



## **Markt Frontenhausen**

# **Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Unterfeld“**

### *Planungsträger*

Markt Frontenhausen  
Marienplatz 3  
84160 Frontenhausen

### *Bearbeitung*

planwerkstatt karlstetter  
Dipl.Ing. Martin Karlstetter  
Ringstr. 7  
84163 Marklkofen  
tel 08732-2763 fax 08732-939508  
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

### *Stand*

05.10.2015

## **PRÄAMBEL**

Der Markt Frontenhausen erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 ff und 19 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB), Art 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan als

### **Satzung**

Die Satzung besteht aus

- Teil A: Festsetzungen durch Planzeichen
- Teil B: Festsetzungen durch Text
- Teil C: Hinweise



**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauliche Gestaltung**
- WA1** 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  
 H 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
- WA2** Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen  
 GA Garagen  
 ST Private Stellplatzbereiche; Einfriedung nicht zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Verkehrsberuhigter 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
- 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  
 Vermessung 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.
- T1.2 Grundflächenzahl/Grundflächenzahl:** WA1: maximale GRZ: 4,0. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO (Nebengebäude, Terrassen) um maximal 35m<sup>2</sup> überschritten werden. WA2: maximale GR Hauptgebäude: 140m<sup>2</sup>; maximale GR Nebenanlagen 120m<sup>2</sup>.
- 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, gemäß Art. 6 BayBO.
- T1.6 Abstandsflächen:** 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: 8,0m als Mindestmaß; 8,5m als Höchstmaß bei zusätzlichem Terrassengeschoss (nordseitige Traufe)  
 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**
- E+D**
- 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: 18-38° bei allen übrigen Dachformen mit I+D: 35-45° gemäß Festsetzung durch Planzeichen und jeweils parallel zur längeren Gebäudeseite. Bei nicht an Nachbargaragen angebauten Einzelgaragen ist die Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite auszurichten. zulässig ab 25° Neigung, maximal 2 je Dachseite.

- Dachgiebel:** zulässig, maximal 2 je Dachseite; jedoch nicht zusätzlich zu Gauben nicht zulässig  
 max. 1,0m.  
**Dachüberstand:** Dachleiste rot, braun, schwarz; Dachbegrenzung. Anlagen zur Solarenergienutzung zulässig.  
**Material:** WA1: maximale GRZ: 4,0. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO (Nebengebäude, Terrassen) um maximal 35m<sup>2</sup> überschritten werden. WA2: maximale GR Hauptgebäude: 140m<sup>2</sup>; maximale GR Nebenanlagen 120m<sup>2</sup>.
- 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 Nachbarbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Wandluchten, und Dachneigung an der bereits bestehenden nachbarlichen Bebauung anzupassen. 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.
- Stellplatz:** 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: 5m<sup>2</sup>; maximale Wandhöhe: 2,30m; nur Flachdächer oder fach geneigte Dächer mit max. 10° Dachneigung). Die durch Planzeichen gekennzeichneten Vorgartenbereiche dürfen gegenüber den öffentlichen Flächen nicht eingefriedet werden. Nebenanlagen wie Müllhäfen und Fahrradparkir 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 Geländeniveau zur Geländeabhebung zulässig (siehe Systemschnitt); Stützmauern nur bei Abgrabungen zulässig; Aufschüttungen naturnah zu profilieren
- T1.10 Baulicher Gestaltung - Ergänzungen Festsetzungen WA1:** Für Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Terrassen nur wasserdurchlässig bis maximal 0,60 m (Aufschüttungen) bzw. 1,00 m (Abgrabungen) gegenüber natürlichem Geländeniveau zur Geländeabhebung zulässig (siehe Systemschnitt); Stützmauern nur bei Abgrabungen zulässig; Aufschüttungen naturnah zu profilieren
- T1.11 Befestigung:** Nicht zulässig sind Mauern, Gabionen, Sockel, Jägerzäune, Bretterzäune mit horizontaler Latung, Thujenhecken, Maschendrahtzäune auf der Grenze zum Straßenraum. maximale Zaunhöhe zum Straßenraum 1,00 m. Mindestens 2 Garagen- oder Stellplätze je Wohneinheit.
- T1.12 Aufschüttungen und Abgrabungen:** Nicht zulässig sind Mauern, Gabionen, Sockel, Jägerzäune, Bretterzäune mit horizontaler Latung, Thujenhecken, Maschendrahtzäune auf der Grenze zum Straßenraum. maximale Zaunhöhe zum Straßenraum 1,00 m. Mindestens 2 Garagen- oder Stellplätze je Wohneinheit.
- T1.13 Einfriedungen:** 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.
- T1.14 Stellplatznachweis:** Die Randstreifen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Folgende Befestigungsarten sind möglich: Schotterrasen, versickerungsfähiges Pflaster, Rasengittersteine (Beton oder Klinker)
- T2 Verkehrsflächen**  
 T2.1 Sichtdreiecke: Zwischen Fahrbahnrand und Grundstücksgrenze sind als Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfuge ausgebildete Grünstreifen anzulegen; Breite 1,0m.  
 T2.2 Multifunktionsstreifen: Die durch Planzeichen festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsberuhigter Bereich zu widmen.  
 T2.3 Straßenbegleitgrün: 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 sicher zu stellen. Die Zisterne ist auf dem Grundstück des Wasseranfalls auf Kosten des Bauherrn zu errichten. Das Oberlaufwasser ist in die Trennkammern einzuleiten. Das auf anderen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Privatgrundstück zur Versickerung zu bringen. Die Entnahme für Nutzzwecke ist zulässig.  
 T2.4 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Das auf öffentlichen Verkehrsflächen und aus privaten Zisternen überlaufende Niederschlagswasser ist in einem Erdbecken mit einem Retentionspotenzial von 600 m<sup>3</sup> im nördlichen Teil des Geltungsbereichs zurückzuhalten und gedrosselt über einen bestehenden, verrohrten Vorläufer in die Vils abzuleiten. Für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Genehmigung oder Erlaubnis erforderlich. Das Rückhaltebecken ist mit einer maximalen Böschungseignung von 1 : 3 auszubilden. Das Becken ist mit autochthonem Saatgut zu begrünen und einmal jährlich zu mähen (mit Mähgutabfuhr).
- T3 Wasserwirtschaft**  
 T3.1 Niederschlagswasser: Das auf öffentlichen Verkehrsflächen und aus privaten Zisternen überlaufende Niederschlagswasser ist in einem Erdbecken mit einem Retentionspotenzial von 600 m<sup>3</sup> im nördlichen Teil des Geltungsbereichs zurückzuhalten und gedrosselt über einen bestehenden, verrohrten Vorläufer in die Vils abzuleiten. Für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Genehmigung oder Erlaubnis erforderlich. Das Rückhaltebecken ist mit einer maximalen Böschungseignung von 1 : 3 auszubilden. Das Becken ist mit autochthonem Saatgut zu begrünen und einmal jährlich zu mähen (mit Mähgutabfuhr).

