

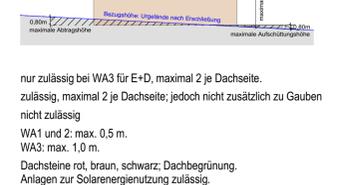
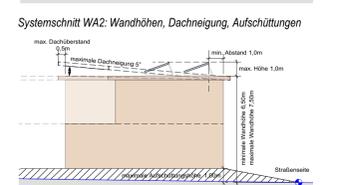
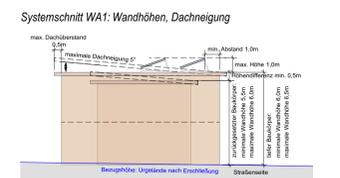


A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- WA** Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
Allgemeines Wohngebiet
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II 2 Vollgeschosse als zwingendes Maß
- II offene Bauweise
- g geschlossenes Bauweise
- g nur Hausgruppen zulässig
- g nur Einzelhäuser zulässig
- WH Wandhöhe als Mindest- und Höchstmaß
- Abgrenzung verschiedener Nutzungen
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Straßenbegrenzungslinie
- festgesetzte Firstrichtung; Die Richtung kann bis zu 5° von der Darstellung abweichen
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- GA Garagen
- ST Private Stellplatzbereiche; Einfriedung nicht zulässig
- V Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Verkehrsbenutzter Bereich
- Multifunktionsstreifen
- Einfahrt
- öffentlicher Fußweg
- Straßenbegleitgrün
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche; naturnahe Gestaltung gem. Festsetzungen durch Text
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz
- Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Zu pflanzende Gehölze gemäß textlichen Festsetzungen:
Bäume 1. Wuchsordnung
- Bäume 2. Wuchsordnung
- Obstbäume
- Sträucher
- Sonstige Planzeichen
Umgrünung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Innenkante)
- Vorgartenzone mit Einfriedungsverbot gegenüber öffentlichen Flächen
- Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen
bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- parzellenbezogener Höhenreferenzpunkt
- Abflusssmulde
- Vermassung in Meter
- Bebauungsvorschlag
- Höhenlinien, Abstand 1m

