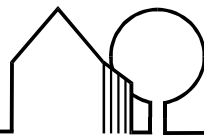




BEBAUUNGSPLAN WA „AM KREBSBACHL II“

GEMEINDE FRAUENAU
LANDKREIS REGEN

PLANFASSUNG VOM 02.11.2017



Bebauungsplan: WA „Am Krebsbachl II“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

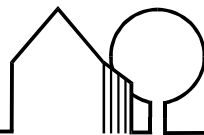
Bl.
Nr. 2

Planfassung vom 02.11.2017

beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB
(Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)

ARCHITEKTURSCHMIEDE
Marienbergstraße 6
94261 Kirchdorf i. Wald
Telefon 09928/9400-0

Dipl. Ing. Univ. Georg Oswald, Architekt und Stadtplaner
Dipl. Ing. Univ. Nicole Nicklas, Landschaftsplanerin



Bebauungsplan: WA „Am Krebsbachl II“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 3

Planfassung vom 02.11.2017

INHALTSVERZEICHNIS

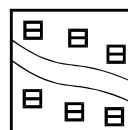
1. PLANLICHE ÜBERSICHT



2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN



3. BEBAUUNGSPLAN MIT FESTSETZUNGEN



4. VERFAHREN





Bebauungsplan: WA „Am Krebsbachl II“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 4



Planfassung vom 02.11.2017

1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 Ausschnitt aus der Topographischen Karte M = 1 : 250.000





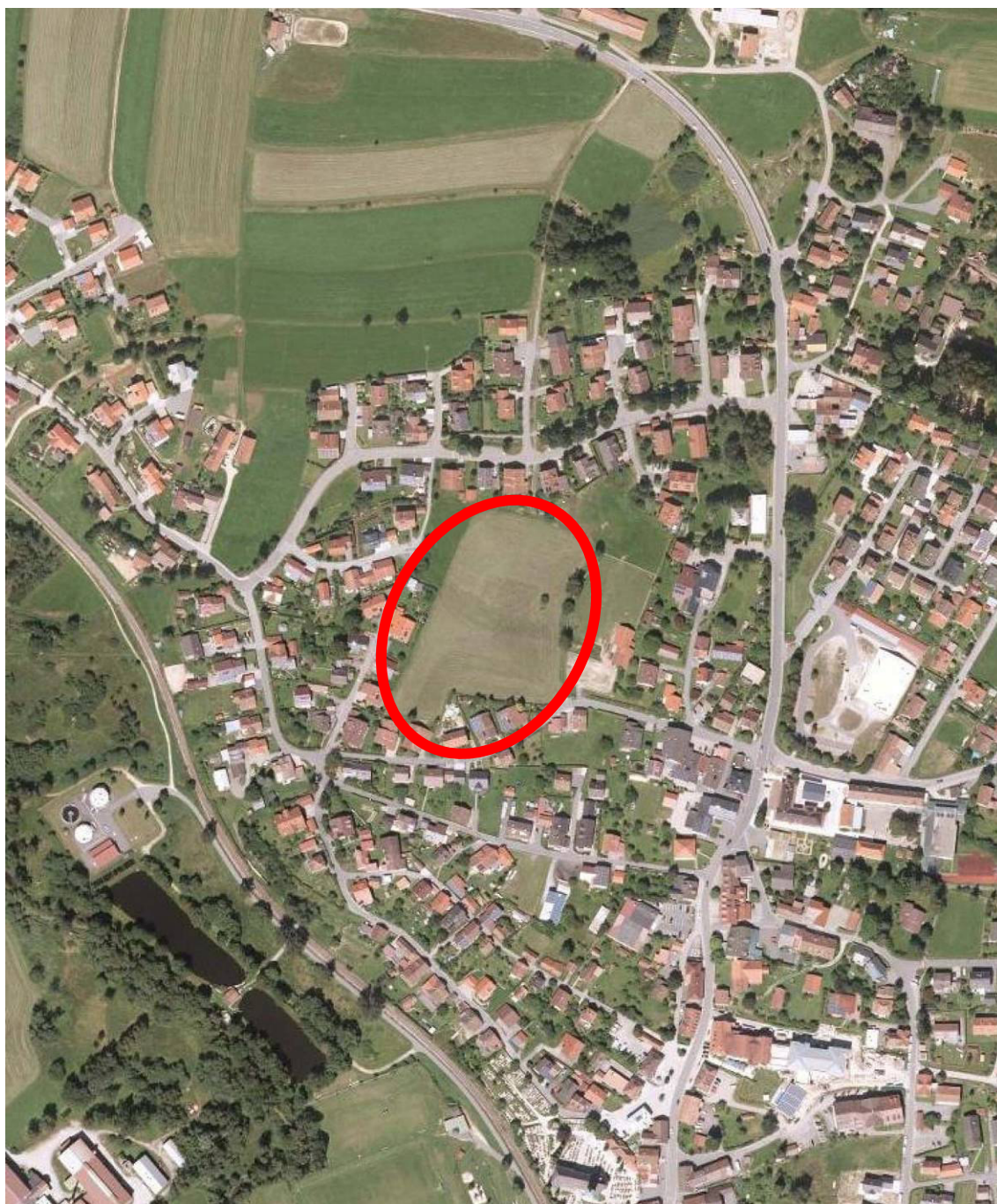
Bebauungsplan: WA „Am Krebsbachl II“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 5



