pulldach)	OK FFB EG
	ZD (Zeltdach)	FH = OK harte Bedachung ab
	WD (Walmdach)	OK FFB EG
	Kniestock	ohne Festlegung
	Dachneigung	ohne Festlegung

B.2.3.2 Flächen MI 1 + MI 2 + MI 3

Parzellen 30 – 38 + 47+48

Hauptgebäude	Geschossregelung s. Plan TH = 9,20 m bei geneigten Dächern FH = 11,80 m bei geneigten Dächern	
Nebengebäude	Gem. Bayer. Bauordnung (BayBO)	

Dachfestlegungen:

Begrüntes FD (Flachdach)	TH = OK Attika
SD (Satteldach)	TH = OK harte Bedachung ab
PD (Pulldach)	OK FFB EG
ZD (Zeltdach)	FH = OK harte Bedachung ab
WD (Walmdach)	OK FFB EG
Kniestock	ohne Festlegung
Dachneigung	ohne Festlegung

B.2.3.3 entfälltB.2.3.4 entfälltB.2.3.5 Abkürzungen und Höhendefinitionen für Gebäude

TH =	Traufhöhe	(Schnittpunkt der VK Außenwand mit der Enddeckung; von OK FFB EG bis OK harte Bedachung)
FH =	Firsthöhe	
FFB =	Fertigfußboden	
RD =	Rohdecke	
EG =	Erdgeschoss	
OK =	Oberkante VK	
=	Vorderkante	
FD =	Flachdach PD	
=	Pulldach	
SD =	Satteldach	
ZD =	Zeltdach („Toskanahaus“) nur auf quadratischen Gebäuden zulässig	
WD=	Walmdach	
KN =	Kniestock	
NN =	Normal Null über dem Meer	
Baufenster =	Fläche innerhalb der umrandeten Baugrenze (blau)	

Flächen: WA Parzellen 1 – 5 + 23 + 25 + 27 + 29 Höhenfestsetzungen

Bezugspunkt ist OK FFB EG. Dieser darf maximal 15 cm über dem höchsten Geländepunkt des natürlichen Geländes innerhalb des Gebäudegrundrisses (Hauptgebäude) liegen.

Einzelhäuser/ Doppelhäuser:

- Traufhöhe mit max. 6,20 m ab OK FFB EG bis OK harte Bedachung (z. B. Ziegeldeckung) über die gesamte Dachlänge im Schnittpunkt der VK Außenwand mit der Enddeckung.
- Firsthöhe mit max. 8,70 m ab OK FFB EG bis OK harte Bedachung (z. B. Ziegeldeckung) über die gesamte Firstlänge.

Flächen: WA Parzellen 6 – 22 + 24 + 26 + 28 Höhenfestsetzungen

Bezugspunkt ist OK FFB EG. Dieser darf maximal 15 cm über OK (Hinterkante) der jeweils angrenzenden neuen Erschließungsstraße liegen.

Zugehöriger Höhenfixpunkt Gebäude = Achsbereich des Hauszugangs
Zugehöriger Höhenfixpunkt Erschließungsstraße = Achsbereich Grundstückerschließung

Einzelhäuser/Doppelhäuser

Traufhöhe mit max. 6,20 m ab OK FFB EG bis OK harte Bedachung (z. B. Ziegeldeckung) über die gesamte Dachlänge im Schnittpunkt der VK Außenwand mit der Enddeckung.

Firsthöhe mit max. 8,70 m ab OK FFB EG bis OK harte Bedachung (z. B. Ziegeldeckung) über die gesamte Firstlänge.

Flächen: MI Parzellen 31 – 38 + 47 + 48 Höhenfestsetzungen

Bezugspunkt ist OK FFB EG. Dieser darf maximal 15 cm über dem höchsten Gelände- punkt des natürlichen Geländes innerhalb des Gebäudegrundrisses (Hauptgebäude) liegen.

- Traufhöhe mit max. 9,20 m ab OK FFB EG bis OK harte Bedachung (z. B. Ziegeldeckung) über die gesamte Dachlänge im Schnittpunkt der VK Außenwand mit der Enddeckung.
- Firsthöhe mit max. 11,80 m ab OK FFB EG bis OK harte Bedachung (z. B. Ziegeldeckung) über die gesamte Firstlänge.

