

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, Art. 6 und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Table with 3 columns: Nutzung, Grundflächenzahl (GFZ) § 17 i. V. m. § 19 BauNVO, Geschossflächenzahl (GFZ) § 17 i. V. m. § 20 BauNVO. Rows include WA, max. 0,4, max. 1,0.

2.2 Zahl der Vollgeschosse
2.2.1 Anbauten
max. 1 Vollgeschoss zulässig
Bauweise: Erdgeschoss (E).

2.2.2 Gebäude
max. 2 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Erdgeschoss und Obergeschoss (E+I).
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

max. 3 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Erdgeschoss und 2 Obergeschosse (E+II).
Das 3. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen
2.3.1 Wandhöhe Nebenanlagen
Garagen / Carports / Nebengebäude: max. 3,00 m.

2.3.2 Wandhöhe Gebäude
Gebäude 1: max. 11,00 m,
Gebäude 2: max. 10,00 m,
Gebäude 3: max. 10,00 m.

Anbauten: max. 4,00 m.
Definition:
Die Wandhöhe ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachkante an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die FFOK-Erdgeschosse (EG) der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf die Höhenlagen gemäß nachstehender Tabelle zu setzen. Eine Höhendifferenz bis max. 0,3 m ist zulässig.

Table with 2 columns: Haustyp, Höhenlage in ü. NN. Rows include Gebäude 1 (409,20), Gebäude 2 (411,20), Gebäude 3 (412,40).

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Im gesamten Baugelbiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Eine Grenzbebauung ist nur für Nebenanlagen (Garagen / Nebengebäude) zulässig.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Diese untergliedern sich in Baugrenzen für Hauptnutzungszone sowie Baugrenzen für Nebenanlagen. Auf die Festsetzung durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

4.1 Private Verkehrsflächen
4.1.1 Zufahrten
Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Zufahrten zu erfolgen.
Die Zufahrt zur Tiefgarage bei Gebäude 1 hat aus Richtung Norden über die Bahnhofstraße zu erfolgen.

4.2.2 Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.
Die Anzahl der Stellplätze regelt sich nach Art. 47 der BayBO i. V. m. § 20 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

4.2 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemessen sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO. Hier sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen maßgebend (Baugrenzen).

Hinweis:
Damit verbunden ist die vollständige Einhaltung der Abstandsflächen der Hauptgebäude zu den benachbarten Grundstücken. Eine Reduzierung des Abstandsflächenrechts kann ausschließlich nur innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen, bei Gebäuden und baulichen Anlagen deren Abstandsflächen sich überschneiden.
Für untergeordnete Nebenanlagen in Form von Carports, Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind Grenzbebauungen gemäß dem im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die Firstrichtung ist dem Planertrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudesseite zu verlaufen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)
6.1 Gestaltung baulicher Anlagen
Zufahrtenanlagen – Garagen / Nebengebäude
Dachform: Satteldach (SD) / Flachdach (FD).
Dachneigung: 12-20°.
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotraun-antrazit-grau; bei FD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl/ Gründach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig.
Dachüberstand: Ortung und Traufe max. 1,00 m.
Dachaufbauten: unzulässig.

6.1.2 Hauptgebäude
Dachform: Satteldach (SD), Flachdach (FD).
Dachneigung: 12-20°.
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotraun-antrazit-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig.
Dachüberstand: Ortung und Traufe max. 1,20 m.
Dachaufbauten: unzulässig.

6.1.3 Anbauten
Dachform: Flachdach (FD).
Dachdeckung: Folendach, Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl oder Gründach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig.
Dachüberstand: unzulässig.
Dachaufbauten: unzulässig.
Zwerggiebel/ Ständergiebel: unzulässig.

6.2 Einfriedungen
Art und Ausführung: Holzzaun/ Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ lebende Zäune.
Höhe der Einfriedung:
- straßenseitige Begrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen: max. 1,00 m ab OK Verkehrsfläche,
- seitliche und rückwärtige Begrenzung: max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände, als Sichtschutz; zulässig bis max. 0,20 m.

6.3 Gestaltung des Geländes
Abgrabungen/ Aufschüttungen:
Im gesamten Baugelbiet sind Abgrabungen bis max. 2,50 m und Aufschüttungen bis max. 1,20 m zulässig.
Stützmauern:
Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steingitterkörbe (Gabionen) Natursteinmauern.
Höhe: max. 2,00 m ab fertigem Gelände.

Hinweis:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Hinsichtlich der Barrierefreiheit von Wchungen wird auf Art. 4 des Bayerischen Behinderter-Gleichstellungsgesetzes in Verbindung mit Art. 48 BayBO hingewiesen.