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- T1. Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, bauliche Gestaltung**
- T1.1 Nutzungsarten**
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Abs. 2 Nr. 2 und 3 und Abs. 3 nicht zulässig. In WA2 ist eine erdgeschossige Nutzung für medizinische Dienstleistungen zulässig.
- T1.2 Grundflächenzahl**
WA1: maximale GRZ: 0,4. Eine Überschreitung der GRZ um maximal 50% für Nebenanlagen ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig. Die südseitige Baugrenze darf auf Höhe der zurückspringenden, schmälere Gebäudeteile durch eine feste Terrassenüberdachung bis zu einer maximalen Tiefe von 3,50 m überschritten werden.
WA2: maximale GRZ: 0,4. Eine Überschreitung der GRZ um maximal 50% für Nebenanlagen ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig. Die Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte Terrassenanlagen mit einer maximalen Tiefe von 3,50 m, gemessen von der Gebäudeaußenkante, überschritten werden. Nebengebäude bis maximal 20 m² Grundfläche sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
WA3: maximale GRZ: 0,35. Eine Überschreitung der GRZ um maximal 40% für Nebenanlagen ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig. Ergänzend wird die maximale Grundfläche der Hauptgebäude abzüglich integrierter Garagenflächen auf 140 m² festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte Terrassenanlagen mit einer maximalen Tiefe von 3,50 m, gemessen von der Gebäudeaußenkante, überschritten werden. Nebengebäude bis maximal 20 m² Grundfläche sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
WA3: maximale GRZ: 0,35. Eine Überschreitung der GRZ um maximal 40% für Nebenanlagen ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig. Ergänzend wird die maximale Grundfläche der Hauptgebäude abzüglich integrierter Garagenflächen auf 140 m² festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte Terrassenanlagen mit einer maximalen Tiefe von 3,50 m, gemessen von der Gebäudeaußenkante, überschritten werden. Nebengebäude bis maximal 20 m² Grundfläche sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- T1.3 Geschosse**
maximal 2 Vollgeschosse. In WA2 ist die Ausbildung eines Terrassengeschosses zulässig.
- T1.4 Anzahl Wohnungen**
WA1: maximal 1 je Wohngebäude
WA2 und 3: maximal 2 je Wohngebäude incl. Einliegerwohnung.
- T1.5 Bauweise**
WA1: geschlossen; nur Wohngruppen (als Kettenhäuser) zulässig.
WA2: geschlossen
WA3: offen; nur Einzelhäuser zulässig, gemäß Art. 6 BayBO.
- T1.6 Abstandsflächen**
gemäß Art. 6 BayBO.
- T1.7 Wandhöhen (Hauptgebäude); siehe auch Systemschnitte**
Definition
WA1 und WA 2: Wandhöhe zu messen vom festgelegten Punkt der Bezugshöhe bis Oberkante Dachhaut in der Schnittlinie der traufseitigen Außenwandflucht, bei Flachdächern bis Oberkante Attika, das nach Abschluss der Erschließung vorgelundene Gelände, davon abweichend für WA2: Höhe am durch Planzeichen festgesetzten Höhenreferenzpunkt nach Erschließung
- Bezugshöhe**
WA1: Hauptgebäude (tiefe Baukörper): straßenseitig 6,00 m als Mindestmaß; 6,50 m als Höchstmaß
Zurückgesetzte Baukörper: straßenseitig 5,50 m als Mindestmaß; 6,00 m als Höchstmaß
Die Höhe der zurückgesetzten Baukörper ist gegenüber dem Hauptgebäude um mindestens 0,50 m abzusenken.
WA2: Hauptgebäude (tiefe Baukörper): 6,50 m als Mindestmaß; 7,50 m als Höchstmaß; Zurückgesetzter Baukörper (Nordwest-Seite): 5,50 m als Mindestmaß; 6,00 m als Höchstmaß; Zurückgesetzter Baukörper (Südost-Seite): 3,00 m als Mindestmaß; 7,00 m als Höchstmaß.
Die Höhe der zurückgesetzten Baukörper ist gegenüber dem Hauptgebäude um mindestens 0,50 m abzusenken.
WA3: bei 2 Vollgeschossen: 6,50 m als Höchstmaß; bei E+D: 5,0 m als Höchstmaß
- Wandhöhen**
WA1: Hauptgebäude (tiefe Baukörper): straßenseitig 6,00 m als Mindestmaß; 6,50 m als Höchstmaß
Zurückgesetzte Baukörper: straßenseitig 5,50 m als Mindestmaß; 6,00 m als Höchstmaß
Die Höhe der zurückgesetzten Baukörper ist gegenüber dem Hauptgebäude um mindestens 0,50 m abzusenken.
WA2: Hauptgebäude (tiefe Baukörper): 6,50 m als Mindestmaß; 7,50 m als Höchstmaß; Zurückgesetzter Baukörper (Nordwest-Seite): 5,50 m als Mindestmaß; 6,00 m als Höchstmaß; Zurückgesetzter Baukörper (Südost-Seite): 3,00 m als Mindestmaß; 7,00 m als Höchstmaß.
Die Höhe der zurückgesetzten Baukörper ist gegenüber dem Hauptgebäude um mindestens 0,50 m abzusenken.
WA3: bei 2 Vollgeschossen: 6,50 m als Höchstmaß; bei E+D: 5,0 m als Höchstmaß
- Dachgestaltung zulässige Dachform**
WA1 und 2: Flachdach oder flach geneigtes Dach
WA3: Satteldach symmetrisch, Pultdach, versetztes Pultdach, Walmdach, Zeltdach
- Dachneigung**
WA1 und 2: maximal 5°. Die Traufseite ist straßenseitig auszubilden.
WA 3: bei Pultdach maximal 20° bei allen übrigen Dachformen mit II+D: 18-30° bei allen übrigen Dachformen mit I+D: 25-45°
- Firstrichtung**
jeweils parallel zur längeren Gebäudesseite; bei den Parzellen 30-32: gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen; maximale Abweichung 10°
Bei nicht an Nachbargaragen angebauten Einzelgaragen ist die Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudesseite auszurichten.
- Dachgauben**
nur zulässig bei WA3 für E+D, maximal 2 je Dachseite.
- Dachliegefenster**
zulässig, maximal 2 je Dachseite; jedoch nicht zusätzlich zu Gauben nicht zulässig
- Dachüberstand**
WA1 und 2: max. 0,5 m.
WA3: max. 1,0 m.
- Material Solarenergienutzung**
Dachsteine rot, braun, schwarz; Dachbegrünung. Anlagen zur Solarenergienutzung zulässig
WA1 und 2: aufgeständerte Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m über OK Attika; Die Anlagen sind mindestens 1,0 m von der Außenwand abzurücken.
WA3: nur aufliegende oder in die Dachfläche integrierte Anlagen zulässig. (Definition und Bezugshöhe wie T1.7)
- T1.9 Nebengebäude**
max. Wandhöhe Garagen: 3,0 m im Mittel
- Gestaltung Garagen**
Ergänzend zu den nach Pkt. T1.8 zulässigen Dachformen sind auch Flachdächer zulässig.
- Stellplatz**
Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von 5 m vorzusehen. Stellplätze können auch als auf allen Seiten offene, mit Kletterpflanzen begrünzte Carports ausgeführt werden.



