

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN WA JAHNSTRASSE M 1 : 1.000



**Präambel**  
Die Marktgemeinde Frontenhausen erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen, sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 2.1 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. drei Vollgeschosse, siehe Nutzungsschablone Ziffer 15.1,
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - 3.1 Baugrenze
  - 3.2 offene Bauweise
  - 3.3 MH = nur Mehrfamilienhäuser zulässig
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1 Erschließungsstraße privat, Pflasterbelag
  - 6.2 Straßenbegrenzungslinie
  - 6.3 Ein- und Ausfahrtsbereich
  - 6.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
  - 13.1 bestehender Baum / bestehender Strauchbestand, zu erhalten
  - 13.2 zu pflanzender Großbaum H 4xv STU 20 - 25 in privaten Grundstücken
  - 13.3 zu entfernender Baum / Strauchbestand
15. sonstige Planzeichen
  - 15.1 Nutzungsschablone
    1. Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse: z.B. III
    2. maximal zulässige Wandhöhe: z.B. 10,0 m\*
    3. maximal zulässige Grundflächenzahl: z.B. 0,53
    4. maximal zulässige Geschossflächenzahl: z.B. 1,2
 \* Bezugshöhe ist das natürliche Gelände
  - 15.2 Stellplätze
  - 15.3 Nebenanlagen, hier Tiefgaragen Abfahrt
  - 15.4 Tiefgarage
  - 15.5 Stützmauer
  - 15.6 Firstrichtung
  - 15.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "WA Jahnstraße"

## PLANLICHE HINWEISE

- 16.1 Flurstücksgrenzen und Flurnummern, Quelle: digitale Flurkarte, 2018
- 16.2 Vermaßung
- 16.3 Gebäudebestand
- 16.4 geplanter Gebäudekörper
- 16.5 Höhenlinien laut Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Geoportal 2016
- 16.6 Höhenkoten, Bestand, gemäß Vermessung Rudolf Thalhammer Bauunternehmen GmbH vom 21.02.2019
- 16.7 Baum / Strauchbestand im Umfeld
- 16.8 Bauabschnitte
- 16.9 Sichtdreieck gemäß RAS-K-1