7 RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
Auf der privaten Grundstückfläche sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Zisternen bereitstellen (dezentrale Niederschlagswasserückhaltung). Gemäß der Berechnung des Ing.-Büros S+I Beratende Ingenieure Stelzenberger, Scholz und Partner, Barbing, ist ein Rückhaltevermögen VRRR von 25 m³ zu gewährleisten. Auf den Anhang 3 in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum an der Bahnhofstraße“ wird hierzu verwiesen. Von den Rückhalteeinrichtungen ist eine Notüberlaufvorrichtung zum Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße zwingend vorzusehen. Die Art der Entwässerung ist mit dem Bauantrag aufzuzeigen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B) GRÜNDORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

8 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzfläche auszubilden. Eine Einfriedung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

9 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN UND ZUGÄNGE
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfestigtes Pflaster, Porenpflaster u. ä.).

10 PFLANZMASSNAHMEN
10.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Vor Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Anhang 12.1, 12.2 und 12.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt an den festgesetzten Standorten gemäß Pflanzdarstellung.

10.2 Fassadenbegrenzung mit Kletter- oder Schlingpflanzen
Vor Begrünung der Garagen und Nebengebäude sind Kletter- oder Schlingpflanzen gemäß der Anhang 12.4 zu pflanzen. Als Richtwert gilt eine Pflanzreife pro 2,0 m Wandlänge. Die Pflanzung erfolgt an den festgesetzten Standorten gemäß Pflanzdarstellung.

11 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflanzen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind zu ersetzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

12 ARTENLISTEN
Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.

12.1 Gehölze 1. Ordnung
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm.
- Acer platanoides Spitz-Ahorn,
- Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn,
- Quercus robur Stiel-Eiche,
- Tilia cordata Winter-Linde
und andere heimische, standortgerechte Arten.

12.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm.
- Acer campestre Feld-Ahorn,
- Carpinus betulus Hainbuche,
- Prunus avium Vogel-Kirsche,
- Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche
und andere heimische, standortgerechte Arten.

12.3 Sträucher
Qualität: verpflanzter Strauch, mind. 4 Triebe, Höhe 60-100 cm.
- Cornus sanguinea Roter Hainweigel,
- Corylus avellana Haselnuss,
- Euonymus europaeus Pfaffenhütchen,
- Ligustrum vulgare Liguster,
- Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche,
- Rosa canina Hunds-Rose,
- Rosa rubiginosa Wein-Rose,
- Rosa corymbifera Zimt-Rose,
- Salix aurita Öhrchenweide,
- Salix purpurea Purpur-Weide,
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder,
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball,
- Viburnum opulus Wasser-Schneeball
und andere heimische, standortgerechte Arten.

12.4 Kletter-, Schlingpflanzen
- Hedera helix Gemeiner Efeu,
- Humulus lupulus Hopfen,
- Lonicera caprifolia Jüdlingerjäger,
- Parthenocissus tricuspidata Wilder Wein
und andere heimische, standortgerechte Arten.

HINWEISE DURCH TEXT

1 PLANGRUNDLAGE
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Marktgemeinde Frontenhausen zur Verfügung gestellt.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

2 BEHINDERTENGERECHTER ZUGANG/ BARRIEREFREIHEIT
Hinsichtlich der Barrierefreiheit von Wchungen wird auf Art. 4 des Bayerischen Behinderter-Gleichstellungsgesetzes in Verbindung mit Art. 48 BayBO hingewiesen.

3 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERERDEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SÄCHLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuhäufen und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlagerung sind bei Lagerdauer von über 6 Monaten mit tieferwurzeln, winterhartem und stark wasserzährenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Setge, Lupine) als Gründüngung anzubauen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baugelbiet nicht wieder zu verwendenden Bodenaushub ist mit der Einreichung des Bauantrages der Bodenschutzhilfe beim Landratsamt Dingolfing-Landau aufzuzeigen. Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen, aus der hervorgeht wieviel und welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deposition verlässt. Die sach-, umweltgerechte und rechtskonforme Verwertungs- und Entsorgungsweg sind dann aufzuzeigen. Ausreichende Lagerflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Lagerzeiten sind dabei zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Verwertung von Bodenmaterial durch Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchverfestigte Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes (vgl. § 12 BbodSchV), einzuhalten sind, insbesondere ist bei Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, welches die Vorsorgewerte der BbodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Das Weiter muss die Kombinationslösung von zu verwendendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfäche nach DIN 19731 gegeben sein.

4 DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Dingolfing-Landau bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und zur Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

5 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des ABGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angegrenzten benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe.

