LEGENDE

A. Für die Festsetzungen

- GE — Gewerbegebiet
- Baugrenze
- WH 10,0 — seitliche Wandhöhe als Obergrenze
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Ausgleichsfläche: Anlage eines Obstangers
- private Grünfläche: Trenngrün
- zu pflanzender Baum
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

B. Für die Hinweise

- bestehende Flurstücksgrenze
- 1117/2 — bestehende Flurnummer, z. B. 1117/2
- Baumpflanzung, Standort vorgeschlagen

Präambel
Die Gemeinde Fridolfing erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Das Baugebiet ist als **Gewerbegebiet** gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
   Im Gewerbegebiet sind Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr 3 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
   Wohnungen i. S. § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO sind unzulässig.
2. Die **Grundflächenzahl** wird mit höchstens 0,8 festgesetzt.
3. Die **Abstandsflächen** nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO sind einzuhalten.
4. Die **seitliche Wandhöhe** ist im Planteil festgesetzt. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind das natürliche Gelände und beim Sattel- und Pultdach der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut bzw. die Oberkante Attika beim Flachdach. Beim Pultdach gilt dieses Maß auf der höheren Seite.
   Die seitliche Wandhöhe für Silos wird mit höchstens 15 m festgesetzt. Bezugspunkte sind die Oberkante natürliches Gelände und der Schnittpunkt der Siloaussenwand mit der Oberkante Siloabdeckung.
5. **Nebenanlagen** sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht aber innerhalb der festgesetzten Grünflächen.
6. Als **Dachform** ist das Satteldach, Pultdach sowie das Flachdach zulässig. Die **Dachneigung** wird bei Sattel- und Pultdächern mit 12° bis 25° festgesetzt.
7. **Dacheindeckung:** bei Satteldächern kleinformatige Materialien in naturroter oder rotbrauner Farbe sowie mattes Blech. Für **Zwischenbauten** oder **untergeordnete Bauteile** ist transparente Eindeckung zulässig.
8. **Solaranlagen** sind auf der gesamten Dachfläche auch aufgeständert zulässig.
9. Die **Fassaden** der einzelnen Baukörper sind in einem einheitlichen Erscheinungsbild zu gestalten. Grelle oder spiegelnde Farben bzw. Oberflächen sind mit Ausnahme von Fassadenkollektoren unzulässig. Für kleinere Fassaden- oder Bauteile sind auch stark abgetönte Farben zulässig.
10. Einzelgebäude sind ab einer Länge von mehr als 40 M durch eine deutliche vertikale Gliederung der Fassade zu strukturieren. Gebäude mit einer Breite von mehr als 25 m sind durch untergeordnete Zwischenbauten oder Grabendächer zu trennen.
11. **Werbeanlagen**
    Werbeanlagen dürfen max. 5 % der Fassadenfläche bedecken. Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie Spruchbänder sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden ist nur unterhalb der Traufe bzw. Attika zulässig.
12. **Aufschüttungen** und **Abgrabungen** sind zulässig. Höhensprünge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit Stützmauern auszubilden, An den Grundstücksgrenzen ist an das bestehende Gelände des jeweiligen Nachbargrundstückes anzugleichen.
13. **Stellplätze** sind innerhalb und ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
    Die Parkplätze sind als größere zusammenhängende Einheiten anzuordnen. Pro 4 Stellplätze ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. Dabei soll nach jedem 6. Parkplätze eine Baumscheibe, Größe 2,5 x 5 m vorgesehen werden.
14. **Freilager** sind innerhalb und ausserhalb des Baufensters zulässig, nicht aber innerhalb der festgesetzten Grünflächen.
15. **Grünordnung, Ausgleichsflächen**

15.1 Die Vegetationsdecke der festgesetzten Grünflächen im Geltungsbereich ist zu erhalten. Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig.

15.2 Pro 500 qm Grundstücksfläche ist 1 Laubbaum zu pflanzen. Bäume nach Ziffer 13 können auf die Gesamtzahl angerechnet werden.