Planfassung vom 02.11.2017

1.2 Luftbild Ortslage in Frauenau M = 1 : 5.000





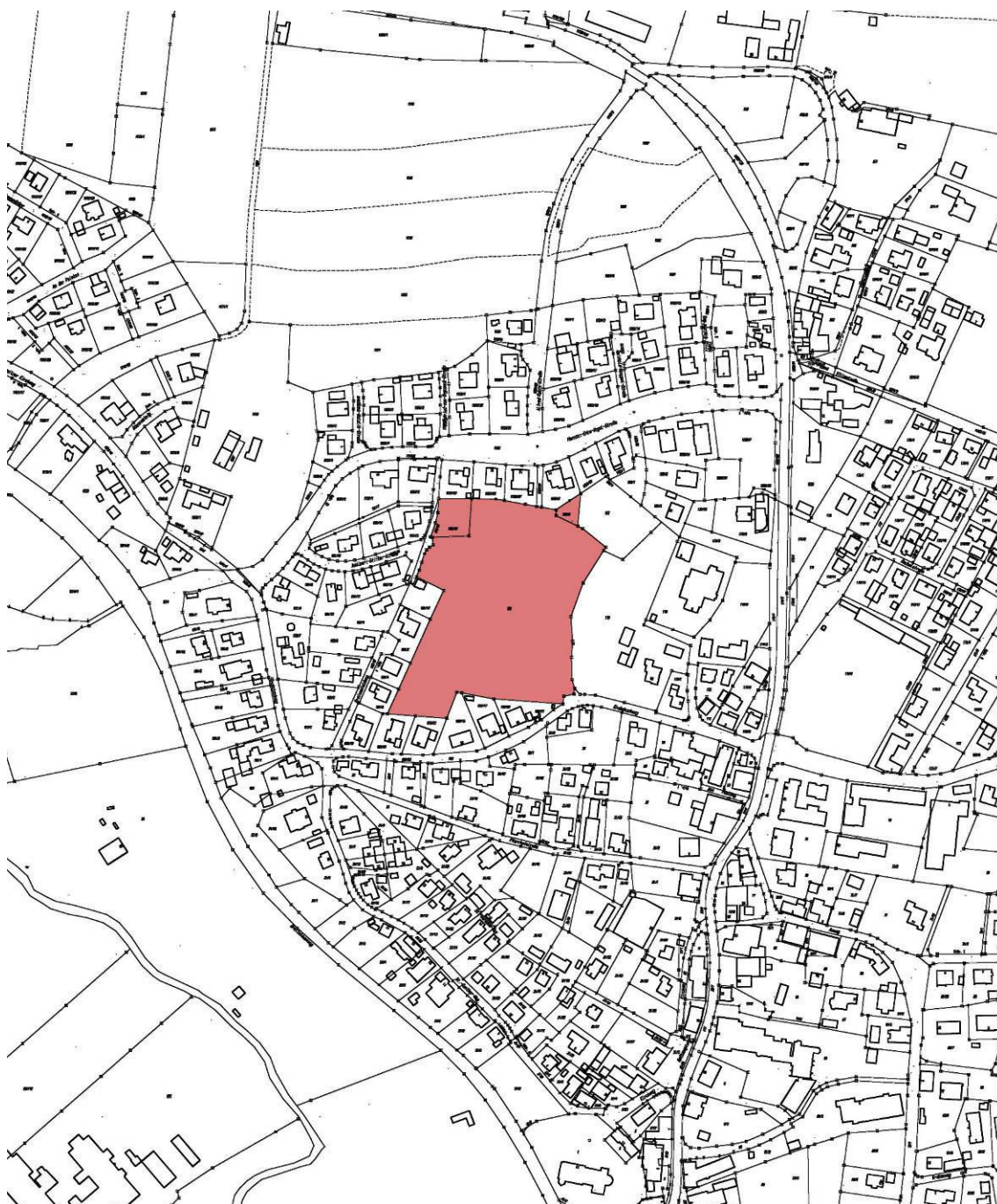
Bebauungsplan: WA „Am Krebsbachl II“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

