



**Gemeinde Fraunberg**  
**Bebauungsplan Fraunberg Nord**  
**2. Änderung**  
**Begründung**

28. Mai 2019



## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Fraunberg besitzt einen Flächennutzungsplan, der im Dezember 1983 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan erfuhr bisher zehn rechtswirksame Änderungen. Für das Wohngebiet Fraunberg Nord hat die Gemeinde 1983 den Bebauungsplan Fraunberg Nord aufgestellt. Dieser Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Erding am 16. Mai 1983 genehmigt (Aktenzeichen 42/610-4/2). Im Jahr 2010 hat die Gemeinde den Bebauungsplan geändert und dabei drei weitere Gebäude zugelassen. Der Gemeinderat hat am 15. Januar 2019 die Durchführung dieser 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

## 2 Anlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Für die Parzelle 27 wurde eine Bauanfrage zur Errichtung eines Vierfamilienhauses gestellt. Es handelt sich um eine der drei Parzellen, die im Jahr 2010 zusätzlich in den Geltungsbereich aufgenommen wurden. Dem Bauvorhaben stehen Festsetzungen zum Maß der Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Anzahl von Wohnungen und von Stellplätzen entgegen. Die Gemeinde möchte angesichts der großen Nachfrage nach Wohnungen die Errichtung des Mehrfamilienhauses auf der Parzelle 27 ermöglichen und - aufgrund ähnlicher Verhältnisse – diese Möglichkeit auch auf die Parzellen 25 und 26 erweitern.

## 3 Verfahren

Die Änderung berührt die Grundzüge der Planung nicht in einem für § 13 Abs. 1 BauGB erheblichen Umfang. Sie soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

## 4 Gegenstand der Planänderung

Hinweis: der Begründung liegt ein Differenzplan bei, auf dem die Änderungen gegenüber den unveränderten Planbereichen hervorgehoben sind. Im Plan werden folgende Festsetzungen geändert:

- Fläche für Garagen (zeichnerisch): die Fläche für Garagen auf Parzelle 27 wird von 12 m auf 14,50 m verlängert.
- Baugrenzen (zeichnerisch): die überbaubare Grundstücksfläche auf Parzelle 27 wird um ca. 3,60 m Richtung Westen verschoben.
- Anzahl der Wohnungen (Nr. 3.2): die zulässige Anzahl wird auf den Parzellen 25, 26 und 27 von zwei auf vier erhöht.
- Zulässige Grundfläche (Nr. 3.5): die zulässige Grundfläche auf der Parzelle 27 und für Einzelhäuser auf den Parzellen 25 und 26 wird von 160 m<sup>2</sup> auf 230 m<sup>2</sup> erhöht. Die zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird für diese Parzellen von 50 % auf 100 % der zulässigen Grundfläche erhöht.
- Anzahl der Stellplätze (Nr. 5.4): die Anzahl der Stellplätze je Wohnung wird auf den Parzellen 25, 26 und 27 von 3 auf 2 verringert.

## 5 Hinweise

Die Hinweise wurden aus der früheren Bebauungsplanbegründung übernommen.

- Mitrechnung von Terrassen bei der Grundfläche  
Terrassen, die an das Wohnhaus angebaut sind, sind Anlagen der Hauptnutzung. Ihre Grundfläche muss bei der Grundfläche der baulichen Anlagen des Bauvorhabens mitgerechnet werden.
- Anbauverbote  
Entlang der Kreisstraße und der Staatsstraße bestehen Anbauverbote bzw. Baubeschränkungen aufgrund des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes. Die Errichtung baulicher Anlagen und Anpflanzungen ist mit dem Staatlichen Bauamt Freising abzustimmen.

- Mittelspannungsleitung – Parzellen 25 und 27

Bauanträge und sonstige Pläne für die Errichtung baulicher Anlagen auf den Parzellen 25 und 27 sind wegen der Nähe zur Mittelspannungsleitung der E.ON Bayern AG, Eugenbacher Straße 1, Altdorf vorzulegen, damit die Einhaltung der geforderten Sicherheitsabstände überprüft werden kann.

- Wasserhausanschlüsse

Jedes Wohnhaus ist mit einem eigenen Wasserhausanschluss zu versehen. Bei nachträglichen Grundstücksteilungen ist jeweils ein zusätzlicher Hausanschluss erforderlich.

- Denkmalschutz/Bodendenkmäler

Im Bereich der neu zugelassenen Wohnhäuser ist mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen. Der Beginn des Oberbodenabtrags ist vor Baubeginn beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht (Art. 8 DSchG).

- Immissionsschutz

Auf die von der Kreis- und Staatsstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Straßen übernommen.

Innerhalb des Einwirkungsbereiches der Kreisstraße sind Fenster und Öffnungen von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen nach DIN 4109 an die zur Straße abgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Alternativ kann eine fensterunabhängige Lüftungsanlage installiert werden; dabei sind die Außenbauteile (Fenster, Wände etc.) so auszulagern, dass sie dem Lärmpegelbereich III (oder II) der DIN 4109 entsprechenden Schalldämmmaße aufweisen (Tabellen 8 – 10 der DIN 4109).

Für die betroffenen Flurstücke der Parzellen 25 bis 27 hat die untere Immissionsschutzbehörde bei der zweiten Bebauungsplanänderung eine überschlägige Prognose für die Lärmpegel durch den Straßenverkehr (nach RLS 90) auf Basis der Verkehrszählungen von 2015 ausgeführt. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet werden voraussichtlich sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit nicht eingehalten. Mit dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 ist zu rechnen.

Im Einwirkungsbereich der Staatsstraße gelten die oben genannten Anforderungen ebenfalls für den Lärmpegelbereich III (Einwirkungsbereich bis 29 m von der Straßenmitte).

## 6 Zusammenfassung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Fraunberg Nord“ wird auf den Parzellen 25, 26 und 27 die Errichtung von Vierfamilienhäusern zugelassen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohnung wird für diese Parzellen verringert.

Fraunberg, den .....

.....  
Hans Wiesmaier, Erster Bürgermeister