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 Bebauung
  - 0.1.1 Maß der baulichen Nutzung
    - 0.1.1.1 Es gelten die Geschosszahl, die maximal zulässige Wandhöhe, die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl der Nutzungsschablone (siehe Ziffer 15.1).
    - 0.1.1.2 Die Fußbodenoberkante der Hauptbaukörper ist entsprechend dem Niveau der private Erschließungsstraße (Planzeichen 6.1) mit einer Abweichung von maximal + 0,30 m herzustellen.
    - 0.1.1.3 Es ist eine Überschreitung der Baugrenzen auf einem Drittel der Fassadenlänge mit Balkonen bis maximal 2 m zulässig.
  - 0.1.2 Dachform
    - 0.1.2.1 Als Dachform sind im Bauabschnitt 1 Walmdächer (WD) oder Zeldächer (ZD) mit Dachneigungen von 6 bis 18 Grad für die äußeren Baukörper und ein Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 6 bis 25 für den zwischenliegenden Baukörper zulässig. Im Bauabschnitt 2 sind Walmdächer (WD) oder Zeldächer (ZD) mit Dachneigungen von 6 bis 18 Grad zulässig.
    - 0.1.2.2 Als Dachdeckung sind Dachziegel oder -pfannen in naturrot, rotbraun oder anthrazit zu verwenden.
    - 0.1.2.3 Dachgauben und ein Kniestock sind unzulässig.
  - 0.1.3 Nebenanlagen
    - Geräteschuppen und Gartenhäuschen mit einer Wandhöhe von bis zu 3 m Höhe sind außerhalb der Baugrenzen bzw. außerhalb der Flächen für Nebenanlagen bis zu 75 m³ umbauter Raum zulässig.
  - 0.1.4 Stellplätze
    - 0.1.4.1 Stellplätze sind nur innerhalb der Bauräume und der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
  - 0.1.5 Einfriedungen
    - 0.1.5.1 Einfriedungen als Zaunanlagen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m inklusive eines sichtbaren Zaunsockels von max. 0,20 m als Metall- und Holzzäune zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen und freistehende Gabionen sind unzulässig. Bei Ausführungen mit Sockel ist die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten. Bezugshöhe für den Zaun ist die Straßenoberkante.
  - 0.1.6 Niederschlagswasser
    - 0.1.6.1 Sämtliches im Geltungsbereich anfallendes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken in geeigneten baulichen Anlagen zurückzuhalten. Der maximale Abfluss in den Kanal nach Drosselung darf insgesamt 10 l/s für den Geltungsbereich nicht überschreiten.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1.7 Geländemodellierung
  - 0.1.7.1 Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig und Abgrabungen bis maximal 1,5 m. Bezugshöhe ist das natürliche Gelände.
  - 0.1.7.2 Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,75 m nicht überschreiten und sind grenzständig zulässig. Grundsätzlich ist kein Rücksporn in Nachbargrundstücke zulässig. Geplante und bestehende Geländehöhen sind im Bauantrag zwingend darzustellen.
- 0.2 Grünordnung
  - 0.2.1 Beläge
    - 0.2.1.1 Sämtliche Stellflächen (siehe Ziffer 15.2) sind in wasserdurchlässiger Bauweise, bevorzugt als Pflaster mit Rasenfuge oder Schotterrassen herzustellen.
  - 0.2.3 Private Grünflächen
    - 0.2.3.1 Erhalt von Gehölzen: Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzung wieder herzustellen. Dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität Hochstamm 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm, an derselben Stelle nach zu pflanzen.
    - 0.2.3.2 Für Neu- und Nachpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 0.2.4.1 zu verwenden.
    - 0.2.3.3 Im Bereich sämtlicher Baumstandorte sind mindestens 2,0 m x 2,0 m große Pflanzflächen sicherzustellen. Im Bereich der Tiefgarage sind hierbei 80 cm Überdeckung zu gewährleisten.
  - 0.2.4 Artenliste für Gehölzpflanzungen
    - 0.2.4.1 Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.
  - 0.2.5 Maßnahmen zum Artenschutz
    - 0.2.5.1 Im Bereich der zu erhaltenden Gehölze im Südwesten und dessen direkten Umfeldes sind insgesamt 15 Nistkästen für Vögel, sowie 15 Rund- und 15 Flachkästen für Fledermäuse anzubringen. Die Ausführung hat vor Baubeginn zu erfolgen.

## TEXTLICHE HINWEISE

- 0.3.1 Arbeiten im Umfeld von Ver- und Entsorgungsleitungen
  - 0.3.1.1 Bei Erdarbeiten, sowie Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Leitungen und Erdkabeln einzuhalten.
- 0.3.2 Denkmalschutz
 

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Im Geltungsbereich ist für Grabungen eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG einzuholen. Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler bzw. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde angetroffen werden, so ist dies umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Art. 8 DSchG Auffinden von Bodendenkmälern  
1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 0.3.3 Gehölzrodung
  - 0.3.3.1 Rodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

(FORTSETZUNG)

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	04.09.2018	Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen	05.08.2019
Billigung Vorentwurf	04.09.2018		
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	29.10.2018 - 29.11.2018	Satzungsbeschluss	05.08.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	25.10.2018 - 29.11.2018	Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam.	
Behandlung der Bedenken und Anregungen	20.05.2019	Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam.	
Billigung Entwurf Auslegungsbeschluss	20.05.2019	Frontenhausen, den .....	
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	05.06.2019 - 05.07.2019	..... Dr. Franz Gassner 1. Bürgermeister	
Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	05.06.2019 - 05.07.2019		

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN WA JAHNSTRASSE

MARKT FRONTENHAUSEN LANDKREIS DINGOLFING - LANDAU REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

im Verfahren nach § 13a BauGB M 1 : 1.000

05. August 2019 Bearbeitung: Linke / Zweckl / Vogg

**LINKE + KERLING**  
LANDSCHAFTSARCHITECTEN UND STADTPLANER BD.LA

Papiererstraße 16 84034 Landshut  
Tel. / Fax: 0871/273936 email: kerling-linke@t-online.de

Planformat: 95,0 cm x 29,7 cm