FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der Nutzung

2.1 WA2 allgemeines Wohngebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)

2.2 Abgrenzung von Baugebietsteilflächen

2.3 Verbindung von zusammengehörenden Baugebietsteilflächen

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Wohnungen, Stellplätze

3.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten.
Die zulässige Hausform ist durch Planzeichen vorgegeben:

E nur Einzelhäuser zulässig

D nur Doppelhäuser zulässig

3.2 In Wohngebäuden ist folgende Anzahl von Wohnungen zulässig:
- im WA3 höchstens zwei Wohnungen
- im WA1 und WA2 höchstens eine Wohnung je 110 m² Grundstücksfläche

3.3 Baugrenze; Terrassen incl. Terrassentrennwände und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten, Balkone um bis zu 2 m.

3.4 Fläche für Garagen, Stellplätze und ihre Einfahrten

E nur Einfahrten zulässig

St nur offene Stellplätze zulässig

Ca nur Carports zulässig

TGa nur Tiefgaragen zulässig (incl. Rampen und Lüftungsschächte)

Die festgesetzten baulichen Anlagen sind nur auf diesen Flächen und auf den mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.5 Vor geschlossenen Garagen sind auf den Baugrundstücken Zufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit einer Mindestlänge von 5,0 m herzustellen (Stauraum). Die Zufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin und zu den Flächen mit Geh- und Fahrrecht nach Nr. 5.4 und 5.5 nicht eingefriedet werden (Hinweis: die Vorschriften der gemeindlichen Stellplatzsatzung und der Garagen- und Stellplatzverordnung bleiben davon unberührt).

3.6 Abstandsflächen: es gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Abweichend dazu sind im WA2 auf der gemäß Nr. 3.4 für Carports festgesetzten Fläche folgende Gebäude ohne eigene Abstandsflächen sowie in den Abstandsflächen anderer baulicher Anlagen zulässig: Carports und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten. Die mittlere Wandhöhe dieser Gebäude darf höchstens 3 m über dem fertigen Gelände betragen.

4. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage und Höhen

4.1 Grundfläche: die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.
Überschreitungen sind in folgendem Umfang zulässig:

- durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO
  - im WA1 und WA3 bis zu einer GRZ von 0,45
  - im WA2 bis zu einer GRZ von 0,50

- durch wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege, deren Belag einen Öffnungsanteil von mehr als 30 % aufweist
  - im WA1 und WA3 bis zu einer GRZ von 0,55
  - im WA2 bis zu einer GRZ von 0,70

- und im WA1 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO, die mit mindestens 60 cm Erde oder Pflanzsubstrat überdeckt und bepflanzt sind bis zu einer GRZ von 0,75 (z.B. Tiefgaragen).

4.2 Bezugspunkt eines Baugrundstücks für die nachfolgend festgesetzten Höhen ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche am Fahrbahnrand in der Mitte der Grundstückszufahrt. Bei den Parzellen 20a, 20b, 21a und 21b gilt die Fläche mit Geh- und Fahrrecht gemäß Nr. 5.5 als Grundstückzufahrt.

4.3 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im WA1 und WA2 10,70 m, im WA3 9,50 m (Höhe des Firstes über dem Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 4.2)

4.4 Die maximal zulässige Traufwandhöhe beträgt im WA2 und WA3 6,50 m und im WA1 9,00 m (Höhe der Schnittlinie der Außenflächen von Traufwand und Dach über dem Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 4.2)

5. Straßen und Wege, Erschließung

5.1 öffentliche Verkehrsfläche

5.2 öffentliche Verkehrsfläche für Parkplätze und Straßenbäume

5.3 Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche

5.4 a Fläche zur Begründung eines Geh- und Fahrrechts zur Erschließung der Parzelle 3

5.5 b Fläche zur Begründung eines Geh- und Fahrrechts zur Erschließung der Parzellen 20a, 20b, 21a und 21b.

5.6 Fläche für die Abfallbeseitigung

Die Fläche dient der Bereitstellung der Abfallbehältnisse der Parzelle 3 zur Entsorgung gemäß Art. 3 ff. BayAbfG und Abschnitt 2 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Erding sowie zur Entsorgung gemäß VerpackV (Hinweis: ein dauerhaftes Abstellen der Behälter ist auf dieser Fläche nicht zulässig).

5.7 Sichtfläche: innerhalb dieser Fläche dürfen bauliche Anlagen und Pflanzen maximal 80 cm hoch sein, gemessen über der Fahrbahn;

6. Gestaltung

6.1 Bei Gebäuden mit einer Gesamthöhe von mehr als 3,50 m über dem Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 4.2 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.

6.2 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 Ortgang einhalten.