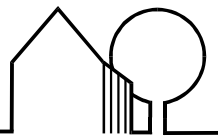
Bl.
Nr. 6



Planfassung vom 02.11.2017

1.3 Lage des Baugebietes in Frauenau, M = 1 : 5.000





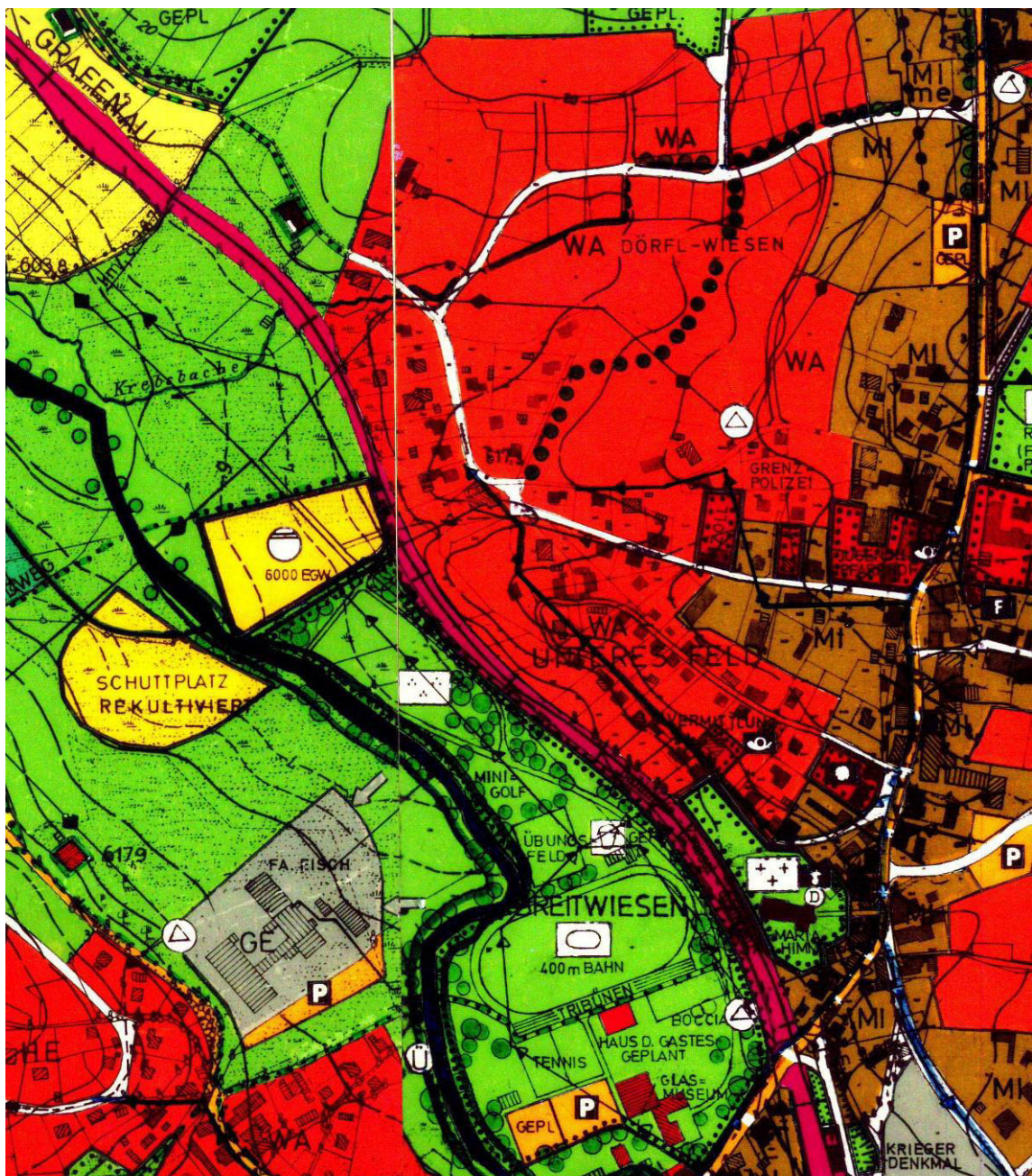
Bebauungsplan: WA „Am Krebsbachl II“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 7



Planfassung vom 02.11.2017

1.4 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der
Gemeinde Frauenau, M 1 : 5.000





