



BEBAUUNGSPLAN
SCHÄUFELÄCKER
UND AM HIRSCHGARTEN
DECKBLATT NR. 51

GEMEINDE FRAUENAU
LANDKREIS REGEN

PLANFASSUNG VOM 31.05.2016



BEBAUUNGSPLAN: SCHÄUFELÄCKER UND AM HIRSCHGARTEN BL.
DECKBLATT NR. 51 NR. 4
GEMEINDE: FRAUENAU
LANDKREIS: REGEN



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHÄUFELÄCKER UND AM HIRSCHGARTEN“ VOM
30.11.1966 MIT DECKBLATT NR. 51
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 AUSSCHNITT AUS DER STRASSENKARTE M = 1 : 300.000



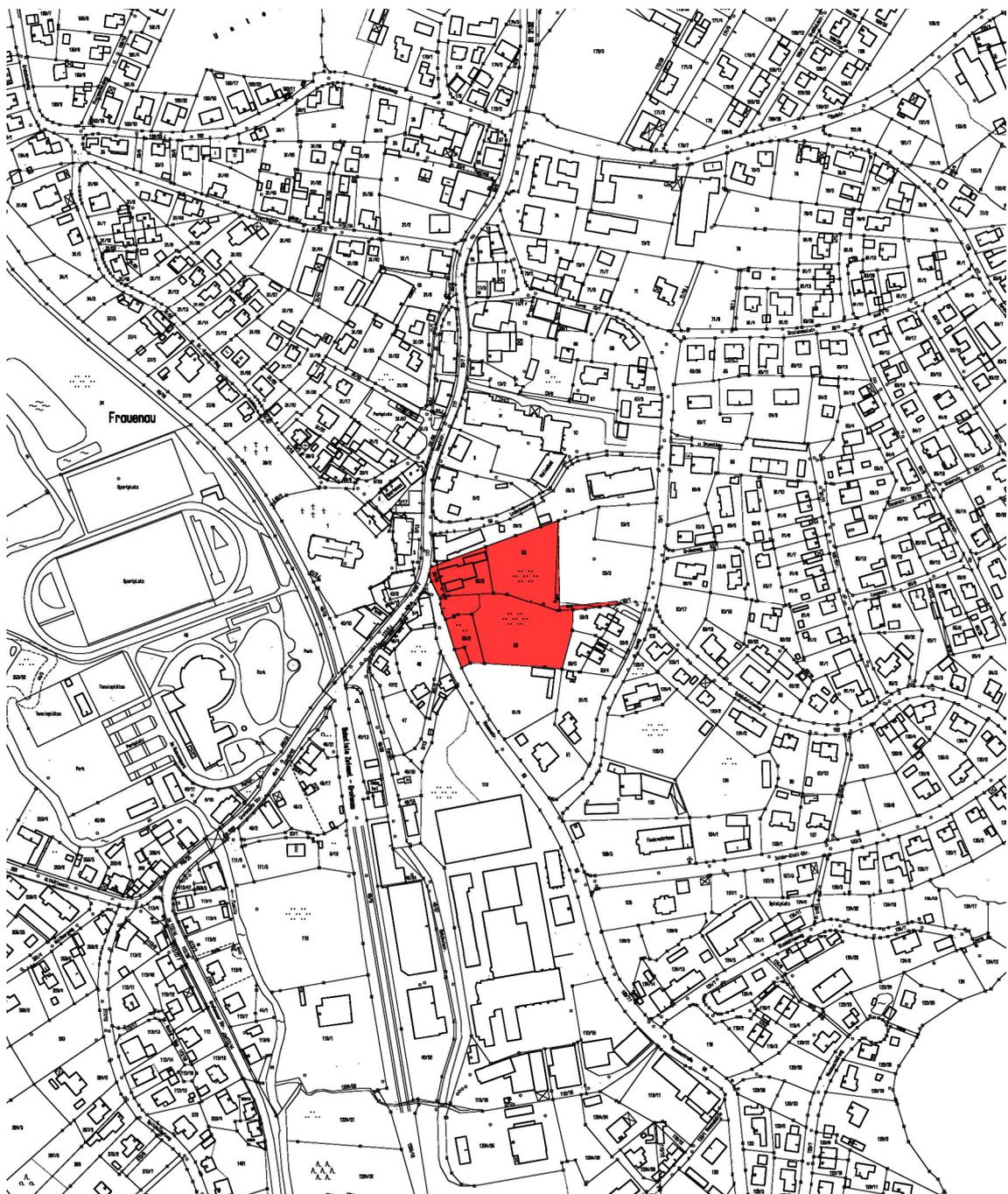


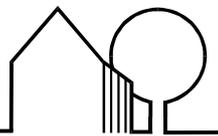
BEBAUUNGSPLAN: SCHÄUFELÄCKER UND AM HIRSCHGARTEN BL. NR. 5
DECKBLATT NR. 51
GEMEINDE: FRAUENAU
LANDKREIS: REGEN



