

# FESTSETZUNGEN

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes

## 2. Art der Nutzung

2.1 Mischgebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)

2.2 Im MI2 sind Wohnungen nicht zulässig.

2.3 Abgrenzung von Baugebietsteilflächen

## 3. Maß der Nutzung, Wohnungen

3.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Überschreitungen sind in folgendem Umfang zulässig:  
 - bis zu einer GRZ von 0,4 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;  
 - bis zu einer GRZ von 0,65 durch wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege, deren Belag einen Öffnungsanteil von mehr als 30 % aufweist.  
 - bis zu einer GRZ von 0,75 durch das Regenrückhaltebecken nach Nr. 5.3 in Erdbauweise.

3.2  $FH_{465,0}$  maximal zulässige Firsthöhe, z.B. 465,0 m (Höhe des Firstes über Normalhöhennull)

3.3  $TH_{462,0}$  maximal zulässige Traufwandhöhe, z.B. 462,0 m (Höhe der Schnittlinie der Außenflächen von Traufwand und Dach über Normalhöhennull)

3.4 Zulässig sind höchstens zwei Vollgeschosse.

3.5 Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

## 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise als Einzelhäuser zu errichten.

4.2 Abstandsflächen: Es gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

4.3 Baugrenze; Terrassen dürfen die Baugrenze um bis zu 4 m überschreiten.

4.4 Fläche für Garagen, Stellplätze und Zufahrten

4.5 Fläche für Stellplätze und Zufahrten

## 5. Erschließung

5.1 öffentliche Verkehrsfläche

5.2 private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Wendeanlage Feuerwehr; die Fläche darf nicht eingefriedet werden (Hinweis: die Wendeanlage ist für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge bemessen).

5.3 Fläche zur Regelung des Wasserabflusses: Regenrückhaltebecken mit mindestens 50 m³ Rückhaltevolumen

## 6. Gestaltung, Grünordnung

6.1 Gebäude mit einer Grundfläche von über 50 m² sind mit Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 20° auszuführen.