15.3 Entlang der innenliegenden Grundstücksgrenzen ist beidseitig eine Grünfläche mit einer Breite von min. 3,0 m anzulegen. Diese ist mit ein Anteil von mindestens 5 Prozent der Grundstücksfläche als **ortstypische naturnahe Hecke** (z.B. mit Wildrosen, Hasel, Holunder) anzulegen.

15.4 Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrössen festgesetzt. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden mit folgenden Mindestqualitäten:

Grosskronige Laubbäume:

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20-25cm

Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m

Kleinkronige Laubbäume:

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18cm

Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m

Sträucher:

Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm

15.5 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung zu ersetzen.

15.6 Alle sonstigen privaten Grünflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Nadelgehölze und Koniferen sind als Bepflanzungselemente nicht zulässig.

15.7 Die festgesetzte Grünfläche Trenngrün ist als Vegetationsmosaik mit naturnahen Hecken, Laubbäumen und Altgrasfluren auszubilden. Die Heckenstrukturen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % herzustellen. Die Mindestbreite der Hecken beträgt 8 Meter, pro Quadratmeter Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz zu verwenden. Gehölzfreie Bereiche sind als magere Altgrasfluren auszubilden. Die Heckenpflanzung enthält mindestens 10 % Bäume, Qualitätsstufe Heister und mindestens 80 % Sträucher. Auf 100 Quadratmeter Ortsrandfläche ist mindestens 1 Laubbaum, Qualitätsstufe Hochstamm zu pflanzen.

15.8 Die festgesetzte Ausgleichsfläche Ortsrandeingrünung ist als Vegetationsmosaik mit naturnahen Hecken, Laubbäumen und Altgrasfluren auszubilden. Die Heckenstrukturen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 80 % herzustellen. Die Mindestbreite der Hecken beträgt 8 Meter, pro Quadratmeter Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz zu verwenden. Gehölzfreie Bereiche sind als magere Altgrasfluren auszubilden. Die Heckenpflanzung enthält mindestens 10 % Bäume, Qualitätsstufe Heister und mindestens 80 % Sträucher. Auf 100 Quadratmeter Ortsrandfläche ist mindestens 1 Laubbaum, Qualitätsstufe Hochstamm zu pflanzen. Die Anlage der Flächen als Ausgleichsmaßnahmen erfolgt spätestens mit Rechtskraft des Bebauungsplanes und ist entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

15.9 Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt wird ferner eine 0,306 ha große Teilfläche mit einer anrechenbaren Fläche von 0,306 ha auf den Grundstücken Flurnummer 812 und 813 Gemarkung Tettenhausen, Gemeinde Waging, vom Ökokonto der Gemeinde abgebucht. Diese Fläche wird dem Eingriff zugeordnet. Nähere Ausführungen enthält die Begründung.

15.10 Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung sowie Art und Umfang der Begrünung des Grundstückes sind darzustellen.

16. **Einfriedungen** sind bis zu einer Höhe von 2,0 M zulässig. Sie dürfen nicht als geschlossene Mauer ausgeführt werden.

HINWEISE

1. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
2. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.
3. Gegebenenfalls ist eine wassererechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
4. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt
5. Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
6. Im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz, die in einem eigenständigen Verfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Die Behörden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom ..... während der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Die Behörden sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom ..... während der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt worden.

Mit Beschluss desGemeinderates vom ..... wurde der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Fridolfing, den ....
Schild, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Fridolfing, den ....
Schild, 1. Bürgermeister

GEWERBEGEBIET KALTENBRUNN II
GEMEINDE FRIDOLFING
LANDKREIS TRAUNSTEIN

1. Änderung + Erweiterung

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

plg PLANUNGSGRUPPE STRASSER + PARTNER GBR

PLANUNGSGRUPPE
STRASSER+PARTNER GbR
ÄUSSERE ROSENHEIMER STR. 25
83278 TRAUNSTEIN
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

14041 H:\Projekte Stadtcad\Fridolfing\Grundlagen\Kaltenbrunn Planung.DWG

Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) P. Rubeck, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 14.11.2014

NORD