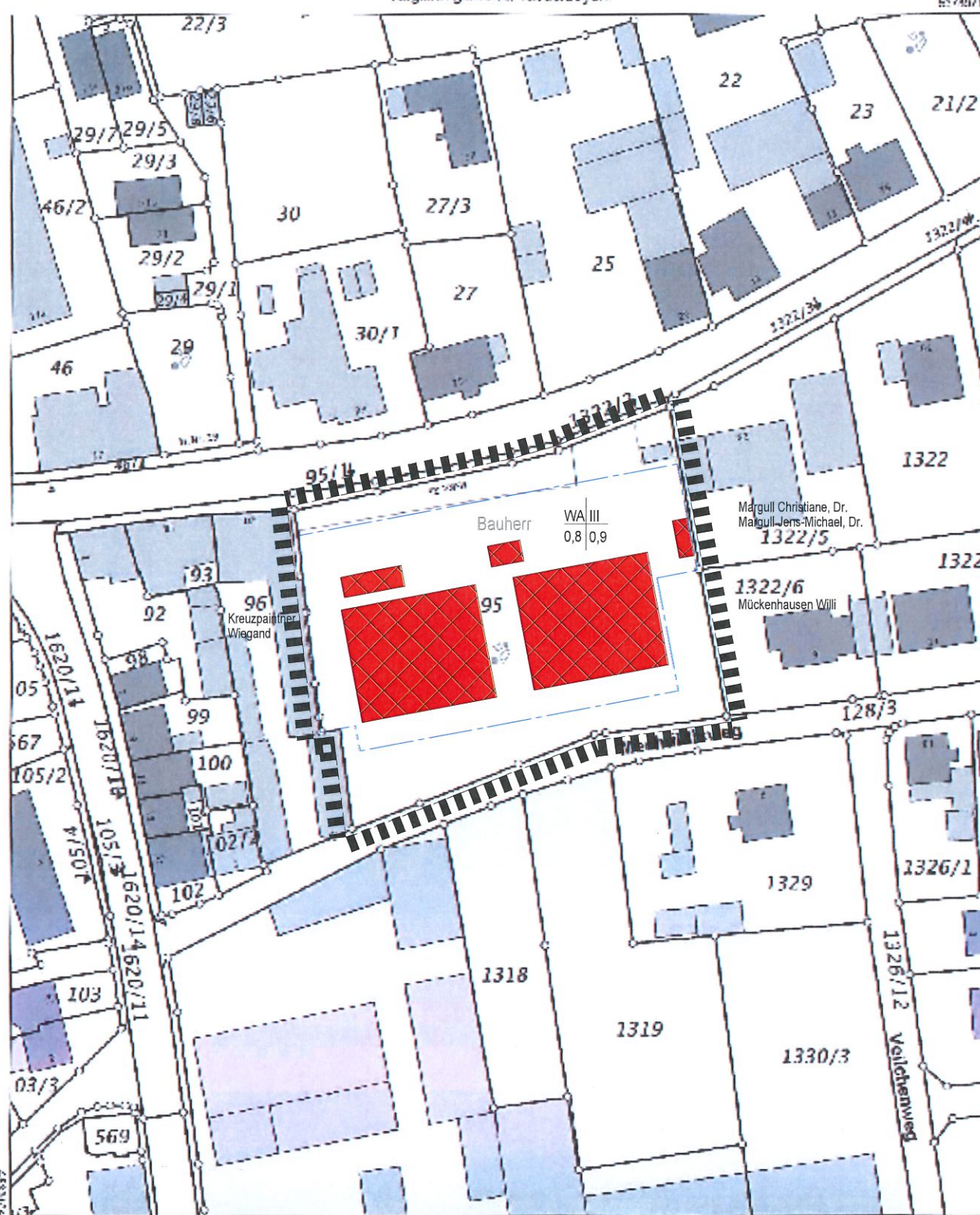


Marienplatz 5a
94405 Landau a.d. Isar

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorlV
Erstellt am 17.11.2018

Gemeinde: Fronhausen
Kreis: Dingolfing-Landau
Regierungsbezirk: Niederbayern



Enlarged 1:1000 6 mm 12 20 30 Meas.

