



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. Bedingtes Baurecht

Die Aufnahme der Wohnnutzung innerhalb der im Planteil mit „L“ bezeichneten Bauräume ist erst zulässig, nachdem die Bebauung im Planteil „LSB“ mit der in der Planzeichnung jeweils festgesetzten Wand- und Firsthöhe durchgängig und lärmabschirmend im Rohbau einschließlich der Fenster errichtet ist. Abweichend ist die Aufnahme von Wohnnutzung zulässig, wenn anderweitig sichergestellt ist, dass ab der Nutzungsaufnahme der Wohnungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts durch einwirkenden Anlagenlärm an den maßgeblichen Immissionsorten nach TA Lärm eingehalten werden.

2. Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Gebäude sind als Einzelhaus oder Doppelhaus zulässig. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Abweichend hiervon sind in dem im Planteil mit "LSB" bezeichneten Bereich für Wohngebäude max. 4 Wohneinheiten zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,32 festgesetzt. Die Grundfläche für Hauptgebäude wird mit höchstens 130 qm festgesetzt. Innerhalb des im Planteil mit "LSB" bezeichneten Bereiches ist hiervon abweichend eine Grundfläche für Hauptgebäude von höchstens insgesamt 450 qm zulässig.

Die seitliche Wandhöhe wird mit höchstens 6,70 M festgesetzt, sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe: unterer Bezugspunkt ist die im "Beiplan zur Höhenfestsetzung des Bebauungsplanes" eingetragene Höhe der Erschließungsstraße, sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist. Hierbei ist diejenige Höhe maßgeblich, die der Mitte des Gebäudes an der Seite, die der Erschließungsstraße zugewandt ist, am nächsten liegt. Die Höhe Fertigfußboden Erdgeschoß darf max. 0,35 m über dieser Höhe liegen, sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 500 m².

Gebäude sind mit 2 Vollgeschossen zu errichten.

4. Baugestaltung

4.1 Dächer:

Dachform: gleichmäßig geneigtes Satteldach mit mittigem First. Für Garagen und überdachte Stellplätze ist auch ein begrüntes Flachdach zulässig. Für überdachte Stellplätze ist darüber hinaus auch das Flachdach zulässig. Für Gebäudeanbauten ist auch ein Puttdach zulässig. **Dachneigung:** Hauptgebäude 22-32 Grad. Für Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sowie Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

Dachdeckung: kleinformatige Materialien in Rot-, Rotbraun- oder Ocker- sowie Anthrazitönen.

Dachgauben (Standgauben) und **negative Dachschneitte** sind **unzulässig**.

Dachüberstände:

Giebelseite 0,5 m-1,5 m, Traufe 0,6 m - 1,1 m.

Garagen und Nebengebäude: Giebelseite 0,3 m - 1,0 m, Traufe 0,30 m - 1,0 m.

Quergiebel und Dachaufkantung: je Gebäude ist ab einer Dachneigung von 21 Grad 1 Quergiebel oder 1 Dachaufkantung zulässig. Diese sind mittig anzuordnen, ein Abweichen um bis zu 0,5 M aus der Mitte ist zulässig. Dachneigung des Quergiebels bzw. der Dachaufkantung: bis zu 5° grösser als die des Hauptdaches.

Breite des Quergiebels bzw. der Dachaufkantung an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes. **Quergiebel müssen nicht aus der Traufe entwickelt werden, sie dürfen max. 0,8 m über diese hinausragen.** Dachaufkantung sind aus der Traufe zu entwickeln.

4.2 Fassadenverkleidung: Holz, Putz oder Glas. Die Anbringung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist an den Fassaden zulässig. Diese sind auch vorgesezt zulässig.

4.3 Gebäude sind entweder als Baukörper mit **deutlicher Längsentwicklung** und einem Seitenverhältnis von mindestens 4:5 oder als quadratische Baukörper zu errichten. Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind zulässig.

4.4 Die **Abstandsflächen** der **BayBO** gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten, sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist.

4.5 Solar- und Photovoltaikanlagen sind in der gleichen Neigung wie die Dachfläche zulässig.

4.6 **max. Höhe aller Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen:** 1,0 m ab OK öffentliche Verkehrsfläche. Die Errichtung von Sockeln zur Grundstückseinfassung ist außer bei Mauern unzulässig.

4.7 **Doppelhäuser** sind profiligleich zu errichten. Die Gestaltung ist aneinander anzugleichen.

5. Garagen/ Stellplätze

5.1 **Die seitl. Wandhöhe für Garagen beträgt max. 3,00 M.** Bezugspunkte für die **seitliche Wandhöhe** sind die Oberkante Gelände und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Grundfläche für Garagen beträgt max. 65 m².

5.2 **Stellplätze und Zufahrten:** keine vollständige Versiegelung, wasserdurchlässige Ausführung (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).

5.3 **Tore** in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen, sind von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m zurückzusetzen. Dies gilt nicht für automatische Tore. Diese dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.