6 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leistungsträgern unterirdisch erfolgen. Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

7 ABFALLRECHT
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn. Größe, Zahl und Art der Abfallbehälter richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllabfuhr (DGUV Vorschrift 43) wird verwiesen.
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Dingolfing-Landau unverzüglich zu informieren.

8 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeregt.

9 REGENERATIVE ENERGIEENTZUG
Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine konsequente Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulassung von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im Regelverfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Marktgemeinde Frontenhausen hat in der Sitzung vom 06.04.2020 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Seniorenzentrum an der Bahnhofstraße“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.04.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 05.05.2020 bis einschließlich 05.06.2020 durchgeführt.

3 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Seniorenzentrum an der Bahnhofstraße“ in der Fassung vom 10.08.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2020 bis einschließlich 10.11.2020 öffentlich ausgestellt.

4 Satzungsbeschluss
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Seniorenzentrum an der Bahnhofstraße“ wurde mit Beschluss vom 15.02.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 15.02.2021 als Satzung beschlossen.

Frontenhausen, den ..... 1. Bürgermeister

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.
Frontenhausen, den ..... 1. Bürgermeister

6 Inkrafttreten
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Seniorenzentrum an der Bahnhofstraße“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist als Satzung bekanntgemacht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Seniorenzentrum an der Bahnhofstraße“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Frontenhausen, den ..... 1. Bürgermeister

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

12.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm.
- Acer campestre Feld-Ahorn,
- Carpinus betulus Hainbuche,
- Prunus avium Vogel-Kirsche,
- Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche
und andere heimische, standortgerechte Arten.

12.3 Sträucher
Qualität: verpflanzter Strauch, mind. 4 Triebe, Höhe 60-100 cm.
- Cornus sanguinea Roter Hainweigel,
- Corylus avellana Haselnuss,
- Euonymus europaeus Pfaffenhütchen,
- Ligustrum vulgare Liguster,
- Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche,
- Rosa canina Hunds-Rose,
- Rosa rubiginosa Wein-Rose,
- Rosa corymbifera Zimt-Rose,
- Salix aurita Öhrchenweide,
- Salix purpurea Purpur-Weide,
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder,
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball,
- Viburnum opulus Wasser-Schneeball
und andere heimische, standortgerechte Arten.

12.4 Kletter-, Schlingpflanzen
- Hedera helix Gemeiner Efeu,
- Humulus lupulus Hopfen,
- Lonicera caprifolia Jüdlingerjäger,
- Parthenocissus tricuspidata Wilder Wein
und andere heimische, standortgerechte Arten.

HINWEISE DURCH TEXT

10 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-10 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.
Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Artung sind getrennte Grundwasser nach oben sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

