

19. Änderung des Bebauungsplans "Fridolfing-Nord" der Gemeinde Fridolfing

Präambel

Die Gemeinde Fridolfing erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie § 8, 9, 10, 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich der Änderung den bisher dort geltenden Bebauungsplan "Fridolfing Nord" der Gemeinde Fridolfing vollständig.

A) Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 I bis 11 BauNVO)

WR reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 15 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß z. B. III

GRZ 0,33 Grundflächenzahl, als Höchstmaß z. B. 0,33

FH 11,30m Firsthöhe, als Höchstmaß, gemessen ab OK FFB EG, z. B. 11,30 m

WH 9,00m Traufseitige Wandhöhe, als Höchstmaß, gemessen ab OK FFB EG, z. B. 9,00 m

OKFFB 388,30 ü.NN Höhenlage Oberkante Fertigfußboden Erdgeschöß (OK FFB EG) in Metern über Normalnull als Höchstmaß, hier 388,30 ü.NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 § 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Firstrichtung

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

freizuhaltendes Sichtdreieck mit Maßzahl (z.B. 30m)

Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

5. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Tiefgaragen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplans

B) Hinweise durch Planzeichen

Vorschlag Gebäudestellung

Bebauungsvorschlag Nebengebäude

bestehende Flurstücksgrenze

1276/1 Flurnummer (z.B. 1276/1)

5,00 Maßangabe in Metern (z.B. 5,00m)

Referenzpunkt Oberkante Deckelhöhe 388,13 m ü.NN

Rampe (z.B. Tiefgaragenabfahrt)

bestehende unterirdische Stromleitungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
max. zulässige Firsthöhe (FH)	max. zulässige Wandhöhe (WH)
max. zulässige (GRZ) Grundflächenzahl	max. zulässige Höhenlage (OKFFB) OK Fertigfußboden Erdgeschöß in m ü.NN
offene Bauweise	zulässiger Haustyp

C) Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich wird als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.
- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
- Die zulässige seitliche Wandhöhe (WH) für das Hauptgebäude ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind der Fertigfußboden Erdgeschöß (FFB EG) und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die seitliche Wandhöhe für die oberirdischen Nebengebäude und Tiefgaragenabfahrtsüberdachungen werden mit höchstens 3,0m ab OK Ur-Gelände festgesetzt.
- Die zulässige Firsthöhe (FH) für das Hauptgebäude ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Bezugspunkte für die Firsthöhe sind der Fertigfußboden Erdgeschöß (FFB EG) und der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut.
- Die zulässige Höhenlage ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Die Oberkante Fertigfußboden EG (OK FFB EG) ist als Höchstmaß in m ü.NN festgesetzt.
- Referenzpunkt der NN-Höhe ist der gemeindliche MW-Kanal Nr. H11M037 mit einer Deckelhöhe von 388,13 m ü.NN.

3. Bauweise

3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Abstandsflächen

4.1 Es gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

5. Stellplätze / Tiefgaragen / Nebenanlagen

- Stellplatzschlüssel
Je Wohneinheit mit bis zu 60m² Wohnfläche sind mind. 1,5 Stellplätze und je Wohneinheit mit größer als 60m² Wohnfläche sind mind. 2,0 Stellplätze oder Tiefgaragenstellplätze auf dem Grundstück zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.
- Bei Mehrfamilienhäusern ab 5 Wohneinheiten sind die nach 5.1 erforderlichen Stellplätze zu min. 2/3 als Tiefgaragenstellplätze zu errichten.
- Oberirdische Stellplätze müssen wasserdurchlässig, z.B. als Kiesfläche oder Pflaster mit Rasenfugen ausgeführt werden.
- Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der über- und unterbaubaren Flächen zulässig.
- Tiefgaragen und deren Zufahrten (auch überdacht) sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Tiefgaragen zulässig.
- Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen zulässig. Abweichend davon sind Nebenanlagen (wie z.B. Müll, Fahrräder) bis zu einer Grundfläche von 15m² pro Grundstück auch außerhalb der Umgrenzungen für Nebenanlagen zulässig. Nebenanlagen (wie z.B. Technikanlagen) bis 1,5m Höhe sind auch außerhalb dieser Umgrenzungen zulässig.
- Hinweis: Wird eine Bebauung unter 5 Wohneinheiten vorgesehen, entfällt die Verpflichtung zum Bau einer Tiefgarage. Hierfür können ersatzweise bis zu 4 überdachte Stellplätze oder Garagen pro Grundstück errichtet werden. Überdachte Stellplätze oder Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Tiefgaragen, hier ersatzweise für überdachte Stellplätze oder Garagen zulässig. Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überdachten Stellplätzen oder Garagen muss ein Abstand von mind. 5,0m für Zu- und Abfahrten vorhanden sein. Diese Flächen gelten nicht als Stellplatz.

