

Präambel

Die Gemeinde Frasdorf erlässt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den Bebauungsplan "Greimelberg Süd" als Satzung vom

A) Planzeichnung



Legende zur Planzeichnung

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
- WA**, Allgemeine Wohngebiete, mit Nummer (z.B. 1)
 - GR 140 max. zulässige Grundfläche (z.B. 140 m²) je Bauraum
 - Abgrenzung unterschiedliche Maß der Nutzung
 - OK_{NH} 630,0 max. zulässige Oberkante der Wandhöhe (m über NHN)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen mit Leitungsrecht
- Flächen für Aufschüttungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Hinweise durch Planzeichen

- 1879 Flurstücksgrenze und Flurnummern
- Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und HausNr.
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Nummerierung Bauräume
- 433 m² Größe der vorgeschlagenen Grundstücke
- Vorgeschlagene Baukörper mit Nebenanlagen
- Vorgeschlagene Standorte für Bäume
- Vorgeschlagene Standorte für Sträucher
- Bemaßung in Metern (z.B. 4,5 m)
- Höhenschichtlinie in 0,5 Metern
- Verlauf Schemaschnitte als Hinweis

B) FESTSETZUNG DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

§ 1 Allgemeines

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 2 Art der Baulichen Nutzung

- WA**, Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO mit Nummer (z.B. 1)
- Die nach §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes)
 - Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe)
 - Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen)
 - Nr. 4 (Gartenbaubetriebe)
 - Nr. 5 (Tankstellen)

§ 3 Maß der Baulichen Nutzung

- GR 140 Maximal zulässige Grundfläche in m² (z.B. 140 m²) je Bauraum nach § 5 (1)
- Die nach § 3 (1) festgesetzte Grundfläche darf bis zu einer maximalen Grundflächenzahl GRZ (inkl. Hauptanlagen und Flächen nach §3 (1)), durch:
 - Garagen und Carports
 - Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO
- Die nach § 3 (1) und (2) festgesetzte Grundfläche darf bis zu einer maximalen Grundflächenzahl GRZ (inkl. Hauptanlagen und Flächen nach §3 (1) und (2)), durch:
 - Stellplätze mit ihren Zufahrten
 - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
 - Zuwegungen und Zufahrten
 - Terrassen
- Eine über §3 (2) und (3) hinausgehende Überschreitung im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

§ 4 Höhenentwicklung

- OK_{NH} 630,0 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull (z.B. Oberkante Wandhöhe 630,0 m ü. Normalhöhennull nach DHHN2016) Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand, an der Traufseite des Daches. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Wandhöhe die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bzw. der Absturzsicherung im Bereich der Attika.
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

§ 5 Baugrenzen

- Baugrenze
- Die Baugrenzen nach §5 (1) können durch Balkone, Vordächer o.Ä., auf 33% der entsprechenden Fassade um bis zu 2,0 m überschritten werden. Es ist jedoch ein Mindestabstand von 2,0 m zu den Grundgrenzen einzuhalten.

§ 6 Abstandsflächen

- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Regelungen zu Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten.
- Abweichend von §6 (1) und Art. 6 BayBO sind für Nebenanlagen und Garagen unter der Einhaltung der Höhenfestsetzung unter §7 (6) unabhängig ihrer Höhe über dem natürlichen Gelände keine Abstandsflächen erforderlich.

§ 7 Nebenanlagen und Garagen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports
- Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 5 m², sind nur innerhalb der Bauräume nach §5 (1) und Flächen nach §7 (1) zulässig.
- Von den Regelungen nach §7 (2) ausgenommen sind:
 - offene Stellplätze
 - offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
 - Stützmauern
 - Einfriedungen
 - Zufahrten und Zuwegungen
 - Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- Die Dächer von Nebenanlagen über 5 m² Grundfläche müssen die Anforderungen an Dächer gemäß §8 erfüllen. Darüber hinaus sind sie mit der identischen Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen.
- Mülltonnenabstellplätze sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.
- Die Oberkante der Wandhöhe im Sinne des §4 (1) von Nebenanlagen, Garagen und Carports muss mindestens 1,5 m unter der nach §4 (1) für den jeweiligen zugehörigen Bauraum nach §5 (1) festgesetzten maximalen Oberkante der Wandhöhe liegen.

