



**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**  
 Allgemeines Wohngebiet
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - GR Grundfläche als Höchstmaß
  - II 2 Vollgeschosse als zwingendes Mindestmaß
  - II 2 Vollgeschosse als Höchstmaß
  - o offene Bauweise
  - H nur Hausgruppen zulässig
  - E nur Einzelhäuser zulässig
  - WH Wandhöhe als Höchstmaß gemäß Angabe in Nutzungsschablone
- 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)**  
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- GA/CP Garagen, Carports
  - ST Private Stellplatzbereiche; Einfriedung nicht zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Verkehrsbenutzter Bereich
- Multifunktionsstreifen
  - Einfahrt
  - öffentlicher Fußweg
  - Straßenbegleitgrün
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)**  
 Zweckbestimmung Elektrizität
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
 Öffentliche Grünfläche; naturnahe Gestaltung gem. Festsetzungen durch Text
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**  
 Retentionsbecken; naturnahe Gestaltung gem. Festsetzungen durch Text
- Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
 Zu pflanzende Gehölze gemäß textlichen Festsetzungen:
- Bäume 1. Wuchsordnung
  - Bäume 2. Wuchsordnung
  - Obstbäume
  - Sträucher
- Sonstige Planzeichen**  
 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Innenkante)
- Vorgartenzone mit Einfriedungsverbot gegenüber öffentlichen Flächen
- Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen**  
 bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - parzellenbezogener Höhenreferenzpunkt
  - Vermassung in Meter
  - 6,0 m
  - 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.
- T1.2 Grundflächenzahl/Grundflächenzahl: WA1: maximale GRZ: 0,6. Die südseitige Baugrenze darf durch eine feste Terrassenüberdachung bis zu einer maximalen Tiefe von 3,50 m überschritten werden. Die Errichtung von Sichtschutzwänden auf den Grundstücksgrenzen bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m (bzw. maximal bis zur Unterkante Dachhaut, Terrassendach) und einer maximalen Tiefe von 3,00 m ist zulässig. Zusätzliche Wandfüllungen des Vorbaus sind unzulässig. WA2: maximale GR Hauptgebäude: 140m²; maximale GR Garagen incl. Zufahrten, Nebenanlagen: 120m². Die südseitigen Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte Terrassenanlagen mit einer maximalen Tiefe von 3 m gemessen von der Gebäudeaußenkante überschritten werden.
- T1.3 Geschosse: maximal 2 Vollgeschosse. In WA1 ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, sofern es als Terrassengeschoss ausgebildet wird und nicht mehr als zwei Drittel der Fläche des darunter liegenden Geschosses in Anspruch nimmt. Die gesamte Wohngruppe ist entweder mit zwei Vollgeschossen + D oder zwei Vollgeschossen + Terrassengeschoss auszuführen. Die Terrassenfläche kann durch ein Pultdach ersetzt werden.
- T1.4 Anzahl Wohnungen: WA1: maximal 1 je Wohngebäude WA2: maximal 2 je Wohngebäude incl. Einliegerwohnung.
- T1.5 Bauweise: offen. WA1: nur Wohngruppen zulässig. WA2: nur Einzelhäuser zulässig.
- T1.6 Abstandsflächen: gemäß Art. 6 BayBO.
- T1.7 Wandhöhen (Hauptgeb.): Definition: Wandhöhe zu messen von Bezugshöhe bis Oberkante Dachhaut in der Schnittlinie der traufseitigen Außenwandflucht Oberkante angrenzende Erschließungsstraße am durch Planzeichen festgesetzten Höhenreferenzpunkt (siehe Systemschnitt) WA1: 6,0 m als Mindestmaß; 9,60 m als Höchstmaß bei zusätzlichem Terrassengeschoss (nordsüdliche Traufe); 3,00 m als Höchstmaß für Terrassengeschoss (gemessen ab Oberkante Obergeschossdecke bis Oberkante Dachhaut) WA2: bei 2 Vollgeschossen 6,0m als Höchstmaß; bei E+D 5,0m als Höchstmaß
- OK Rohfußboden im EG: max. 0,3m über Bezugshöhe.
- Systemschnitt WA2 für zwei Vollgeschosse: Zulässige Wandhöhen, Aufschüttungen, Abgrabungen**
- 
- Systemschnitt WA2 für ein Vollgeschoss: Zulässige Wandhöhen, Aufschüttungen, Abgrabungen**
- 