- 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 Verkrüppelungen) angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.  
 T4.2 Öffentliche Grünfläche: Die öffentlichen Grünflächen sind als naturnahe Anlagen zu gestalten. Es sind artreiche 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 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 pyralster, 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  
 Mindestpflanzqualität Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16, nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis  
 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 aucuparia, Sorbus intermedia  
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16  
 T4.4 Baumpflanzung auf Baugrundstücken: Je angefangene 300 m<sup>2</sup> 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.  
 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:  
 Teillfläche / Fl.Nr.: 3604 (T8), Gemarkung Frontenhausen  
 Gesamtgröße: 23.154 qm  
 Große Maßnahme: 21.096 qm  
 anrechenbare Fläche: 10.549 qm (vgl. Bilanzierung in der Begründung)

- Bestand:** artenarme, ungedüngte Frischwiese  
**Entwicklungsziel:** artenreiche Frischwiese mit Feuchtmulden  
**Maßnahmen:**
  - Ausformung mehrerer zwischen 0,40m und 0,70m tiefen Auenmulden als amphibische Lebensräume
  - Ansäumung 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 Schrötpfänden mit Mähgutabfuhr nach Bedarf in den beiden ersten Jahren nach Ansaat. 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 Bayerisches 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 13 (West-, Nord- und Ostseite) dürfen keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) nach Südwesten ausgerichtet sein, die im Sinne der TA Lärm zu liegen kommen.  
 T5.2 WA2: In den Dachgeschossen der Baukörper auf den Parzellen 14-16 ist Wohnungszug ausgeschlossen.  
 T5.3 Die Reihenhausbauung am Nordrand des Geltungsbereichs (Parzellen 1 bis 13) ist zumindest im Rohbau mit Fenstern vor Bezugsfertigkeit der nördlichsten Reihe der Einzelehausbauung (Parzellen 14 bis 16) zu errichten. Bei Abweichen von der festgesetzten Baureihenfolge ist der für die betreffenden dahinterliegenden Gebäude erforderliche Schallschutz gutachterlich nachzuweisen.
- 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 Humusschufel 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                        | 24.08.2015                                 |
| Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss         | 25.08.2015                                 |
| Billigungsbeschluss Vorentwurf               | 05.10.2015                                 |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung       | .....                                      |
| Frühzeitige Behördenbeteiligung              | .....                                      |
| Beschluss Anregungen                         | .....                                      |
| Billigungsbeschluss Entwurf                  | .....                                      |
| 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**
- 
- VORENTWURF zum Verfahren gemäß den §§ 3.1 und 4.1 BauGB**
- Gefertigt: 05.10.2015  
 Geändert: .....  
 Stand DFK: April 2015  
 Bearbeitung: Dipl.-Ing. Martin Karlstetter
- M 1 : 1.000