WA1 und WA 2: Wandhöhe zu messen vom festgelegten Punkt der Bezugshöhe bis Oberkante Dachhaut in der Schnittlinie der traufseitigen Außenwandflucht, bei Flachdächern bis Oberkante Attika, das nach Abschluss der Erschließung vorgelundene Gelände, davon abweichend für WA2: Höhe am durch Planzeichen festgesetzten Höhenreferenzpunkt nach Erschließung

Nebengebäude Garten WA 1
Nebengebäude (z.B. Geräteschuppen) in den südlich an die Wohnbebauung angrenzenden Privatgärten von WA 1 dürfen ausschließlich innerhalb der durch Planzeichen gekennzeichneten Zone errichtet werden.

T1.10 Bauliche Gestaltung - Ergänzende Festsetzungen WA1 u. WA2
Die Höhen Oberkante Fertigfußböden, Wandhöhen, Dachneigungen und Dachüberstände sind bei aneinandergrenzenden Baukörpern an Parzellengrenzen innerhalb von WA1 und zwischen WA1 und WA2 gleich auszuführen. Die Hausgruppen in WA1 sind in einheitlicher architektonischer Gestaltung auszuführen.
Nebengebäude an den südlichen Grundstücksrändern von WA1: maximale Wandhöhe: 2,30 m; nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit max. 5° Dachneigung.
Die durch Planzeichen gekennzeichneten Vorgartenbereiche dürfen gegenüber den öffentlichen Flächen nicht eingefriedet werden. Nebenanlagen wie Müllhäuschen und Fahrradparker in WA1 sind in einheitlicher Gestaltung für die gesamte Baugruppe herzustellen. Mindestens 20% der jeweiligen Vorgartenfläche in WA1 und WA2 sind zu begrünen.
Nur WA1: Die Errichtung von Sichtschutzwänden auf den Grundstücksgrenzen auf Höhe der zurückspringenden, schmälere Gebäudeteile bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m (bzw. maximal bis zur Unterkante Dachhaut Terrassendach) und einer maximalen Tiefe von 3,50 m ist zulässig. Zusätzliche Wandfüllungen des Vorbaus sind unzulässig.
Für Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Terrassen nur wasserdurchlässig bis max. 0,80 m gegenüber dem Urgelände zulässig (s. Systemschnitte); Anboscungen zu Grundstücksgrenzen sind flacher als 1:3 auszuführen. Zum hangseitig angrenzenden Grundstück ist in einer Breite von mindestens 3,00 m keine Abgrabung zulässig. Stützmauern sind nur bei Abgrabungen zulässig.
abweichend für WA2: Aufschüttungen bis maximal 1,00 m (Bezugshöhe durch Planzeichen festgesetzten Höhenreferenzpunkt). Straßenseitig sind auch für Aufschüttungen und Aufbauten in Außenanlagen (Zuewgungen, Treppenanlagen) Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 0,60 m und mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,50 m zulässig.
Nicht zulässig sind Mauern, Gabionen, Sockel, Jägerzäune, Bretterzäune mit horizontaler Lattung, Thujenhecken. Zudem nicht zulässig sind Maschendrahtzäune auf der Grenze zum Straßenraum.
maximale Zaunhöhe 1,00 m.