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHÄUFELÄCKER UND AM HIRSCHGARTEN“ VOM 30.11.1966 MIT DECKBLATT NR. 51
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

1.2 LAGE DES PLANGEBIETES M = 1 : 5.000



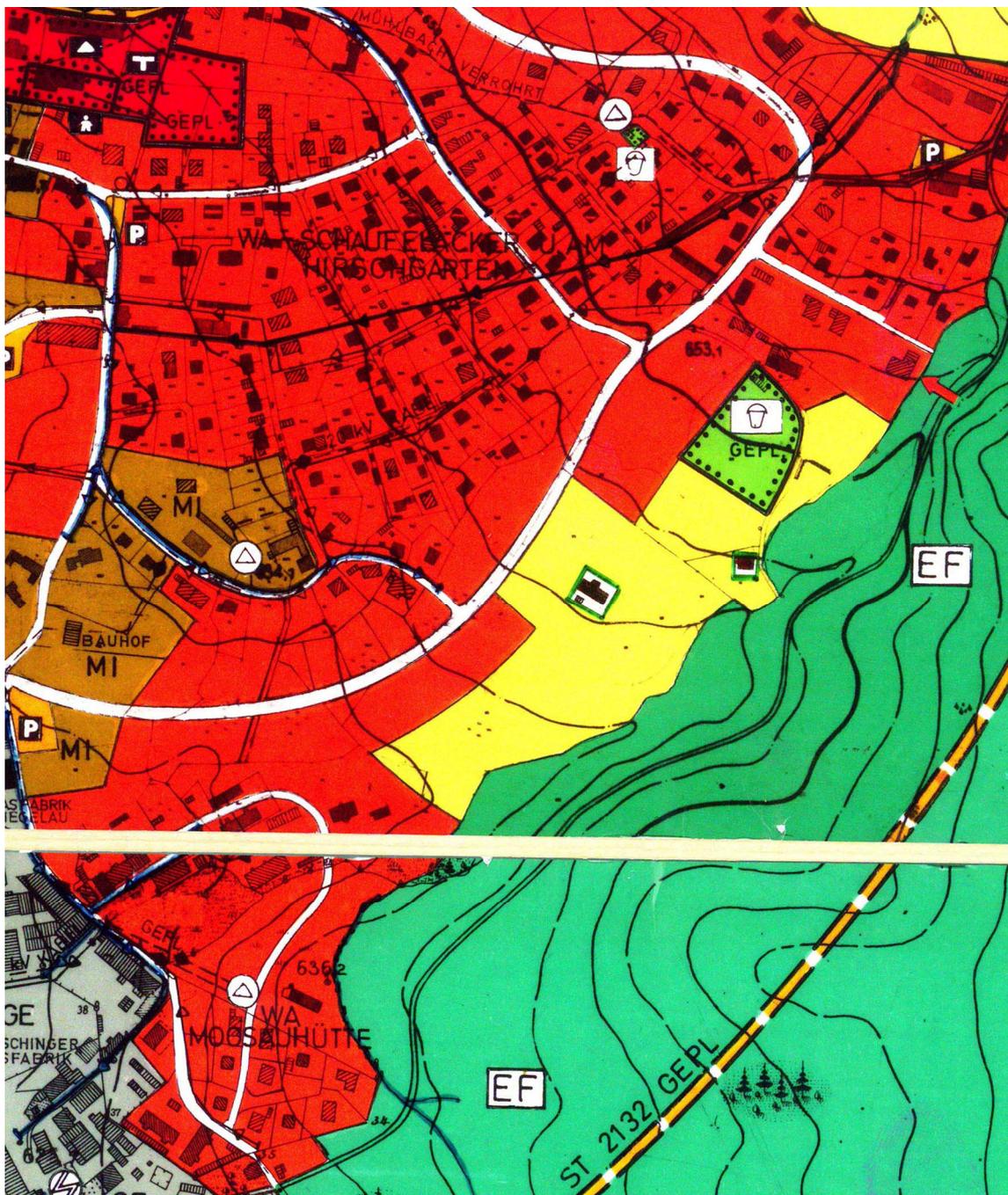


BEBAUUNGSPLAN: SCHÄUFELÄCKER UND AM HIRSCHGARTEN BL. NR. 6
DECKBLATT NR. 51
GEMEINDE: FRAUENAU
LANDKREIS: REGEN



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHÄUFELÄCKER UND AM HIRSCHGARTEN“ VOM
30.11.1966 MIT DECKBLATT NR. 51
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

