

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 **5.** Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Tittenkofen als Satzung. Sie ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 2003 inklusive seiner bisherigen Änderungen.

FESTSETZUNGEN

- Räumlicher Geltungsbereich**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Art und Maß der Nutzung, Höhenlage**
 - Gewerbegebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)
- Beherbergungsbetriebe und selbständige Lagerplätze sind nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Innenstadt- und Nahversorgungsbedarfs nach Anlage 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 1. März 2018 sind nicht zulässig. Im GE4 können Wohnungen nur in Obergeschossen zugelassen werden (Hinweis: die grundsätzliche Zulässigkeit von Wohnungen im Gewerbegebiet richtet sich nach § 8 BauNVO).
- Abgrenzung von Baugebietsteilflächen
- Verbindung von zusammengehörenden Baugebietsteilflächen
- Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Die Gebäude dürfen bis zu zwei Vollgeschosse haben.
- Die zulässige Sockelhöhe beträgt 0,3 m (Sockelhöhe ist die Höhe des Erdgeschossfußbodens über der Fahrbahnoberfläche der Erschließungsstraße).
- Zulässig ist bei Gebäuden mit geneigtem Dach eine Traufwandhöhe von bis zu 7,0 m. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt diese Wandhöhe für alle Außenwände (Traufwandhöhe ist der Abstand zwischen dem Erdgeschossfußboden und der Schnittlinie der Traufwandaußenfläche mit der Dachaußenfläche; Flachdächer sind Dächer mit weniger als 5° Neigung).
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze**
 - Die Gebäude sind in abweichender Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge der Hausformen von höchstens **100 m** zu errichten.
 - Baugrenze
 - Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze können auch außerhalb zugelassen werden, jedoch nicht auf den festgesetzten Grünflächen.
 - Im GE1 gilt abweichend zu Nr. 3.3 Satz 1: Innerhalb der Anbauverbotszone der Staatsstraße St 2082 gemäß 'sonstigen Planzeichen' Nr. 2.1 können offene Garagen in Form von mit Photovoltaikanlagen überdachten Stellplätzen zugelassen werden.**
 - Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bemisst sich im GE1 und GE3a nach der Bekanntmachung des BStMI über Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze vom 12. Februar 1978 (MABl. 181). Abweichend davon sind im GE1 und GE1a je Wohnung zusätzlich 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Im GE2, GE3a, GE3b und GE4 gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fraunberg.
 - Abstandsflächen: es gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 **Satz 1** BayBO.
- Straßen und Wege, Versorgung**
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Fläche für Versorgungsanlagen
 - Sichtfläche: innerhalb dieser Fläche dürfen bauliche Anlagen und Pflanzen maximal 80 cm hoch sein, gemessen über der Fahrbahn;
 - Auf den in Nr. 7.1 festgesetzten Grünflächen und den in Nr. 7.6 festgesetzten Ausgleichsflächen sind Grundstüczufahrten und -zugänge zur Staatsstraße 2082 nicht zulässig.
 - Fläche zur Begründung eines Leitungsrechts für die Schmutzwasserableitung zugunsten der Gemeinde Fraunberg
- Gestaltung**
 - Die Dachneigung darf höchstens 30° betragen.
 - An der Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet ist eine Übersichtstafel zulässig. Nicht zulässig sind:
 - Werbeanlagen an Einfriedungen, mit Ausnahme eines bis 0,8 m² großen Hinweischildes je Betrieb
 - Werbeanlagen, die die Gebäudetraufe überragen.
 - Leuchtreklame, die zur Staatsstraße 2082 oder in die freie Landschaft hineinwirkt
 - Beschirftungen mit mehr als 1,0 m Höhe
 Werbeanlagen sind innerhalb der straßenrechtlichen Anbauverbotszone nicht zulässig.
 - Einfriedungen sind als sockellose Maschendraht- oder Drahtgitterzäune bis zu 2,0 m Höhe auszuführen. Mauern sind nicht zulässig. Auf den festgesetzten Grünflächen entlang der Südstraße und der Staatsstraße sind Einfriedungen nicht zulässig.
- Immissionsschutz**
 - Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundstücksfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber Lw = 65 dB(A) und nachts Lw = 48 dB(A) überschreitet, sind im GE1, GE1a und GE2 unzulässig. Der auf dem Betriebsgrundstück stattfindende Verkehr ist dabei mit zu berücksichtigen. Im GE1a ist abweichend davon tagsüber ein Schalleistungspegel Lw = 66 dB(A) zulässig.

(Hinweise: Die Einhaltung der Schalleistungspegel ist auch mit geeigneten technischen Vorkehrungen oder organisatorischen Maßnahmen möglich. Sie ist bei Bauanträgen und Anträgen auf Nutzungsänderung mit einem Schallschutzgutachten nachzuweisen. Ausnahmen davon sind im Einzelfall mit Zustimmung der unteren Immissionsschutzbehörde möglich, z.B. bei lärmarmen Nutzungen.)
 - Im GE3a, GE3b und GE4 sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die folgenden Emissionskontingente L_{eq,tot} nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr), noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Fläche in m²	Emissionskontingente L _{eq,tot} [dB(A)/m²]	
		tags	nachts
GE3a	5.943	63	48
GE3b	4.160	63	48
GE4	9.561	56	41