Bebauungsplan: WA „Am Krebsbachl II“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 8



Planfassung vom 02.11.2017

2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Entwurfsfassung	vom 11.07.2017
2. Entwurfsfassung	vom 28.09.2017
Planfassung	vom 02.11.2017

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1.1 Zweck und Ziel der Planung

Der Gemeinde Frauenau liegen derzeit Nachfragen nach freien Bauplätzen vor, jedoch stehen ihr zurzeit keine Wohnbauflächen zum Verkauf zur Verfügung. Da es momentan der Gemeinde möglich ist eine Fläche in der nördlichen Ortslage von Frauenau zu erwerben, soll hier ein Wohnbaugebiet erschlossen werden, um die derzeitigen Nachfragen nach Bauparzellen zu decken.

Deshalb hat die Gemeinde Frauenau am 11.07.2017 den Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Am Krebsbachl II“ gefasst.

Das Verfahren soll nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

2.1.2 Planungsgrundlagen

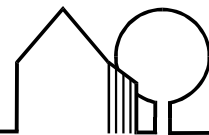
Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt etwa 450m nördlich des Ortskerns von Frauenau. Im Norden, Westen und Süden wird das Gebiet von bereits bestehender Wohnbebauung umschlossen. Die Fläche östlich ist ebenfalls als WA ausgewiesen, etwa 50m weiter östlich schließt ein Mischgebiet an. Etwa 40m weiter östlich der neuen Wohnbebauung befindet sich eine Pferdestallung.

Das Gelände steigt mit etwa 9% von West nach Ost an.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl. Nr. 181, 181/18 und 180/5 der Gemarkung Frauenau und hat eine Größe von ca. 18.055m².



Bebauungsplan: WA „Am Krebsbachl II“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 9



Planfassung vom 02.11.2017

2.3 Erläuterung des Planungskonzeptes

2.3.1 Bebauungskonzept

Dieses Baugebiet wird mit Einzelhäuser überplant, welche sich in lockerer Anordnung beidseits entlang neuer Erschließungsstraßen anordnen. Dabei werden die Bebauungsdichte und die Firstrichtungen der umgebenden Bebauung übernommen und weitergeführt.

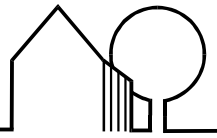
Die Verkehrserschließung und eine Fußwegeverbindung durch das neue Baugebiet führen im Südosten vom Krebsbachweg ab und schließen im Nordwesten wieder an die Adalbert-Stifter-Straße an. Im Nordosten wird ein Erschließungstich mit einer PKW-Umkehre erstellt. Von hier aus wird der bestehende, von Norden kommende Gehweg an das neue Baugebiet herangeführt. Südwestlich wird ebenfalls eine Umkehre für einen Erschließungstich erstellt.

2.3.2 Immissionsschutz

Beeinträchtigungen aus schalltechnischer Sicht sind nicht zu erwarten. Aufgrund des Abstandes von 40m zu den Pferdestallungen sind hier ebenfalls keine störenden Emissionen zu erwarten.

2.3.3 Biotope, Landschaftselemente

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ein bestehender, ungenutzter Brunnen wird aufgelassen. Im Plangebiet befindet sich ein kartiertes Biotop, das aber nicht unter den gesetzlichen Schutz nach §30 Abs. 2 BNatSchG fällt. Es handelt sich um artenreiches Extensivgrünland. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald. Überschwemmungsgebiete und Bodendenkmäler werden von der Planung nicht berührt.



Bebauungsplan: WA „Am Krebsbachl II“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 10



Planfassung vom 02.11.2017

2.3.4 Festsetzungen

Die Gemeinde Frauenau möchte den Bauwerbern eine großzügige Gestaltungsfreiheit zur Errichtung der einzelnen Bauvorhaben ermöglichen, und deshalb sollen die Festsetzungen und Bauformen möglichst großzügig ausgelegt werden. Firststrichtungen und bestimmte Dachformen sollen nicht festgesetzt, sondern nur empfohlen werden.

2.3.5 Verfahren § 13b BauGB

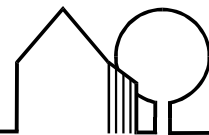
Die Vorprüfung ergab, dass von der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Im Plangebiet befindet sich zwar ein kartiertes Biotop, dieses fällt jedoch nicht unter den gesetzlichen Schutz nach §30 Abs. 2 BNatSchG.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 BauNVO Abs 2 des Bebauungsplanes WA Am Krebsbachl II beträgt:

Nettowohnbauland $15.675\text{m}^2 \times \text{GRZ } 0,30$ entspricht ca. 4700m^2 .

