

## 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 Wohngebiet im Süden von Reichenkirchen als Satzung.



## FESTSETZUNGEN

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

### 2. Art der Nutzung

- 2.1 allgemeines Wohngebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)

### 3. Bauweise, Abstandsflächen

- 3.1 Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Die Länge der Hausformen darf im WA1 abweichend zu § 22 Abs. 2 BauNVO bis zu 59,50 m betragen.
- 3.2 Abstandsflächen: Es gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Abweichend dazu beträgt die Tiefe der Abstandsflächen für Anlagen auf den mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen 0,3 H, aber mindestens 3 m.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen, Lage von Stellplätzen und Zufahrten

- 4.1 Baugrenze; Terrassen, Terrassentrennwände und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,5 m überschreiten, Balkone um bis zu 2,0 m.
- 4.2 Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze; die Anlagen sind nur auf diesen Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 nur Carports zulässig
- 4.4 Vor geschlossenen Garagen sind auf den Baugrundstücken Garagenzufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit einer Mindestlänge von 5,50 m herzustellen (Stauraum). Die Garagenzufahrten sowie Zufahrten zu sonstigen Stellplätzen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

### 5. Maß der baulichen Nutzung

- 5.1 Zulässige Grundfläche: Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im WA1 0,4, im WA2 0,35. Überschreitungen sind in folgendem Umfang zulässig: - bis zu einer GRZ von 0,60 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO; - bis zu einer GRZ von 0,75 durch wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege, deren Belag einen Öffnungsanteil von mindestens 30 % aufweist.
- 5.2 Bezugspunkt eines Baugrundstücks für die nachfolgend festgesetzten Höhen ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche - bei Grundstücken mit Doppelhausbebauung am Schnittpunkt der vorderen Grundstücksgrenze mit der Grundstücksgrenze, an die das Gebäude angebaut wird, - bei Grundstücken mit Einzelhausbebauung und Hausgruppen an der vorderen Grundstücksgrenze in der Mitte der Grundstückszufahrt. Bei mehreren Zufahrten ist die am höchsten gelegene Zufahrt maßgeblich.
- 5.3 Die Firsthöhe darf maximal 10,70 m betragen. (Höhe des Firstes über dem Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 5.2).
- 5.4 Die Traufwandhöhe darf bis zu 6,70 m betragen (Höhe der Schnittlinie der Außenflächen von Traufwand und Dach über dem Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 5.2)
- 5.5 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen muss die Firsthöhe mindestens 10,50 m und die Traufwandhöhe mindestens 6,50 m betragen.
- 5.6 Fläche mit abweichender Höhenfestsetzung: Oberkante baulicher Anlagen als Höchstwert über dem Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 5.2, abweichend zu Nr. 5.3 bis 5.5.

### 6. Wohnungen und Stellplätze

- 6.1 In Wohngebäuden ist im WA1 höchstens eine Wohnung je 130 m² Grundstücksfläche zulässig, im WA2 höchstens eine Wohnung je 210 m² Grundstücksfläche. (Hinweis: Grundstücksfläche ist die Fläche des Baugrundstücks entsprechend § 19 Abs. 3 BauNVO. Bei der Ermittlung der zulässigen Anzahl der Wohnungen ist das Ergebnis aus der o.g. Verhältniszahl und der Grundstücksfläche kaufmännisch auf eine ganze Zahl zu runden).
- 6.2 Abweichend zu Anlage 1 der Stellplatzsatzung ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans für Wohnungen mit bis zu 40 m² Wohnfläche nur ein Stellplatz vorgeschrieben. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung vom 1. Oktober 2025.