Fläche: MI „Zentrum“ Parzellen 30 + 46 Höhenfestsetzungen

Bezugspunkt ist OK FFB EG. Dieser darf maximal 15 cm über OK (Hinterkante) der an- grenzenden bestehenden Erschließungsstraße (Forstinninger Straße ED 6) liegen. Zugehöriger Höhenfixpunkt Gebäude = Achsbereich des Hauszugangs Zugehöriger Höhenfixpunkt Erschließungsstraße = Achsbereich Grundstückerschließung

- Traufhöhe mit max. 9,20 m ab OK FFB EG bis OK harte Bedachung (z. B. Ziegeldeckung) über die gesamte Dachlänge im Schnittpunkt der VK Außenwand mit der Enddeckung.
- Firsthöhe mit max. 11,80 m ab OK FFB EG bis OK harte Bedachung (z. B. Ziegeldeckung) über die gesamte Firstlänge.

Allgemein gilt:

Abweichungen von den maximalen Höhenfestsetzungen sind unzulässig.

Aufschüttungen bis max. 0,5 m und Abgrabungen über 0,5 m sind bei allen Gebäuden zum Angleichen der Gebäude zulässig.

Geländehöhen an den Grundstücksgrenzen zu Dritten und zu öffentlichen Flächen sind jeweils höhengleich zu erbringen. Höhenversätze an Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Haupt- und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich und ohne Versatz zu errichten. Der „Nachbauende“ hat sich dem Bestand anzupassen.

B.2.4 Äußere Gestaltung der Gebäude und Dächer

Für WA gilt:

- Bei allen Gebäuden ist an den Ortsgängen (Giebelseiten) und Traufen ein max. Dachüberstand von 1,0 m zulässig. Wird das überstehende Dach durch Stützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.
- Gauben sind generell erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig
- Die Gesamtbreite der Gauben (Dachaufbauten vertikal mit Satteldach oder Flachdach) darf 1/3 der Gesamtlänge des jeweiligen Daches nicht überschreiten.
- Die max. Höhe der Gaubenfirste ist mind. 1 m (in der Dachschräge gemessen) unter der Firstlinie des Hauptdaches einzustellen. Dies gilt ebenso für Quergiebel (Bau 90° zum Haupthaus bis 1,0 m über die VK Außenwand Haupthaus) oder Zwerchgiebel (Giebel bis 1,0 m unter dem First des Haupthauses im 90° Winkel zum Haupthaus auf der Außenwand).
- Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis anthrazitfarbene max. 50cm x 50cm große Dachplatten, oder nicht reflektierende Metalldeckungen (z. B. patiniertes Metall wie Kupfer, Titanzink oder dunkelfarbige Bleche) zulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.
- Außenwandgestaltungen sind gesamt oder partiell als Fassaden mit Putz, Sichtbeton oder mit vorgehängten Fassaden (curtain wall) zulässig.
- Auffallende unruhige Putzstrukturen wie Bollerputze*** oder Putze mit Körnungen über 12 mm Oberflächenkörnung sind unzulässig. Reflektierende Materialien oder Leuchtfarben sind unzulässig.
- Ortsfremde Materialien wie Spaltklinker für Fassadenoberflächen sind unzulässig.
- Untergeordnete Bauteile, wie Erkertürme, die über Gebäudeecken ausgebildet werden, dürfen die Dachhaut nicht durchstoßen.
- „Holzblockhäuser“ aus Rundlingen sind unzulässig.