5.4 Je Wohneinheit sind

bei einer Wohnfläche von bis zu 60 qm 1 Stellplatz

bei einer Wohnfläche von über 60 qm bis zu 100 qm 1,5 Stellplätze

bei einer Wohnfläche von mehr als 100 qm 2 Stellplätze

zu errichten.

5.5 **Garagen/ Carports** und **Nebengebäude** sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Nebengebäude müssen zu den **Grundstücksgrenzen** einen **Mindestabstand von 1,5 M** einhalten. Die Anschlussbreite von befestigten Grundstückszufahrten an die öffentliche Verkehrsfläche darf höchstens 6,0 m betragen.

6. Grünordnung

6.1 Je Baugrundstück sind **mindestens 2 heimische Obst- bzw. Laubbäume** zu pflanzen. Davon ist 1 Laubbäum auf Privatgrund im Übergang zur öffentlichen Straße bzw. am Ortsrand zu pflanzen.

6.2 **Gehölzarten:** Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thuja, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängformen sind nicht zulässig.

6.3 Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche Ortsrandeingerünung ist ein Anteil von mindestens 10 Prozent der Grundstücksfläche als **ortstypische naturnahe Hecke** (z.B. mit Wildrosen, Hasel, Holunder) anzulegen.

6.4 Bei **Obstbäumen** sind **regionaltypische standortgerechte Sorten** zu verwenden.

6.5 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung **neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher** sind zu **pflanzen und zu erhalten**. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.

6.6 Die **gärtnerliche Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung** auf den Baugrundstücken ist bis **spätestens 2 Jahre** nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.

6.7 Innerhalb der **Sichtdreiecke** sind sichtbehindernde Gegenstände mit einer Höhe von mehr als 0,8 M unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne Bäume mit einem Astansatz von mehr als 2,8 Metern, sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.

7. **Geländeveränderungen** sind bis zu 0,5 bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. An der Straße ist das Gelände auf Höhe der Straße anzugleichen. Die künftige Straßenhöhe ergibt sich aus dem "Beiplan zur Höhenfestsetzung des Bebauungsplanes". Das künftige Gelände muss am Gebäude auf 0,0 m bis -0,3 m bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden EG angeglichen werden. An den Grundstücksgrenzen zu Baugrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches ist an das bestehende Gelände an der Grundstücksgrenze anzugleichen. Höhensprünge innerhalb des Geltungsbereiches sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren. Stützmauern sind unzulässig.

8. Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt wird gemäß der Begründung eine 0,523 ha grosse Fläche aus dem Grundstück Flurnummer 4432 Gemarkung Fridolfing, Gemeinde Fridolfing, vom Ökokoonto der Gemeinde Fridolfing abgebuht.

9. Baulicher Schallschutz:

Im Bebauungsplangebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die folgenden resultierenden Gesamt-Schalldämm-Maße zugrunde zu legen:

Abstand zur Mittenachse der Hauptstraße unter 45 m (nur falls die Bebauung im Planteil „LSB“ noch nicht mit der in der Planzeichnung jeweils festgesetzten Mindestwand- und Firsthöhe durchgängig und lärmabschirmend im Rohbau errichtet ist)

erf. R_{w, res} = 35 dB

Bei Außenbauteilen von Büroräumen gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer der Bebauung im Planteil „LSB“, die nicht über ein von der Hauptstraße abgewandtes Fenster in der Südwestfassade beliefet werden können, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Bei allen Gebäuden, an denen gemäß Planzeichnung Fenster von Aufenthaltsräumen an bestimmten Fassaden unzulässig sind, sind Wohnungsgrundrisse so zu planen, dass sich in diesen Fassadenabschnitten keine Fenster von Aufenthaltsräumen befinden.

Transluzente geschlossene Fassadenelemente, die ausschließlich der Belichtung dienen, sind zulässig.

HINWEISE

1. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
2. Wenn die Dachdeckung aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 qm sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
3. 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 (TRENOC) bzw. in das Grundwasser (TRENOW) sind einzuhalten.
4. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche 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.
5. 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.
6. Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
7. Der "Beiplan zur Höhenfestsetzung des Bebauungsplanes" ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
8. Es muss mit hohem Grundwasserstand gerechnet werden. Keller sollen daher wasserdicht ausgeführt werden. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld entsprechende Genehmigungen einzuholen.
9. Vor wild abfließendem Oberflächenwasser sind eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen zu treffen.
10. Die 4109, Ausgabe November 1989, kann bei der Gemeinde Fridolfing eingesehen werden.

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 des Gemeinderates vom wurde der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Fridolfing, den

Schild, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt

Fridolfing, den

Schild, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Fridolfing, den

Schild, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

"BERGFELD"

**GEMEINDE FRIDOLFING
LANDKREIS TRAUNSTEIN**

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

plg PLANUNGSGRUPPE STRASSER GMBH

PLANUNGSGRUPPE STRASSER GmbH
AUSSERE ROSENHEIMER STR. 25
83278 TRAUNSTEIN
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

16109 H:\Projekte\Stadtcad\Fridolfing\16109 PletlingPlanung\BP Pletling.DWG
Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner, Dipl.-Ing. (FH) P. Rubek, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 29.06.2017