Diese Fläche ist kleiner als 10.000m^2 nach § 13b BauGB.

Somit kann das Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden, von einer Umweltprüfung und Ausgleichsregelung kann abgesehen werden.



Bebauungsplan: WA „Am Krebsbachl II“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 11



Planfassung vom 02.11.2017

2.4 Erschließung

2.4.1 Erschließungskonzept Straßen und Wege

Das Plangebiet wird über den Krebsbachweg und die Abalbert-Stifter-Straße mit Straßen- und Fußwegeverbindung an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

2.4.2 Erschließung Wasserwirtschaft

– Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist über die gemeindliche zentrale Wasserversorgung für den Ort Frauenau sichergestellt und wird für das neue Baugebiet entsprechend erweitert.

– Schmutzwasserbeseitigung

Im neuen Baugebiet wird ein Kanal-Trennsystem erstellt. Die Schmutzwasserableitung erfolgt in das öffentlich vorhandene Kanal-Mischsystem der Gemeinde Frauenau.

– Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken soll so weit wie möglich jeweils dort verrieselt werden.

Überschüssiges Oberflächenwasser aus dem Baugebiet wird in einem neuen Regenwasserkanal über den Vorfluter der Flanitz im Nordwesten des Baugebietes abgeleitet. Hierfür wird ein wasserrechtliches Verfahren erstellt.

2.4.3 Erschließung Kabelsparten

Die Verlegung der Leitungen für die Kabelsparten (wie Stromversorgung und Telekommunikation) soll außerhalb der befestigten Straße im straßenbegleitenden Grünstreifen erfolgen.



Bebauungsplan: WA „Am Krebsbachl II“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 12



Planfassung vom 02.11.2017

2.5 Hinweise, Duldungspflichten

2.5.1 Leitungsrechte für Gemeinde

Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen in rückwärtigen Grundstücksbereichen sind durch Dienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde Frauenau abzusichern.

2.5.2 Hinweise für Oberflächenwasser

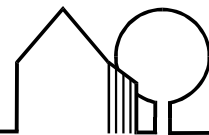
Auf die Bestimmungen nach Art. 63 BayWG über wild abfließendes Wasser wird verwiesen. Danach dürfen Maßnahmen der Wasserabführung keine Nachteile für Grundstücksnachbarn ober- und unterhalb des Verursachergrundstückes nach sich ziehen.

Aus ökologischen Gründen wird angeregt, das anfallende Oberflächenwasser aus den Dach- und befestigten Freiflächen für Brauchwasser zu nutzen. Dabei wird jedoch auf die Berücksichtigung des Faltblattes „Entscheidungshilfen zum Thema Regenwasseranlagen“ vom Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft (bzw. im Internet des Landesamtes für Umwelt unter http://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/index.htm) und die neue Trinkwasserverordnung 2001 hingewiesen.

Ansonsten sollte gering belastetes Niederschlagswasser, soweit möglich, breitflächig über die belebte Oberflächenzone versickert werden.

2.5.3 Bodendenkmalpflegerische Belange

Treten bei der Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. Art 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Lan-



Bebauungsplan: WA „Am Krebsbachl II“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 13



Planfassung vom 02.11.2017

desamt für Denkmalpflege übernommen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

2.5.4 Schutzbestimmungen für Erdleitungen

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, sind bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die Leitungsträger zu verständigen. Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, sind im Einvernehmen mit den Versorgungsunternehmen, der Bayernwerk bzw. der Deutschen Telekom, geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Bezüglich der Pflanzungen ist auf das von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herausgegebene „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu achten.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5m beidseits zur Trassenachse.



Bebauungsplan: WA „Am Krebsbachl II“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 14



Planfassung vom 02.11.2017

2.6 Flächen- und Dichtedaten

Brutto- und Nettowohnbauland

Geltungsbereich des Bebauungsplanes 18.055,00 m²

Bruttobaugebiet 18.055,00 m²

Öffentliche Verkehrswege 2.465,00 m²

(Wohnstrasse mit Zufahrten – 1.689,00m²

mit begleitenden Grünflächen – 553,00m²

Gehsteig – 157,00m²

Fußweg - 66,00m²)

Nettowohnbauland 15.675,00 m²

Bebauung mit Wohneinheiten

Anzahl der geplanten Gebäude 21 WE

Anzahl der bestehenden Gebäude 0 WE

Gebäude/ha Bruttowohnbauland 11,63 WE/ha

Durchschnittliche Grundstücksgröße 746m²

Einwohnerdichte

Einwohnerzahl 21 x 4 84 WE

Bruttowohndichte 46 EW/ha

Nettowohndichte 53 EW/ha



Bebauungsplan: WA „Am Krebsbachl II“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 15