- T1.8 Dachgestaltung: zulässige Dachform: Satteldach symmetrisch; Pultdach; versetztes Pultdach; Walmdach; Zeltdach bei WA1: nur Satteldach oder bei zusätzlichem Terrassengeschoss: Pultdach bei Pultdach: maximal 20° bei allen übrigen Dachformen mit I+D: 18-33° bei allen übrigen Dachformen mit 1+D: 35-45° gemäß Festsetzung durch Planzeichen und jeweils parallel zur längeren Gebäudesseite. Bei nicht an Nachbargaragen angebauten Einzelgaragen ist die Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudesseite auszurichten. zulässig ab 25° Neigung, maximal 2 je Dachseite. jedoch nicht zusätzlich zu Gauben nicht zulässig max. 1,0m. Dachsteine rot, braun, schwarz; Dachbegrünung. Anlagen zur Solarenergienutzung zulässig. (Definition und Bezugshöhe wie T1.7)
- T1.9 Nebengebäude max. Wandhöhe Garagen: 3,0m Gestaltung Garagen: Fassaden- und Dachgestaltung in Anpassung an das Hauptgebäude. Bei der Errichtung von Doppelgebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbarbauweise in Bezug auf die Bauhöhe, Wandflächen, und Dachneigung an der bereits bestehenden nachbarlichen Bebauung anzupassen. Die Carports dürfen auf maximal drei Seiten geschlossen werden. Aulseits geschlossene Abstellräume mit einer maximalen Breite von 2 m dürfen integriert werden; Höhe: maximal 3,0 m; Dachform: Pultdach; Dachneigung: maximal 10° 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. Nebengebäude in den südlich an die Wohnbebauung angrenzenden Privatgärten von WA 1 dürfen ausschließlich innerhalb der durch Planzeichen gekennzeichneten Zone errichtet werden.
- T1.10 Baulicher Gestaltung - Ergänzende Festsetzungen WA1: Die Hausgruppe ist in einheitlicher architektonischer Gestaltung auszuführen. Terrassengeschosse sind von den Traufkanten zurückzusetzen. Gartenhäuser bzw. Gewächshäuser dürfen ausschließlich in den durch Planzeichen gekennzeichneten Bereichen errichtet werden (maximale Grundfläche: 5m²; maximale Wandhöhe: 2,30m; nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit max. 10° Dachneigung). Die durch Planzeichen gekennzeichneten Vorgartenzonen dürfen gegenüber den öffentlichen Flächen nicht eingefriedet werden. Nebenanlagen wie Müllhäuschen und Fahrradparker in diesem Bereich sind in einheitlicher Gestaltung für die gesamte Baugruppe herzustellen. Mindestens 30% der jeweiligen Vorgartenfläche ist zu begrünen. Trennwände zwischen Terrassen sind bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Höhe von 2,50 m zulässig. Für Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Terrassen nur wasserdurchlässig bis maximal 0,60 m (Aufschüttungen) bzw. 1,00 m (Abgrabungen) gegenüber natürlichem Geländeneiveau zur Geländeabfangung zulässig (siehe Systemschnitt); Stützmauern nur bei Abgrabungen zulässig; Aufschüttungen naturnah zu profilieren
- T1.11 Befestigung: Für Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Terrassen nur wasserdurchlässig bis maximal 0,60 m (Aufschüttungen) bzw. 1,00 m (Abgrabungen) gegenüber natürlichem Geländeneiveau zur Geländeabfangung zulässig (siehe Systemschnitt); Stützmauern nur bei Abgrabungen zulässig; Aufschüttungen naturnah zu profilieren
- T1.12 Aufschüttungen und Abgrabungen: Nicht zulässig sind Mauern, Gabionen, Sockel, Jägerzäune, Bretterzäune mit horizontaler Lattung, Thujenhecken, Maschendrahtzäune auf der Grenze zum Straßenraum. maximale Zaunhöhe zum Straßenraum 1,00 m. Mindestens 2 Garagen- oder Stellplätze je Wohneinheit.
- T1.14 Stellplatznachweis: **T2 Verkehrsflächen**
- T2.1 Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art der Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung von über 1,0m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämmige Bäume, deren Krone auf einer Höhe von 2,0m 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 1,0m.
- T2.3 Straßenbegleitgrün: Die durch Planzeichen festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsberuhigter Bereich zu wünnen.
- T2.4 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Die durch Planzeichen festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsberuhigter Bereich zu wünnen.