- (Hinweise: An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Gewerbegebiet muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm:1998 von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten wird, bzw. dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm:1998 ist. Sind keine Betriebswohnungen vorhanden, kann nachts der Immissionsrichtwert für den Tagzeitraum herangezogen werden. Die DIN 45691:2006-12 wird bei der Verwaltungsstelle zur Einsicht bereit gehalten, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.)
- Auf dieser Fläche müssen Außentüren, Tore und zum Lüften erforderliche Fenster gewerblich genutzter Räume an die dem Mischgebiet abgewandten Gebäudesseite orientiert werden (Nordseite). Gesetzlich vorgeschriebene Notausgänge sind ausgenommen. Für lärmarme Nutzungen können Ausnahmen zugelassen werden.
 - Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten.
 - Grünordnung, Natur und Landschaft** (Hinweis: mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die Begründung führt geeignete Arten für die anzupflanzenden Bäume und Sträucher auf.)
 - Grünfläche (Gebietseingrünung, Gebietsdurchgrünung)
 - Fläche zum Anpflanzen von flächigen Gehölzen: die Flächen sind zu 92 % mit Sträuchern im 1,5 x 1,5 m Raster und zu 8 % mit Laubbäumen zu bepflanzen.
 - zu pflanzender hochstämmiger Laubbaum
Die festgesetzte Lage kann verändert werden, die Anzahl ist beizubehalten.
 - Für die nach Nr. 7.2, 7.3 und 7.6 anzupflanzenden Gehölze werden folgende Mindestpflanzqualitäten vorgeschrieben: Bäume 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10 bis 12 cm, gemessen in 1m Höhe; Sträucher 2 x verpflanzt, 100 bis 150 cm. Die Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu ersetzen.
 - Niederschlagswasser ist auf dem privaten Baugrundstücken breitflächig zu versickern. Die Befestigung von Pkw- und Lkw-Stellplätzen ist wasserdurchlässig auszuführen, z.B. mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen.
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Planzeichen mit Nummerierung der Teilmaßnahme)

Teilmaßnahme A1 (5.263 m²), A2 (955 m²) und A4 (1.765 m²), alle Flurstück 1148/7, Gem. Reichenkirchen: Eine Feldhecke mit ausgeprägten Saum, Mindestbreite 15 m aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation ist in Abschnitten entlang der Westgrenze und an der Staatsstraße unter Berücksichtigung der Anbauverbotszone anzulegen: Flächenanteil ca. 1/4. Der Bestand an Straßenbäumen ist zu ergänzen. Dabei sind Eschen in regelmäßigen Abständen von ca. 10 bis 12 m zu pflanzen. Der verbleibende Bereich ist als Altgrasflur mit ca. fünf einzelnen Gehölzgruppen von je 60 bis 100 m² Fläche zu gestalten.

Teilmaßnahme A3, Flurstück 1079/T (2.242 m²), Gemarkung Reichenkirchen: Anpflanzung einer Baumreihe, verbleibende Fläche: Magerwiese

Magerwiesen, extensiv genutztes Grünland, Altgrasfluren

Teilmaßnahme A5, Flurstück 79/T (2.613 m²) und A6 (2.965 m²), beide Flurstücke Gemarkung Maria Thalheim: Anlage einer Obstwiese

zu pflanzende Obstbäume

Diese Ausgleichsmaßnahmen werden der Baugebietsfläche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

 - Teilmaßnahmen A1 den Baugebietsteilflächen GE1 und GE1a
 - Teilmaßnahmen A2 und A3 der Baugebietsteilfläche GE2
 - Teilmaßnahmen A4 und A5 den Baugebietsteilflächen GE3a und GE3b
 - Teilmaßnahme A6 der Baugebietsteilfläche GE4



- ### SONSTIGE PLANZEICHEN
- Bestandsdarstellung, Maße**
 - vorhandene Gebäude mit Hausnummer
 - Flurstücksnummer
 - Maßangabe in Metern
 - Nachrichtliche Übernahmen**
 - straßenrechtliche Anbauverbotszone der Staatsstraße (Hinweis: zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben innerhalb dieser Zone ist gemäß Art. 65 Abs. 2 BayBO die Stellungnahme der Straßenbaubehörde erforderlich).
 - Mittelspannungskabel

Gemeinde Fraunberg

Bebauungsplan Gewerbegebiet Tittenkofen

4. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

- Änderungsbeschluss gefasst am 10. Juli 2018
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 9. Juli 2018 (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom 30. Juli 2018 bis 14. September 2018
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 9. Juli 2018 (§ 4 Abs. 1 BauGB) vom 8. April 2019 bis 10. Mai 2019
- Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 6. Februar 2019 (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom bis
- Beteiligung der Träger öff. Belange in der Fassung vom 6. Februar 2019 (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 28. Mai 2019
- Satzungsbeschluss in der Fassung vom 6. Februar 2019 am 28. Mai 2019

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächenutzungsplan 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 6. Februar 2019 mit Begründung vom 28. Mai 2019 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Fraunberg den Erster Bürgermeister Hans Wiesmaier (Siegel)

gefertigt am 6. Februar 2019
Verfahrensvermerke vom 13. Juli 2019

architekturbüro pezold-Wartenberg

DIFFERENZPLAN 5. Änderung
18. Oktober 2023