1.3 AUSSCHNITT AUS DEM DERZEITIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
M 1 : 5.000 DER GEMEINDE FRAUENAU





BEBAUUNGSPLAN: SCHÄUFELÄCKER UND AM HIRSCHGARTEN BL. NR. 7
DECKBLATT NR. 51
GEMEINDE: FRAUENAU
LANDKREIS: REGEN



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHÄUFELÄCKER UND AM HIRSCHGARTEN“ VOM
30.11.1966 MIT DECKBLATT NR. 51
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Entwurfsfassung	vom 22.12.2015
2. Entwurfsfassung	vom 15.03.2016
Planfassung	vom 31.05.2016

2.1 Zweck und Ziel der Planung

Im südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes „Schäufeläcker und am Hirschgarten“ Deckblatt Nr. 48 soll eine Umplanung erfolgen.

Im Deckblatt Nr. 48 war eine Mischbebauung für Wohnen und Büronutzungen geplant, die auf eine Maßnahme eines Bauträgers abgestimmt war. Nachdem diese Bebauung nicht mehr umgesetzt wird, hat die Gemeinde das Grundstück erworben und will hier Wohnbebauung für einzelne Bauwerber entwickeln.

Deshalb soll ein Deckblatt Nr. 51 erstellt werden in dem die Vorgaben der Gemeinde eingearbeitet werden.

Dazu wurde am 22.12.2015 ein entsprechender Aufstellungsbeschluss gefasst.

2.2 Vorgesehene Planänderung

Die zusammenhängende Bebauung für die damals vorgesehene Mischnutzung soll abgeändert werden in eine Bebauung mit einzelnen Wohnhäusern und einem Doppelhaus. Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgelegt.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit hat der Grundstückseigentümer der Fl. Nr. 53 den Antrag gestellt auf seinem Grundstück keine Bebauung auszuweisen. Diesem Antrag hat die Gemeinde zugestimmt. Die Erschließungsstraße wurde deshalb nach Süden, mittig zwischen die geplante Wohnbebauung verschoben. In der Bilanz der überbaubaren Flächen reduziert sich diese Fläche deutlich, da auf der Fl. Nr. 53 keine Bauflächen mehr



BEBAUUNGSPLAN: SCHÄUFELÄCKER UND AM HIRSCHGARTEN BL. NR. 8
DECKBLATT NR. 51
GEMEINDE: FRAUENAU
LANDKREIS: REGEN



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHÄUFELÄCKER UND AM HIRSCHGARTEN“ VOM
30.11.1966 MIT DECKBLATT NR. 51
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

ausgewiesen wurden.

Im Zuge der Planänderung entfällt auch die bislang dargestellte öffentliche Grünfläche mit Fußweg zur Moosaustraße. Bei dieser Grünfläche, im Deckblatt 41 als „Vorrangfläche“ titulierte, handelt es sich jedoch um keine eigentliche Festsetzung, sondern lediglich um eine übergeordnete Planungsabsicht zur stärkeren innerörtlichen Fußwegevernetzung, hier zu den Glashütten (KSS). Auch sollte die Planung eine strengere Trennung zwischen gewerblicher Nutzung (MI) und der Wohnbebauung (WA) unterstützen.

Da jedoch zwischenzeitlich auf Grund der sich veränderten wirtschaftlichen Situation sowohl die direkte Fußwegeverbindung zur Glashütte KSS, als auch die Ausweisung größerer Gewerbeflächen (wie im Deckblatt Nr. 41 erfolgt) nicht mehr sinnvoll ist, wird bei der aktuellen Planung auf den angedachten Grünzug mit Fußwegeverbindung verzichtet.

2.3 Grundstücke im Bereich der Änderung

Folgende Grundstücke der Gemarkung Frauenau befinden sich im Geltungsbereich des Deckblattes:

Fl. Nr. 52, Fl. Nr. 52/2, Fl. Nr. 53/4, Fl. Nr. 52/2, Fl. Nr. 51/6 Teilfläche (TF), Fl. Nr. 50/15, Fl. Nr. 53 TF, Fl. Nr. 53/5 TF und Fl. Nr. 53/3 TF.

