FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der Nutzung

2.1 allgemeines Wohngebiet

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten.

3.2 Für die Abstandsflächen gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

3.3 Baugrenze;Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 2 m überschreiten.

3.4 Ga Fläche für Garagen: Garagen sind nur auf diesen Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.5 Vor Garagen sind auf den Baugrundstücken Garagenzufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit einer Mindestlänge von 5,0 m herzustellen (Stauraum). Die Garagenzufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

3.6 Z Fläche für Zufahrten und offene Stellplätze

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3.

Überschreitungen sind in folgendem Umfang zulässig:
- um 50 % durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;
- um weitere 50 % durch wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege, deren Belag einen Öffnungsanteil von mehr als 30 % aufweist.

4.2 Abgrenzung von Baugebietsteilen mit unterschiedlicher GRZ

4.3 Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse.

5. Verkehrsflächen

5.1 öffentliche Verkehrsflächen

ETW Eigentümerweg

F+R Fuß- und Radweg

5.2 öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Platz Quartiersplatz; keine Nutzung durch motorisierten Verkehr

P-3 Parkplatz (mit Angabe der Stellplatzanzahl, z.B. 3)

5.3 Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen

5.4 Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche

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

6. Gestaltung

6.1 Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von über 40 m² dürfen nur als Satteldach mit einer Dachneigung von 25 bis 45° ausgeführt werden.

6.2 Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur auf Dächern mit mindestens 35° Neigung und nur nach folgender Maßgabe zulässig:

- Abstand zum Ortgang mindestens 2,50 m
- Abstand zum First mindestens 1,00 m, gemessen in der Senkrechten
- Breite höchstens 3,50 m
- Gesamtbreite der Gauben und Zwerchgiebel einer Dachseite höchstens 40 % der Breite der Außenwand

6.3 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Teilgebäude mit einheitlicher Tiefe und Höhe, first-, profil- und traufgleich mit bündigem Dachflächenübergang und einheitlicher Dacheindeckung zu errichten.

6.4 Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind, dürfen nicht höher als 1,0 m sein und sind sockellos auszubilden. Terrassentrennwände sind davon ausgenommen.

7. Grünordnung, Natur und Landschaft

7.1 öffentliche Grünfläche: Spielplatz

7.2 zu pflanzender Baum
Planzeichen mit Festsetzung der Mindestwuchsordnung

7.3 Auf den Baugrundstücken ist mindestens ein Laubbaum der Wuchsordnung III je angefangene 500 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Die in Nr. 7.2 festgesetzten Bäume werden dabei angerechnet.

7.4 zu erhaltender Baum

7.5 Nicht verdunstetes oder verwendetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

7.6 öffentliche Fläche für folgende Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Anlage einer Obstwiese auf Flurstück 79/T (506 m²), Gemarkung Maria Thalheim

zu pflanzende Obstbäume

Diese Ausgleichsmaßnahme wird den Baugebietsflächen der Parzellen 18 bis 21 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugeordnet.

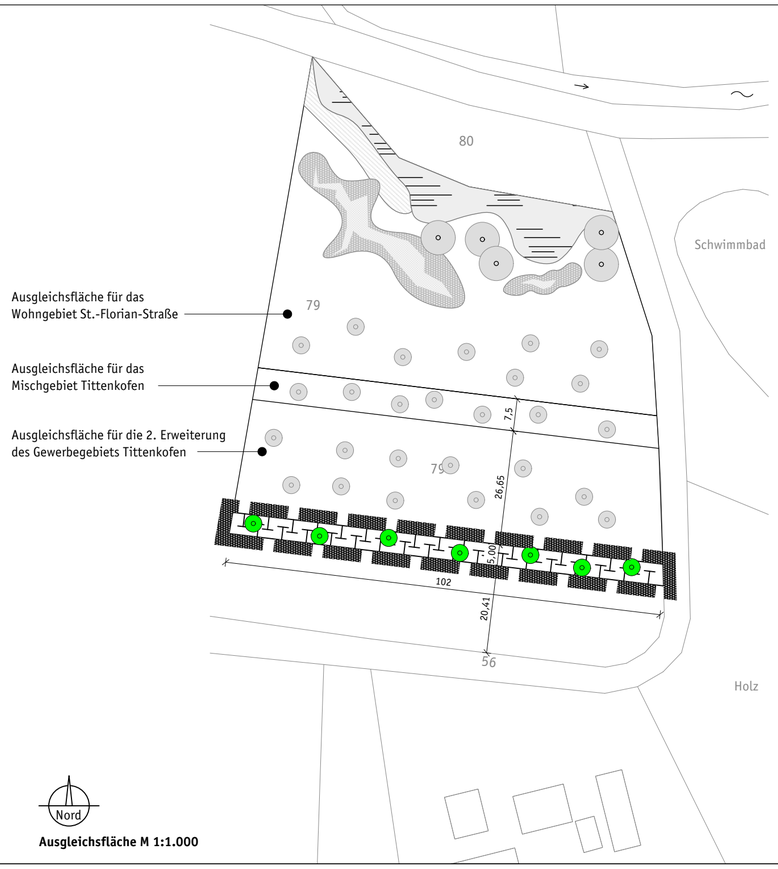
(Hinweis: der Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB für die Baugebietsausweisung der Parzellen 1 bis 17 wird auf einer 1.800 m² großen Teilfläche des Flurstücks 2307, Gemarkung Moosinning erbracht.)

