

# Gemeinde Frauenneuharting

Landkreis Ebersberg



## Bebauungsplan

### "Am Wirtsland II" mit integriertem Grünordnungsplan

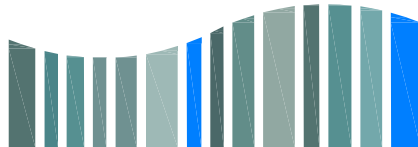
Plandatum: 21.04.2022  
23.02.2023

Maßstab: 1 / 500

Plangrundlage: Digitale Flurkarte der Gemeinde Frauenneuharting (UTM 32)  
Örtliche Bestandsvermessung (Ing.-Büro Spötzl, Ebersberg)

Plangebiet: Flur-Nr. 630/5-Teilfläche, 738-Teilfläche, 738/20 und 738/27  
der Gemarkung Frauenneuharting

Planung: MICHAEL HAAS  
LANDSCHAFTSARCHITEKT



Griesstraße 12  
D-85567 Grafing b. München  
Fon 08092 / 84601  
Fax 08092 / 84603  
Mobil 0160 / 99359779  
Email mhaas@T-online.de

Gemeinde: Gemeinde Frauenneuharting  
vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Dr. Eduard Koch  
Dorfstraße 3  
83553 Frauenneuharting

# SATZUNG

Die Gemeinde Frauenneuharting erlässt aufgrund

des Baugesetzbuches (BauGB),  
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),  
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV 90),  
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),  
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),  
des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)


in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan

## "Am Wirtsland II"


als Satzung.

### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### 1. Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

#### 2. Art der baulichen Nutzung

2.1  Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)  
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO werden ausgeschlossen.

#### 3. Maß der baulichen Nutzung - Bauweise

3.1  Baugrenze

Die Baugrenze darf durch folgende untergeordnete Bauteile unter Berücksichtigung der Abstandsflächen nach

- BayBO,
- Satzung der Gemeinde Frauenneuharting über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 22.01.2021,
- 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Gemeinde Frauenneuharting über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 01.05.2021, überschritten werden:

Terrassen und Terrassenüberdachungen  
Vordächer  
Dachüberstände  
Balkone  
Treppenanlagen  
Kellerschächte



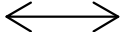
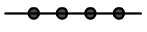
3.2 GR 120 maximal zulässige Grundfläche Hauptgebäude, z.B. 120 m<sup>2</sup>, je dargestellter Baugrenze.  
Für Terrassen ist eine zusätzliche Grundfläche bis 20 m<sup>2</sup>/WEH zulässig. Für Balkone und Außentreppen ist eine zusätzliche Grundfläche bis 20 m<sup>2</sup>/WEH zulässig (Projektionsfläche, sofern sie nicht mit darunterliegenden, anrechenbaren Grundflächen zusammenfallen).  
Durch Anlagen im Sinne des § 19(4) BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 möglich.

*Hinweise:*




*Gebäudeteile im Erdgeschoß, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Wintergärten, Terrassen) sind bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen.*

*Gebäudeteile in den Obergeschoßen, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Balkone, Außentreppen, auskragende Geschoße) sind bei der Ermittlung der Grundfläche mit Ihrer Projektionsfläche mitzurechnen.*







*Bei der Ermittlung des Summenmaßes der Grundfläche nach § 19/4 BauNVO sind die Grundflächen von Wegen, Fahrten, Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO mitzurechnen.*

- 3.3 WH 6,50 maximal zulässige Wandhöhe, z.B. 6,50 m
- 3.4 SD 22°-28° Dachform Satteldach, Neigung 22°-28°
- 3.5  Nur Einzelhäuser zulässig
- 3.6  Nur Doppelhäuser zulässig
- 3.7  Vorgeschriebene Firstrichtung
- 3.8  Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzungen (§1(4) BauNVO)

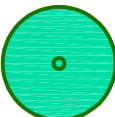
#### 4. Verkehrsflächen

- 4.1  Straßenverkehrsfläche
- 4.2  Fußweg
- 4.3  Straßenbegrenzungslinie

#### 5. Sonstige Planzeichen

- 5.1  Nebenanlage (z. B. Garage, Carport)
- 5.2  Offener PKW-Stellplatz
- 5.3  Maßangabe in Metern
- 5.4  Anbauverbotszone, Breite 10 m, Nebenanlagen sind bis zu einem Abstand von 5 m von der Straßenkante zulässig
- 5.5  Sichtdreieck  
Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.
- 5.6  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (Private Wasserleitung)

#### 6. Grünordnung

- 6.1  Anpflanzen: Bäume 1. Wuchsklasse:  
Pflanzdichte, Stückzahl und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.  
Pflanzgröße:  
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm.
- Artenauswahl:
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
  - Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
  - Quercus robur (Stiel-Eiche)
  - Tilia cordata (Winter-Linde)

6.2



Anpflanzen: Bäume 2. Wuchsklasse:  
Pflanzdichte, Stückzahl und Standort  
entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.  
Pflanzgröße:  
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen,  
Stammumfang mind. 12-14 cm.