Der Änderungsbereich hat eine Fläche von ca. 8.700m².

2.4 Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, weil wegen der Geringfügigkeit der Änderungen keine Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind. Das Verfahren wird deshalb auch nach § 13 BauGB durchgeführt.



BEBAUUNGSPLAN: SCHÄUFELÄCKER UND AM HIRSCHGARTEN Bl. Nr. 9
DECKBLATT NR. 51
GEMEINDE: FRAUENAU
LANDKREIS: REGEN



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHÄUFELÄCKER UND AM HIRSCHGARTEN“ VOM
30.11.1966 MIT DECKBLATT NR. 51
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

2.5	Flächen- und Dichtedaten	
2.5.1	Brutto- und Nettowohnbauland	
2.5.1.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	8.700 m ²
2.5.1.2	Bruttobaugebiet	8.700 m ²
2.5.1.3	Öffentliche Verkehrswege (mit begleitenden Grünflächen)	
	– Wohnstraßen	710 m ²
	– Fußwege	240 m ²
2.5.1.4	Öffentliche Grünflächen	40 m ²
2.5.1.5	Private Grünflächen	2.675 m ²
2.5.1.6	Bereits bebaute Grundstücke	1.280 m ²
2.5.1.7	Nettowohnbauland neue Erschließung	3.790 m ²
2.5.2	Bebauung mit Wohneinheiten	
2.5.2.1	Anzahl der bestehenden Gebäude	1 WE
2.5.2.2	Anzahl der geplanten Wohngebäude	7 WE
2.5.2.3	Gebäude/ha Bruttowohnbauland	9 WE/ha
2.5.2.4	Durchschnittliche Grundstücksgröße	ca. 633 m ²
2.5.3	Einwohnerdichte neue Erschließung	
2.5.3.1	Einwohnerzahl 8 x 3	24 EW
2.5.3.2	Bruttowohndichte	28 EW/ha
2.5.3.3	Nettowohndichte	48 EW/ha



BEBAUUNGSPLAN: SCHÄUFELÄCKER UND AM HIRSCHGARTEN Bl. Nr. 10
DECKBLATT NR. 51
GEMEINDE: FRAUENAU
LANDKREIS: REGEN



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHÄUFELÄCKER UND AM HIRSCHGARTEN“ VOM
30.11.1966 MIT DECKBLATT NR. 51
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

2.6	Erschließungskosten	
2.6.1	Erschließung Straßen und Fußwege	
	Erschließungsstraße b=4,00m	
	120 lfdm x 380 €/lfdm	45.600 €
	Gehweg b=2,50m	
	75 lfdm x 270 €/lfdm	20.250 €
	Summe Straßenerschließung	65.850 €
2.6.2	Erschließung Wasserversorgung	
2.6.2.1	Wasserleitung mit Formstücken	
	80 lfdm x 120 €/lfdm	9.600 €
2.6.2.2	Hydranten	
	1 St x 2.500 €/St	2.500 €
2.6.2.3	Hausanschlüsse und Anbohrbrücken	
	7 St x 700 €/St	4.900 €
	Summe Wasserversorgung	17.000 €
2.6.3	Kanalbau	
2.6.3.1	Schmutzwasserkanal	
	100 lfdm x 180 €/lfdm	18.000 €
2.6.3.2	Regenwasserkanal	
	100 lfdm x 150 €/lfdm	15.000 €
	Summe Kanalbau	33.000 €
2.6.4	Straßenbeleuchtung	
	Straßenbeleuchtung mit Verkabelung	
	5 St x 2.600 €/St	13.000 €
2.6.5	Bepflanzung	
	Bepflanzung pauschal	700 €
	BAUGEBIET GESAMT	129.550 €
	19% Mwst.	24.615 €



BEBAUUNGSPLAN: SCHÄUFELÄCKER UND AM HIRSCHGARTEN Bl. Nr. 11
DECKBLATT Nr. 51
GEMEINDE: FRAUENAU
LANDKREIS: REGEN



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHÄUFELÄCKER UND AM HIRSCHGARTEN“ VOM
30.11.1966 MIT DECKBLATT Nr. 51
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

Brutto	154.165 €
+ ca. 16% Baunebenkosten	24.666 €
Gesamt rd.	180.000 €

Anmerkungen:

Beim Boden wurde von normalen Verhältnissen ausgegangen.



