



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

WA	Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
WA1	Allgemeines Wohngebiet
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
II	2 Vollgeschosse als zwingendes Maß
II	2 Vollgeschosse als Höchstmaß
o	offene Bauweise
g	geschlossens 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)
-----	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
GA	Garagen
ST/CP	Stellplätze oder Carports
ST	Private Stellplatzbereiche; Einfriedung nicht zulässig
-----	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-----	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Verkehrsberuhigter 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
-----	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)
-----	Geltungsbereich Deckblatt Nr. 1
-----	Vorgartenzone mit Einfriedungsverbot gegenüber öffentlichen Flächen
-----	Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen
-----	bestehende Grundstücksgrenze
-----	Flurnummer
-----	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-----	parzellenbezogener Höhenreferenzpunkt
-----	Abflussmulde
-----	Vermassung in Meter
-----	Bebauungsvorschlag
-----	Höhenlinien, Abstand 1m
-----	Bodendenkmal D-2-7441-0008

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	WA1: maximale GRZ: 0,5. 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, schmäleren Gebäudeteile durch eine feste Terrassenüberdachung bis zu einer maximalen Tiefe von 3,50 m überschritten werden. Balkone dürfen die südseitige Baugrenze mit einer maximalen Tiefe von 2 m überschreiten. WA2: maximale GRZ: 0,5. Eine Überschreitung der GRZ um maximal 50% für Nebenanlagen ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 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 m ² Grundfläche sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Balkone dürfen die südseitige Baugrenze mit einer maximalen Tiefe von 2 m überschreiten. 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 m ² 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 m ² 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: maximal 10 WA3: maximal 2 je Wohngebäude incl. Einzelwohnung
T1.5 Bauweise	WA1: geschlossen, nur Wohngruppen (als Kettenhäuser) zulässig. WA2: geschlossen WA3: offen; nur Einzelhäuser zulässig.
T1.6 Abstandsflächen	gemäß Art. 6 BayBO
T1.7 Wandhöhen (Hauptgebäude); siehe auch Systemschnitte	Definition WA1 und WA2: Wandhöhe zu messen vom tiefstgelegenen Punkt der Bezugshöhe bis Oberkante Dachhaut in der Schnittlinie der traufseitigen Außenwandflucht, bei Flachdächern bis Oberkante Attika, das nach Abschluss der Erschließung vorgefundene 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. 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; Zurückgesetzter Baukörper (Südost-Seite): 3,00 m als Mindestmaß. 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): 6,50 m als Mindestmaß; 6,50 m als Höchstmaß Zurückgesetzte Baukörper: straßenseitig 5,50 m als Mindestmaß. 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; Zurückgesetzter Baukörper (Südost-Seite): 3,00 m als Mindestmaß. 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 Gebäudeseite; 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 Gebäudeseite auszurichten.	
Dachgauben	nur zulässig bei WA3 für E+D, maximal 2 je Dachseite.

Dachlängfenster	zulässig, maximal 2 je Dachseite; jedoch nicht zusätzlich zu Gauben
Zwerggiebel	nicht zulässig
Dachüberstand	WA1 und 2: max. 0,5 m. WA3: max. 1,0 m.
Material	Dachsteine rot, braun, schwarz; Dachbegrünung.
Solarenergienutzung	WA1 und WA2: zusätzlich Blechdach Anlagen zur Solarenergienutzung zulässig. WA1 und 2: ausgerichtete 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 begrünte Carports ausgeführt werden.