11 GRUNDWASSER/ WASSERHALTUNG
Die Erkundung des Grundwassers obliegt grundsätzlich dem Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen aufsteigendes Grund- oder Schichtwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen nach Grundwasserreinritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind.
Die Anzeigepflicht von Grundwassererfahrungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungserfahrungen nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.
Gemäß Baugrundgutachten (Geotechnischer Bericht Nr. B1910305, GeoPlan, Osterhofen, Stand 29.11.2019) liegt das Grundwasser im Bereich des Baufeldes in gespannter Form vor, was zur Folge hat, dass das in der Kesschicht angeordnete Grundwasser nach oben zur eigentlichen Druckpegelhöhe ansteigen wird. Wie dem Erläuterungsbericht zum Wasserantrag (Dr. Ernst Bauer, München, Stand 07.02.2021) zu entnehmen ist, liegt die Grundwasserhöhe des Gebäudes 1 unterhalb der lehmigen Deckschichten und somit im Bereich der Grundwasserleiter der Kiese. Für den Baubereich 1 (Gebäude 1 und 2) ist daher eine offene Wasserhaltung geplant, die über Schwerkraftbrunnen realisiert werden soll. Das Gebäude 3 (Baubereich 2) gründet zum Teil noch in den bindigen Deckschichten. Somit ist für diesen Abschnitt eine Entspannungswasserhaltung vorzusehen.
Zur Herstellung der Baugrubensohle ist eine Grundwasserabsenkung erforderlich. Das zu-stromende Grundwasser wird über Schwerkraftbrunnen abgesenkt. Die Wasserhaltung muss dauerhaft bis zum Erreichen der Aufliegebeschichtungen betrieben werden und neben dem Zufluss auch den Niederschlag beherrschen. Die Dauer der Wasserhaltung wird mit ca. 180 Tagen angesetzt. Die Kapazität der Pumpen sollte auch für Starkniederschläge ausreichend dimensioniert werden. Als Bemessungswert für die Wasserhaltungen in Baubereich 1 und 2 wird ein Niederschlagsereignis von 108 l/s / 30 min in Ansatz gebracht. Aufgrund der geringen Durchlässigkeiten des Grundwasserleiters ist eine nachteilige Auswirkung auf Nachbargebäude nicht zu besorgen, zumal die Absenkung des Grundwassers in mehreren Abschnitten erfolgt.
Es ist vorgesehen, das anfallende Wasser in die nahegelegene Wils einzuleiten. Das geförderte Grundwasser wird in Behälter- und Absetzbecken geleitet, bevor es eingeleitet wird. An der Einleitstelle sollten auf der Flusssohle Stahlpilaster als Schutz vor Kolklidungen ausgelegt werden.
Eine Beeinträchtigung benachbarter Gebäude infolge eines Grundwasseranstaus durch die Neubebauung ist auszuschließen.
Gemäß Hydrogeologischem Bericht der Firma GEOPLAN GmbH vom 05.02.2021 wird durch das geplante Bauvorhaben kein Eingriff in den gespannten Grundwasserleiter erfolgen. Das Gutachten stellt lemer fest, dass beim Bauvorhaben ein geringfügiger Eingriff in das Quartäre, nicht arteseisch gespannte Grundwasserstockwerk erfolgt. Dies hat nach aktuellem Kenntnisstand jedoch weder während der Bauphase noch im Endzustand negative Auswirkungen auf umliegende Gebäude. Es wird davon ausgegangen, dass durch die erforderliche Grundwasserabsenkung bei Gebäude 1 die Auswirkungen auf Nachbargrundstücke vernachlässigbar gering sein werden. Um den Eingriff zu minimieren wird vorgeschlagen, die Grundwasserabsenkung in Baubereich 1 auf zwei bis drei Teilbereiche aufzuteilen, d. h. die Baugruben in BA 1 nacheinander auszuheben. In der Konsequenz ließen sich die abzupumpenden Wassermengen in der Baugrube somit deutlich verringern.
Auf den Geotechnischen Bericht im Anhang 2, den Hydrogeologischen Bericht in Anhang 4 sowie den Wasserrechtsantrag im Anhang 5 zur Begründung zum vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wird verwiesen.

12 DIN-NORMEN
Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Marktgemeinde zugänglich.

13 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 1353, 1353/1 und 1356/1 der Gemarkung Frontenhausen mit einer Fläche von 5.947 m².

14 INKRAFTTRETEN
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNDORDNUNGSPLAN SENIENZENTRUM AN DER BAHNHOFSTRASSE

MARKT LANDKREIS FRONTENHAUSEN
REGIERUNGSBEZIRK DINGOLFING-LANDAU NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Marktgemeinde Frontenhausen erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 568; BayRS 2152-1-1) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), der Bauzonenverordnung (BauZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 88) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. 1957) diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Seniorenzentrum an der Bahnhofstraße“ als S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan m it Grünordnungsplan i n d. F. vom 15.02.2021 einschließlich der Festsetzungen durch Text und Planzeichen.

§ 2 - Bestandteile der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie die Festsetzungen durch Text und Planzeichen.

§ 3 - Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung Komplan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 E-Mail info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Marosi Landeshauptstadt Frontenhausen