BEBAUUNGSPLAN: SCHÄUFELÄCKER UND AM HIRSCHGARTEN Bl. Nr. 12
DECKBLATT Nr. 51
GEMEINDE: FRAUENAU
LANDKREIS: REGEN



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHÄUFELÄCKER UND AM HIRSCHGARTEN“ VOM
30.11.1966 MIT DECKBLATT Nr. 51
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

3. FESTSETZUNGEN

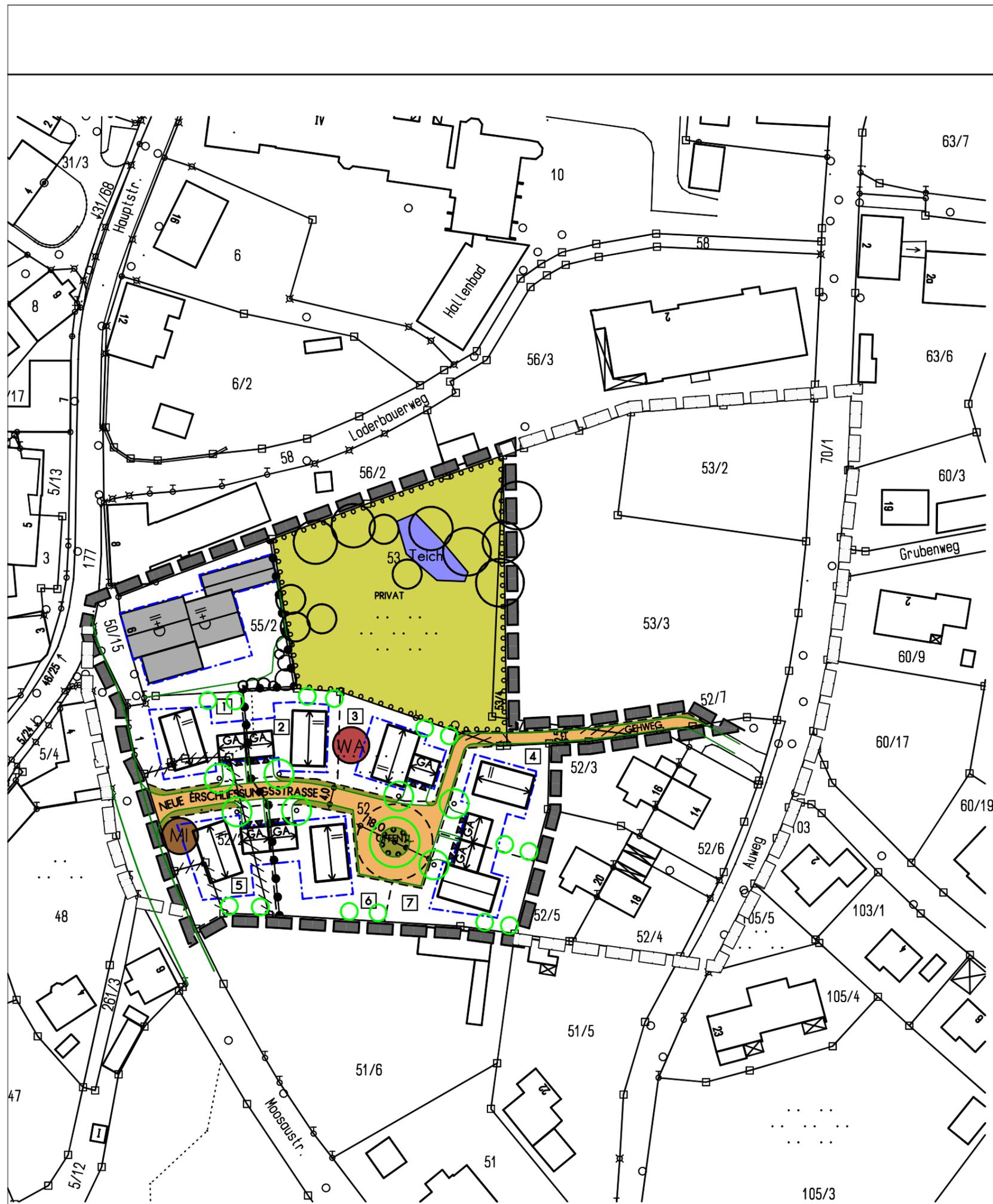
Für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 51 gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.11.1966, sowie die nachfolgenden Ergänzungen.