T1.11 Befestigung
T1.12 Aufschüttungen und Abgrabungen
Mindestens 2 Garagen- oder Stellplätze je Wohneinheit. WA1 und WA 2: die Garagen sind in die schmälere, zurückgesetzten Baukörper zu integrieren. WA2: bei Praxisnutzung zusätzlich mindestens 1 Stellplatz je 30 m² Nutzfläche

T1.13 Einfriedungen
Nicht zulässig sind Mauern, Gabionen, Sockel, Jägerzäune, Bretterzäune mit horizontaler Lattung, Thujenhecken. Zudem nicht zulässig sind Maschendrahtzäune auf der Grenze zum Straßenraum.
maximale Zaunhöhe 1,00 m.

T1.14 Stellplatznachweis
Mindestens 2 Garagen- oder Stellplätze je Wohneinheit. WA1 und WA 2: die Garagen sind in die schmälere, zurückgesetzten Baukörper zu integrieren. WA2: bei Praxisnutzung zusätzlich mindestens 1 Stellplatz je 30 m² Nutzfläche

T2 Verkehrsflächen
T2.1 Sichtdreiecke
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art der Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung von über 1,0 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämmige Bäume, deren Krone auf einer Höhe von 2,0 m beginnt.
Die Randstreifen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Folgende Befestigungsarten sind möglich: Schotterrasen, versickerungsfähiges Pflaster, Rasengittersteine (Beton oder Klinker)

T2.2 Multifunktionsstreifen
Zwischen Fahrbahnrand und Grundstücksgrenze sind als Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfuge ausgebildete Grünstreifen anzulegen; Breite 1,0 m.

T2.3 Straßenbegleitgrün
Die durch Planzeichen festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsbenutzter Bereich zu widmen.

T3 Wasserwirtschaft
T3.1 Niederschlagswasser
Das im Bereich WA2 auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf Privatgrund in einer Zisterne mit einem Mindestfassungsvermögen von 7.000 l zurückzuhalten. Davon ist ein Volumen von 3.500 l als reiner Retentionsraum vorzuhalten, d.h. für diesen Teil ist eine kontrollierte Selbstentleerung durch Einbau einer Drosselleitung sicherzustellen. Die Zisterne ist auf dem Grundstück des Wasseranfalls auf Kosten des Bauherrn zu errichten. Das Oberflächenwasser ist in die Trennkäntel einzuleiten. Das auf anderen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Privatgrundstück zur Versickerung zu bringen. Die Entnahme für Nutzzwecke ist zulässig.

T3.2 Nutzung von Niederschlagswasser

T4 Grünordnung

T4.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbaren Umgebung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen (z.B. gegen Wildverbiss oder Verkehrsschäden) angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

T4.2 Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind als naturnahe Anlagen zu gestalten. Es sind artenreiche Frischwiesen mit autochthonem Saatgut anzulegen sowie entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen Bäume und Sträucher zu pflanzen. Geringfügige Lageabweichungen der Gehölzstandorte sind möglich. Ein naturnah gestalteter Spielbereich ist in der zentralen Grünanlage zu integrieren.
Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