### 7. Straßen und Wege, Versorgungsanlagen

- 7.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2 Straßenbegrenzungslinie
- 7.3 Fuß- und Radweg
- 7.4 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Parkplatz und Straßenbäume
- Mischfläche mit Spiel- und Aufenthaltsqualität
- 7.5 Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche über Normalhöhennull, z.B. 445,2 m ü. NNH
- 7.6 Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche.
- 7.7 Zu öffentlichen Grünflächen zu Fuß- und Radwegen und zu Flächen für Versorgungsanlagen dürfen generell keine Ein- und Ausfahrten für die Baugrundstücke angelegt werden.
- 7.8 Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation
- 7.9 Sichtflächen: die Sichtflächen sind von Bebauung und Pflanzen in einer Höhe zwischen 0,80 und 2,50 m über der Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten. Davon ausgenommen sind einzelne Baumstämme, Schilderposten o.ä..

### 8. Gestaltung

- 8.1 Dächer von Gebäuden der Hauptnutzung sind als Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung von 20 bis 45° auszubilden. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie Erker oder erdgeschossige Anbauten.
- 8.2 Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur auf Dächern mit mindestens 30° Neigung und nur nach folgender Maßgabe zulässig: - Abstand zum Ortsgang mindestens 2,50 m - Abstand zum First mindestens 1,00 m, gemessen in der Senkrechten - Gesamtbreite der Gauben und Zwerchgiebel einer Dachseite höchstens 40 % der Breite der Außenwand
- 8.3 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Teilgebäude mit einheitlicher Höhe, First- und traufgleich mit bündigem Dachflächenübergang und einheitlicher Dacheindeckung zu errichten.
- 8.4 Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind, dürfen nicht höher als 1,20 m sein und sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen als sockellose, offene Zäune aus Holz oder Metall auszubilden. Zwischen den Baugrundstücken sind auch sockellose Maschendrahtzäune zulässig. Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Mauern, Palisaden, Bretterzäune oder Zäune mit Sichtschutzstreifen sind nicht zulässig, ausgenommen als Terrassentrennwände.
- 8.5 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.

### 9. Grünordnung, Natur und Landschaft

- 9.1 Öffentliche Grünfläche: Siedlungseingrünung und -durchgrünung
- Spiel- und Quartiersplatz
- Bolzplatz
- 9.2 zu pflanzender Laubbaum (Planzeichen mit Festsetzung der Mindestwuchsordnung, z.B. III)
- 9.3 Auf den Baugrundstücken sind Laubbäume der Mindestwuchsordnung III in folgender Anzahl zu pflanzen: - im WA1 mindestens einer je 500 m² Grundstücksfläche - im WA2 mindestens einer je Grundstück (Hinweis: die Begründung führt geeignete Baumarten auf).
- 9.4 Die Pflanzgrube für Bäume der Wuchsordnung I muss mindestens 18 m³ groß sein, für Bäume der Wuchsordnungen II und III mindestens 12 m³. Die Pflanzgruben müssen mindestens 1,50 m tief sein.
- 9.5 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu bepflanzen. Kies- und Schotterflächen - ausgenommen bauliche Anlagen wie Wege, Stellplätze, Zufahrten, Terrassen sowie Spritzschutzstreifen an Gebäuden (Kiestraufstreifen) - sind unzulässig. Naturnah angelegte Pflanzungen auf Magerstandorten sind davon nicht betroffen.

- 9.6 Die in Nr. 9.2 bis 9.5 festgesetzten Pflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten.
- 9.7 Schnitthecken als Einfriedung sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Als Einfriedung dürfen nur heimische Gehölze verwendet werden.
- 9.8 Offene Stellplätze, öffentliche Parkplätze, Zufahrten auf den Baugrundstücken und Garagenstauräume sind wasserdurchlässig zu befestigen. Der Belag muss einen Öffnungsanteil von mindestens 15 % aufweisen. Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind von der Vorschrift ausgenommen.
- 9.9 Dächer von Garagen und Carports mit einer Grundfläche von mehr als 40 m² sind als Gründach mit einer Dicke der Substratschicht von mindestens 6 cm auszuführen.
- 9.10 Ein Teil des gesammelten Niederschlagswassers ist in Behältern zu speichern und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Behälter muss mindestens 0,5 l/m² Grundstücksfläche betragen.
- 9.11 öffentliche Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft (Planzeichen mit Nummerierung der Maßnahme)

#### Maßnahme A1

Entwicklung von feuchter Hochstaudenflur auf den Grabenböschungen und in den Aufweitungsbereichen (Abgrabung zur Schaffung von Retentionsraum); Ansaat mit Regioaatgut für Uferbereiche und Feuchtwiesen (Nassansaat), Mahd einmal jährlich mit Mähgutabfuhr im September/Oktober, Neophytenbekämpfung in den ersten zwei Jahren bei Bedarf. Vorhandene Gehölze am Graben sind zu erhalten.