Ergänzung zu 0.5 Garagen und Nebengebäude bei planlichen Festsetzungen GA/NE:

Bei Garagen und Nebengebäude sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

Änderung zu 0.6 Gebäude:

- | | |
|-----------------|--|
| Dachform: | Satteldächer und Walmdächer
zul. Dachneigung: 15° bis 28° |
| Dachdeckung: | zulässig Pfannendeckung oder Blechdeckung, Farbe braun, grau oder rot |
| Dachüberstände: | Traufe und Ortgang
mind. 0,5m bis max. 1,20m
bei Balkonen max. 2,0m |
| Dachgauben: | 2 Gauben mit einer maximalen Ansichtsfläche von je 1,5m ² pro Dachfläche zulässig |
| Quergiebel: | zulässig mit einer max. Breite von 4m |
| Anbauten: | Bei eingeschossigen, untergeordneten Anbauten am Hauptgebäude sind auch Flachdächer zulässig |
| Baukörper: | Verhältnis Hauslänge / Hausbreite
mind. 1,2:1,0 |
| Wandhöhe: | max. 6,50 m ab geplanter Geländeoberkante. |



PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
- MAX. 2 VOLLGESCHOSSE
- VORSCHLAG WOHNHAUSSTANDORT MIT EMPHOHLENER FIRSTRICHTUNG
DIE FIRSTRICHTUNG SOLL L'ANGS ZUM BAUKORPER VERLAUFEN
- VORSCHLAG GARAGENSTANDORT MIT ANGABE DER ZUFAHRT
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN
- GEHWEGE
- ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHEN
- STRASSENBEGLEITENDE GRÜNFLÄCHEN
- PRIVAT GRÜNFLÄCHEN
- TECH WASSERFLÄCHE
- ZU PFLANZENDE LAUBBÄUME FESTGESETZTER STANDORT
- ZU PFLANZENDE OBSTBÄUME STANDORT FREI WÄHLBAR
- BESTEHENDE BÄUME UND STRÄUCHER
- PARZELLENUMMERN

PLANZEICHEN ALS HINWEISE

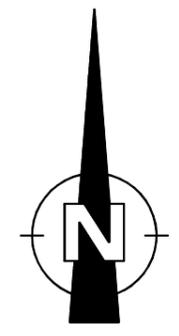
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORSCHLAG NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORSCHLAG AUFLÖSENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE GEBÄUDESTELLUNG
- BESTEHENDE GEBÄUDE

DECKBLATT NR. 51

BL. NR. 12

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SCHÄUFELÄCKER UND AM HIRSCHGARTEN" VOM 30.11.1966 MIT DECKBLATT NR. 51

- 3. BEBAUUNGSPLAN
- ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG M 1/1000
- GELTUNGSBEREICH DECKBLATT NR. 51
- GELTUNGSBEREICH DES DECKBLATT NR. 48



4. Verfahren

Auslegung: Der Entwurf zur Änderung des Deckblatt Nr. 51 des Bebauungsplan „Schäufeläcker und am Hirschgarten“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2016 bis __.__.2016 im Rathaus der Gemeinde Frauenau öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am __.__.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

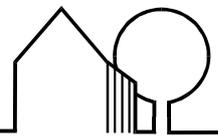
Frauenau, den

.....
1. Bürgermeister, Herbert Schreiner

Satzung: Die Gemeinde Frauenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2016 die Änderung des Deckblatt Nr. 51 zum Bebauungsplan „Schäufeläcker und am Hirschgarten“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BAYBO als Satzung beschlossen.

Frauenau, den

.....
1. Bürgermeister, Herbert Schreiner



BEBAUUNGSPLAN: SCHÄUFELÄCKER UND AM HIRSCHGARTEN BL. NR. 13
DECKBLATT NR. 51
GEMEINDE: FRAUENAU
LANDKREIS: REGEN



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHÄUFELÄCKER UND AM HIRSCHGARTEN“ VOM
30.11.1966 MIT DECKBLATT NR. 51
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

Bekanntmachung: Die Erteilung der Genehmigung durch das LRA Regen für das Deckblatt Nr. 51 zum Bebauungsplan „Schäufeläcker und am Hirschgarten“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 Satz 4 in Kraft getreten.

Frauenau, den

.....
1. Bürgermeister, Herbert Schreiner

Planungsablauf: 1. Entwurfsfassung: Kirchdorf, 22.12.2015
2. Entwurfsfassung: Kirchdorf, 15.03.2016
Planfassung: Kirchdorf, 31.05.2016

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

.....
G. Oswald Dipl. Ing. Univ.