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 Bauliche Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,0 m sein, gemessen ab dem fertigen Gelände.

6.5 Die Ansichtsfläche von Stützmauern darf maximal 1,0 m hoch sein. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einer Abweichung von 0,5 m zum natürlichen Gelände zulässig. Stützmauern und Abgrabungen zur Herstellung von Tiefgaragenrampen sind davon ausgenommen.

7. Grünordnung, Natur und Landschaft

7.1 öffentliche Grünfläche: Spiel- und Quartiersplatz

7.2 zu pflanzender Laubbaum
Planzeichen mit Festsetzung der Mindestwuchsordnung, z.B. III

7.3 zu pflanzende Sträucher

7.4 Auf den Grundstücken des allgemeinen Wohngebiets ist mindestens ein Laubbaum je 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Bäume gemäß Nr. 7.3 werden angerechnet. (Hinweis: die Begründung führt mehrere geeignete Arten auf).

7.5 Mindestens 90 % der nicht bebauten privaten Grundstücksfläche sind gärtnerisch zu begrünen und zu bepflanzen.

7.6 Dächer von Garagen und Carports mit einer Grundfläche von mehr als 45 m² sowie Überdachungen von Tiefgaragenzufahrten sind als Gründach mit einer Dicke der Substratschicht von mindestens 6 cm auszuführen, sofern Nr. 6.1 nicht entgegensteht.

7.7 Offene Stellplätze, öffentliche Parkplätze, Grundstückszufahrten und Garagenstauräume sind wasserdurchlässig zu befestigen. Der Belag muss einen Öffnungsanteil von mindestens 15 % aufweisen.

7.8 A1 öffentliche Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Planzeichen mit Nummerierung der Ausgleichsfläche)

Ausgleichsflächen A1 und A2 (919 m²):
Ortsrandeingrünung mit Bäumen, Strauchgruppen und Wildblumensäumen;
Auf der Fläche A2 ist ein Fuß- und Radweg als wassergebundene Decke zulässig.

Ausgleichsfläche A3:
Anlage einer Obstwiese auf Flurstück 79/T (1.624 m²), Gemarkung Maria Thalheim

zu pflanzende Obstbäume

Diese Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Teilausgleich zugeordnet (Hinweis: ein weiterer Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB für die Baugebietsausweisung wird auf einer 545 m² großen Teilfläche des Flurstücks 167, Gemarkung Fraunberg erbracht.).

8. Lärmschutz

8.1 Stationäre Geräte (Klimageräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) oder ihre nach außen gerichteten Komponenten müssen zu schutzbedürftiger Bebauung folgende Mindestabstände einhalten:

Schallleistungspegel des Geräts	Mindestabstand
45 dB(A)	4 m
50 dB(A)	7 m
55 dB(A)	13 m
60 dB(A)	23 m
65 dB(A)	32 m
70 dB(A)	49 m
75 dB(A)	80 m

8.2 Carports und Nebengebäude auf der gemäß Nr. 3.4 für Carports festgesetzten Fläche im WA2 sind mit geschlossener Rückwand zu errichten. Rückwand ist die Wand an der Grenze zur Baugebietsteilfläche WA1.

SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

1.1 12 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

1.2 937/2 Flurstücksnummer

1.3 6,3 Maßangabe in Metern

1.4 19 Parzellennummer
(Hinweis: die Parzelle 2 ist im Planungsverlauf entfallen)

1.5 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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 Osten von Reichenkirchen als Satzung.

Ausgleichsfläche M 1:1.000

Wohngebiet M 1:1.000

Gemeinde Fraunberg
Bebauungsplan
Im Osten von Reichenkirchen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gefasst — am 15. Januar 2019

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
in der Fassung vom 7. Februar 2019
(§ 3 Abs. 1 BauGB) — vom 18. März 2019 bis 18. April 2019

3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
in der Fassung vom 7. Februar 2019
(§ 4 Abs. 1 BauGB) — vom 18. März 2019 bis 18. April 2019

4. Öffentlichkeitsbeteiligung
in der Fassung vom 30. Juli 2019
(§ 3 Abs. 2 BauGB) — vom 9. September 2019 bis 11. Okober 2019

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
in der Fassung vom 30. Juli 2019
(§ 4 Abs. 2 BauGB) — vom 9. September 2019 bis 11. Okober 2019

6. Satzungsbeschluss
in der Fassung vom 30. Juli 2019 — am 10. Dezember 2019

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 30. Juli 2019 mit Begründung vom 10. Dezember 2019 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Fraunberg den .....

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

gefertigt am 30. Juli 2019
Verfahrensvermerke vom 11. Dezember 2019

architekturbüro pezold·Wartenberg