§ 8 Dächer

- Der First des Hauptgebäudes ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten.
- Bei Dachflächen größer 5 m² sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen in einem Neigungswinkel von 20-30° zulässig. Der First ist in der Mitte des Hauptbaukörpers zu situieren.
- Grenzständige, aneinander gebaute Häuser, Garagen und Nebenanlagen sind profiligleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung und -neigung auszuführen. Sie müssen geteiltseitig aneinander gebaut werden (gilt nicht für Nebenanlagen an Hauptanlagen).
- Dachgauben, Dachaufbauten und Quergiebel sind nicht zulässig.
- Abweichend von §8 (4) sind Kamine, Entlüftungsröhre, Solaranlagen sowie Dachflächenfenster zulässig. Dachflächenfenster müssen in der Ebene der Dachhaut liegen und dürfen 10% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- Als Dachdeckung sind bei Dachflächen größer 5 m² nur Dachziegel und Dachsteine in Rot-, Rotbraun- oder Grautönen zulässig.
- Abweichend von §8 (2) und (6) gilt: Dem Hauptdach untergeordnete Flächen, welche maximal 10% der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt mindestens 0,6 m unter der tatsächlich realisierten OK_{NH} des Hauptdaches liegen, sind auch als Puttdächer mit Blechdeckung zulässig. Die Neigung dieser Dachflächen darf maximal 10° zur Neigung des Hauptdaches abweichen. Es sind Dachneigungen ab 10° zulässig.
- Bei den Dächern von Hauptgebäuden nach §8 (2) ist ein Dachüberstand traufseitig von mindestens 0,8 m und ortsgünstig von mindestens 1,0 m einzuhalten. Bei Dächern von Nebenanlagen und Dachflächen nach §8 (7) oder Dachflächen kleiner 15 m², sind allseitig jeweils mindestens 0,5 m Dachüberstand vorzusehen. Der Dachüberstand wird horizontal von der Außenkante der Außenwand im 90° Winkel zu dieser bis zur Außenkante der Dachdeckung gemessen.
- Carports, als an mindestens 3 Seiten komplett offene Überdachungen über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, dürfen abweichend von den Festsetzungen der §8 (2) und (6) auch mit Flachdächern bis zu 5° Neigung, mit Blechdeckung oder als Grunddach, ausgeführt werden.
- Auf Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind bis zu einer Grundfläche von 15 m², auf weichen von §8 (2) und (6) transparente Dächer als Sattel- oder Puttdächer sowie flach geneigte Dächer, mit einem Neigungswinkel ab 5° zulässig.

- Abweichend von §8 (8) sind bei Carports nach § 8 (9), Überdachungen von Wintergärten und Terrassen nach §8 (10) und bei Flachdächern keine Dachüberstände notwendig.

§ 9 Solaranlagen

- Solaranlagen sind nur auf Dächern zulässig. Sie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige, rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv notwendigen zulässig. Je Dachfläche ist nur eine rechteckige Solaranlagefläche zulässig. Die Solaranlagefläche muss einen Abstand von mindestens 0,5 m zu Traufe, First und Organg einhalten.
- Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.

§ 10 Verkehrs- und Versorgungsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und des Leitungseigentümers der geplanten Abwasserleitung dinglich zu sichern

§ 11 Einfriedungen, Einfassungen und Stützmauern

- Es sind nur folgende Einfriedungen auf dem jeweiligen Baugrundstück zulässig:
 - Zäune aus Naturholz
 - mit Hecken aus Laubgehölzen hinterpflanzte Maschendrahtzäune oder Metallstabzäune, wobei die Hecken auf der, der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Zaunes zu pflanzen sind
 - Hecken aus Laubgehölzen
- Im Geltungsbereich sind nicht zulässig:
 - Mauern
 - massive (gemauert, betoniert o.Ä.) Pfeiler oder Sockel
 - Einfriedungen im Bereich von Garageneinfahrten und Stellplätzen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin
- Zäune dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Hecken dürfen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin eine Höhe von 1,0 m, im übrigen Bereich 2,0 m, nicht überschreiten.
- Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden haben. Ein freier Durchgang für Kleinsäugtiere muss möglich bleiben.
- Flächen zwischen Garagentoren und öffentlichen Verkehrsflächen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden.
- Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1 m und einer Länge von 10 m zulässig.
- In den Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports ist abweichend von §11 (6) jeweils eine Stützmauer bis zu einer Höhe von zwei Metern und einer Länge von 10m zulässig.
- Für das Abstufen größerer Höhenunterschiede sind Stützmauern nach §11 (6) nur im Versatz von mindestens 1,0 m zulässig. Zudem ist ein Mindestabstand von 0,5 m zu Grundstücksgrenzen festgesetzt.

§ 12 Aufschüttungen und Abgrabungen

- Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Baugelände grundsätzlich nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände und zur Anpassung an die anliegende Erschließung zulässig. Sie sind nur bis zu einer Differenz von 1 m zum bestehenden Gelände, zulässig.
- Die durch Abgrabungen und Aufschüttungen erzeugte Böschungsneigung darf nicht steiler als ein Verhältnis von 1 zu 2 (Höhe zu Länge) sein.
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
 - Innerhalb dieser Flächen und in den Bauräumen nach §5 (1) sind abweichend von §12 (1) Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 2,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Aufschüttungen sind dabei nur bis zur Oberkante des nächstgelegenen Punktes der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig.

