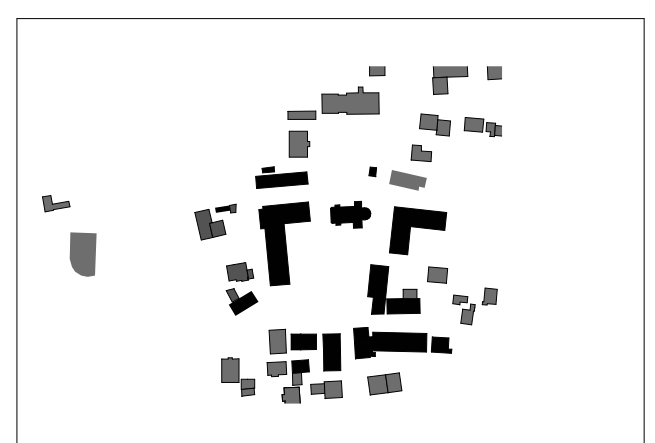




Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch §2 des Gesetzes vom 16.02.2012 (GVBl. S. 30) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch §36 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689), erlässt die Gemeinde Fraunberg die Satzung.

ENTWURF BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "ORTSMITTE-FRAUNBERG"

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN DER INNENENTWICKLUNG GEM. § 13a BauGB



Übersichtsplan 1/5000

Planung Hörmannsdorf, den 05.12.2012
architektur.stadt.planung

jacob oberpriller, dipl.-ing. univ., architekt, BDA, DASL, DWB, regierungsbaumeister
am schöllgraben 18, 84187 hörmannsdorf, t: 08702.91480 f: 08702.91339
www.oberprillerarchitekten.de e-mail: mail@oberprillerarchitekten.de

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiete
Zulässig sind Nutzungen nach §6 Abs. 1-3 BauNVO
Für die, direkt an den Platz angrenzenden Flurnummern 7, 56 und 57 wird in den Erdgeschoss, entsprechend §9 BauGB, Wohnnutzung ausgeschlossen und es werden Nutzungen bevorzugt, die der öffentlichen Nahversorgung dienen (s.6.2 Begründung S.12).

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kriegerdenkmal, Hl.Nepomuk)
- Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Friedhof

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

GR Grundfläche max. in m²

GF Geschossfläche max. m²

Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern

II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

2. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

- Baulinie
- Baugrenze
- AZ Anbauzone für Balkone

3. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§5 Abs. 4, §9 Abs. 6 BauGB)

Bodendenkmal (III Bodendenkmalart 7 BayDSchG)

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (§172 Abs.1 BauGB)

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 21a BauNVO)

Stellplätze

Garage und Nebenanlage

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fahrbahnbereich Staatsstraße (siehe auch Textliche Hinweise Punkt 3 Verkehrsflächen)

Strassenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)

Bushaltestelle ÖPNV

Fussgängerquerung (Festlegung der endgültigen Position in Abstimmung mit Straßenplanung)

Bereich für Fußgänger und Radfahrer, öffentlich

Fussgängerbereich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6. Grünflächen/Bodenbeläge

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

- öffentliche Grünflächen Wiese und Rasenfläche
- öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün, Schotterrassen überfahrbar

wasserdurchlässige Bauweise, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterrassen

private Grünfläche - Platzfläche inkl. befestigter Flächen, nicht einfriedbar

private Grünflächen

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 36 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689), und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

übergeordnete Gestaltung von Platz- und Strassenräumen durch Beläge, Wasser- und Grünflächen, öffentlich zugänglich

FFH-Gebiet

Überschwemmungsgebiet

öffentlich

privat

zu pflanzender Baum festgesetzte Baumarten:

- MS Malus spec. Apfelbaum versch. alte Sorten
- PS Pyrus spec. Birnbaum versch. alte Sorten
- TC Tilia cordata Winter-Linde (Pflanzqualität H4 x v., m. Db., Stu 20-25)
- SA Sorbus aria Mehlsbeere

zu pflanzende Sträucher

zu erhaltende Sträucher

zu erhaltender Baum

Baum FFH-Gebiet

zu entfernender Baum

7. Immissionsschutz
Passive Schallschutzmaßnahmen (Einbau von ausreichend dimensionierten Schallschutzfenstern, lärmgedämmte Lüftungseinrichtungen).

Schallschutzmaßnahme

8. Leitungstrassen
Ver- und Entsorgungstrassen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.
Bei der Neupflanzung von Bäumen ist ein Abstand von 2,50 m beiderseits der Erdkabel einzuhalten. Falls dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

9. Erneuerbare Energien
(gem. §1a Abs.5 und §1 Abs.6 Nr.7F BauGB)
Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien zu treffen (z.B. Solaranlagen, Beheizung mit erneuerbaren Energien).