***Bollerputze = Gestaltungsputze mit wulstartigen Erhebungen (siehe Alpenvorland)

Für MI gilt:

- Bei allen Gebäuden ist an den Ortsgängen (Giebelseiten) und Traufen ein max. Dachüberstand von 1,0 m zulässig. Wird das überstehende Dach durch Stützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.
- Gauben sind nicht zulässig.
- Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis anthrazitfarbene max. 50cm x 50cm große Dachplatten, oder nicht reflektierenden Metalldeckungen (patiniertes Metall wie Kupfer, Titanzink oder dunkelfarbige Bleche) zulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.
- Außenwandgestaltungen sind gesamt oder partiell als Fassaden mit Putz, Sichtbeton oder mit vorgehängten Fassaden (curtain wall) zulässig.
- Auffallende unruhige Putzstrukturen wie Bollerputze oder Putze mit Körnungen über 12 mm Oberflächenkörnung sind unzulässig. Reflektierende Materialien oder Leuchtfarben sind unzulässig.
- Untergeordnete Bauteile, wie Erkertürme, die über Gebäudeecken ausgebildet werden, dürfen die Dachhaut nicht durchstoßen.
- „Holzblockhäuser“ aus Rundlingen sind unzulässig.

B.2.5 Garagen und Stellplätze

- Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Forstern vom 20.01.1998 bzw. ihrer aktuellen Fassung.
- Die Anzahl der Stellplätze ist der Stellplatzsatzung vom 20.01.1998 der Gemeinde Forstern der jeweils aktuellen Fassung zu entnehmen.
- Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind innerhalb der dargestellten Bau- grenzen sowie an den Grundstücksgrenzen zulässig.
- **Tiefgaragen und deren Zufahrten sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.**
- Vor den Garagen (Garagentor) und gedeckten Stellplätzen (Carport) ist eine Stauraum- tiefe von mind. 5,0 m nachzuweisen, die nicht als Stellplatz ausgewiesen werden darf. Grenzgaragen, die traufständig (mit der Traufe auf der gemeinsamen Grenze) zum Nachbargrundstück stehen, dürfen max. eine Dachneigung von 20° aufweisen.
- Grenzgaragen, die giebelständig (mit der Traufe 90° zur gemeinsamen Grenze) zum Nachbargrundstück stehen, haben die gleichen Höhen, Dachformen, -neigungen und -eindeckungen aufzuweisen. Außerdem müssen sie zusammengebaut und im Bereich der am Straßenraum zugewandten Fassade ohne Versatz errichtet werden. **Der „Nachbauende“ hat sich dem Bestand anzupassen.**
- Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen, mind. mit Pflasterungen mit wasser- durchlässiger Fuge, auszubilden.
- Zu- und Ausfahrten vor Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

B.2.6 Technische Nebenanlagen und Werbeflächen

B.2.6.1 Sämtliche technische Nebenanlagen, die nutzungsspezifisch für die jeweilige Nutzung unabdingbar sind, sind planlich exakt darzustellen und sind mit den Hauptgebäuden in einer gestalterischen Einheit (keine Solitärbauten und bis zu max. 3,00 m über zulässigem First) auszuführen. Es gelten die Abstandsflächen der BayBO.

B.2.6.2 Werbeanlagen sowie private Beleuchtungsanlagen müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bzw. der Attika bleiben. Werbeanlagen mit Laufschrift oder beweglichen Teilen sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur indirekt beleuchtet zulässig

Technische Nebenanlagen in Verbindung mit Werbeflächen sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an max. zwei Gebäudeseiten zulässig und dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Maximaler Flächenanteil pro Fassade 5 %.

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und parallel zur Außenwand zu richten.

B.2.7 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenzen dürfen mit Wintergärten (gesamtverglaste Anbauten, in sich geschlossen) bis max. 15 m², um max. 2,5 m Tiefe überschritten werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mindestens ein Abstand von 3,0 m einzuhalten.

B.2.8 Anzahl der Wohnungen und Grundstücksgrößen

Im WA gilt:

- pro Einzelhaus (alleinstehendes Wohngebäude) max. 2 WE (Wohneinheiten)
- pro Doppelhaushälfte (Vertikal getrenntes Einzelhaus) max. 1 WE/DHH

- Mindestgrundstücksgröße für Einzelhaus (EH) = mind. 400 m²
- Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälfte (DHH) = 300 m²

B.2.9 Grünordnerische Festsetzungen

B.2.9.1 Sicherung bestehender Gehölze

Der dargestellte zu erhaltende Gehölzbestand ist zu sichern und zu erhalten.

Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen - Ausgabe 1999) unbedingt anzuwenden und somit schon in der Ausschreibung bzw. bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen.

B.2.9.2 Entfernung bestehender Gehölze

Bei den vorgesehenen Rodungsmaßnahmen sind die Belange des Artenschutzes, insbesondere des Fledermausschutzes, bereits im Vorfeld der Arbeiten sowie bei den Fällarbeiten selber zu beachten.

B.2.9.3 Öffentliche Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Ausgleich erfolgt auf einer gemeindlichen Ökokontofläche (Fl.Nr. 1642, Gem. Forstern), die wie folgt gestaltet wird:

- Aufgabe der Ackernutzung
- Straßenbegleitende Baumreihe im Südwesten, Artenauswahl siehe Artenliste, Mindestabstand zur Staatsstraße: 8m
- Feldwegbegleitende Obstbaumreihe im Südosten
- Im südlichen und westlichen Teil des Flurstücks Initialpflanzung zur Entwicklung eines Feldgehölzes (Abpflanzung zur Staatsstraße), Artenauswahl siehe Artenliste
- Entwicklung der übrigen Wiesenbereiche durch Oberbodenabtrag zu „Magerrasen“ und extensive Bewirtschaftung (Mahd 2x im Jahr, nicht vor dem 01. Juli, mit Abtransport des Mähgutes).

B.2.9.4 Öffentliche Grünflächen sonstige

Ortsrandeingrünung entlang der Westgrenze

Entlang der westlichen Grenze des Planungsgebietes erfolgt die Eingrünung durch Pflanzung der dargestellten Bäume sowie durch Pflanzung von mindestens 3-reihigen, frei wachsenden Strauchhecken auf insgesamt mindestens 60% der Gesamtlänge. Die einzelnen Heckenabschnitte müssen dabei jeweils mindestens 15 m lang sein. Verbleibende Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen. Die Mahd erfolgt 2 x im Jahr, nicht vor dem 15. Juni und mit Abtransport des Mähguts. Die Traufbereiche der Bäume und Gehölzgruppen sind von der Mahd auszunehmen.

Ortsrandeingrünung entlang der Ostgrenze (straßenbegleitend)

Entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes erfolgt die Eingrünung durch Pflanzung der dargestellten Bäume. Verbleibende Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen. Die Mahd erfolgt 2 x im Jahr, nicht vor dem 15. Juni und mit Abtransport des Mähguts. Die Traufbereiche der Bäume und Gehölzgruppen sind von der Mahd auszunehmen. Die Mindestabstände für Bäume (1,00 m zum Fahrbahnrand Straße bzw. 0,75 m zu Geh- und Radwegen) sind einzuhalten. Das Lichtraumprofil der Straße und des Geh- und Radweges muss freigehalten werden. Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatl. Bauamt Freising (Sachgebiet S 15) vorzunehmen.

Öffentliche Grünflächen entlang der durchquerenden Fuß-Radverbindung

Entlang der durchquerenden Fuß-Radverbindung ist eine ansprechende Bepflanzung aus den dargestellten Bäumen sowie durch Pflanzung von frei wachsenden Strauchgruppen auf insgesamt mindestens 20% der Gesamtfläche anzulegen. Strauchgruppen bestehen hier aus 3-5 Gehölzen.

Verbleibende Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen. Die Mahd erfolgt je nach Nutzungsintensität 2-4 x im Jahr mit Abtransport des Mähguts. Die Traufbereiche der Bäume und Gehölzgruppen sind von der Mahd auszunehmen.

In den dargestellten Bereichen der öffentlichen Grünflächen sind Kinderspielplätze für unterschiedliche Altersgruppen anzulegen.

B.2.9.5 Private Grünflächen - Einzelbaumfestsetzungen

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Baum der Artenliste zu pflanzen.

B.2.9.6 Festsetzungen zur Wohnbebauung

Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen sind so gering wie möglich zu versiegeln (Kiesbelag, Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster).

