



## 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. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Fraunberg Nord II als Satzung. Sie ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1995.

## FESTSETZUNGEN

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### 2. Art der Nutzung

- 2.1 allgemeines Wohngebiet  
Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

### 3. Maß der Nutzung, Wohnungen, Grundstücksgröße

- 3.1  $GF \leq 350$  Maximal zulässige Geschossfläche, z.B. 350 m<sup>2</sup>

Auf die Geschossfläche werden auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschl. ihrer Umfassungswände mitgerechnet. Die Flächen von Garagen, die in das Hauptgebäude integriert sind, sind von der Geschossflächenberechnung ausgenommen.

- 3.2 Zulässig sind zwei Vollgeschosse; das obere Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.

- 3.3 Je Gebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

- 3.4 Die Baugrundstücke müssen mindestens 300 m<sup>2</sup> groß sein.

### 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise als Einzelhäuser zu errichten.

- 4.2 Baugrenze

- 4.3 Fläche für Garagen  
Garagen sind nur auf diesen Flächen und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf diesen Flächen sind auch Geräteräume und überdachte Freisitze zulässig.

- 4.4 Nebenanlagen und Nebengebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis 75 m<sup>3</sup> sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Offene Stellplätze können außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

### 5. Straßen und Wege

- 5.1 öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Mischfläche mit Aufenthaltsqualität

- 5.2 Einfahrt; die Einfahrt darf nicht eingefriedet werden.

### 6. Gestaltung und Grünordnung

- 6.1 Die Wandhöhe der Gebäude darf maximal 4,0 m betragen, über dem natürlichen Gelände, nach Art. 6 BayBO, an der höchsten Stelle des Geländes am Gebäude gemessen. Bei Grenzgaragen darf die Wandhöhe maximal 2,75 m betragen.

- 6.2 Zusammengebaute Grenzgaragen sind mit einheitlicher Trauf- und Firsthöhe, Dachüberstand und Bautiefe zu errichten.

- 6.3 Dächer: Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 44° zulässig. Dächer von Garagen müssen die gleiche Dachneigung wie das Dach des Wohnhauses erhalten. Dachüberstände sind am Ortgang bis zu 0,6 m und an den Traufseiten bis zu 0,75 m zulässig. Die Dächer sind mit naturroten Dachpfannen einzudecken. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Je Dachseite sind maximal zwei Gauben zulässig.

- 6.4 verbindliche Firstrichtung

- 6.5 Die Fassaden sind in hellen Farbtönen zu gestalten.

- 6.6 Einfriedungen sind entlang von Verkehrsflächen nur als sockellose Holzzäune mit senkrechten Holzlatten und einer Höhe von bis zu 1,2 m zulässig. Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune bis 1,0 m Höhe zulässig. Die 2,5 m breiten Vorgartenbereiche der südlichen Parzellen dürfen nicht eingefriedet werden.

- 6.7 Unbebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 20 % der unbebauten Grundstücksfläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen - die mit Nr. 6.8 festgesetzten Bäume können angerechnet werden. (Hinweis: in der Begründung sind mehrere für diesen Standort geeignete Arten aufgeführt.)

- 6.8 zu pflanzender Laubbaum  
Abweichungen in der räumlichen Anordnung sind zulässig.

### 6.9 Offene Stellplätze und Zufahrts sind wasserdurchlässig auszuführen (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder wassergebundene Decke).

## SONSTIGE PLANZEICHEN

### 1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

- 1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

- 1.2 Flurstücksnummer

- 1.3 Parzellenummer

- 1.4 Maßangabe in Metern

- 1.5 20 kV-Leitung mit Sicherheitszone



# Gemeinde Fraunberg Bebauungsplan Fraunberg Nord II 1. vereinfachte Änderung

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss gefasst am .....  
(§2 Abs. 1 BauGB)

Der von der Bebauungsplanänderung berührten Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben in der Fassung vom ..... vom ..... bis .....

Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

Satzungsbeschluss in der Fassung vom ..... am .....

2. Die nach §13 BauGB erfolgte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§246 Abs. 1a BauGB).

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

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§44 und 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB)

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