

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Fraunberg Nord als Satzung. Sie ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Fraunberg Nord aus dem Jahr 1984 und seine 1. Änderung.

FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung

2.1 reines Wohngebiet
Ausnahmen nach §3 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zulässig.

2.2 allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zulässig.

2.3 Auf der Parzelle 27 ist die festgesetzte Nutzung erst dann zulässig, wenn die darüber verlaufende Mittelspannungsleitung entfernt wurde.

3. Maß der Nutzung, Anzahl der Wohnungen, Grundstücksgrößen

3.1 Auf den Parzellen 2, 3 und 4 sind maximal zwei Vollgeschosse und auf allen anderen Parzellen ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss zulässig.

3.2 Je Gebäude sind auf den Parzellen 25, 26 und 27 bis zu vier Wohnungen, auf den anderen Parzellen maximal zwei Wohnungen zulässig.

3.3 Die Baugrundstücke müssen bei einem zulässigen Vollgeschoss mindestens 600 m² groß sein, bei zwei zulässigen Vollgeschossen mindestens 300 m².

3.4 Auf den Parzellen sind folgende Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl festgesetzt:

Parzelle	GRZ	GFZ	Parzelle	GRZ	GFZ
1	0,20	0,30	13	0,18	0,30
2	0,23	0,46	14	0,20	0,33
3	0,23	0,46	15	0,18	0,30
4	0,20	0,40	16	0,20	0,30
5	0,20	0,33	17	0,18	0,30
6	0,12	0,20	18	0,20	0,30
7	0,20	0,32	19	0,18	0,30
8	0,20	0,32	20	0,20	0,30
9	0,20	0,32	21	0,20	0,30
10	0,20	0,32	22	0,18	0,30
11	0,20	0,32	23	0,14	0,21
12	0,18	0,30	24	0,14	0,21

3.5 Auf den Parzellen 25 und 26 ist für Einzelhäuser eine Grundfläche bis zu 230 m² zulässig, für Doppelhaushälften eine Grundfläche bis zu 100 m². Auf Parzelle 27 ist eine Grundfläche bis zu 230 m² zulässig. Die zulässige Grundfläche darf auf den Parzellen 25, 26 und 27 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 100 % überschritten werden.

4. Bauweise, Bauform

4.1 Die Gebäude werden in der offenen Bauweise errichtet. Zulässig sind auf den Parzellen 25 und 26 Einzel- und Doppelhäuser, auf den Parzellen 2/3 und 23/24 nur Doppelhäuser, auf allen anderen Parzellen nur Einzelhäuser.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

5.1 Baulinie

5.2 Baugrenze

5.3 Fläche für Garagen
Garagen sind nur auf diesen Flächen und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den Parzellen 25 und 26 sind bei Einzelhausbebauung die Garagen in das Wohngebäude zu integrieren.

5.4 Auf den Parzellen 25, 26 und 27 sind zwei Stellplätze je Wohnung zu errichten. Auf den anderen Parzellen richtet sich die Anzahl der Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fraunberg.

5.5 Nebenanlagen und Nebengebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis 75 m³ sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.6 Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
zulässig sind nur Einfriedungen gem. Festsetzung Nr. 7.7

6. Straßen und Wege, Grünflächen

6.1 öffentliche Verkehrsfläche

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.3 öffentlicher Parkplatz

6.4 Sichtdreieck; die Sichtdreiecke sind von Bebauung und Bepflanzung über 80 cm freizuhalten; ausgenommen sind hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,5 m.

6.5 Einfahrt; die Einfahrt darf nicht eingefriedet werden.

7. Gestaltung

7.1 Dächer
auf Gebäuden mit einem zulässigen Vollgeschoss und auf Garagen muss die Dachneigung 35° bis 42° zur Waagerechten betragen, bei Gebäuden mit zwei zulässigen Vollgeschossen 28°. Dachüberstände sind an den Traufseiten bis zu 80 cm, an den Ortsgängen bis zu 60 cm zulässig. Die Dächer sind mit naturroten Dachpfannen einzudecken.

7.2 Kniestock
Bei Gebäuden mit einem zulässigen Vollgeschoss ist ein Kniestock mit bis zu 60 cm Höhe zulässig, bei Gebäuden mit zwei zulässigen Vollgeschossen bis 30 cm Höhe. Die Höhe des Kniestocks ist das Maß zwischen Oberkante Dachgeschoßfußboden bis zum Schnitt von Außenwand und Unterkante Dachsparren, gemessen an der Außenseite der Außenwand.

7.3 verbindliche Firstrichtung

7.4 Dachgauben
Je Dachseite sind maximal drei Gauben zulässig. Die Gauben sind in den Fensterachsen anzuordnen und mit Giebeldach auszuführen. Die Fensteröffnung darf maximal 1,0 m breit und 1,1 m hoch sein.

7.5 Höhenlage
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm über der Oberkante des Gehsteigs liegen.

7.6 Außenwände
Außenwände sind mit weißem Kalk-Spritzputz zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.

7.7 Einfriedungen
Hecken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und Zäune dürfen maximal 1 m hoch sein, sonstige Hecken und Mauern im Bereich von Freisitzen 2 m. Entlang der Erschließungsstraße sind nur Holzzäune zulässig.