10. Sonstige Festsetzungen:

- Garagenzufahrt
- SD Satteldach (30-45°)
- PD Pultdach (bis 10°)

Dachgauben und Zwerchgiebel sind nicht zulässig

WH max Wandhöhe maximal (Bezugspunkt ist Schnittpunkt Wand-Dach)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenzen

441,19 Höhenkoten

669/66 Flurstücksnummer

Vorschlag neuer Grundstücksgrenzen

bestehende Gebäude

Abbruch baulicher Anlagen

Bäume und Gehölze in der Umgebung

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet "Strogatal und Hangkante" Regionalplan 1990

Renaturierung vorhandener Lebensräume und Neuanlage von Lebensräumen

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat am 11.10.2011 gefasst und ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde Fraunberg Nr. 42, am 21.10.2011 bekanntgemacht.

Fraunberg, den

1. Bürgermeister Wiesmaier.....

Dem Vorentwurf dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 11.09.2012 im Grundsatz zugestimmt und hat gem. § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr.2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.10.2012 bis 02.11.2012 öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde Fraunberg Nr. 30, am 21.09.2012 bekanntgemacht.

Fraunberg, den

1. Bürgermeister Wiesmaier.....

Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf vom Gemeinderat am 11.12.2012 gebilligt und hat gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB und § 3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2013 bis 22.02.2013 öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde Fraunberg Nr. 1/2, am 11.01.2013 bekanntgemacht.

Fraunberg, den

1. Bürgermeister Wiesmaier.....

Der Gemeinderat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO am 12.03.2013 den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

Fraunberg, den

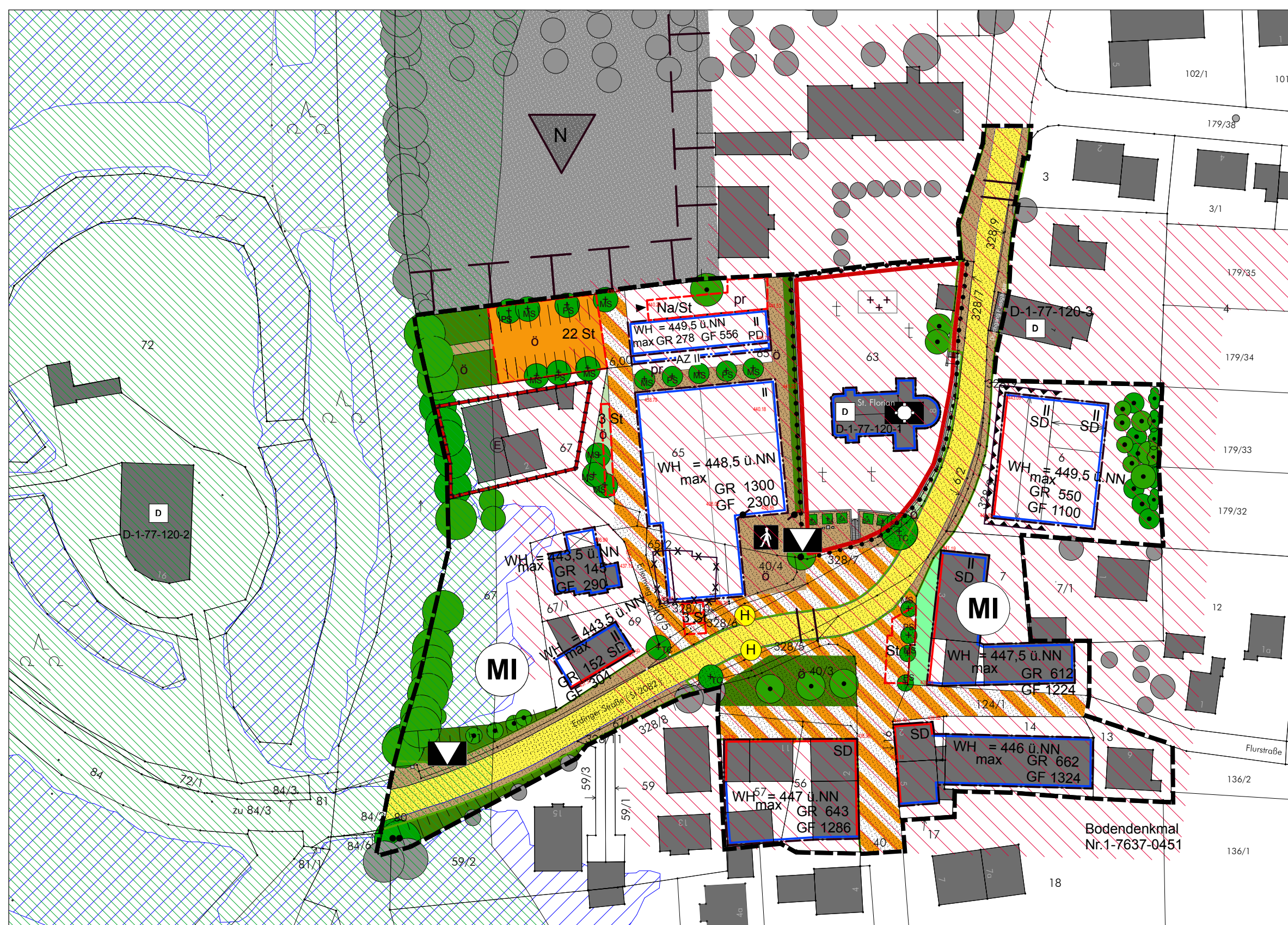
1. Bürgermeister Wiesmaier.....

