



Gemeinde Fraunberg

Bebauungsplan

Wohngebiet an der Bachhamer Straße

1. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss gefasst
am 30. Januar 2018
 2. Öffentlichkeitsbeteiligung
in der Fassung vom 15. Januar 2018
(§ 3 Abs. 2 BauGB)
vom bis
 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
in der Fassung vom 15. Januar 2018
(§ 4 Abs. 2 BauGB)
vom bis
- Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.
4. Satzungsbeschluss
in der Fassung vom am
- Die nach § 13 BauGB erfolgte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1a BauGB).

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

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 diese 1. Änderung des Bebauungsplans Wohngebiet an der Bachhamer Straße als Satzung. Sie ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2016.

FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der Nutzung

- 2.1  allgemeines Wohngebiet

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Wohnungen, Stellplätze

- 3.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise als Einzelhäuser zu errichten. Abweichend dazu sind auf den Parzellen 10a/10b und 11a/11b auch Doppelhäuser zulässig.
- 3.2 In Wohngebäuden ist höchstens eine Wohnung je 300 m² Grundstücksfläche zulässig (Hinweis: Grundstücksfläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO. Bei der Ermittlung der zulässigen Wohnungsanzahl ist das Ergebnis aus der Grundstücksfläche und der o.g. Verhältniszahl kaufmännisch auf eine ganze Zahl zu runden).
- 3.3  Baugrenze
Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,5 m überschreiten
- 3.4  Fläche für Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb dieser Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.5 Vor Garagen und Carports sind auf den Baugrundstücken Zufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit einer Mindestlänge von 5,0 m herzustellen (Stauraum). Zufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.
- 3.6 Abweichend zu Nr. 1.3 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Fraunberg sind für Wohnungen über 130 m² Wohnfläche nur drei Stellplätze je Wohnung erforderlich. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung unverändert.
- 3.7 Abstandsflächen: es gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

- 6.4 Auf den Flächen gemäß Nr. 6.2 und 6.3 sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sowie der zweckentsprechenden Schächte und Kanäle unzulässig.

- 6.5  Fläche zur Regelung des Wasserabflusses:
Anlage von Retentionsmulden im Abflussbereich

7. Gestaltung

- 7.1 Auf Gebäuden mit einer Grundfläche von über 40 m² dürfen Dächer nur als Satteldach mit einer Neigung von mindestens 20° und maximal 40° ausgeführt werden. Anbauten mit einer Grundfläche von bis zu 15 m² sind davon ausgenommen.
- 7.2 Der First von Satteldächern gemäß Nr. 6.1 ist parallel zur Bachhamer Straße auszurichten. Abweichungen bis zu 10° sind zulässig.
- 7.3 Bei Dächern mit mindestens 35° Neigung sind je Dachseite zulässig: zwei Dachgauben mit jeweils höchstens 1,5 m Breite oder ein bis zu 3,5 m breiter Zwerchgiebel. Gauben und Zwerchgiebel müssen mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst zu liegen kommen (senkrecht gemessen) und mindestens 2,5 m Abstand zum Ortsgang einhalten.
- 7.4 Bauliche Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,0 m sein, gemessen ab fertigem Gelände.
- 7.5 Die Ansichtsfläche von Stützmauern darf maximal 1,0 m hoch sein. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einer Abweichung von 1,0 m zum natürlichen Gelände zulässig.
- Stützmauern müssen außerdem zu den Grundstücksgrenzen einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten, ausgenommen Stützmauern zur Anlage von Zufahrten und Stellplätzen. Innerhalb eines Baugrundstücks müssen Stützmauern untereinander einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten.
- Die Regelungen für Stützmauern gelten auch für sonstige bauliche Anlagen zur Böschungssicherung.
- (Hinweis: Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers dürfen durch Abgrabungen nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden)