Planungsträger Markt Frontenhausen Marienplatz 3 84160 Frontenhausen

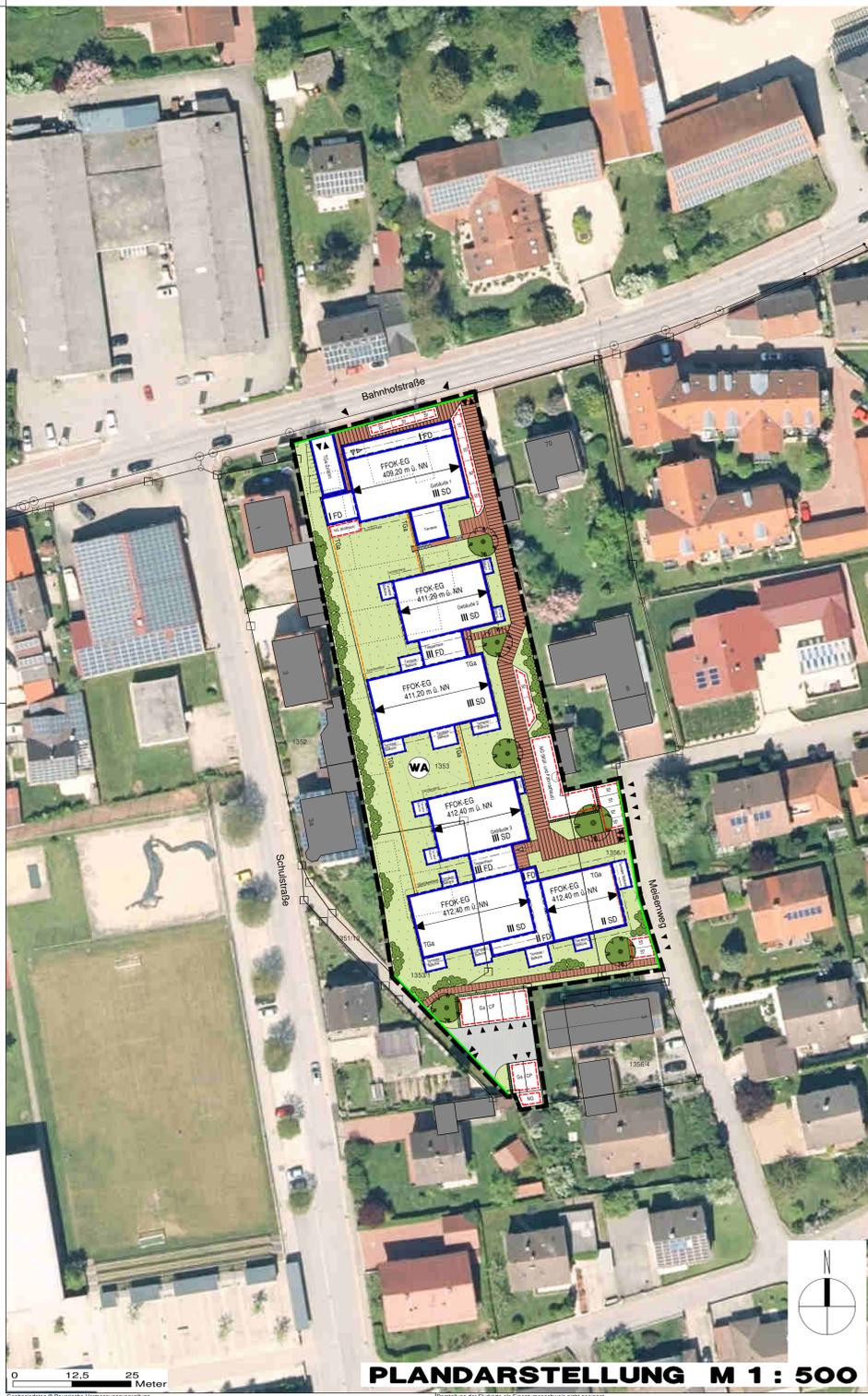
Vorhabenträger Balk Baufräger GmbH & Co KG Frauhofstraße 2 84137 Vilsbiburg

Maßstab Plandarstellung M 1:500

Stand 15.02.2021

Projekt Nr. 19-1118\_VEP

Beauftragung Jan. 2021 Ko.
Geändert/Anlass Aug. 2020 Ko.
§§ 3 und 4 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB Feb. 2021 Ko.



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (s. Ziffer 1.1 der Festsetzungen durch Text)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

I max. 1 Vollgeschoss zulässig
II max. 2 Vollgeschosse zulässig
III max. 3 Vollgeschosse zulässig

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze 1: Die den Hauptnutzungszone dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenze 2: Terrassen und Balkone sowie deren Überdachungen.

Baugrenze 3: Fläche für bauliche Anlagen zur Nutzung als Tiefgarage.

Fläche für Stellplätze / Garagen / Carports / Nebengebäude.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Private Verkehrsflächen (Zufahrten / Zugänge); nicht eingezäunt

Private Verkehrsflächen (Zufahrtbereich Garagen / Carports); nicht eingezäunt

Straßenbegrenzungslinie

Zufahrt Garagen/ Stellplätze

Einfahrt/ Ausfahrt

Eingang

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Einzelgehölz (s. Ziffer 12.1 der Festsetzungen durch Text)

Einzelgehölz (s. Ziffer 12.2 der Festsetzungen durch Text)

Strauchpflanzung (s. Ziffer 12.3 der Festsetzungen durch Text)

Fassadenbegrenzung (s. Ziffer 12.4 der Festsetzungen durch Text)

Sonstige Planzeichen

Private, nicht überbaubare Grundstücksflächen (s. Ziffer 8 der Festsetzungen durch Text)

St/ Ga/ CP Nebengebäude

Tiefgarage

Firstrichtung

Gebäude 1 Gebäudebezeichnung (Beispiel)

FD Flachdach

SD Satteldach

Treppe

1353 Flurnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Baubestand mit Hausnummer