



## FESTSETZUNGEN



### 1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans


### 2. Art der Nutzung

- 2.1  allgemeines Wohngebiet





### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze

- 3.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten. Zulässig sind nur Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohnungen und Doppelhäuser mit höchstens einer Wohnung je Doppelhaushälfte.
- 3.2  Baugrenze; Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,5 m überschreiten.
- 3.3  Fläche für Garagen und Nebengebäude  
Garagen und Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) mit einer Grundfläche von mehr als 8 m<sup>2</sup> sind nur innerhalb dieser Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.4 Vor geschlossenen Garagen sind auf den Baugrundstücken Garagenzufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit einer Mindestlänge von 5,0 m herzustellen (Stauraum). Die Garagenzufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.
- 3.5 Abstandsflächen: Es gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO.

### 4. Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Grundfläche: die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.
- 4.2  Höhenlage Erdgeschoss in Meter üNN (z.B. 447,1 m üNN):  
der Erdgeschossfertigfußboden darf höchstens um den im Plan festgesetzten Wert über Normalnull liegen.
- 4.3 Die Traufwandhöhe darf maximal 3,7 m betragen.  
(Höhe der Schnittlinie der Außenflächen von Traufwand und Dach über dem Erdgeschossfertigfußboden)
- 4.4 Die Firsthöhe darf maximal 7,5 m betragen.  
(Höhe des Firstes über dem Erdgeschossfertigfußboden)

### 5. Verkehrsflächen




- 5.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2  öffentliche Verkehrsfläche für Parkplätze
- 5.3  Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche;  
(auch zu den öffentlichen Verkehrsflächen für Parkplätze dürfen keine Ein- und Ausfahrten angelegt werden)
- 5.4  von Bebauung freizuhaltende Fläche  
(zukünftige Verkehrsfläche für Gebietsverweiterung)

### 6. Gestaltung

- 6.1 Dächer über Gebäuden mit einer Grundfläche von über 30 m<sup>2</sup> dürfen nur als Satteldach mit einer Dachneigung von 25 bis 40° ausgeführt werden.
- 6.2 Bei Dächern mit mindestens 35° Neigung sind je Dachseite zulässig:  
zwei Dachgauben mit maximal 1,8 m Außenbreite oder ein Zwerchgiebel, außenwandbündig, Breite maximal 3,5 m.
- 6.3 Bauliche Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,0 m sein.
- 6.4 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind für Garagenzufahrten und Stellplätze zulässig. Darüber hinaus sind sie  
- nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Garagen und Nebengebäude,  
- nur bis zu einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> je Baugrundstück und  
- nur bis zu einer Höhe von 50 cm über oder unter dem natürlichen Geländeneiveau  
allgemein zulässig.  
Die Regelungen für Stützmauern gelten auch für sonstige bauliche Anlagen zur Böschungssicherung.

### 7. Grünordnung, Natur und Landschaft

(Hinweis: für die folgenden Pflanzfestsetzungen führt die Begründung jeweils mehrere geeignete Arten auf).





- 7.1  öffentliche Grünfläche: Regelung des Wasserabflusses und Gebietseingrünung  
Auf der Fläche ist ein landschaftstypischer Wildrasen zu entwickeln.
- 7.2  zu pflanzender Laubbaum
- 7.3 Auf den Baugrundstücken ist mindestens ein Laubbaum je Grundstück zu pflanzen und .
- 7.4  Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen: die Flächen sind zu 70 % mit standortheimischen Sträuchern im 1,5 x 1,5 m Raster zu bepflanzen.
- 7.5 Öffentliche und private Stellplätze sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine).

