



## FESTSETZUNGEN

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### 2. Art und Maß der Nutzung

- 2.1  Mischgebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)

- 2.2  Abgrenzung von Baugebietsteilflächen


- 2.3 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

- 2.4 Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.


### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- 3.1 Abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand mit Längen von bis zu 25 m zu errichten. Es gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO.

- 3.2  Baugrenze


- 3.3  Fläche für Garagen; Garagen sind auf diesen Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

### 4. Straßen und Wege, Versorgung

- 4.1  öffentliche Verkehrsfläche

- 4.2  Straßenbegrenzungslinie

- 4.3  private Verkehrsfläche (Zufahrt)


- 4.4  Sichtfläche: innerhalb dieser Fläche dürfen bauliche Anlagen und Pflanzen maximal 80 cm hoch sein, gemessen über der Fahrbahn der Staatsstraße.


### 5. Gestaltung

- 5.1 Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur als Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung von 10 bis 40° ausgeführt werden.

- 5.2 Einfriedungen sind als sockellose, maximal 2 m hohe Zäune auszuführen.

### 6. Grünordnung, Landwirtschaft

- 6.1  Fläche für die Landwirtschaft

- 6.2  private Grünfläche

--- wird ergänzt ---


### 7. Immissionsschutz


- 7.1 Bei der Errichtung von Wohnungen sind notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf der der Staatsstraße abgewandten Seite anzuordnen.


### 8. Wasserwirtschaft, Hochwasser

- 8.1 Retentionsraum - bedingte Nutzung:  
Im MI2 sind bauliche Anlagen und Aufschüttungen solange unzulässig, bis der Retentionsausgleich nach Nr. 8.3 und die Wasserführungen nach Nr. 8.5 hergestellt sind.


- 8.2 Im MI2 sind Gebäude hochwasserangepasst auszuführen:  
- die Oberkante der Kellerrohdecke bzw. der Bodenplatte muss mindestens 433,2 m ü NHN liegen;  
- Gewährleistung der Gebäudestandsicherheit durch eine ausreichende Gebäudelast bzw. Wand-/Sohlendimensionierung zur Vermeidung von Schäden durch Auftriebskräfte;  
- Verwendung wasserbeständiger Materialien;  
- Abdichtung gegen drückendes Wasser;

- 8.3  Fläche für Abgrabungen (Retentionsausgleich):  
Abtrag von 0,15 m im Mittel; Mindestniveau 432,5 m ü NHN.

- 8.4  Fläche für Aufschüttungen  
Das Gelände ist auf mindestens 433,0 m ü NHN zu erhöhen.

- 8.5  Fläche für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Wasserführung)

**G** Graben zur Ableitung des Oberflächenwassers in die Retentionsräume  
**D** Durchlass zur Verbindung der Retentionsräume; Rohrsohle auf 432,5 m ü NHN

- 8.6  Fläche für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses:  
Retentionsraum; auf dieser Fläche sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen gemäß Nr. 5.2 unzulässig.

- 8.7 Nicht verwendetes Niederschlagswasser ist möglichst auf den Grundstücken zu versickern. Niederschlagswasser, das nicht auf den Baugrundstücken und den Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen versickert werden kann, ist der Retentionsfläche zuzuführen.


## SONSTIGE PLANZEICHEN

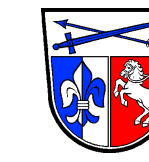
### 1. Bestandsdarstellung, Maße, nachrichtliche Übernahmen

- 1.1  vorhandene Gebäude mit Hausnummer

- 1.2  Flurstücksnummer

- 1.3  Maßangabe in Metern

- 1.4  straßenrechtliche Anbauverbotszone der Staatsstraße (Hinweis: zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben innerhalb dieser Zone ist gemäß Art. 65 Abs. 2 BayBO die Stellungnahme der Straßenbaubehörde erforderlich).



## Gemeinde Fraunberg Bebauungsplan im Norden von Riding

### VERFAHRENSVERMERKE

- |   |                      |
|---|----------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gefasst  | am 9. September 2014 |
| 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom .....                  | vom ..... bis .....  |
| <i>(§3 Abs. 1 BauGB)</i>  |                      |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom ..... | vom ..... bis .....  |
| <i>(§4 Abs. 1 BauGB)</i>  |                      |
| 4. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom .....                              | vom ..... bis .....  |
| <i>(§3 Abs. 2 BauGB)</i>  |                      |
| 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom .....             | vom ..... bis .....  |
| <i>(§4 Abs. 2 BauGB)</i>  |                      |
| 6. Satzungsbeschluss in der Fassung vom .....                                       | am .....             |

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

Fraunberg den .....  
1. Bürgermeister Hans Wiesmaier (Siegel)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Planung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... mit Begründung vom ..... in Kraft (*§10 Abs. 3 BauGB*).

Fraunberg den .....  
1. Bürgermeister Hans Wiesmaier (Siegel)

gefertigt am 21. Oktober 2014  
Verfahrensvermerke vom 21. Oktober 2014

architekturbüro pezold-Wartenberg