Systemschnitt WA1: Wandhöhen, Dachneigung	
Systemschnitt WA2: Wandhöhen, Dachneigung, Aufschüttungen	
Systemschnitt WA3 für 2 Vollgeschosse: Wandhöhen, Dachneigung, Abtragungen, Aufschüttungen	
Systemschnitt WA3 für E + D: Wandhöhen, Dachneigung, Abtragungen, Aufschüttungen	
T1.10 Baulicher Gestaltung - Ergänzende Festsetzungen WA1 u. WA2	Nebengebäude (z.B. Geräteschuppen) in den südlich an die Wohnbebauung angrenzenden Privatgaragen von WA 1 dürfen ausschließlich innerhalb der durch Planzeichen gekennzeichneten Zone errichtet werden. Die Höhen Oberkante Fertigfußboden, Wandhöhen, Dachneigungen und Dachüberstände sind bei aneinandergereihten 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 Vorgartengebäude dürfen gegenüber den öffentlichen Flächen nicht eingefriedet werden. Nebenanlagen wie Müllhäuschen und Fahrradparkir 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, schmäleren 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); Anböschungen zu Grundstücksgrenzen sind flacher als 1:3 auszuführen. Zum hangseitig angrenzenden Grundstück ist in einer Breite von mindestens 3,00 m keine Abtragung zulässig. Stützmauern sind nur bei Abtragungen zulässig. abweichend für WA2: Aufschüttungen bis maximal 1,00 m (Bezugshöhe durch Planzeichen festgesetzten Höhenreferenzpunkt). Straßenseitig sind auch für Aufschüttungen und Aufbauten in Außenanlagen (Zuwegungen, Treppenanlagen) Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 0,60 m und mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,50 m zulässig.
T1.11 Befestigung	Nicht zulässig sind Mauern, Gabionen, Sockel, Jägerzäune, Bretterzäune mit horizontaler Lattung, Thujahecken.
T1.12 Aufschüttungen und Abtragungen	Zudem nicht zulässig sind Maschendrahtzäune auf der Grenze zum Straßenraum, maximale Zaunhöhe zum Straßenraum 1,00 m. Mindestens 2 Garagen- oder Stellplätze je Wohneinheit. Die gebundenen Stellplätze vor den Garagen sind für den Stellplatznachweis anrechenbar. WA1: die Garagen sind in die schmälere, zurückgesetzten Baukörper zu integrieren.
T1.13 Einfriedungen	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)
T1.14 Stellplatznachweis	Zwischen Fahrbandrand und Grundstücksgrenze sind als Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfuge ausgebildete Grünstreifen anzulegen; Breite 1,0 m. Die durch Planzeichen festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsberuhigter Bereich zu widmen.
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 Fahrbandrand und Grundstücksgrenze sind als Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfuge ausgebildete Grünstreifen anzulegen; Breite 1,0 m. Die durch Planzeichen festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsberuhigter Bereich zu widmen.
T2.3 Straßenbegleitgrün	Zwischen Fahrbandrand und Grundstücksgrenze sind als Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfuge ausgebildete Grünstreifen anzulegen; Breite 1,0 m. Die durch Planzeichen festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsberuhigter Bereich zu widmen.
T2.4 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	Das im Bereich WA3 auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf Privatgrund in einer Zisterne mit einem Mindest Fassungsvermögen 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 Überlaufwasser 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 Wasserwirtschaft	
T3.1 Niederschlagswasser	Das im Bereich WA3 auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf Privatgrund in einer Zisterne mit einem Mindest Fassungsvermögen 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 Überlaufwasser 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	Die Entnahme für Nutzzwecke ist zulässig.

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. Die öffentlichen Grünflächen sind als naturnahe Anlagen zu gestalten. Es sind artenreiche Frischwälder 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:
T4.2 Öffentliche Grünfläche	
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 Hasel Pyrus pyraeaster Wildbirne Prunus avium Vogelkirsche Sorbus aucuparia Eberesche Sorbus intermedia Schwedischer Mehlbeere Obstbäume
Artenliste Sträucher	Cornus mas Kornelkirsche Cornus sanguinea ssp. sanguinea Roter Harttriegel Crataegus laevigata Zweigflügel Weißdorn Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare Liguster Lonicera xylosteum Heckenkirsche Prunus spinosa Schlehe Rosa carina Hundrose Rosa majalis Zimtrose Salix caprea Salweide Sambucus nigra Schwarzer Holunder Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball Viburnum lantana 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 Spitzahorn Aesculus carnea Rotblühende Roßkastanie Tilia cordata Winterlinde jeweils auch in Sorten
Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung	Acer campestre Feldahorn Prunus avium Vogelkirsche Pyrus calleryana Chin. Wildbirne Sorbus aucuparia Eberesche Sorbus intermedia Schwedischer Mehlbeere
Mindestpflanzqualität:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16
T4.4 Baumpflanzung auf Baugrundstücken:	Es angefangene 300 m ² 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.
T5 Immissionsschutz	
T5.1 WA1 und 2: In den zur Baulinie orientierten Fassaden der Baukörper dürfen keine zu Öffnen eingereichten Außenbauteile (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 und 13 ist die im Bebauungsplan dargestellte geschlossene Bebauung in WA1 und 2 zu errichten.	

C HINWEISE

Bodendenkmäler	Die Bauträger 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 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 Grabungs Erlaubnis 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 BEBAUUNGSPLAN	
Aufstellungsbeschluss	17.12.2018
Billigungsbeschluss Entwurf	20.05.2019
Behördenbeteiligung	05.06. - 05.07.2019
Öffentliche Auslegung	05.06. - 05.07.2019
Abwägungsbeschluss	05.08.2019
Satzungsbeschluss	05.08.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	07.08.2019
In Kraft getreten	07.08.2019
VERFAHRENSVERMERKE Deckblatt Nr. 1	
Aufstellungsbeschluss	14.12.2020
Billigungsbeschluss Entwurf	14.12.2020
Behördenbeteiligung	23.12.2020 - 25.01.2021
Öffentliche Auslegung	23.12.2020 - 25.01.2021
Abwägungsbeschluss	15.02.2021
Satzungsbeschluss	15.02.2021
Ortsübliche Bekanntmachung	17.02.2021
In Kraft getreten	17.02.2021
LAGEPLAN 1 : 5.000	
Gefertigt:	15.02.2021
Stand DFK:	April 2015
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. Martin Karlstetter

Markt Frontenhausen

BEBAUUNGSPLAN "AM UNTERFELD II"

mit integrierter Änderung durch Deckblatt Nr. 1