

FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der Nutzung

- 2.1 Gewerbegebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)
- 2.2 Mischgebiet
- 2.3 Gemeinbedarfsfläche: Gemeindebauhof und Recyclinghof
Auf der Fläche sind auch Anlagen zur Erzeugung von Wärme aus Holzhackschnitzeln zur Versorgung mit Nahwärme zulässig.

- 2.4 Im Geltungsbereich sind Vergnügungsstätten, Beherbergungsbetriebe und selbständige Lagerplätze nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 2.5 Betriebsbezogene Wohnungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO können im Gewerbegebiet nur in Überschlüssen zugelassen werden (Hinweis: sonstige Wohnungen sind im Gewerbegebiet nicht zulässig). Im Mischgebiet sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

3. Maß der Nutzung

- 3.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im Gewerbegebiet 0,8, im Mischgebiet und in der Gemeinbedarfsfläche 0,6.
- 3.2 Bezugspunkt eines Baugrundstücks für die nachfolgend festgesetzten Höhen ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche am Fahrbahnrand an der Mitte der vorderen Grundstücksgrenze.
- 3.3 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei Satteldächern 13,50 m, bei Pultdächern 8,50 m (Höhe des Firstes über dem Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 3.2).
- 3.4 Die maximal zulässige Traufwandhöhe beträgt 8,50 m (Höhe der Schnittlinie der Außenflächen von Traufwand und Dach über dem Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 3.2).
- 3.5 Es sind höchstens drei Vollgeschosse zulässig.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- 4.1 Im Gewerbegebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche sind die Gebäude in abweichender Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser mit Längen von bis zu 65 m zu errichten. Im Mischgebiet sind die Gebäude in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.
- 4.2 Abstandsflächen: Es gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
- 4.3 Baugrenze
- 4.4 Fläche für Stellplätze: offene Stellplätze sind auf diesen Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- 4.5 Vor geschlossenen Garagen sind auf den Baugrundstücken Zufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit einer Mindestlänge von 5,0 m herzustellen (Stauraum).

5. Straßen und Wege, Versorgung

- 5.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2 Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche über NHN, z.B. 443,0 m ü. NHN
- 5.3 private Verkehrsfläche
- Die private Verkehrsfläche ist nur so lange zulässig, bis eine grundbuchrechtliche Teilung innerhalb des Mischgebiets vollzogen wurde, nach der ein oder mehrere der Flurstücke des Mischgebiets nicht an der öffentlichen Verkehrsfläche anliegen. Als Folgenutzung wird die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche - Eigentümerweg - festgesetzt.
- 5.4 Abgrenzung private/öffentliche Verkehrsfläche
- 5.5 Anschlussverbote: Ein- und Ausfahrten über öffentliche und private Grünflächen sind nicht zulässig. Auf den Baugrundstücken in GE1 sind keine Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche gemäß Nr. 5.3 zulässig.
- 5.6 Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation

6. Gestaltung

- 6.1 Dächer von Gebäuden der Hauptnutzung sind als Satteldach mit einer Neigung von 10 bis 40° oder als Pultdach mit einer Neigung von 8 bis 15° auszuführen. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie Erker oder erdgeschossige Anbauten.
- 6.2 Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur auf Dächern mit mindestens 35° Neigung und nur nach folgender Maßgabe zulässig:
- Abstand zum Ortsgang mindestens 2,50 m
- Abstand zum First mindestens 1,00 m, gemessen in der Senkrechten
- Breite höchstens 3,50 m
- Gesamtbreite der Gauben und Zwerchgiebel einer Dachseite höchstens 40 % der Breite der Außenwand
- 6.3 Bei Doppelhäusern sind die Teilgebäude mit einheitlicher Tiefe und Höhe, first-, profil- und traufgleich mit bündigem Dachflächenübergang und einheitlicher Dacheindeckung zu errichten.
- 6.4 Einfriedungen sind als sockellose, maximal 2 m hohe, offene Zäune auszuführen. Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Mauern, Palisaden, Bretterzäune oder Zäune mit Sichtschutzstreifen sind nicht zulässig.
- 6.5 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie sind zur inneren Erschließungsstraße hin zu orientieren. Nicht zulässig sind Fahnen, Wimpelgehäusen, farbige Lichtgirlanden, Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie bewegte Werbeflächen.

Zulässig sind an Gebäuden: je Gebäude eine Werbeanlage mit einer Fläche von bis zu 9 m². Die Werbeanlage ist in der Außenwandfläche anzubringen. Ausleger oder Auskragungen sind nicht zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage muss unterhalb der Oberkante der Außenwand liegen.

Freistehende Werbeanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden. Sie sind gemäß Art. 58 Abs. 1 BayBO vom Genehmigungsverfahren ausgeschlossen.

7. Immissionsschutz

(Hinweis: die DIN 45691:2006-12 und die DIN 4109-1:2016-07 werden bei der Verwaltungsstelle zur Einsicht bereit gehalten, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.)

- 7.1 Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingierung“ weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung der Teilfläche	Fläche in m²	Emissionskontingente LEK in dB(A)/m²	
		tags	nachts
Gemeinbedarfsfläche	6.577	58	43
GE1	3.817	60	45
GE2	8.905	65	50
GE3	3.050	65	52

Emissionsbezugsfläche eines Baugrundstücks ist die gemäß Nr. 2.1 als Gewerbegebiet bzw. gemäß Nr. 2.3 als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Fläche. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

- 7.2 Insofern ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbeflächen realisiert werden sollen, sind (nach dem Stand der Technik) Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109 zu treffen. Die Wohnnutzungen und Schutzmaßnahmen sind so anzuordnen, dass keine durch die ausübte Wohnnutzung verursachte Beschränkung der Nutzung benachbarter Gewerbebetriebe resultiert.