Befestigte Flächen außerhalb der Gebäude (Zufahrten, Terrassen) dürfen 15 % der verbleibenden Grundstücksfläche nicht überschreiten.

B.2.9.7 Festsetzungen zu Stellplätzen

Vorgesehene PKW-Stellplätze im öffentlichen und privaten Bereich sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

B.2.9.8 DurchführungPflanzqualität der Gehölze

Mindestqualität der zu pflanzenden Einzelbäume:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Bzw. Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 250–300 cm

Mindestqualität der zu pflanzenden Obstbäume:
Hochstamm bzw. Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Mindestqualität der zu pflanzenden Sträucher:
Verpflanzter Strauch, mind. 5 Triebe, Höhe 60-100 cm

GehölzartenArtenliste 1, Bäume – standortgerecht + heimisch

Acer platanoides	Spitzahorn Acer
pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss Prunus
avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus in Arten und Sorten	Eberesche / Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbäume in Arten und Sorten	

Artenliste 2, Sträucher – standortgerecht + heimisch

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne Cornus
mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxycantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrosen-Arten
Salix caprea	Salweide

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

B.2.10 Behälter für die Abfallbeseitigung

Behälter für Abfallbeseitigung müssen im baulichen Zusammenhang mit den Gebäuden stehen und gegenüber der Erschließungsstraße umwehrt (nicht einsehbar) sein.

B.2.11 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 150 cm als Holz- oder als starre Systemzäune (kein Maschendrahtzaun) entlang der Erschließungsstraßen zu errichten. Gemeinsame Grundstücksgrenzen können, mit hinterpflanztem Maschendrahtzaun errichtet werden. Terrassentrennwände mit einer Höhe bis zu 2,20 m und einer Länge bis zu 4,0 m ab Gebäudeaußenwand sind an der Grundstücksgrenze ohne eigene Abstandsfläche zulässig.

B.2.12 Ver- und Entsorgung

B.2.12.1 Stromversorgung

Die Elektroversorgung wird über die SEW Stromversorgungs GmbH und die Kraftwerken Haag GmbH gewährleistet.

B.2.12.2 Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung kann – bei ausreichendem Interesse - durch die Erdgas Südbayern GmbH sichergestellt werden.

B.2.12.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Gemeinde Forstern gewährleistet.

B.2.12.4 Abwasser

Die Abwässer werden dem Bestandsschmutzwasserkanal in der Preisendorfer Straße zugeführt und durch den Abwasser Zweckverband „Erdinger Moos“ entsorgt.