Artenauswahl:  
- Acer campestre (Feldahorn)  
- Alnus incana (Grau-Erle)  
- Carpinus betulus (Hainbuche)  
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
- Sorbus aria (Mehl-Beere)  
- Sorbus aucuparia (Eberesche)  
- Heimische Obstbäume

6.3



Öffentliche Grünfläche: Extensive Wiesenfläche

6.4



Öffentliche Grünfläche: Rasenfläche

## **B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **7. Art der baulichen Nutzung**

7.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)  
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO werden ausgeschlossen.

### **8. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, Höhenlage**

- 8.1 Das Maß der Nutzung ist bestimmt durch die Angabe
- der maximal überbaubaren Grundfläche für Hauptgebäude (Festsetzung 3.2),
  - die maximale Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO (Festsetzung 3.2),
  - der maximal zulässigen Wandhöhe (Festsetzung 3.3),
  - der Dachform und der Dachneigung (Festsetzung 3.4).
- 8.2 Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Oberkante des fertigen Fußbodens darf maximal 25 cm über der natürlichen (bestehenden) Geländeoberfläche, gemessen vom höchsten Geländepunkt in der Fläche des Gebäudegrundrisses, liegen. Das angrenzende Gelände ist so zu gestalten, dass oberflächlich wild abfließendes Wasser um die Gebäude laufen kann.
- 8.3 Hauptgebäude sind rechteckig mit einem Seitenverhältnis von 5/4 oder größer zu bauen.
- 8.4 In den Parzellen 1, 2, 3, 8, und 9 sind zwei Wohneinheiten zulässig.  
In den restlichen Parzellen ist nur eine Wohneinheit zulässig.  
Im Sinne dieser Festsetzung gilt eine Doppelhaushälfte als eine Parzelle.

### **9. Dachgestaltung**

- 9.1 Im Plangebiet sind für Hauptgebäude nur **Satteldächer** mit einer **Dachneigung zwischen 22 und 28 Grad** zulässig. Die Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in Rot-, Braun- oder Grautönen zu decken. Die Dacheindeckung darf nicht glänzend (z.B. lasierte Dachziegel) ausgeführt werden.
- 9.2 Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachfarbe und -neigung und einer durchgängigen Firsthöhe zu errichten.
- 9.3 Der First muss mittig über dem Hauptgebäude liegen. Er muss parallel zu längeren Gebäudeseite errichtet werden.
- 9.4 Dachflächenfenster sind flächenbündig zulässig bis max. 1,50 m<sup>2</sup> Einzelgröße.

9.5 Gauben und Quergiebel sind bis zu einer Breite von 1/3 der Dachbreite zulässig. Gauben sind pro Haus baugleich auszuführen. Pro Haus sind ein mittiger Quergiebel und maximal zwei Gauben (bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte eine Gaube) zulässig. Die Dachdeckung von Gauben und Quergiebel ist wie das Hauptdach auszuführen. Im Sinne dieser Festsetzung gilt ein Doppelhaus als ein Haus.

9.6 Dachüberstände sind mit einer Breite von mind. 0,5 m und max. 1,5 m zu errichten

## 10. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

10.1 Zusammengebaute Garagen sind mit einheitlicher Dachform, Dachfarbe und First- bzw. Dachhöhe zu bauen. Die zuerst gebaute Garage gibt die Dachform vor. Zulässige Dachformen sind Satteldach, Pulldach und Flachdach. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

10.2 Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) bis zu einer max. Gesamtgrundfläche von 12 m<sup>2</sup> sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

10.3 Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Frauenneuharting vom 16.04.2021 anzulegen. Die Lage der Stellplätze ist in der Planzeichnung dargestellt. Leichte Verschiebungen sind zulässig. Darüber hinaus dürfen zusätzliche offene Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen und Grenzen für Nebenanlagen errichtet werden.

## 11. Schallschutz

### 11.1 Schutzbedürftige Außenwohnbereiche

Schutzbedürftige Außenwohnbereiche wie beispielsweise Terrassen und Balkone, die im Anschluss an die in nachfolgender Abbildung farblich gekennzeichneten (blau: Erdgeschoss; rot: Obergeschoss) Fassadenbereiche entstehen, sind durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere bauliche, gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen (z.B. erhöhte Brüstungen, Loggien) so abzuschirmen, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert  $IGW_{MD,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$  eingehalten ist.



Abbildung: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassaden, an denen Außenwohnbereiche im Erdgeschoss und Obergeschoss geschützt werden müssen.



## 11.2 Passiver Schallschutz

Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den in nachfolgender Abbildung farblich gekennzeichneten (blau: Erdgeschoss; rot: Obergeschoss) Fassaden(-bereichen) keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) notwendig sind. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten, automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese schallschutztechnisch gleichwertig sind.