## 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 "Nördlich der St.-Florian-Straße" als Satzung.

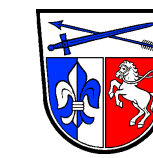
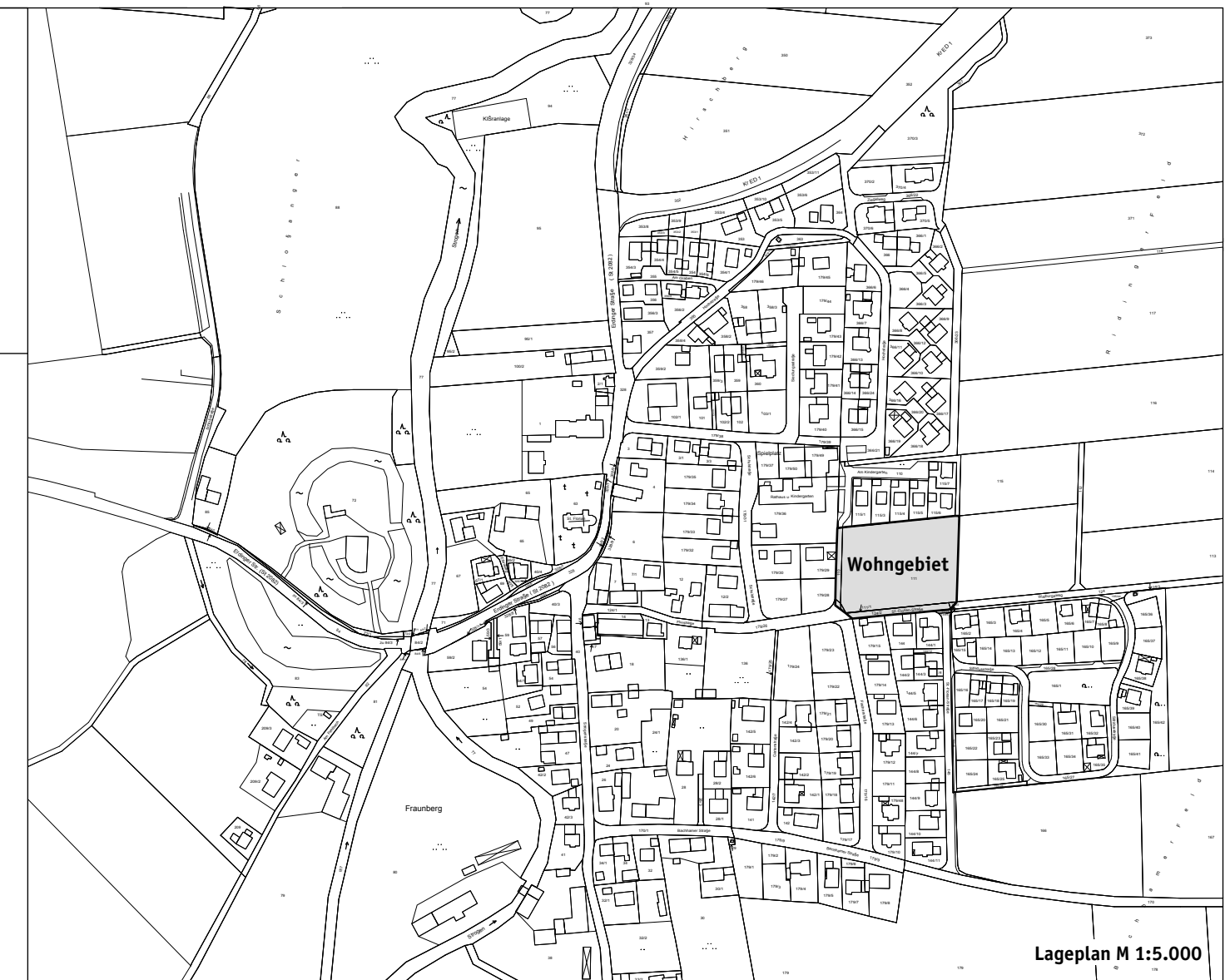
## SONSTIGE PLANZEICHEN

### 1. Bestandsdarstellung, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

- 1.1  Flurstücksnummer
- 1.2  Maßangabe in Metern
- 1.3  Höhenlinie des vorhandenen Geländes mit Höhenangabe in m über NN
- 1.4  Mittelspannungskabel 20 kV

### 2. Parzellierung

- 2.1  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 2.2  Parzellennummer



## Gemeinde Fraunberg Bebauungsplan Nördlich der Sankt-Florian-Straße

### VERFAHRENSVERMERKE

- |   |  |
|---|--|
| 1. Aufstellungsbeschluss gefasst  | am 4. Februar 2014                     |
| 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung<br>in der Fassung vom 4. Februar 2014<br>(§3 Abs. 1 BauGB)                  | vom 18. Februar 2014 bis 17. März 2014 |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange<br>in der Fassung vom 4. Februar 2014<br>(§4 Abs. 1 BauGB) | vom 18. Februar 2014 bis 17. März 2014 |
| 4. Öffentlichkeitsbeteiligung<br>in der Fassung vom 18. März 2014<br>(§3 Abs. 2 BauGB)                                | vom 7. April 2014 bis 9. Mai 2014      |
| 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange<br>in der Fassung vom 18. März 2014<br>(§4 Abs. 2 BauGB)               | vom 7. April 2014 bis 9. Mai 2014      |
| 6. Satzungsbeschluss<br>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 245 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 18. März 2014  
Verfahrensvermerke vom 28. März 2014

architekturbüro pezold-Wartenberg