- 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 Drosselrichtung sicherzustellen. Die Zisterne ist auf dem Grundstück des Wasseranfalls auf Kosten des Bauherrn zu errichten. Das Oberlaufwasser ist in die Trennkanalisation 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: Das auf öffentlichen Verkehrsflächen und aus privaten Zisternen überlaufende Niederschlagswasser ist in einem Erdbecken mit einem Retentionspotenzial von mindestens 600 m³ im nördlichen Teil des Geltungsbereichs zurückzuhalten und gedrosselt über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal in die Vils abzuleiten. Für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Genehmigung oder Erlaubnis erforderlich.
- T3.3 Wasserrückhaltung: Das auf öffentlichen Verkehrsflächen und aus privaten Zisternen überlaufende Niederschlagswasser ist in einem Erdbecken mit einem Retentionspotenzial von mindestens 600 m³ im nördlichen Teil des Geltungsbereichs zurückzuhalten und gedrosselt über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal in die Vils abzuleiten. Für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Genehmigung oder Erlaubnis erforderlich.
- T4 Grünordnung**  
 T4.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen: Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung 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 Grünfläche: 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, Acer pseudoplatanus, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior, Populus tremula, Quercus robur, Tilia cordata, Obstbäume
- Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung: Acer campestre, Betula pendula, Corylus avellana, Pyrus pyrasier, Prunus avium, Sorbus aucuparia, Sorbus intermedia, Obstbäume
- Artenliste Sträucher: Cornus mas, Cornus sanguinea ssp. sanguinea, Crataegus laevigata, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rosa canina, Rosa majalis, Salix caprea, Sambucus nigra, Viburnum opulus, Viburnum lantana
- Artenliste Bäume 1. Wuchsordnung: Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Gemeine Esche, Zitterpappel, Stieleiche, Winterlinde
- Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung: Feldahorn, Hängebirke, Hasel, Wildbirne, Vogelkirsche, Eberesche, Schwedischer Mehlbeere, Obstbäume
- Artenliste Sträucher: Kornelkirsche, Schwarze-Erle, Roter Hartriegel, Zweigflügler Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Hundrose, Zimtrose, Schneide, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Wolliger Schneeball
- Mindestpflanzqualität Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16, nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis, Obstbäume: Hochstamm
- Mindestpflanzqualität Sträucher: Strauch, verpflanzt, 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, Aesculus carnea, Tilia cordata, jeweils auch in Sorten
- Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung: Acer campestre, Prunus avium, Pyrus calleryana, Sorbus intermedia
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16
- T4.4 Baumpflanzung auf Baugrundstücken: Je angefangene 300 m² Baugrundstückfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Pflanzqualität Hochstamm, 2x verpflanzt, m.B., 10-12; bei Obstbäumen: Hochstamm Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume auf Privatgrund sind anrechenbar. In den durch Planzeichen festgesetzten Vorgartenzonen von WA 1 sind ausschließlich folgende Gehölzarten zu verwenden: Malus-Hybride, Zierapfel, Prunus spec, Zierkirsche, Pyrus calleryana 'Chantecleer', Chin. Wildbirne
- T4.5 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. §1a(3) BauGB: Den nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft wird folgende externe Ausgleichsflächen zugeordnet:
- Teilfläche / FLN.: 3604 (Tf), Gemarkung Frontenhausen  
 Gesamtgröße: 23.154 qm  
 Größe Maßnahme: 21.098 qm  
 anrechenbare Fläche: 10.549 qm (vgl. Bilanzierung in der Begründung)
- Bestand: artenarme, ungedüngte Frischwiese  
 Entwicklungsziel: artenreiche Frischwiese mit Feuchtwäldern  
 Maßnahmen: Ausformung mehrerer zwischen 0,40m und 0,70m tiefen Auenmulden als amphibische Lebensräume, Ansaubung Wiese und Seigen mit Mähgut artenreicher Frisch-/Feuchtwiesen aus dem näheren Umfeld, Ausführung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Landschaftspflegeverband
- Entwicklungspflege: 2-3 Schrägmähdern mit Mähgutabfuhr nach Bedarf in den beiden ersten Jahren nach Ansaubung; Anschließend 2-malige Mahd mit Mähgutabfuhr (1. Mahd nach 15. Juni, Herbstmahd); Einsatz von mineralischer/organischen Düngemitteln und Pestiziden nicht zulässig
- Rechtl. Sicherung: Eintragung Funktionszuweisung und Nutzungsbestimmungen im Grundbuch; Meldung an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern
- T5 Immissionsschutz**  
 T5.1 WA1: In den zur Baulinie orientierten Fassaden und Dachflächen der Baukörper auf den Parzellen 1 bis 11 (West-, Nord- und Ostseite) dürfen keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauten (z.B. Fenster, Türen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entsprechend der DIN 4109 (maßgebliche Immissionsorte im Sinne der TA Lärm) zu liegen kommen.
- T5.2 Vor Beginn der Wohnnutzungen auf den Parzellen 12, 13 und 14 ist die im Bebauungsplan dargestellte Gebäudereihe auf den Parzellen 1 bis 11 zu errichten.