B.2.13 Sichtflächen

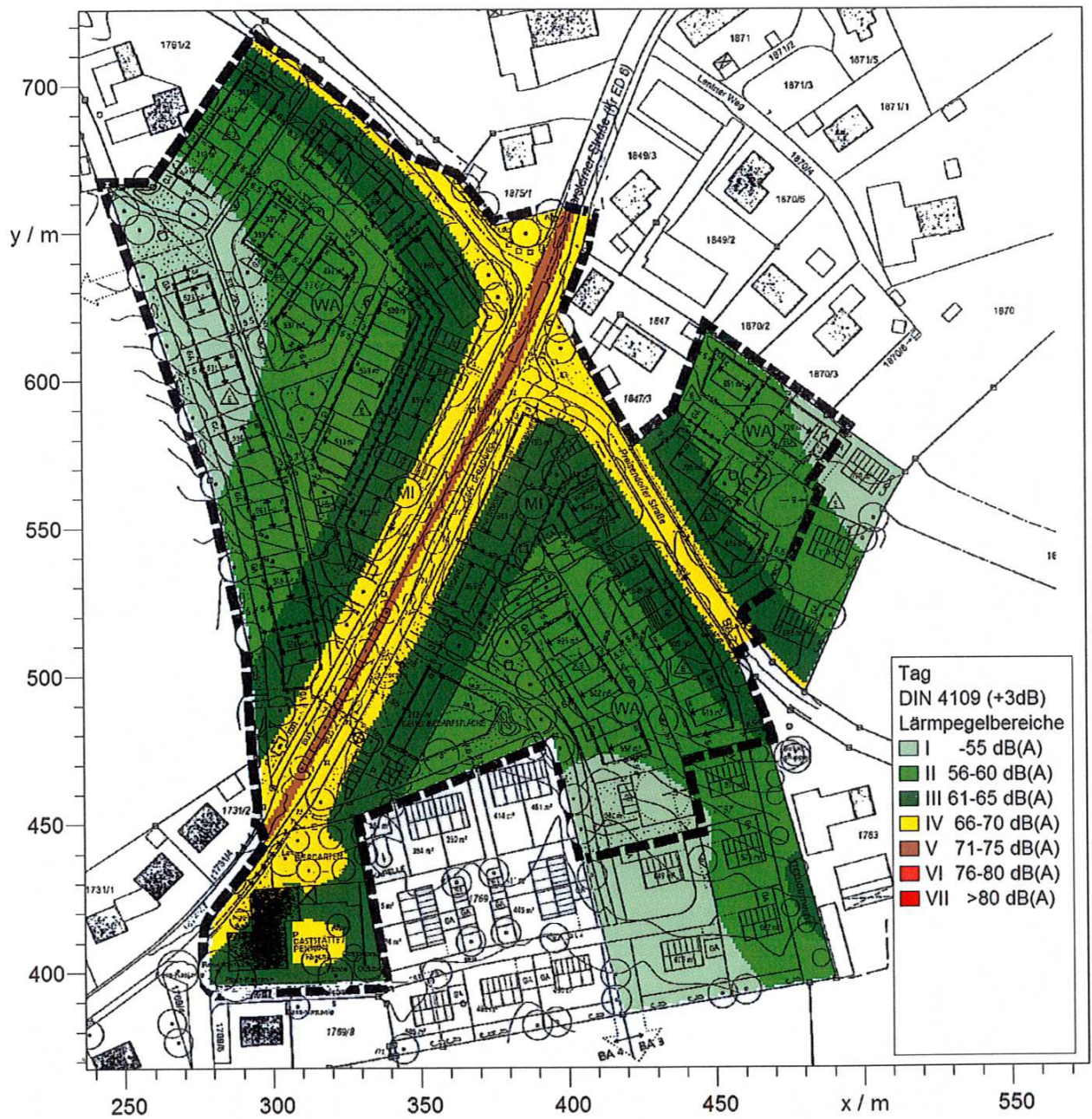
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen, außer Zäune auch neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art sowie gelagerte Gegenstände und Ähnliches mit dem Grundstück nicht fest Verbundenes dürfen nicht vorgesehen werden, wenn sich dies über 0,80 m über der Fahrbahnebene erheben sollte. Ebenso dürfen dort genehmigungsfreie An- oder Neubauten, Stellplätze nicht errichtet werden

oder Gegenstände nicht abgestellt werden, die 0,80 m überschreiten. Dies gilt uneingeschränkt auch für temporäre Ereignisse (z.B. Bauzeiten etc.). Einzelbaumpflanzungen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

B.2.14 Immissionsschutz Schall und Geruch

- Für die im zentralen Bereich und Kreuzungsbereich mit Mischgebietsausweisung zu richtenden Gebäude mit schutzbedürftigen Wohn und Aufenthaltsräumen sind lärmgeschützte Grundrissanordnungen zu berücksichtigen, gleiches gilt auch im WA für sämtliche geplante Gebäude innerhalb der 49 dB(A) – Isolinie.
Konkret sind dabei an den jeweiligen vom Verkehrslärm beaufschlagten Fassaden keine (zu öffnende) Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Allgemeinen und Schlaf- und Kinderzimmern im speziellen anzuordnen. Da aufgrund der von mehreren Seiten einwirkenden Geräuschimmissionen derartige Grundrissanordnungen jedoch nur bedingt möglich sind, sind an den Gebäuden zumindest (zu öffnende) Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht in Richtung der Kreisstraße ED& bzw. der Gemeindeverbindungsstraße Preisendorf – Pastetten anzuordnen.
- Wo eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind bei Wohn- und Aufenthaltsräumen und dabei im Besonderen bei Schlaf- und Kinderzimmern, die ausschließlich über ein Fenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Ausführungsbeispiele hierzu können der Richtlinie VDI 2719 entnommen werden.
- Hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Fassaden und insbesondere Fenster bzgl. Der notwendigen Schallschutzklasse) sind an allen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches zu errichtenden Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen die Anforderungen nach Tabelle 8 der Norm DIN 4109 einzuhalten. Für die Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile sind dabei die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (ermittelt aus der Größe des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ = errechneter Beurteilungspegel + 3dB(A)) unter Berücksichtigung der Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 zugrunde zu legen. Beim Nachweis des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maß der Außenbauteile sind die o.a. schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu berücksichtigen. Für die im Plangebiet zu errichtenden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen sind dabei entsprechend der Darstellung in der Anlage 6 der Schalltechnischen Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 26.03. 2012 die Lärmpegelbereiche I bis IV anzusetzen.