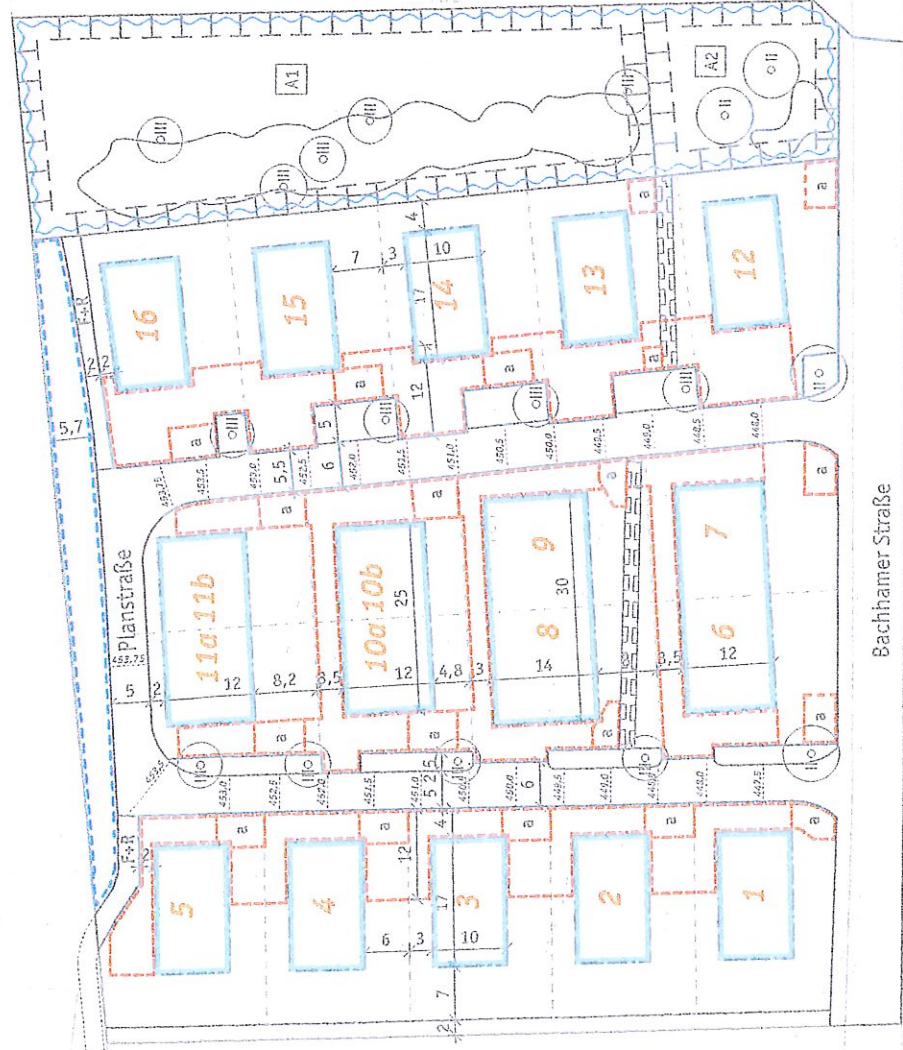
- 4.1 Grundfläche: die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.
Überschreitungen sind in folgendem Umfang zulässig:
- um 50 % der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;
- um weitere 25 % der zulässigen Grundfläche durch wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege, deren Belag einen Öffnungsanteil von mehr als 30 % aufweist.
- 4.2 Bezugspunkt eines Baugrundstücks für die nachfolgend festgesetzten Höhen ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze an ihrer höchsten Stelle (vordere Grundstücksgrenze ist die Grenze zwischen dem Baugrundstück und der öffentlichen Verkehrsfläche. Für Hinterliegergrundstücke ist die vordere Grenze des Grundstücks maßgeblich, über das sie erschlossen sind).
- 4.3 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,3 m
(Höhe des Firstes über dem Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 4.2)
- 4.4 Die maximal zulässige Traufwandhöhe beträgt 5,7 m
(Höhe der Schnittlinie der Außenflächen von Traufwand und Dach über dem Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 4.2)
- 5. Straßen und Wege**
- 5.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2  öffentliche Verkehrsfläche für Parkplätze und Straßenbäume
- 5.3  Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche über NHN
(Darstellung mit geplanter Höhenlinie)
- 5.4  Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche
- 5.5  öffentlicher Fuß- und Radweg
- 6. Abwasserbeseitigung**
- 6.1  Fläche zur Regelung des Wasserabflusses: Graben
- 6.2  Flächen für Nebenanlagen zur Abwasserbeseitigung
(privater Schmutzwasserschacht und Regenwasserschacht)
- 6.3  Fläche zur Begründung eines Leitungsrechts für die Niederschlagswasserableitung zugunsten der Gemeinde Fraunberg