- C HINWEISE**
- Boddenkmäler: Die Baudenkmäler und die ausführenden Baufirmen 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 archaische Befunde konzentrieren. In diesen Bereichen muss dann ggf. flächig der Humus für notwendige archaische 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.
- Dachbegrünung: Die Dächer der Carportanlage in WA 1 sollen möglichst extensiv begrünt werden.

- VERFAHRENSVERMERKE**
- Aufstellungsbeschluss: 25.04.2017  
 Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss: .....  
 Billigungsbeschluss Entwurf: 25.04.2017  
 Behördenbeteiligung: .....  
 Öffentliche Auslegung: .....  
 Abwägungsbeschluss: .....  
 Satzungsbeschluss: .....  
 Frontenhausen, den: .....
1. Bürgermeister: .....
- Genehmigungsbescheid ausgefertigt: gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich
- Ortsübliche Bekanntmachung In Kraft getreten: .....
- Frontenhausen, den: .....
1. Bürgermeister: .....

**LAGEPLAN 1 : 5.000**



**Markt Frontenhausen**  
**BEBAUUNGSPLAN "AM UNTERFELD"**  
**Änderung durch Deckblatt Nr. 1**

Fertigt: 25.04.2017  
 Geändert: .....  
 Stand DFK: April 2015  
 Bearbeitung: Dipl.-Ing. Martin Karlstetter



Planungsbüro Karlstetter  
 Ringstraße 7, 84163 Marklkofen  
 Tel. 08732/2763 Fax. 08732/939508

M 1 : 1.000