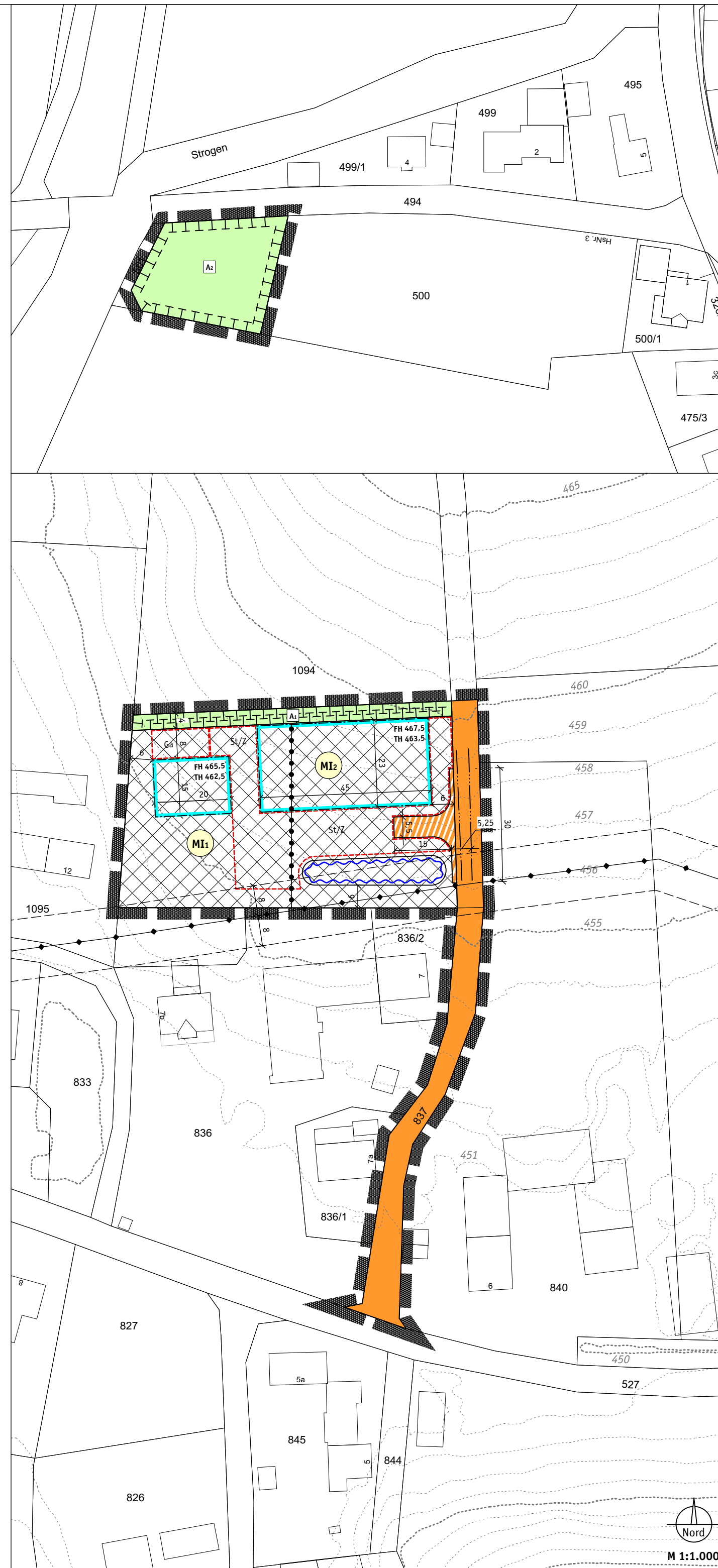
6.2 Abgrabungen sind höchstens bis zu 2,50 m ab dem natürlichen Gelände zulässig, Aufschüttungen höchstens bis zu 1,50 m. Abweichend dazu sind beim Regenrückhaltebecken gemäß Nr. 5.3 Abgrabungen bis zu einer Höhe von 454 m ü. NHN zulässig. Beim Regenrückhaltebecken darf die Böschungsneigung höchstens 1:1,5 betragen.

6.3 private Fläche für folgende Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Planzeichen mit Nummerierung der Teilmaßnahme):

Teilmaßnahme A1  
 Neuanlage einer freiwachsenden, artenreichen Hecke aus standorttypischen Laubgehölzen (Hinweis: in der Begründung sind geeignete Arten aufgeführt).

Teilmaßnahme A2  
 Entwicklung einer extensiv genutzten Feuchtwiese: Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutzmittel; jährlich ein- bis zweimalige Mahd nicht vor Anfang August, Abtransport des Mähguts.

Diese Maßnahmen werden dem Mischgebiet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen sind dinglich zu sichern.



# 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 Norden von Vorderbaumberg als Satzung.

# SONSTIGE PLANZEICHEN

## 1. Bestandsdarstellung, Maße

1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

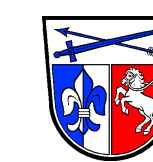
1.2 Flurstücksnummer

1.3 Höhenlinie mit Angabe der Höhe ü NHN

1.4 Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche

## 2. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

2.1 Mittelspannungsleitung mit Schutzabstand



# Gemeinde Fraunberg Bebauungsplan Im Norden von Vorderbaumberg

# VERFAHRENSVERMERKE

- |   |   |
|---|---|
| 1. Änderungsbeschluss gefasst   | am 31. Januar 2017                          |
| 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 3. November 2017 (§ 3 Abs. 1 BauGB)                  | vom 20. November 2017 bis 22. Dezember 2017 |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 3. November 2017 (§ 4 Abs. 1 BauGB) | vom 20. November 2017 bis 22. Dezember 2017 |
| 4. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 23. Mai 2018 (§ 3 Abs. 2 BauGB)                                  | vom 18. Juni 2018 bis 20. Juli 2018         |
| 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 23. Mai 2018 (§ 4 Abs. 2 BauGB)                 | vom ..... bis .....                         |
| 6. Satzungsbeschluss in der Fassung vom .....   | am .....                                    |

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 ..... mit Begründung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

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