- 8.1  öffentliche Grünfläche: Eingrünung und Distanzgrün
Auf der Fläche ist ein Blühstreifen mit einem Wildblumenanteil von mindestens 85 % anzulegen. Einmalige Mahd im Spätherbst oder Frühjahr, Abtransport des Mähguts.
- 8.2  zu pflanzender Laubbaum
Planzeichen mit Festsetzung der Mindestwuchsordnung, z. B. III
- 8.3 Auf den Grundstücken des allgemeinen Wohngebiets ist mindestens ein Laubbaum je 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen (Hinweis: die Begründung führt mehrere geeignete Arten auf).
- 8.4 Stützmauern mit einer Ansichtshöhe von über 0,5 m sind vollflächig gärtnerisch zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- 8.5  öffentliche Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Planzeichen mit Nummerierung der Teilfläche)
- Neuanlage einer Feldhecke aus Baum- und Straucharten der potentiellen natürlichen Vegetation mit ausgeprägtem Hochstaudensaum. Anlage einer artenreichen Wildblumenwiese auf den verbleibenden Flächen. Naturnahe Ausbildung der Retentionsmulden gemäß Nr. 6.5 zur Schaffung wechselfeuchter Bereiche.
-  artenreiche Wildblumenwiese
-  Sträucher
- Die Ausgleichsmaßnahmen auf der Teilfläche A1 werden den Baugebietsflächen des allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zugeordnet.

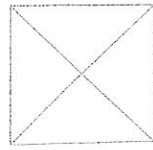
SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

- 1.1  vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- 1.2  Flurstücksnummer
- 1.3  Maßangabe in Metern
- 1.4  Parzellennummer
- 1.5  vorgeschlagene Grundstücksgrenze



M 1:1.000



Gemeinde Fraunberg Bebauungsplan Wohngebiet an der Bachhamer Straße

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gefasst
am 10. November 2015
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
in der Fassung vom 2. Februar 2016
(§ 3 Abs. 1 BauGB)
vom 22. Februar 2016 bis 18. April 2016
3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
in der Fassung vom 2. Februar 2016
(§ 4 Abs. 1 BauGB)
vom 22. Februar 2016 bis 18. April 2016
4. Öffentlichkeitsbeteiligung
in der Fassung vom 21. Juli 2016
(§ 3 Abs. 2 BauGB)
vom 16. August 2016 bis 16. September 2016
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
in der Fassung vom 21. Juli 2016
(§ 4 Abs. 2 BauGB)
vom 16. August 2016 bis 16. September 2016
6. Satzungsbeschluss
in der Fassung vom 4. Juni 2016
am 6. Oktober 2016

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

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 Bekannt-
machung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 21. Juli 2016 mit Begründung vom 23. September 2016
in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Fraunberg den
Erster Bürgermeister Hans Wiesmaier (Siegel)

PRÄMBEL

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-Wohngebiet an der Bachhamer Straße als Satzung.~~

1. Änderung des Bebauungsplans Wohngebiet an der Bachhamer Straße als Satzung. Sie ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2016.

FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der Nutzung

- 2.1  allgemeines Wohngebiet

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Wohnungen, Stellplätze

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

Abweichend dazu sind auf den Parzellen 10a/10b und 11a/11b auch Doppelhäuser zulässig.

- 3.2 In Wohngebäuden ist höchstens eine Wohnung je 300 m² Grundstücksfläche zulässig (Hinweis: Grundstücksfläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO. Bei der Ermittlung der zulässigen Wohnungsanzahl ist das Ergebnis aus der Grundstücksfläche und der o.g. Verhältniszahl kaufmännisch auf eine ganze Zahl zu runden).

3.3 Baugrenze

Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,5 m überschreiten

3.4 Fläche für Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb dieser Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 3.5 Vor Garagen und Carports sind auf den Baugrundstücken Zufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit einer Mindestlänge von 5,0 m herzustellen (Stauraum). Zufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

- 3.6 Abweichend zu Nr. 1.3 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Fraunberg sind für Wohnungen über 130 m² Wohnfläche nur drei Stellplätze je Wohnung erforderlich. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung unverändert.

- 3.6.7 Abstandsflächen: es gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

- 6.4 Auf den Flächen gemäß Nr. 6.2 und 6.3 sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sowie der zweckentsprechenden Schächte und Kanäle unzulässig.

- 6.5  Fläche zur Regelung des Wasserabflusses:
Anlage von Retentionsmulden im Abflussbereich

7. Gestaltung

- 7.1 Auf Gebäuden mit einer Grundfläche von über 40 m² dürfen Dächer nur als Satteldach mit einer Neigung von mindestens 20° und maximal 40° ausgeführt werden. Anbauten mit einer Grundfläche von bis zu 15 m² sind davon ausgenommen.

