




## FESTSETZUNGEN



### 1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes





### 2. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet (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 gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 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  Zufahrt 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. Das gilt nicht für Garagen.
- 5.2 Einfriedungen sind als sockellose, maximal 2 m hohe Zäune auszuführen.

### 6. Grünordnung

- 6.1  private Grünfläche
- 6.2  Fläche mit folgenden Bindungen für die Erhaltung und das Nachpflanzen von Gehölzen (landschaftsprägender Gehölzbestand): das vorhandene Gehölz aus Büschen, Heistern und Laubbäumen ist in seinem Bestand zu erhalten. Abgänge sind unverzüglich nachzupflanzen.
- 6.3 Auf den privaten Baugrundstücken ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mindestens zweiter Wuchsordnung zu pflanzen (Hinweis: die Begründung führt mehrere für diesen Standort geeignete Arten auf). Die zu pflanzenden Bäume sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

### 7. Immissionsschutz

(Hinweis: das schalltechnische Gutachten Müller-BBM Nr. M120093/01 vom 12. März 2015 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans)

- 7.1 Bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten sind die Anforderungen an die Außenbauteile gemäß DIN 4109 unter Berücksichtigung der Tabellen 8, 9 und 10 der DIN 4109 einzuhalten.

(Hinweis: diese DIN-Norm liegt zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Gemeinde Fraunberg zu jedermanns Einsicht bereit. Aus dem o.g. schalltechnischen Gutachten gehen die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel hervor).

- 7.2 Bei der Errichtung von Wohnungen sind die Schlaf- und Kinderzimmer mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Lüfter dürfen die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut um höchstens 1 dB vermindern und dürfen in den Schlaf- und Kinderzimmern keine höheren Innenpegel als 25 dB(A) erzeugen.

- 7.3 Als Ausnahme kann ein Verzicht auf die Lüftungseinrichtung gemäß Nr. 7.2 zugelassen werden, - für Schlaf- und Kinderzimmer, die ein Fenster in einem Fassadenbereich aufweisen, in dem in der Nachtzeit ein Beurteilungspegel von maximal 49 dB(A) auftritt; - für Schlaf- und Kinderzimmer, deren Belüftung auf andere Weise als durch direkte Fensterlüftung oder Lüftungseinrichtungen gewährleistet ist (z.B. indirekte Belüftung über einen verglasten Vorbau).


### 8. Wasserwirtschaft, Hochwasser


- 8.1 Retentionsraum - bedingte Nutzung: Im WA2 sind bauliche Anlagen und Aufschüttungen solange unzulässig, bis der Retentionsausgleich nach Nr. 8.3 und die Wasserführungen nach Nr. 8.5 hergestellt sind. Das Volumen des Retentionsausgleichs muss mindestens so groß sein, wie das durch die baulichen Anlagen und Aufschüttungen verdrängte Hochwasser (Hochwasserstand 432,95 m ü NNH).


Das gilt auch für die private Verkehrsfläche (Zufahrt) gemäß Festsetzung 4.3, wobei der Durchlass gemäß Festsetzung 8.5 nicht bereits vor der Zufahrt hergestellt werden muss.

(Hinweis: als Grundlage für die Planung der Abgrabung und für die bauaufsichtliche Kontrolle ihrer Herstellung und dauerhaften Vorhaltung liegt der Begründung ein Höhenplan der Geländesenke bei.)


- 8.2 Im WA1 und WA2 sind Gebäude hochwasserangepasst auszuführen: - die Oberkante der Kellerrohdecke bzw. der Bodenplatte muss mindestens 433,25 m ü NNH liegen; - unterhalb dieser Höhe Verwendung wasserbeständiger Materialien und Abdichtung gegen drückendes Wasser; - Gewährleistung der Gebäudestandsicherheit durch eine ausreichende Gebäudelast bzw. Wand-/Sohlendimensionierung zur Vermeidung von Schäden durch Auftriebskräfte;

- 8.3  Fläche für Abgrabungen (Retentionsausgleich): Mindestniveau 432,40 m ü NNH. Zur Staatsstraße hin darf die Fläche maximal 18,4° gegen die Horizontale abgeböcht werden (Böschungeneigung maximal 1:3).

- 8.4  Fläche für Aufschüttungen  
Auf dieser Fläche sind Aufschüttungen zulässig.

