



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.

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt im Änderungsbereich 1 den bisher dort geltenden Bebauungsplan vollständig.

Festsetzungen durch Text
A. Für den Änderungsbereich 1:

- 1. Art der baulichen Nutzung:**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - 1.2 Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.3 Gebäude sind als Einzelhaus oder Doppelhaus zulässig. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,3 festgesetzt
 - 2.2 Die seitliche Wandhöhe wird mit mindestens 4,50 höchstens 6,50 M festgesetzt. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind der Rohfußboden EG und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Der Rohfußboden Erdgeschoß darf max. 0,35 m über der Höhe Mittellachse der angrenzenden Fahrbahn in Gebäudemitte liegen.
 - 2.3 Es sind Gebäude mit höchstens 2 Vollgeschossen zulässig.
- 3. Baugestaltung**
 - 3.1 Dächer:
 - Dachform: gleichmäßig geneigtes Satteldach mit mittigem First. Ausnahmen sind für begrünte Dächer zulässig. Für Gebäudeanbauten ist auch ein Pultdach zulässig. Dachneigung: Hauptgebäude 22-27 Grad. Für Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sowie Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind auch geringere Dachneigungen zulässig.
 - Dachdeckung: kleinformartige Materialien.
 - Dachgauben (Standgauben) und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - Quergiebel und Dachaufaltungen: je Gebäude ist ab einer Dachneigung von 21 Grad 1 Quergiebel oder 1 Dachaufaltung zulässig. Diese sind mittig anzuordnen, ein Abweichen um bis zu 0,5 M aus der Mitte ist zulässig.
 - Dachneigung des Quergiebels bzw. der Dachaufaltung: bis zu 5° grösser als die des Hauptdaches.
 - Breite des Quergiebels bzw. der Dachaufaltung an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes. Quergiebel müssen nicht aus der Traufe entwickelt werden, sie dürfen max. 0,5 m über diese hinausragen. Dachaufaltungen sind aus der Traufe zu entwickeln.
 - 3.2 Fassadenverkleidung: Holz, Putz oder Glas.
 - 3.3 Gebäude sind als Baukörper mit deutlicher Längsentwicklung und einem Seitenverhältnis von mindestens 4:5 zu errichten.
 - 3.4 Die Abstandsflächen der BayBO gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
 - 3.5 Solar- und Photovoltaikanlagen sind in der gleichen Neigung wie die Dachfläche zulässig.
 - 3.6 max. Höhe aller Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen: 0,8 m ab OK öffentlicher Verkehrsfläche. Die Errichtung von Mauern, auch als Steinkörbe, ist unzulässig. Zum öffentlichen Verkehrsraum sind Einfriedungen aus Holz oder hinterplanter Maschendrahtzaun zulässig. Die Errichtung von Sockeln zur Grundstückseinfassung ist unzulässig.
 - 3.7 Fassaden sind in Holz oder Putz auszuführen.
- 4. Garagen/ Stellplätze**
 - 4.1 Die seil. Wandhöhe für Garagen beträgt max. 3,00 M. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden Garage und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die Grundfläche für Garagen beträgt max. 50 m².
 - 4.2 Stellplätze und Zufahrten: keine vollständige Versiegelung, wasserdurchlässige Ausführung (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).
 - 4.3 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.
 - 4.4 Vor Garagen ist ein Aufstellraum von 5,0 m vorzusehen. Dieser wird nicht als Stellplatz angerechnet.
 - 4.5 Je Wohneinheit sind min. 2 Stellplätze zu errichten.
 - 4.6 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5. Grünordnung**
 - 5.1 Je Baugrundstück sind mindestens 2 heimische Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen. Davon ist 1 Laubbaum auf Privatgrund im Übergang zur öffentlichen Straße bzw. am Ortsrand zu pflanzen.
 - 5.2 Gehölzarten: Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig.
- 6. Artenschutz - Vermeidungsmaßnahme**
 - Rodungsarbeiten sind nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar zulässig.

B. Für den Änderungsbereich 2:

1. Die Festsetzung Ziffer 2 des Bebauungsplanes in der Fassung der Änderung vom 04.10.2007 hinsichtlich der Grundfläche gilt im Änderungsbereich nicht.
2. Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,3 festgesetzt.
3. Für die Dachdeckung sind kleinformartige Materialien zulässig.
4. Artenschutz - Vermeidungsmaßnahme
 Rodungsarbeiten sind nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar zulässig.

HINWEIS
 Ansonsten gelten für den Änderungsbereich 2 die Festsetzungen des Bebauungsplanes Fridolfing Nord der Gemeinde Fridolfing in der Fassung der 12. Änderung.

Verfahrensvermerke

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

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 die Bebauungsplanänderung 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. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Fridolfing, den
 Schild, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

"FRIDOLFING NORD"

GEMEINDE FRIDOLFING

LANDKREIS TRAUNSTEIN

18. Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER



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

18015 H:\Projekte Stadtcaad, Fridolfing Nord\Planung\Änderung Nord.DWG
 Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner, Dipl.-Ing. (FH) P. Rubeck, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 13.09.2018