7.8 Werbeanlagen sind nicht zulässig.

8. Grünordnung

8.1 öffentliche Grünfläche

8.2 zu pflanzender Baum
Abweichungen in der räumlichen Anordnung sind zulässig. Pflanzdichte: mindestens ein Baum je 150 m² Grundstücksfläche. Zulässig sind Obstbäume und folgende Arten:

Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Quercus pendunculata	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia intermedia	Linde
Praxinus excelsior	Platane
Acer platanoides	Spitzahorn
Sorbus intermedia	Vogelbeere
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Acer saccharinum vieri	Silberahorn
Ainus glutinos	Roterle
Betula verrucosa	Weißbirke

Pflanzgröße: Hochstämme, drei- bis viermal verpflanzt, aus extra weitem Stand; Stammumfang mindestens 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe; Höhe mindestens 3,50 m;

9. Immissionsschutz

9.1 Fläche für folgende Vorkehrung zur Minderung von Schalleinwirkungen: Aufenthaltsräume müssen ein zum Lüften geeignetes Fenster in der Ost- oder Südfassade besitzen.

SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

1.2 Flurstücksnummer

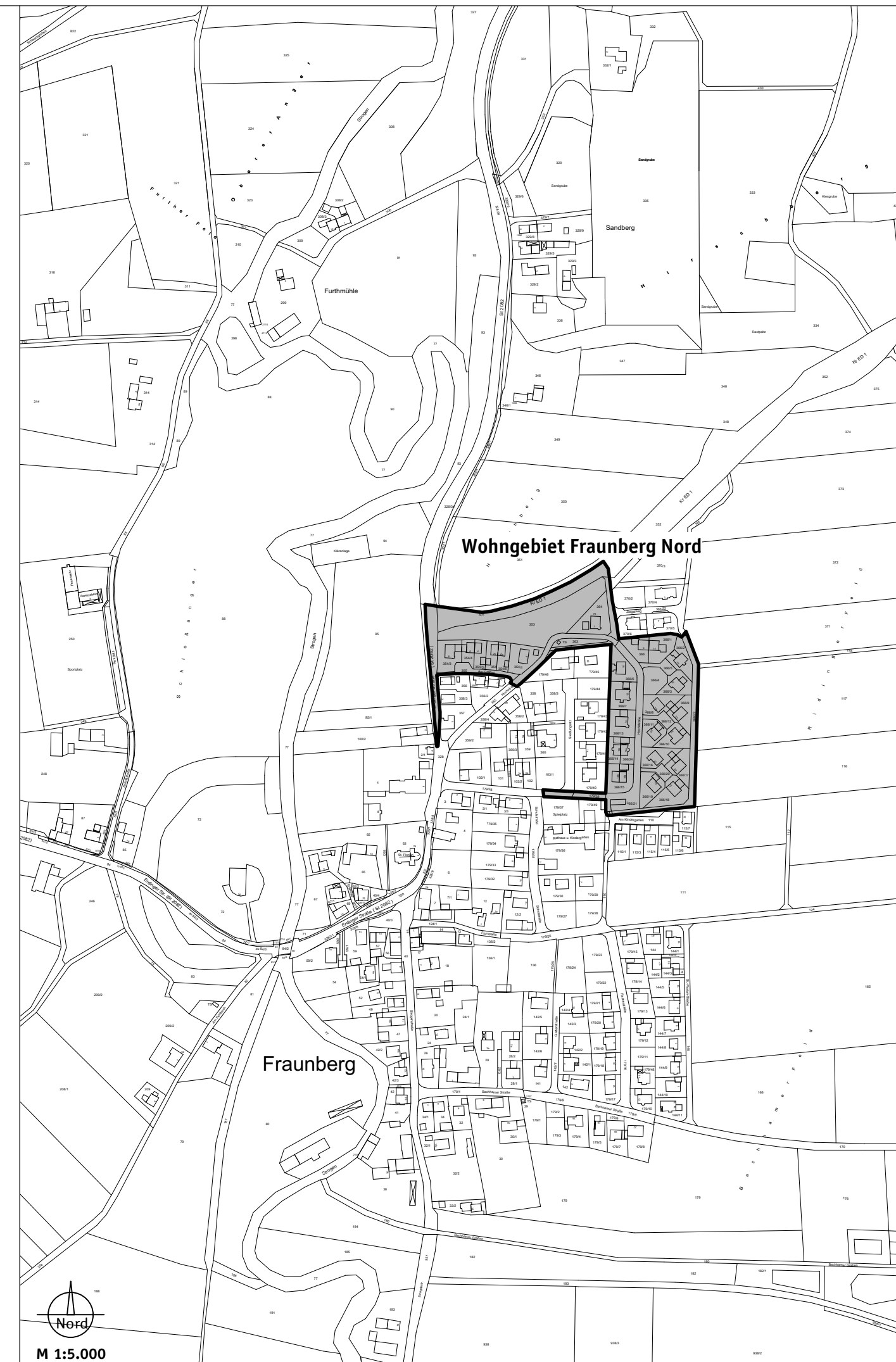
1.3 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

1.4 Parzellennummer

1.5 Maßangabe in Metern

1.6 20 kV-Leitung mit Sicherheitszone

1.7 Grenze der Ortsdurchfahrt der Staatsstraße



M 1:5.000



Gemeinde Fraunberg Bebauungsplan Fraunberg Nord 2. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss gefasst am 15. Januar 2019
2. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 26. Januar 2019 (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom bis
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 26. Januar 2019 (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom bis
Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.
4. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 26. Januar 2019 am 28. Mai 2019
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 26. Januar 2019 mit Begründung vom 28. Mai 2019 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Fraunberg den
Erster Bürgermeister Hans Wiesmaier (Siegel)



M 1:1.000