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszocher: jii

Amt für Digitalisierung,
Breitband und Vermessung
Landau a. d. Isar

Heinrich



Markt Frontenhausen
LANDKREIS DINGOLFING - LANDAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



BEBAUUNGSPLAN
Bahnhofstraße - OST
DECKBLATT NR. 17

84160 FRONTENHAUSEN
FLUR-NR. 95, Gemarkung Frontenhausen

Stand: 10.03.2017

VORHABENSTRÄGER:	MARKT FRONTENHAUSEN MARIENPLATZ 3, 84160 FRONTENHAUSEN
------------------	---



M 1:1000

Planunterlagen:
Beglaubigter Lageplan

Verfahrensvermerke:

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 17. Januar 2017 in öffentlicher Sitzung des Marktgemeinderates gefasst.
2. Dieser Beschluss wurde am 17.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung vom 17.01.2017 über die Auslegung im verkürzten Verfahren (30.01. bis 02.03.2017) nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB über die Bebauungsplanänderung informiert.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.01.2017 zur Stellungnahme aufgefordert.
5. Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden vom Marktgemeinderat in öffentlicher Sitzung am 13.03.2017 behandelt.
6. Das Deckblatt wurde vom Marktgemeinderat in öffentlicher Sitzung am 13.03.2017 in der Fassung vom 10.03.2017 als Satzung beschlossen.
7. Der Satzungsbeschluss wurde am 14.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung in Kraft getreten.

Frontenhausen, den 14.03.2017

Dr. Franz Gassner, 1. Bürgermeister



PLANUNG:



Kleegartenstraße 40
94405 Landau a. d. Isar
Telefon 09951/6901-0
Telefax 09951/6901-25
E-Mail info@obw-ig.de

1. Textliche u. zeichnerische Festsetzungen

§2 Maß der baulichen Nutzung:

- 2.1 GRZ: max. zul. Grundflächenzahl 0,8 gem. § 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO
GFZ: max. zul. Geschossflächenzahl 0,9 gem. § 16 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse: III

§3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

- 3.1 Geltungsbereich nach §9 Abs. 7 BauGB

- 3.2 Baugrenze nach §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §23 BauNVO


§4 Gestaltung der baulichen Anlagen:

- 4.1 Dacheindeckung: Ziegeldeckung rot oder anthrazit
- 4.2 Dachneigung: 18°
- 4.3 Dachform: Walmdach
- 4.4 Dachüberstand: max. 70 cm
- 4.5 Traufhöhe: max. 10,0 m

§5 sonstige Festsetzungen:

- 5.1 Überdachte Tiefgaragenzufahrt außerhalb der Baugrenze zulässig
- 5.2 Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig.

Begründung:

Anlass:

Im Zentrum des Marktes Frontenhausen befindet sich eine größere Baulücke, welche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnhofstraße Ost“ liegt. Bislang war dort eine Bebauung mit Krankenhaus bzw. Pflegeheim vorhanden. Nach dem Abbruch dieser Gebäulichkeiten ist das Bestreben der Gemeinde, diese Baulücke mit einer verdichteten Bebauung zu schliessen um zusätzlich benötigten Wohnraum zu schaffen.

Aufgrund einer konkreten Bauabsicht ergibt sich nun die Möglichkeit dieses Baufeld in städtebaulich sinnvoller Weise zu schließen und somit ein weiteres Angebot an Wohnungen in Frontenhausen zu schaffen.