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





- G**  
**D** Graben zur Ableitung des Oberflächenwassers in die Retentionsräume  
Durchlass zur Verbindung der Retentionsräume; Rohrsohle auf 432,4 m ü NNH

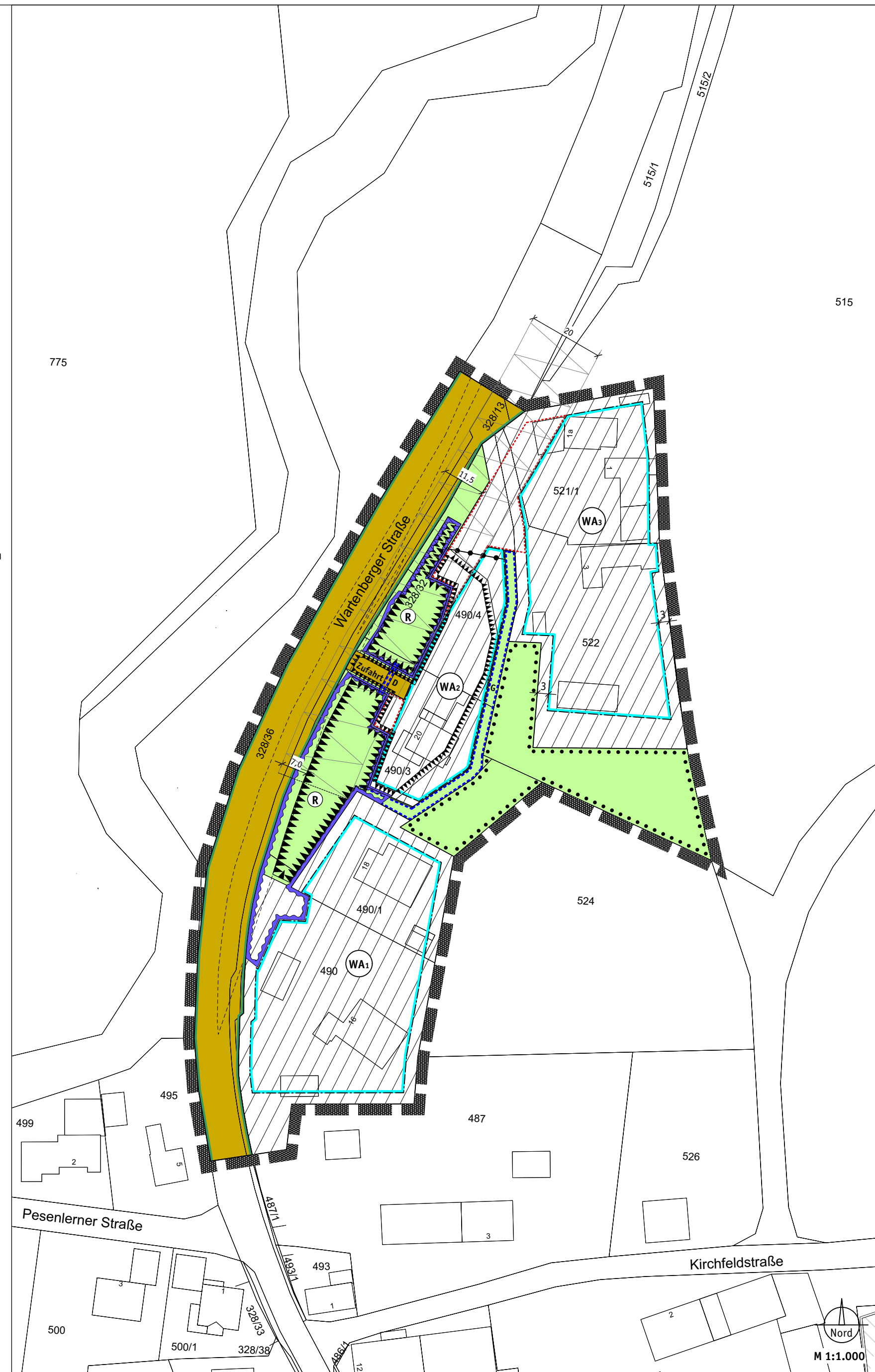
- 8.6  Fläche für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses:  
Retentionsraum; auf dieser Fläche sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Zufahrten und von Einfriedungen gemäß Nr. 5.2 unzulässig.

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

## SONSTIGE PLANZEICHEN

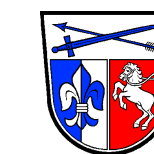
### 1. Bestandsdarstellung, Maße, nachrichtliche Übernahmen

- 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).



## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Fraunberg erlässt aufgrund §§ 1-4 sowie § 8ff. Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese 1. Änderung des Bebauungsplans im Norden von Riding als Satzung. Sie ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2015.



## Gemeinde Fraunberg Bebauungsplan im Norden von Riding 1. Änderung

### VERFAHRENSVERMERKE

- |   |                     |
|---|---------------------|
| 1. Änderungsbeschluss gefasst   | am 30. März 2021    |
| 2. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom .....                  | vom ..... bis ..... |
| (§ 3 Abs. 2 BauGB)  |                     |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom ..... | vom ..... bis ..... |
| (§ 4 Abs. 2 BauGB)  |                     |
| 4. Satzungsbeschluss in der Fassung vom .....                           | am .....            |
| mit Begründung vom .....  |                     |

Die nach § 13a BauGB erfolgte beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1a BauGB). Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

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

gefertigt am 31. März 2021  
Verfahrensvermerke vom 31. März 2021

architekturbüro pezold-Wartenberg