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Fraunberg, den

1. Bürgermeister Wiesmaier.....

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde Fraunberg Nr. am bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



TEXTLICHE HINWEISE

1. Mass der baulichen Nutzung
Die zulässige Bauhöhe gemäß § 12 LuftVG von 552 m ü.NN wird im Geltungsbereich nicht überschritten.
Bei Überschreitung der zulässigen Bauhöhe ist zur Erteilung der Baugenehmigung die Zustimmung der Luftfahrtbehörde einzuholen.

2. Ver- und Entsorgungsleitungen
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.
Im gesamten Planbereich befinden sich bereits diverse unterirdische Versorgungsleitungen, die bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen, zu sichern und zu schützen sind. Vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden.
Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Telekommunikationsanlagen dürfen nicht überbaut werden.
Im Bereich von besteh. Kanalleitungen ist darauf zu achten, dass keine tiefwurzelnden Bäume ohne Schutzmaßnahmen in unmittelbarer Nähe des Kanals gepflanzt werden. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist eine Planaukunft bei der Fa. e.on einzuholen. Tel. 0871/96639-338.
Jedes Grundstück wird mit einem eigenen Wasseranschluss versehen. Bei nachträglichen Grundstücksteilungen wird ein zusätzlicher Wasseranschluss erstellt. Bei öffentlichen Eigentümerwegen wird eine Grunddienstbarkeit bzgl. des Wasserleitungsrechtes eingetragen.
Für die Deckung etwaig erhöhten Löschwasserbedarfs sorgt die Gemeinde Fraunberg.

3. Verkehrsflächen
Die technischen Details des Strassenumbaus und die Anpflanzungen entlang der Strasse sind im Vorfeld mit dem Staatl. Baumt Freising abzustimmen.
Die Vorplanung der Straßenplanung wird dem Bebauungsplan beigefügt und wird somit Bestandteil der Festsetzungen. Die genaue Straßenführung, Straßenbreiten, Sichtflächen und Schleppkurven sind daraus zu entnehmen.

4. Emissionen
Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen, aufgrund der Lärmemissionen der Staatsstrasse werden nicht vom Bausträger der Bundes- bzw. Staatsstrasse übernommen (Verkehrslärmverordnung 16. BImSchV). Die für die Bemessung von Immissionsschutz-einrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmverordnung - 16.BImSchV).

5. Abfallbeseitigung
Die Restmüll- und Bioabfallbehälter der geplanten Bebauung Fl.Nr. 65 nördlicher Rand, sind lt. Abfallwirtschaft an der Erdinger Strasse bereitzustellen.

6. Grünflächen
Aufgrund mehrerer Fledermausfundpunkte im Geltungsberich, werden aus Artenschutzgründen alte Baumbestände erhalten.

7. Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
Denkmäler nach Art. 1 DSchG sind in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten (Art. 4,5,6 DSchG). Für Bodeneingriffe aller Art im Bereich der Bodendenkmäler ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7.1 DSchG notwendig.
Sie ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren zu beantragen. Der Beginn jeglichen Oberbodenabtrags ist dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Hr. Freiburger Tel. 089/2114361, Peter.Freiburger@bldf.bayern.de) anzuzeigen, und die, mit der archäologischen Dokumentation beauftragte Fachkraft zu benennen. Bodeneingriffe sind auf das Mindestmaß zu beschränken. Rechtliche Grundlagen bei der Überbauung von Bodendenkmälern können der Homepage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege entnommen werden.
http://www.bldf.bayern.de/download_area/texte/index.php

Maßstab 1:1000

Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!
Längenmaße und Höhenangaben in Metern!
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
Stand der Planunterlagen: 05.09.2012
05.12.2012