Planfassung vom 02.11.2017

2.7	Erschließungskosten	
2.7.1	Erschließung Straßen mit Versorgungsleitungen (Strom, Telekom)	
2.7.1.1	Erschließungsstraße b=4,00m 290 lfdm x 410 €/lfdm	118.900 €
2.7.1.2	Erschließungsstraße b=3,50m 70 lfdm x 360 €/lfdm	25.200 €
2.7.1.3	Fußweg b=1,25m 180 lfdm x 150 €/lfdm	27.000 €
	Summe Straßenerschließung	171.100 €
2.7.2	Erschließung Wasserversorgung	
2.7.2.1	Wasserleitung mit Formstücken 500 lfdm x 120 €/lfdm	60.000 €
2.7.2.2	Hydranten 5 St x 2.500 €/St	12.500 €
2.7.2.3	Hausanschlüsse und Anbohrbrücken 21 St x 700 €/St	14.700 €
	Summe Wasserversorgung	87.200 €
2.7.3	Kanalbau	
2.7.3.1	Schmutzwasserkanal 450 lfdm x 180 €/lfdm	81.000 €
2.7.3.2	Regenwasserkanal 450 lfdm x 160 €/lfdm	72.000 €
	Summe Kanalbau	153.000 €
2.7.4	Straßenbeleuchtung	
	Straßenbeleuchtung mit Verkabelung 15 St x 2.600 €/St	39.000 €



Bebauungsplan: WA „Am Krebsbachl II“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 16



Planfassung vom 02.11.2017

2.7.5 Bepflanzung

Bepflanzung pauschal 2.500 €

BAUGEBIET GESAMT	452.800 €
19% Mwst.	72.448 €
Brutto	525.248 €
+ ca. 16% Baunebenkosten	84.040 €
Gesamt rd.	625.000 €

Anmerkungen:

Beim Boden wurde von normalen Verhältnissen ausgegangen.



A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- BAUGRENZE
- MAX. 2 VOLLGESCHOSSE
- VORSCHLAG WOHNHAUSSTANDORT
DIE FIRSTRICHTUNG WIRD PARALLEL ZUR GEBÄUDELÄNGSACHSE FESTGESETZT
- OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN ALS VERKEHRSBERUHIGTE ZONE
- GEHWEGE
- GEPFLASTERTER SEITENSTREIFEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VORSCHLAG GARAGENSTANDORT
- GARAGENZUFahrTEN
- STRASSENBEGLEITENDE, OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- VORGARTENFLÄCHEN, DIE NICHT EINGEFRIEDET WERDEN DÜRFEN
- ZU PFLANZENDE LAUB- UND OBST-BÄUME GEMÄSS DEN GRUN-ORDNERISCHEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

B. BAULICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
ALLGEMEINES WOHNGEbiet (WA) NACH § 4 ABS. 1, 2 BAUNVO.
EINSCHRÄNKUNG: AUS STÄDTEBAULICHEN GRÜNDEN IN WOHNGEbÄUDEN MAX. 2 WOHNUNGEN ZULÄSSIG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GRUNDFLÄCHENZAHL: GRZ 0,3
GESCHOßFLÄCHENZAHL: GFZ 0,6