In dem konkreten Bauentwurf, der der Bebauungsplanänderung zu Grunde liegt, wird ein 3-geschoßiger Baukörper mit 26 Wohnungen und Tiefgarage so im Gelände platziert, dass zur Bahnhofstraße hin zusätzlich zu den 26 Tiefgaragenstellplätzen noch 33 Parkplätze für die Wohnanlage entstehen. Durch den Bau einer Tiefgarage kann südlich des Grundstückes ein Großteil der Grundstücksfläche als Grünfläche für die Wohnungseigentümer gestaltet werden.

Ziele und Auswirkungen:

Dadurch soll ein Einfügen in das bestehende Umfeld und ein effizienter Lückenschluss im Sinne der Nachverdichtung im Innenbereich erzielt werden. Die Planänderung ermöglicht die Bebauung des Grundstückes mit einem sich harmonisch in das Gebiet einfügenden Baukörper.

Aus der dichteren Bebauung resultiert eine geringfügig höhere Wohndichte auf dem Grundstück. Die Verkehrssituation wird trotz der erhöhten Wohndichte eher entschärft, da sich die gesamte Parksituation nun auf dem Baugrundstück abspielt und keine Wendemanöver mehr auf der Hauptstraße vollzogen werden müssen.

Die Erschließungsanlage des erschlossenen Grundstückes wird als ausreichend leistungsfähig angesehen. Die Auswirkungen der Nachverdichtung werden insgesamt als vertretbar angesehen.



Markt Frontenhausen

Vollzug der Baugesetze;

Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße-Ost“ des Marktes Frontenhausen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 95/0 der Gemarkung Frontenhausen, Bahnhofstraße 22

Bekanntmachung

über einen Bebauungsplan

Der Markt Frontenhausen hat mit Beschluss vom 13. März 2017 die Änderung (Deckblatt Nr. 17) des Bebauungsplans „Bahnhofstraße-Ost“ i. d. F. vom 10.03.2017 für das Gebiet, Fl. Nr. 95/0 der Gemarkung Frontenhausen, Bahnhofstraße 22, **als Satzung** beschlossen.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Dieser Plan bedurfte keiner Genehmigung.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplans in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beim

***Markt Frontenhausen, Rathaus, 1. Stock, Zimmer Nr. 8 auf Dauer
während der allgemeinen Dienststunden***

einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

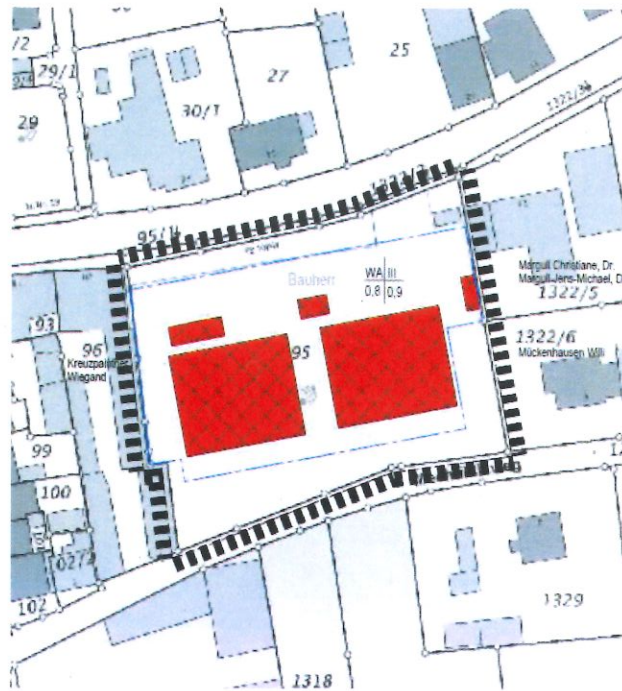
Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Marktgemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.



Frontenhausen, 14. März 2017

Dr. Gassner
Erster Bürgermeister



Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:

An die Amtstafel angeheftet am **14.03.2017**

Abgenommen am

Der Bebauungsplan

ist somit am **14.03.2017** in Kraft getreten

Dr. Gassner
Erster Bürgermeister