- 7.2 Der First von Satteldächern gemäß Nr. 6.1 ist parallel zur Bachhamer Straße auszurichten. Abweichungen bis zu 10° sind zulässig.

- 7.3 Bei Dächern mit mindestens 35° Neigung sind je Dachseite zulässig: zwei Dachgauben mit jeweils höchstens 1,5 m Breite oder ein bis zu 3,5 m breiter Zwerchgiebel. Gauben und Zwerchgiebel müssen mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst zu liegen kommen (senkrecht gemessen) und mindestens 2,5 m Abstand zum Ortsgang einhalten.

- 7.4 Bauliche Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,0 m sein, gemessen ab fertigem Gelände.

- 7.5 Die Ansichtsfläche von Stützmauern darf maximal 1,0 m hoch sein. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einer Abweichung von 1,0 m zum natürlichen Gelände zulässig.

Stützmauern müssen außerdem zu den Grundstücksgrenzen einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten, ausgenommen Stützmauern zur Anlage von Zufahrten und Stellplätzen. Innerhalb eines Baugrundstücks müssen Stützmauern untereinander einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten.

Die Regelungen für Stützmauern gelten auch für sonstige bauliche Anlagen zur Böschungssicherung.

(Hinweis: Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers dürfen durch Abgrabungen nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden)

4.1 Grundfläche: die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35. Überschreitungen sind in folgendem Umfang zulässig:
- um 50 % der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;
- um weitere 25 % der zulässigen Grundfläche durch wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege, deren Belag einen Öffnungsanteil von mehr als 30 % aufweist.

4.2 Bezugspunkt eines Baugrundstücks für die nachfolgend festgesetzten Höhen ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze an ihrer höchsten Stelle (vordere Grundstücksgrenze ist die Grenze zwischen dem Baugrundstück und der öffentlichen Verkehrsfläche. Für Hinterliegergrundstücke ist die vordere Grenze des Grundstücks maßgeblich, über das sie erschlossen sind).

4.3 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,3 m (Höhe des Firstes über dem Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 4.2)

4.4 Die maximal zulässige Traufwandhöhe beträgt 5,7 m (Höhe der Schnittlinie der Außenflächen von Traufwand und Dach über dem Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 4.2)

5. Straßen und Wege

5.1 öffentliche Verkehrsfläche

5.2 öffentliche Verkehrsfläche für Parkplätze und Straßenbäume

5.3 Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche über NHN (Darstellung mit geplanter Höhenlinie)

5.4 Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche

5.5 öffentlicher Fuß- und Radweg

6. Abwasserbeseitigung

6.1 Fläche zur Regelung des Wasserabflusses: Graben

6.2 Flächen für Nebenanlagen zur Abwasserbeseitigung (privater Schmutzwasserschacht und Regenwasserschacht)

6.3 Fläche zur Begründung eines Leitungsrechts für die Niederschlagswasserableitung zugunsten der Gemeinde Fraunberg

8. Grünordnung, Natur und Landschaft

8.1 öffentliche Grünfläche: Eingrünung und Distanzgrün
Auf der Fläche ist ein Blühstreifen mit einem Wildblumenanteil von mindestens 85 % anzulegen. Einmalige Mahd im Spätherbst oder Frühjahr, Abtransport des Mähguts.

8.2 zu pflanzender Laubbaum
Pflanzeichen mit Festsetzung der Mindestwuchsordnung, z.B. III

8.3 Auf den Grundstücken des allgemeinen Wohngebiets ist mindestens ein Laubbaum je 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen (Hinweis: die Begründung führt mehrere geeignete Arten auf).

8.4 Stützmauern mit einer Ansichtshöhe von über 0,5 m sind vollflächig gärtnerisch zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

8.5 öffentliche Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Planzeichen mit Nummerierung der Teilfläche)

Neuanlage einer Feldhecke aus Baum- und Straucharten der potentiellen natürlichen Vegetation mit ausgeprägtem Hochstaudensaum. Anlage einer artenreichen Wildblumenwiese auf den verbleibenden Flächen. Naturnahe Ausbildung der Retentionsmulden gemäß Nr. 6.5 zur Schaffung wechselfeuchter Bereiche.

artenreiche Wildblumenwiese

Straucher

Die Ausgleichsmaßnahmen auf der Teilfläche A1 werden den Baugebietsflächen des allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zugeordnet.

SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

1.2 Flurstücksnummer

1.3 Maßangabe in Metern

1.4 Parzellennummer

1.5 vorgeschlagene Grundstücksgrenze