#### Maßnahme A2

Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland; Ansaat mit Regioaatgut für trockene Standorte; Pflege: Mahd zweimal jährlich mit Mähgutabfuhr, erster Mahdtermin in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, zweite Mahd im August. Zusätzlich Anpflanzung einer Reihe aus vier Großbäumen am Ortsrand.

Die Maßnahmen werden den Grundstücken in der Baugebietsteilfläche WA1, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

### 10. Wasserwirtschaft

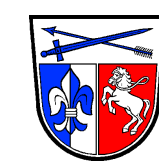
- 10.1 Nicht verdunstetes oder verwendetes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Bei der Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist ein Starkregenereignis mit mindestens fünfjähriger Wiederkehr zugrunde zu legen (Häufigkeit  $\leftarrow 0,2/a$ ).
- 10.2 Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (Durchleitung und Rückhaltung von Abflüssen bei Starkregen)
- 10.3 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses muss mindestens 25 cm über dem Gelände liegen; Garagen und Nebengebäude sind davon ausgenommen.

### 11. Immissionsschutz

- (Hinweis: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt laut einem Entwurf zur Verordnung zur Festsetzung eines Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen München innerhalb einer Tag-Schutzzone 2 und einer Nacht-Schutzzone gemäß § 5 FluLärmG. Nach dem Inkrafttreten der Verordnung gelten u.a. besondere Lärmschutzanforderungen für Wohngebäude (§ 6 FluLärmG)).
- 11.1 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
- Eine Unterschreitung des Mindestabstands kann bei geeigneten baulichen oder technischen Schallschutzvorkehrungen wie Begrenzung der Tonalität, Abschirmung der Geräuschemissionen oder Einhausung des Geräts als Ausnahme zugelassen werden (Hinweis: die Notwendigkeit eines Schallschutzgutachtens ist im Genehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen).
- 11.2 Schutz gegen Straßenverkehrslärm: Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II und III müssen die Fenster und Öffnungen von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen nach DIN 4109 an die zur Kreisstraße abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Alternativ kann eine fensterunabhängige Lüftungsanlage installiert werden, dabei sind die Außenbauteile (Fenster, Wände etc.) so auszuführen, dass sie die dem jeweiligen im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereich entsprechenden Schalldämmmaße aufweisen (Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109).
- (Hinweis: die DIN 4109 liegt zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus Fraunberg zur Einsicht bereit).

## SONSTIGE PLANZEICHEN

1. 19 Parzellennummer
2. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
3. vorhandene Grabenverrohrung (Bereich Grafinger Straße)
4. Bodendenkmal D-1-7637-0282 (Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung)
5. Ortsdurchfahrtsgrenze und Anbauverbotszone der Kreisstraße ED20
6. Straßenrechtliche Sichtflächen außerhalb des Geltungsbereiches
7. Lärmpegelbereich nach DIN 4109, z.B. II (Straßenverkehrslärm der Kreisstraße ED 20)



# Gemeinde Fraunberg Bebauungsplan R19 Wohngebiet im Süden von Reichenkirchen

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gefasst am .....
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom ..... bis ..... (§ 3 Abs. 1 BauGB)
3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom ..... bis ..... (§ 4 Abs. 1 BauGB)
4. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom ..... bis ..... (§ 3 Abs. 2 BauGB)
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom ..... bis ..... (§ 4 Abs. 2 BauGB)
6. Satzungsbeschluss in der Fassung vom ..... am 4. Juli 2023
- Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.
- Fraunberg, den ..... Erster Bürgermeister Simon Selmeier (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 Simon Selmeier (Siegel)