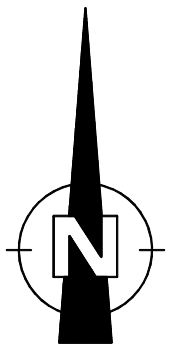
- WANDHÖHE: TRAUfSEITIGE WANDHÖHE: VON WOHNGEbÄUDEN: MINd. 4,00M, MAX. 6,80 M GEMESSEN AN DER TRAUFWAND AB OK GEPLANTEM GELÄNDE BIS ZUM SCHNITTpUNKT AUSSENWAND/DACHHAUT. VON GARAGEN UND NEBENGEbÄUDEN: MAX. 3,0 M GEMESSEN AN DER TRAUFWAND AB OK GEPLANTEM GELÄNDE BIS ZUM SCHNITTpUNKT AUSSENWAND/DACHHAUT.
- 3. BAUWEISE: OFFEN
- 4. GESTALTUNG DER HÄUSER
DACHFORM: GENEIGTE DÄCHER, 18° - 30° FLACHDÄCHER SIND UNZULÄSSIG DIE FIRSTRICHTUNG MUSS LÄNGS ZUM BAUKÖRPER VERLAUFEN
DACH-DECKUNG: HAUPTGEbÄUDE: NUR PFANNENDECKUNG ZULÄSSIG NEBENGEbÄUDE: PFANNEN- UND BLECHDECKUNG ZULÄSSIG
DACH-AUFBAUTEN: DACHGAUBEN ZULÄSSIG ALS GIEBELSTÄNDIGE DACHGAUBEN. LAGE MINDESTENS 3,50 M VOM ORTGANG ENTFERNT. PRO DACHFLÄCHE SIND MAX. 2 DACHGAUBEN ZULÄSSIG. DER MINDESTABSTAND UNTEREINANDER MUSS 2,0M BETRAGEN. GROSSE DER DACHGAUBEN MAX. 2,50M² ANSICHTSFLÄCHE. DACHFORM UND DACHNEIGUNG DER GAUBEN MUSS DER HAUPTDACHFLÄCHE ANGEGLICHEN SEIN. SOLARANLAGEN MUSSEN IN DIE DACHFLÄCHE INTEGRIERT ODER PARALLEL ZU DIESER IN EINEM ABSTAND VON MAXIMAL 20CM - GEMESSEN VON OBERKANTE DACHFLÄCHE BIS OBERKANTE SOLARANLAGE - ANGEBRACHT SEIN.
- 5. GARAGEN, NEBENGEbÄUDE, EINFRIEDUNGEN UND ZUFahrTEN
STANDORT: GARAGENSTANDORTE MUSSEN INNERHALB DES BAUFENSTERS GEWÄHLT WERDEN.
EIN-FRIEDUNGEN: ZUM OFFENTLICHEN STRASSENRAUM SIND NUR SENKRECHTE ZÄUNE MIT EINER HOHE VON MAX. 1 M, OHNE ZÄUNSOCKEL ZULÄSSIG. IN DEN RÜCKWÄRTIGEN BEREICHEN UND ZWISCHEN DEN EINZELNEN GRUNDSTÜCKEN SIND AUCH HINTER-PFLANZTE MASCHENDRAHTZÄUNE (H = MAX. 1 M) OHNE ZÄUNSOCKEL ZULÄSSIG. MINDESTABSTAND DER ZÄUNLATTEN ODER -MASCHEN ZUM BODEN: 10 CM.
GARAGEN-ZUFahrTEN/STELLPlATZE: GARAGENZUFahrTEN UND STELLPlATZE DÜRFEN ZUM OFFENTLICHEN STRASSENRAUM HIN NICHT ABGEZÄUNT WERDEN. BEFESTIGUNG NUR MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN ZULÄSSIG. VOR GARAGEN MUSS EIN STAUraum VOM MINd. 5M ZUM FAHRBAHNrand DER WOHNSTRASSE VOHANDEN SEIN.
- 6. GELÄNDE: GELÄNDEANGLEICHUNGEN SIND ALS AUFSCHÜTTUNGEN ODER ABGRABUNGEN BIS MAX. 1,5 M ZULÄSSIG. DIE BOSCHUNGEN DÜRFEN NICHT STEILER ALS 1 : 1,5 GENEIGT SEIN, DABEI SIND DIE ÜBERGÄNGE LANDSCHAFTSGERECHT WEICH AUSZUMODELLIEREN. BOSCHUNGEN AUF DEN PRIVATEN BAUGRUND-STÜCKEN SIND ENTLANG DER OFFENTLICHEN STRASSEN UND WEGE MINd. 1,0 M VON DER GRENZE ABZURÜCKEN, UM EINE GEORDNETE ENTWASSERUNG AUF DEM PRIVATEN GRUNDSTÜCK SICHERZUSTELLEN.
- 7. STUTZMAUERN ALS TROCKENMAUERN ODER DERGLEICHEN ZULÄSSIG, HOHE MAX. 1,0 M AB NATURLICHEM GELÄNDE
- 8. ABSTANDS-FLÄCHEN: BEI DER REGELUNG DER ABSTANDSFLÄCHEN SIND ART. 6 ABS. 5 SATZ 1 UND 2 BAYBO ANZUWENDEN.

C. GRUNORDNERISCHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- IN DEN OFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN SIND HEIMISCHE, STANDORTGERECHTE LAUBBÄUME UND STRÄUCHER GEMÄSS PLANDARSTELLUNG ZU PFLANZEN. EINE LAGEMÄSSIGE VERSCHIEBUNG UM BIS ZU 5M IST ZULÄSSIG.
- DIE FACHGERECHTE PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN (DÜNGUNG, WÄSSERUNG, STAMMSCHUTZ, PFLEGESCHNITTE, ...) UND SONSTIGER OFFENTLICHER GRÜNFLÄCHEN (MAHD, DÜNGUNG, UNKRAUTBESÄITIGUNG) IST DURCH DIE GEMEINDE DAUERHAFT SICHERZUSTELLEN. AUSGEFALLENE GEHÖLZE SIND DAUERHAFT ART- UND GRÖßENGEMÄß ZU ERSETZEN.
- IN DEN PRIVATEN GARTENBEREICHEN DER EINZELNEN BAUPARZELLEN IST PRO 300 M² FLÄCHE MINDESTENS EIN OBSTBAUM GEMÄß DER EMPFEHLUNG DES KREISFACHBERATERS FÜR GARTENBAU AM LANDRATSAMT REGEN ZU PFLANZEN.
- BEI JEDER BAUPARZELLE IST STRAßENSEITIG EIN KLEIN- BIS MITTELKRONIGER LAUB- ODER OBSTBAUM ALS HAUSBAUM ZU PFLANZEN.
- NICHT ZULÄSSIG SIND ALLE NICHT HEIMISCHEN KONIFERENARTEN UND SORTEN (Z.B. ZYPRESSEN, THUJEN, BLAUFICHTEN,...), SOWIE FÜR BÄUME ALLE TRAUER-, HÄNGE-, KRUPPEL- UND BUNTBLAUBIGEN FORMEN NATURLICH WACHSENDEr GEHÖLZE.
- EINZUHALTENDE GRENZABSTÄNDE ZU LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN FLÄCHEN:
 - BEI EINFRIEDUNGEN MINd. 0,5M
 - BEI EINGRÜNUNGEN MIT GEWÄCHSEN BIS 2M WUCHSHÖHE MINd. 0,5M ÜBER 2M WUCHSHÖHE MINd. 2,0M
 - BEI BAUMPFLANZUNGEN MINd. 4,0M

D. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORSCHLAG NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORSCHLAG AUfZULÖSENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE GEBÄUDESTELLUNG
- HOHENSCHICHTLINIEN
- PARZELLENNUMMERIERUNG
- BESTEHENDE LAUBBÄUME
- EHEMALIGES BIOTOP



BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

WA "AM KREBSBACHL II"
FRAUENAU
REGEN

BL.
NR. 17

3. BEBAUUNGSPLAN

BAULICHE FESTSETZUNG
LAGEPLAN M 1/1000

PLANFASSUNG VOM 02.11.2017

ENTWURFSVERFASSER
GEORG OSWALD, DIPL. ING. UNIV.

1. BÜRGERMEISTER
HERBERT SCHREINER



Bebauungsplan: WA „Am Krebsbachl II“
Gemeinde: Frauenau
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 18 §

Planfassung vom 02.11.2017

4. VERFAHREN

**Aufstellungs-
beschluss:** Die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Am Krebsbachl II“ im Verfahren nach §13b BauGB hat der Gemeinderat von Frauenau in seiner Sitzung am 11.07.2017 beschlossen. Der Beschluss wurde am 11.08.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

**Billigungs-
beschluss:** Der Gemeinderat von Frauenau hat den Entwurf des Bebauungsplans WA „Am Krebsbachl II“ und die Begründung in seiner Sitzung vom 11.07.2017 gebilligt.

Auslegung: Die Behörden – und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 18.08.2017 bis 19.09.2017 durchgeführt. Die Öffentliche Auslegung wurde am 11.08.2017 bekannt gemacht.

**erneute Ausle-
gung:** Die erneute Behörden – und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 28.09.2017 bis 02.11.2017 durchgeführt. Die erneute Öffentliche Auslegung wurde am 22.09.2017 bekannt gemacht.

Satzung: Die Gemeinde Frauenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.11.2017 den Bebauungsplan WA „Am Krebsbachl II“ gemäß § 10 BauGB Abs. 1 und Art. 91 Abs. 3 BayBO in der Fassung vom 02.11.2017 als Satzung beschlossen.

Frauenau, den

.....
1. Bürgermeister, Herbert Schreiner

**Bekanntma-
chung:** Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan WA „Am Krebsbachl II“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan WA „Am Krebsbachl II“ ist derzeit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtsfrage des § 214 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Frauenau, den

.....
1. Bürgermeister, Herbert Schreiner

Planungsablauf: 1. Entwurfsfassung: Kirchdorf, 11.07.2017
2. Entwurfsfassung: Kirchdorf, 28.09.2017
Planfassung: Kirchdorf, 02.11.2017

Planung: ARCHITEKTURSCHMIEDE
Marienbergstraße 6
94261 Kirchdorf i. Wald
Telefon: 09928/9400-0 G. Oswald Dipl. Ing. Univ.