Abbildung: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassadenbereiche im Erdgeschoss und Obergeschoss, an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

## 12. Wasserwirtschaft / Objektschutz

12.1 Keller sind wasserdicht auszuführen (weiße Wanne).

12.2 Öffnungen an den Gebäuden (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sind von der Höhenlage und dem angrenzenden Gelände so zu gestalten und technisch auszurüsten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann (z.B. Entwässerungsrinnen vor Türen, Gefälleneigung vom Gebäude weg etc.).

## 13. Versorgungsanlagen

13.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## 14. Grünordnung

14.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, offenen Stellplätze, Zugänge und Terrassen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

14.2 Auf Baugrundstücken sind pro angefangenen 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen können angerechnet werden. Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen können in Ihrer Lage verschoben werden, nicht jedoch in der Ortsrandbegrünung.

- 14.3 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.
- 14.4 Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzung muss den festgesetzten Pflanzenqualitäten der Grünordnung des Bebauungsplans entsprechen.
- 14.5 Immergrüne Hecken (Nadel- oder Laubhecken) sind nicht zulässig.










**15. Abtragungen / Auffüllungen**

- 15.1 Aufgrund der Hanglage der Baugrundstücke sind in den Gartenbereichen Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,00 m Höhe / Tiefe zulässig. An Grundstücksgrenzen (außer Grundstücksgrenzen zur Erschließungsstraße) sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

**16. Einfriedungen**

- 16.1 Die Baugrundstücke dürfen eingezäunt werden. Die maximale Zaunhöhe beträgt 1,20 m. Zäune sind sockellos und mit 10 cm Bodenabstand zu errichten. Blickdichte Sichtschutzzäune und Sichtschutzmauern sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Parzellen 7a, 7b, 8 und 9. Hier dürfen nur zur Straßenseite (Kreisstraße) Sichtschutzzäune und Sichtschutzmauern mit einer Höhe bis zu 2,00 m errichtet werden.
- 16.2 Sichtschutzwände zwischen Terrassen dürfen mit einer Höhe bis 2,00 m und einer Länge bis 3,00 m errichtet werden.

**C. HINWEISE**

- 1.  bestehende Grundstücksgrenze
- 2.  Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen
- 3.  bestehende Grundstücksgrenze, aufzulösen
- 4.  bestehendes Hauptgebäude
- 5.  bestehendes Nebenanlagen
- 6.  Flurstücksnummer, z.B. 738
- 7.  Höhenlinie bestehendes Gelände mit Höhenangabe üNN
- 8.  Höhenangaben Kreisstraße EBE 9 üNN
- 9.  Parzellennummer
- 10. Wasserwirtschaft
  - 10.1 Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Straßen, Gehwege, Zufahrten, Dächer etc.) ist in den geplanten öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.
  - 10.2 Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen.  
[http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw\\_was\\_00157.htm](http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm)

- 10.3 Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantung etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken.
- 10.4 Zum Schutz vor wild abfließendem Wasser von der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche ist der westliche Grünstreifen als Wall mit einer Höhe bis 1,00 m zu modellieren.
- 10.5 Es wird empfohlen, zur Regenwassernutzung Zisternen zu errichten.

11. Regenerative Energie

Die Gemeinde Frauenneuharting empfiehlt den zukünftigen Bauwerbern die Verwendung regenerativer Energiegewinnungsanlagen wie z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen oder Photovoltaikanlagen.

12. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und dem nordöstlich des Plangebiets liegenden landwirtschaftlichen Betrieb können Emissionen (z.B. Geruch, Lärm, Staub) ausgehen. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen.

13. Klima- und Heizgeräte

Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Beide Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

14. Denkmalschutz (gemäß Denkmalschutzgesetz DSchG)

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den Flurstücken 738, 738/20 und 1907 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

15. Vorsorgender Bodenschutz

Der im Plangebiet anfallende Oberboden ist nach DIN 18915 zu behandeln. Unbelasteter Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Der unbelastete belebte Oberboden und ggf. kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder ihrer Nutzung zuzuführen. Überschüssiger Boden aus dem Plangebiet soll für Bodenverbesserungsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen verwendet werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass der Oberboden nur auf vergleichbaren Bodenverhältnissen (kein Niedermoorboden) aufgebracht wird. Auf kurze Transportwege ist zu achten.



## D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Frauenneuharting hat in der Sitzung vom 20.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Wirtsland II" mit der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 21.04.2022 hat in der Zeit vom 12.05.2022 bis 16.06.2022 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).
3. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 23.02.2023 hat in der Zeit vom .....2023 bis .....2023 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Am Wirtsland II" in der Fassung vom ..... wurde vom Gemeinderat Frauenneuharting am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Frauenneuharting, den .....

.....  
1. Bürgermeister Eduard Koch

5. Ausgefertigt Frauenneuharting, den .....

.....  
1. Bürgermeister Eduard Koch

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Am Wirtsland II" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Frauenneuharting, den .....

.....  
1. Bürgermeister Eduard Koch