8. Immissionsschutz

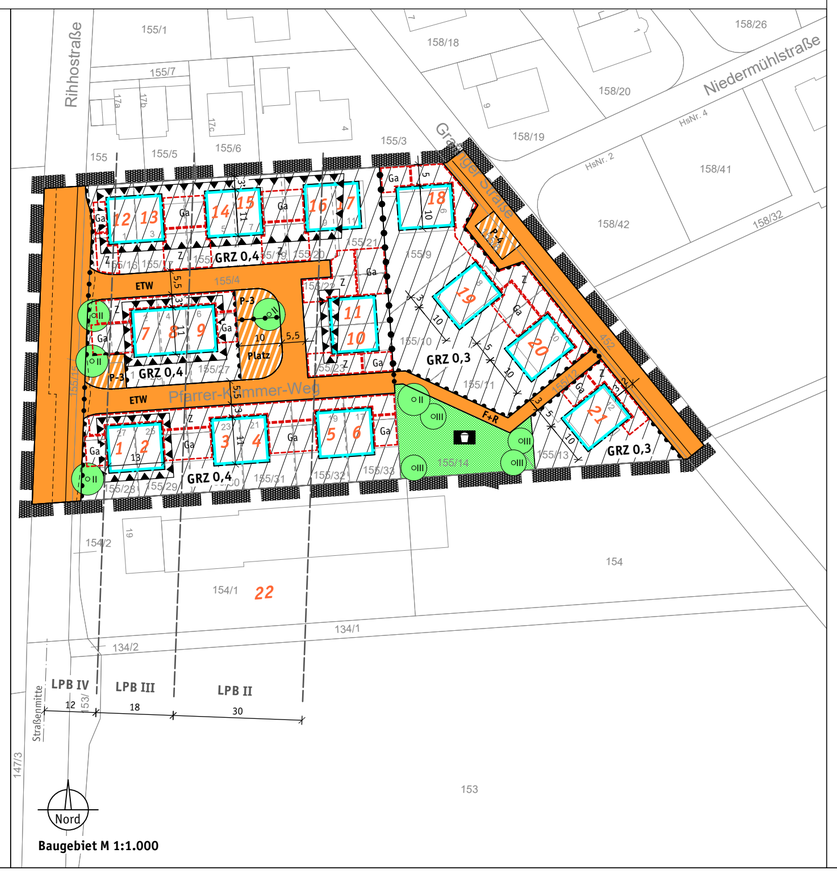
8.1 Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Innerhalb dieser Fläche 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).



Ausgleichsfläche M 1:1.000



Baugebiet M 1:1.000

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 diese 1. Änderung des Bebauungsplans R6 Im Süden von Reichenkirchen als Satzung. Sie ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2017.

SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

1.1 12 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

1.2 937/2 Flurstücksnummer

1.3 6,2 Maßangabe in Metern

1.4 19 geplante Hausnummer

1.5 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2. Kennzeichnungen, Hinweise

2.1 LPB II Lärmpegelbereich nach DIN 4109, z.B. II
(Straßenverkehrslärm der Kreisstraße ED 20)

Gemeinde Fraunberg
Bebauungsplan R6-1
Im Süden von Reichenkirchen
1. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss gefasst am .....

2. Öffentlichkeitsbeteiligung
in der Fassung vom ..... vom ..... bis .....
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
in der Fassung vom ..... vom ..... bis .....
(§ 4 Abs. 2 BauGB)

Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

4. Satzungsbeschluss
in der Fassung vom ..... am .....
mit Begründung vom .....

Die nach § 13a BauGB erfolgte beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1a BauGB).

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)

gefertigt am 21. Juli 2026
Verfahrensvermerke vom 21. Juli 2026

architekturbüro pezold·Wartenberg