Dies kann beispielsweise durch folgende Maßnahmen erreicht werden, deren Wirkung jedoch im Einzelfall beurteilt werden muss:
- Festverglasungen von Fenstern in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung (vor allem für Schlafräume und Kinderzimmer);
- Vorgehängte Wintergärten, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden dürfen;
- Orientierung von Räumen auf die lärmabgewandte Seite (vor allem Schlafzimmer und Kinderzimmer);
- Schalltechnisch günstige Lage der Wohnung auf dem Betriebsgelände;

- 7.3 In der Gewerbegebietsteilfläche GE1 müssen Außentüren, Tore und zum Lüften erforderliche Fenster gewerblich genutzter Räume an die dem Mischgebiet abgewandte Gebäudeseite orientiert werden (Nordwestseite). Gesetzlich vorgeschriebene Notausgänge sind ausgenommen. Für lärmarme Nutzungen können Ausnahmen zugelassen werden.

- 7.4 Im Mischgebiet sind zum Lüften erforderliche Fenster schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109-1:2016-07 nur in den lärmabgewandten Fassaden zulässig, d.h. in der Südost- und Nordostfassade.

8. Grünordnung

- (Hinweis: in der Begründung sind geeignete Arten von Laubbäumen und Sträuchern für die Pflanzfestsetzungen aufgeführt.)
- 8.1 Offene Stellplätze, öffentliche Parkplätze, Zufahrten auf den Baugrundstücken und Garagenstauräume sind wasserdurchlässig zu befestigen. Der Belag muss einen Öffnungsanteil von mindestens 15 % aufweisen. Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind von der Vorschrift ausgenommen.
- 8.2 Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden mit einer Grundfläche von über 8 m² sind als Gründach mit einer Dicke der Substratschicht von mindestens 6 cm anzulegen. Davon ausgenommen sind Dachflächen, die von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überdeckt werden oder die aufgrund von Brandschutzvorschriften nicht bepflanzt werden dürfen.
- 8.3 Nicht verdunstetes oder verwendetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Bei der Dimensionierung der Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken ist ein Starkregenereignis mit mindestens zehnjährlicher Wiederkehr zugrunde zu legen (Häufigkeit $\leq 0,1/a$).
- 8.4 Schnitthecken als Einfriedung sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Als Einfriedung dürfen nur heimische Gehölze verwendet werden.
- 8.5 Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Planzeichen mit Nummerierung der Teilmaßnahme)

Teilmaßnahmen A1 (2.794 m²) und A2 (1.348 m²):
Umwandlung in artenreiches Grünland, Gehölzgruppen mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation; extensive Pflege, keine Düngung.

Teilmaßnahmen A3 (345 m²), A4 (321 m²) und A5 (298 m²):
Weiterentwicklung einer Baumreihe durch Ergänzung des Bestands; Umwandlung des Unterwuchses in artenreiches Grünland, extensive Pflege, keine Düngung.

Teilmaßnahme A6 (2.716 m²):
Entwicklung einer Obstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Sorte. Die Wiese ist extensiv zu pflegen (ein- bis zweimal jährlich ab dem 1. Juli mähen, Mähgut nach ein bis zwei Tagen aus der Fläche entfernen, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel).

Teilmaßnahme A7 (1.265 m²):
Anlage von Hecken und flächigen Gehölzpflanzungen: Entwicklungsziel sind freiwachsende, artenreiche Hecken aus gebietseigenen Laubgehölzen, mit umlaufenden Gras-/Krautsäumen. Die Gehölze sind dreireihig versetzt mit Pflanzabstand 1,5 bis 2,0 m zu pflanzen, mit stellenweisen Einbuchungen zur Erhöhung der Strukturvielfalt. Die Pflanzung ist auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind unverzüglich an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen. Abschnittsweise Mahd des Saumes im zwei- bis dreijährigen Turnus.

- artenreiches Grünland
- heimische Sträucher, Neupflanzung
- bestehender, zu erhaltender Baum (Abgänge sind an gleicher Stelle nachzupflanzen)
- zu pflanzender Laubbau
- zu pflanzende Obstbäume

Die Maßnahmen werden den Baugebietsflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:
- Teilmaßnahmen A5 und A7 dem Mischgebiet und der privaten Verkehrsfläche
- Teilmaßnahmen A1, A2, A3, A4 und A6 dem Gewerbegebiet, der Gemeinbedarfsfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche

- 8.6 Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Entwässerung öffentlicher Verkehrsflächen)



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Fraunberg erlässt aufgrund §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan Gewerbe- und Mischgebiet im Nordwesten von Pirkhofen als Satzung.

SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellung, Maße, nachrichtliche Übernahmen

- 1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- 1.2 Flurstücksnummer
- 1.3 Maßangabe in Metern
- 1.4 bestehende Gehölze (Umriss)
- 1.5 Biotop 7637-1018
Gewässerbegleitgehölz und Seggenried am Fraunberger Möslgraben



Gemeinde Fraunberg Bebauungsplan Gewerbe- und Mischgebiet im Nordwesten von Pirkhofen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss gefasst am 26. April 2022
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 28. Juni 2022 (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom 5. September 2022 bis 7. Oktober 2022
3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 28. Juni 2022 (§ 4 Abs. 1 BauGB) vom 5. September 2022 bis 7. Oktober 2022
4. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 29. März 2023 (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom bis
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 29. März 2023 (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom bis
6. Satzungsbeschluss in der Fassung vom am

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

Wartenberg, 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).

Wartenberg, den Erster Bürgermeister Hans Wiesmaier (Siegel)