§ 13 Grünordnung

- Alle befestigten Flächen, mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nach §10 (1), sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- Je angefangenen 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum entsprechend der Pflanzqualität nach §13 (3) zu pflanzen.
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "naturnahe Ortsrandeigrünung".
 - Es ist eine naturnahe Ortsrandeigrünung zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Je angefangenen 200 m² sind mindestens 6 heimische, standortgerechte Laubsträucher und ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einer Enddurchhöhe von min. 10m zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen sind mit einer Mindestqualität verpflanzter Strauch 100-150cm auszuführen. Bäume sind mit einer Mindestqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16cm zu pflanzen.
- Neupflanzungen nach §13 (2) und (3) dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Sie sind entsprechend der Ordnung des ausgefallenen Baumes mit einer Ersatzpflanzung entsprechend der Pflanzqualität nach §13 (3), spätestens in der nächsten Pflanzperiode (Herbst), zu kompensieren.
- Innerhalb der Flächen nach §13 (3) sind Stützmauern, Einfriedungen und Einfassungen, bauliche Anlagen und jegliche Art von Flächenversiegelungen nicht zulässig.

C) HINWEISE DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

1. Hinweise durch Planzeichen

- 1879 Flurgrenzen und Flurnummern
- Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und HausNr.
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Nummerierung Bauräume
- 433 m² Größe der vorgeschlagenen Grundstücke
- Vorgeschlagene Baukörper mit Nebenanlage
- Vorgeschlagene Standorte für Bäume
- Vorgeschlagene Standorte für Sträucher
- Bemaßung in Metern (z.B. 10,0 m)
- Höhenschichtlinie in 0,5 Metern
- Verlauf Schemaschnitte als Hinweise

2. Kommunale Satzungen

- Im Bereich des Bebauungsplanes sind besonders folgende Satzungen der Gemeinde Frasdorf von Belang. Sie gelten jeweils in der aktuellsten Fassung.
 - Stellplatzsatzung der Gemeinde Frasdorf vom 23.02.2016

3. Entwässerung / Versickerung / Oberflächenwasser

- Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser flächenhaft über eine Oberbodenschicht in das Grundwasser einzulassen.
- Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freisetzungsvorderordnung (NWFrV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus nachweislichen Gründen nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Riggolen oder Sickersrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist aufgrund der vermuteten hohen Grundwasserstände nicht möglich. Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht

zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFrV nicht tiefer als 5m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht wasserrechtlich zu beantragen.

- Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.

- Wild abfließendes Wasser
 - Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).
 - Es dürfen keine Geländeveränderungen (Aufüllungen, Aufkantung etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

4. Baulicher Schutz gegen Starkregenereignisse

Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen.

- Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der Oberkante der nächsten angrenzenden Straße bzw. dem angrenzenden Gelände liegen. Aufgrund der Händlage der Bauräume sind entsprechend der topographischen Situation angepasste Maßnahmen zu treffen.
- Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens im Erd- bzw. Untergeschoss wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftrittsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

5. Denkmalschutz

- Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
- Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6. Schutz des Bodens

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 19815 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