6. Gestaltung der baulichen Anlagen

- Gebäudeform
Es sind rechteckige Baukörper mit einem Seitenverhältnis von wenigstens 4:5 sowie L-förmige Baukörper nur für die Hauptgebäude zulässig. Der First ist parallel zur Längsseite und mittig zur Breitseite des Gebäudes anzuordnen.
- Dachform
Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 27° zulässig. Für Gebäudeanbauten und Nebengebäude sind auch andere Dachformen (z.B. Pult-, Flachdach) und auch geringere Dachneigungen zulässig.
- Dacheindeckungen
Als Dacheindeckung für die Hauptgebäude dürfen nur anthrazitfarbene und naturrote Dachziegel / Betondachziegel verwendet werden. Als Dacheindeckung der Nebengebäude und Tiefgaragenabfahrtsüberdachungen sind bei geneigten Dächern nur nicht glänzende Materialien in anthrazitfarben / naturroter Farbe, mattes Blech oder begrünte Dächer zulässig. Flachdächer sind als begrünte Dächer auszuführen.
- Dachgauben sind nicht zulässig.
- Fassaden
Fassadenverkleidung: Fassaden sind in Holz, Putz oder Glas auszuführen.
- Solar- und Photovoltaikanlagen sind in der gleichen Neigung wie die Dachfläche zulässig.

7. Einfriedungen und Sichtdreiecke

7.1 Einfriedungen entlang der Verkehrswege sind bis max. 1,00m Höhe zulässig. Sie dürfen nur aus Holz, Stabmetall, oder aus hinterpflanzten Maschendrahtzäunen errichtet werden. Zwischen Geländeoberkante und Zaun sind mindestens 0,10m Abstand einzuhalten. Mauern und Sockeln im Zaunverlauf sind nicht zulässig. Es dürfen nur im Bereich der Tiefgaragenabfahrten Mauern/Sockeln bis zu 0,30m Höhe ab OK Gelände errichtet werden. 7.2 Im Sichtdreieck dürfen keine Einfriedungen, Bepflanzungen oder baulichen Anlagen (auch Stellplätze), die höher als 0,80m sind entstehen, noch Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden.

8. Grünordnung

- Grundstücksflächen, die nicht überbaut und nicht für Zufahrten, Wege, Stellplätze und Terrassen benötigt werden, sind zu begrünen.
- Je Baugrundstück sind mindestens 2 Einzelbäume zu pflanzen. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm. Einzelbäume als bewährte Obstbäume oder standortheimische Laubbäume.
- Bei der Bepflanzung sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

9. Stromversorgung

9.1 Stromversorgung
Die zur Stromversorgung notwendigen Kabelverteilerschränke sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedungen zu integrieren, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind. Bei Baumpflanzungen ist gemäß DIN 18920 zu Kabeltrassen ein Abstand von 2,5m einzuhalten.

10. Niederschlagswasser

10.1 Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser ist breitflächig unter Ausnutzung der belebten oberen Bodenebene oder über Sickeranlagen in den Untergrund zu leiten. Es darf nicht in den Schmutzwasserkanal, auf öffentliche Verkehrsflächen sowie auf benachbarte Grundstücke geleitet werden. Die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 sind einzuhalten. Dazu ist jedes Grundstück mit einer Vorbehandlungs- und Rückhalteanlage (Bemessung gemäß ATV-Merkblättern) auszustatten.

Es wird empfohlen, den Anteil der befestigten Flächen auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Das auf dem Grundstück durch Dachentwässerung anfallende Regenwasser sollte in Wasserzisternen gesammelt werden.

Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile dieser Materialien < 50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

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 (TRENNOG) bzw. in das Grundwasser (TRENOW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

11. Grundwasser

11.1 Grundwasser
Im Bereich der geplanten Bebauung muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

D) Hinweise durch Text

- Bodendenkmäler
Bodendenkmäler, die nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht unterliegen, und sonstige historische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen, sind unverzüglich dem Denkmalamt und dem Kreishauptpfleger zu melden.
- Altlastenverdachtsflächen
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.
- Überschwemmungssituation
Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm, sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten. Tiefgaragen sind soweit wie möglich vor Überflutung zu schützen (z.B. durch Ausbildung von Rinnen vor den Einfahrten), und zum anderen ist eine bauliche Ausführung der Tiefgaragen so zu wählen, dass eine eventuelle Überflutung keine größeren Schäden anrichtet (z.B. durch Möglichkeiten, dass das anstehende Wasser versickern/abgeleitet werden kann). Es wird empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensvermeidung vorzunehmen. Auf § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird verwiesen.