Anlage 6: Darstellung der Lärmpegelbereiche der Norm DIN 4109



Anlage 6 der Schalltechnischen Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 26.03.2012

B.3 HINWEISE ALLGEMEIN

- Archäologische Funde sind meldepflichtig!

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten genehmigt. Zu verständigen ist die Untere Naturschutzbehörde, Frau Pitscheneder, Tel. 08231 –392-4520, über die das Landesamt für Denkmalschutz – Bodendenkmäler- in München konsultiert wird.

- Während des Baus können Schichtenwässer, bzw. Stauwässer auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in den Schmutz- oder Mischwasserkanal darf nicht erfolgen.
- Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.
- Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (Dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).
- Hangwässer und/oder Schichtenwässer sind schadlos abzuleiten. Einleitungen in den Misch- bzw. Schmutzwasser-Kanal sind nicht erlaubt.
- Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.
- Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke und öffentliche Flächen abgeleitet werden darf.
- Öffnungen in Gebäuden sind so zu konzipieren, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Die Bauwerber haben der Gemeinde zweifelsfrei die Höheneinstellung der Gebäude in Bezug auf das natürliche Gelände oder die angrenzende Erschließungsstraße gemäß den Textfestsetzungen nachzuweisen. (NN-Koten und Bezug an der Erschließungsstr.)
- Bauwasserhaltungen während der Bauphase sind wasserrechtlich durch das LRA zu

genehmigen. Die gezielte Versickerung auf dem jeweiligen Grund ist erlaubnisfrei unter Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften (NWFreiV), sowie den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser vorzunehmen. Bei den Fällen des Einleitens von Oberflächenwasser ist ein Gestattungsverfahren notwendig!

- Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagsfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen sie die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA). Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“)

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

- Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, DIN 1986 ff. erstellt werden.
- Bei Bauvorhaben, deren Gründungssole im Grundwasser liegt, ist der Keller als wasserdichte, auftriebssichere Wanne auszuführen. Dies wird auch bei Schichtenwässern (wasserführende Schichten bei angeschnittenen Hängen) vorgeschlagen.
- Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999) unbedingt anzuwenden und somit schon in der Ausschreibung bzw. bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen.
- Randbepflanzungen sind nach gesetzlichen Richtlinien zu erbringen. Die Pflanzen in Art und Maß sind so zu wählen, dass keine Benachteiligung für die Landwirtschaft gegeben ist.
- Die Grundwasserverhältnisse müssen bei der Realisierung überprüft werden.
- Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das LRA einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
- Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999) unbedingt anzuwenden und somit schon in der Ausschreibung bzw. bei der

Auftragsvergabe zu berücksichtigen.

- Randbepflanzungen sind nach gesetzlichen Richtlinien zu erbringen. Die Pflanzen in Art und Maß sind so zu wählen, dass keine Benachteiligung für die Landwirtschaft gegeben ist.
- Landwirtschaftsklausel
Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen
Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrs- lärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00Uhr morgens bedingt durch das tägliche Futterholen, der täglichen Milchholung, aber auch durch Weidehaltung, zu rechnen ist. Zudem sind sämtliche Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais- Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenerte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden

Gemeinde Forstern, den 03.06.2014

.....
1. Bürgermeister Georg Els

.....
Siegel