- | | | |
|----------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| Artenliste Bäume 1. Wuchsordnung | Acer platanoides | Spitzahorn |
| | Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| | Carpinus betulus | Hainbuche |
| | Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| | Populus tremula | Zitterpappel |
| | Quercus robur | Stieleiche |
| | Tilia cordata | Winterlinde |
| | Obstbäume | |
| Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung | Acer campestre | Feldahorn |
| | Betula pendula | Hängebirke |
| | Corylus avellana | Hassel |
| | Pinus pyramidalis | Wildbirne |
| | Prunus avium | Vogelkirsche |
| | Sorbus aucuparia | Eberesche |
| | Sorbus intermedia | Schwedischer Mehlbeere |
| | Obstbäume | |
| Artenliste Sträucher | Cornus mas | Kornelkirsche |
| | Cornus sanguinea ssp. sanguinea | Roter Hartnigel |
| | Crataegus laevigata | Zweifloriger Weißdorn |
| | Euonymus europaeus | Platanholch |
| | Ligustrum vulgare | Liguster |
| | Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| | Prunus spinosa | Schlehe |
| | Rosa canina | Hundsrose |
| | Rosa majalis | Zimtrose |
| | Salix caprea | Salweide |
| | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| | Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |
| | Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Mindestpflanzqualität Bäume:
Hochstamm, 3 x verpfanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16, nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis
Obstbäume: Hochstamm

Mindestpflanzqualität Sträucher:
Strauch, verpfanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 150; nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis

T4.3 Straßenbäume
Entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen sind Bäume aus folgender Artenliste zu pflanzen:
Artenliste Bäume 1. Wuchsordnung
Acer platanoides Spitzahorn
Aesculus carnea Rotblühende Roßkastanie
Tilia cordata Winterlinde
jeweils auch in Sorten
Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung
Acer campestre Feldahorn
Prunus avium Vogelkirsche
Pinus caryonata Chin. Wildbirne
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus intermedia Schwedischer Mehlbeere

T4.4 Baumpflanzung auf Baugrundstücken:
Hochstamm, 3 x verpfanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16
Je angefangene 300 m² Baugrundstückfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Pflanzqualität Hochstamm, 2x verpfanzt, m.B. 10-12; bei Obstbäumen: Hochstamm
Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume auf Privatgrund sind anrechenbar.

T5 Immissionsschutz
T5.1 WA1 und 2: In den zur Baulinie orientierten Fassaden der Baukörper dürfen keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume einzulassen. Das auf anderen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Privatgrundstück zur Versickerung zu bringen. Die Entnahme für Nutzzwecke ist zulässig.

T5.2 Vor Beginn der Wohnnutzungen auf den Parzellen 12 und 13 ist die im Bebauungsplan dargestellte geschlossene Bebauung in WA1 und 2 zu errichten.

C HINWEISE

Bodenkennlinie
Die Bauträger und die ausführenden Bauherren haben die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist auf Flächen, in denen Eingriffe in den Boden vorgenommen werden sollen, unter Beteiligung der Kreisarchäologie der Humus per Bagger mit Humusschaufel in 5m Abstand abzutragen. Dabei zeigt sich, wo sich archäologische Befunde konzentrieren. In diesen Bereichen muss dann ggf. flächig der Humus für notwendige archäologische Untersuchungen entfernt werden. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist vor Beginn der Maßnahme um eine Grabungserlaubnis zu ersuchen.

Landwirtschaft
Durch die südlich und östlich an das Wohngebiet angrenzende landwirtschaftliche Nutzung können sich saisonal Lärm- und Geruchsbelastungen ergeben. Diese sind - soweit sie aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren - zu dulden.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	17.12.2018
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
Bilgungsbesechluss Entwurf	20.05.2019
Berördenbeteiligung
Öffentliche Auslegung
Abwägungsbesechluss
Satzungsbesechluss
Frontenhausen, den
Erster Bürgermeister

Genehmigungsbesechluss ausgefertigt
gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich

Ortsübliche Bekantmachung
.....
In Kraft getreten
.....
Frontenhausen, den
.....
Erster Bürgermeister

LAGEPLAN 1 : 5.000



Gefertigt: 20.05.2019
Stand: DFK: April 2015
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Martin Karstetter

planwerkstatt karlstetter
Ringstraße 7, 84163 Marklkofen
Tel. 087322702 Fax. 0873036960