

# 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 Im Südosten von Bergham als Satzung.



## SONSTIGE PLANZEICHEN

### 1. Bestandsdarstellung, Maße

- 1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- 1.2 Flurstücksnummer
- 1.3 Höhenlinie mit Höhenangabe in m über NHN  
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

## FESTSETZUNGEN

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

### 2. Art der Nutzung

- 2.1 Mischgebiet
- 2.2 Die Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO ist für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von gewerblichen Nutzungen ausgeschlossen.

### 3. Straßen und Wege

- 3.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 3.2 Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche
- 3.3 Sichtfläche: die Sichtfläche ist von Bebauung und Pflanzen zwischen 0,8 und 2,5 m Höhe über der Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

### 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise als Einzelhäuser zu errichten.
- 4.2 Baugrenze; Überschreitungen durch Vordächer, Terrassen und Balkone können bis zu einer Tiefe von 4 m zugelassen werden.
- 4.3 Fläche für Garagen und Stellplätze; die festgesetzten baulichen Anlagen sind nur auf diesen Flächen und auf den mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

St nur offene Stellplätze und Carports zulässig  
Ga offene Stellplätze, Carports und Garagen zulässig

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

### 5. Maß der Nutzung, Wohnungen

- 5.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,45. Überschreitungen sind in folgendem Umfang zulässig:
  - bis zu einer GRZ von 0,75 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;
  - bis zu einer GRZ von 0,8 durch wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege, deren Belag einen Öffnungsanteil von mehr als 30 % hat.
- 5.2 465,0 zulässige Oberkante baulicher Anlagen als Höchstwert über Normalhöhennull, z.B. 465,0 m ü. NHN. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine oder Blitzableiter.
- 5.3 462,0 maximal zulässige Traufwandhöhe, z.B. 462,0 m (Höhe der Schnittlinie der Außenflächen von Traufwand und Dach über Normalhöhennull)
- 5.4 Pro Wohngebäude ist maximal eine Wohnung zulässig.

### 6. Gestaltung

- 6.1 Außenwandflächen sind in Putz, Beton oder Metall in den Farben weiß oder hellgrau auszuführen. Zulässig sind zudem unbehandelte oder farblos, hellbraun oder hellgrau beschichtete Holzverschalungen.
- 6.2 Dächer von Gebäuden der Hauptnutzung sind als Satteldach mit roter oder rotbrauner Dachdeckung und einer Dachneigung von 18 bis 40° auszubilden.
- 6.3 Auf Dächern mit mindestens 35° Neigung sind bis zu 1,5 m breite Dachgauben und je Dachseite bis zu ein außenwandbündiger Zwerchgiebel mit höchstens 3,5 m Breite zulässig. Die Dachaufbauten müssen mindestens 1,0 m unter dem Dachfirst zu liegen kommen, senkrecht gemessen, und mindestens 1,5 m Abstand zum Ortgang einhalten. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf je Dachseite höchstens ein Drittel der Breite der Gebäudeaußenwand an der Traufseite betragen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 6.4 Bauliche Einfriedungen sind nur als sockellose Zäune zulässig und dürfen nicht höher als 1,5 m sein, gemessen über dem fertigem Gelände.
- 6.5 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Anlagen der Fremdwerbung sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nur in einem Abstand von höchstens 20 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Nicht zulässig sind Fahnen, Wimpelreihen und farbige Lichtgirlanden, Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und bewegte Werbeanlagen.
- 6.6 Werbeanlagen an Gebäuden: an Außenwänden sind Werbeanlagen mit einer Einzelfläche von bis zu 3 m<sup>2</sup> und einer Gesamtfläche von höchstens 5 % der Außenwandfläche zulässig.
- 6.7 Freistehende Werbeanlagen: An der östlichen Grundstückszufahrt sind zwei Werbeanlagen mit bis zu 1,5 m Breite und einer Höhe von maximal 3 m zulässig.

### 7. Grünordnung, Natur und Landschaft

- 7.1 zu pflanzender standorttypischer Laubbaum der Mindestwuchsordnung II
- 7.2 Niederschlagswasser ist zu versickern. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. mit Rasengittersteinen.
- 7.3 Fläche zur Regelung des Wasserabflusses: Niederschlagswasserrückhaltung; das vorhandene Rückhaltevolumen darf nicht verringert werden.
- 7.4 private Fläche für folgende Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Anlage einer Obstwiese mit Hochstämmen regionaler Sorten; Ansaat der verbleibenden Fläche als Wiese; Verzicht auf jegliche Pflanzenschutzmittel sowie auf Düngung des Unterwuchses; jährlich ein- bis zweimalige Mahd, Abtransport des Mähguts. Die Flächen dürfen nicht eingefriedet werden. Mit Ausnahme von Stützpfehlern und Verbisschutzvorrichtungen sind bauliche Anlagen auf den Flächen unzulässig. Diese Maßnahme wird dem Mischgebiet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahme ist dinglich zu sichern.



# Gemeinde Fraunberg Bebauungsplan Im Südosten von Bergham

## VERFAHRENSVERMERKE

- |   |  |
|---|--|
| 1. Änderungsbeschluss gefasst   | am 25. Juli 2017                         |
| 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 5. Dezember 2017 (§ 3 Abs. 1 BauGB)                  | vom 15. Januar 2018 bis 16. Februar 2018 |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 5. Dezember 2017 (§ 4 Abs. 1 BauGB) | vom 15. Januar 2018 bis 16. Februar 2018 |
| 4. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom .....  | vom ..... bis .....                      |
| 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom .....   | vom ..... bis .....                      |
| 6. Satzungsbeschluss in der Fassung vom .....   | am .....                                 |

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 Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... mit Begründung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

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