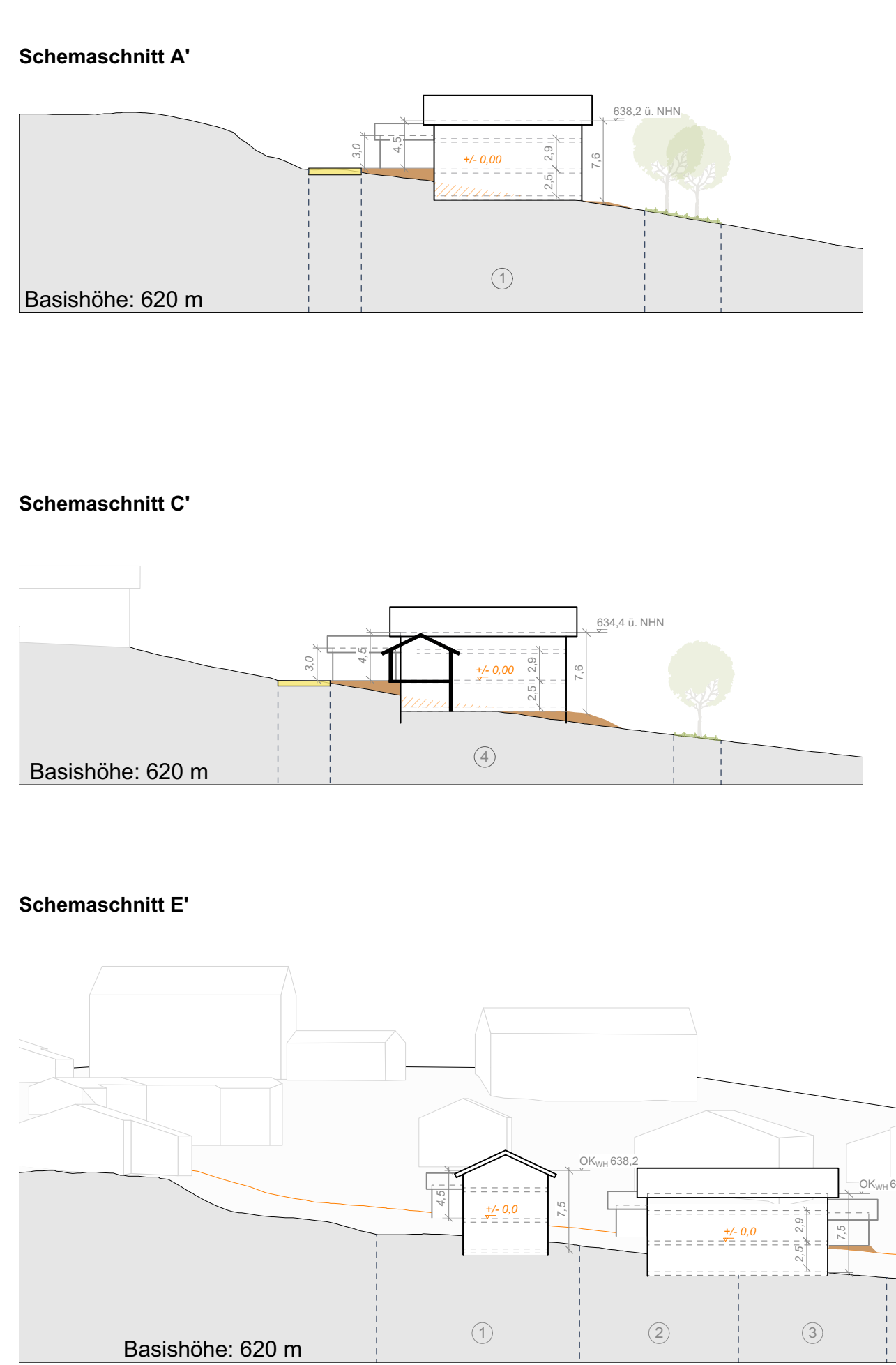
7. Immissionen

Mit von der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, ist zu rechnen. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit diese Arbeiten erfordern.

8. Grünordnung

- Fristsetzung:
 - Die zu leistenden Pflanzungen nach §13 (2) und (3) sind spätestens in der, auf die Nutzungsaufnahme des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen.
- Bei Baumpflanzungen ist der Abstand zum Nachbargrundstück gemäß der Art. 47 und 49 des Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu beachten.
- Nach Art. 7 (1) BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserunfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
- In den als "naturnahe Ortsrandeigrünung" festgesetzten Flächen nach §13 (3) ist der Einsatz von Unkrautvernichtungs-, Pflanzenschutz- und Düngemittel nicht zulässig.
- Eine Bepflanzung von Kabeltrassen mit Gehölzen ist unzulässig.

D) Schemaschnitte als Hinweis (Maßstab 1:500)



E) VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Frasdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "Greimelberg Süd" im beschleunigten Verfahren nach §13b i.V.m. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach §13b i.V.m. §13a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. §13a Abs.3 Nr.2 BauGB wurde am2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte vom2019 bis einschließlich2019.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans "Greimelberg Süd" mit Begründung, in der Fassung vom2019, wurde am2019 durch den Gemeinderat gebilligt. Er wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom2019 bis2019 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom2019. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am2019 öffentlich bekanntgemacht.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom2019 wurde der Bebauungsplan "Greimelberg Süd", in Fassung vom2019 gem. §10 Abs.1 BauGB als Satzung, beschlossen.

Frasdorf, den2019

.....
(Siegel)

Marianne Steindlmüller, 1. Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan "Greimelberg Süd" wurde am2019 gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan "Greimelberg Süd" tritt damit in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Frasdorf, Hauptstraße 32, 83112 Frasdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2, §44 Abs. 4 sowie des §215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Frasdorf, den2019

.....
(Siegel)

Marianne Steindlmüller, 1. Bürgermeisterin



Bebauungsplan "Greimelberg Süd" im beschleunigten Verfahren nach §13b i.V. §13a BauGB

ENTWURF

Planfassung 09.08.2019

Satzung vom2019 in der Fassung vom2019	Gemeinde: FRASDORF
Planung: WÜSTINGER RICKERT	
Architekten und Stadtplaner PartGmbH Hauptausschuss § 3112 Frasdorf t. 08052 9588070 f. 08052 9588079 e. info@wuestinger.de	Hauptausschuss § 3112 Frasdorf t. 08052 1796-0 f. 08052 1796-18 e. rahaus@frasdorf.de