E) Unterschriften der Eigentümer der benachbarten Grundstücke

Flur-Nr. 1275/14

Flur-Nr. 1282/23

Flur-Nr. 1282/1

Flur-Nr. 1282/2

F) Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.02.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 19. Änderung des Bebauungsplans "Fridolfing-Nord" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
- Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB verzichtet.
- Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB verzichtet.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Fridolfing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 19. Änderung des Bebauungsplans "Fridolfing-Nord" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Fridolfing, den (Siegel)

Johann Schild
1. Bürgermeister

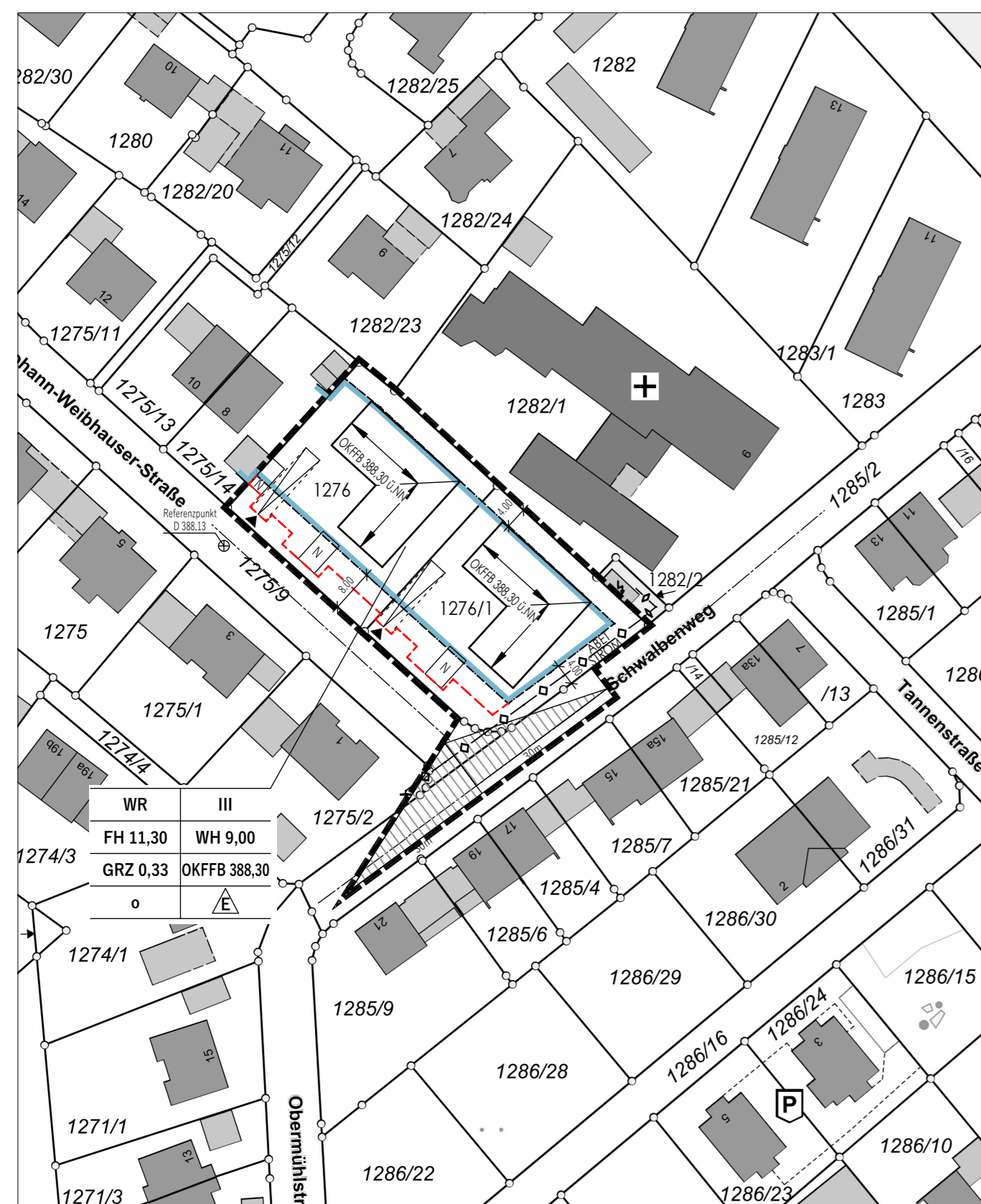
7. Ausgefertigt

Fridolfing, den (Siegel)

Johann Schild
1. Bürgermeister

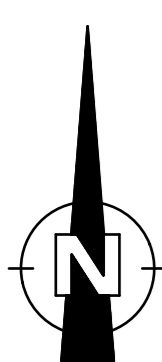
- Der Satzungsbeschluss zu der 19. Änderung des Bebauungsplans "Fridolfing-Nord" wurde am gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die § 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Fridolfing, den



LAGEPLAN

M1:1000



Gemeinde Fridolfing

Landkreis Traunstein



Bebauungsplan "Fridolfing-Nord"
19. Änderung

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

für die Fl.-Nrn. 1276 und 1276/1, Gemarkung Fridolfing

ENTWURFSVERFASSER:

DIESSBACHER
ARCHITEKTUR GmbH
Marienstr. 9 | 83278 Traunstein
Telefon 0861/200 762 94
info@diessbacher-architektur.de

Unterschrift

BEBAUUNGSPLAN

M1:1000

DATUM: 11.05.2022 SD/GK; geändert am 14.07.2022

H/B = 594 / 841 (0.50m²)

Allplan 2019