



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Fridolfing erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen diese Bebauungsplanänderung als Satzung:

- §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9, 10 und § 13 / § 13a des Baugesetzbuches (BauGB),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

A FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des Änderungsbereichs
- Baugrenze
- Reines Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung
- abweichende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse
- abweichende Festsetzung der seitlichen Wandhöhe
- Freizuhaltenes Sichtdreieck (nur innerhalb der Baugrundstücke)
- Maßzahl, in Meter, z.B. 5,00 m

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Die seitliche Wandhöhe ist mit höchstens 7,20 m festgesetzt, sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden EG und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite.
- Die Höhe des Fertigfußboden EG ist mit höchstens 0,3 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straße festgesetzt. Hierbei ist in Gebäudemitte senkrecht zum Straßenrand zu messen.
- Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.
- Wohngebäude sind mit 2 Vollgeschossen zu errichten, sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist.

- Es ist die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern zulässig. Doppelhäuser sind profiligleich zu errichten.
- Je Grundstück ist ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 20 qm und einer seitlichen Wandhöhe von 3,0 m zulässig. Sofern das Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen errichtet wird, ist ein Mindestabstand von 2,50 m zur Straßenbergernzungslinie einzuhalten.
- Quergiebel sind zulässig. Quergiebel sind mittig anzuordnen, ein Abweichen von bis zu 1,0 m aus der Mitte ist zulässig. Die Dachneigung des Quergiebels darf bis zu 5 Grad größer sein als die des Hauptdaches, die Breite des Quergiebels an dessen Traufe gemessen, darf maximal 1/3 der Länge des jeweiligen Bauteils ohne Berücksichtigung des Dachüberstands betragen. Der First des Quergiebels muss min. 0,5 m unter dem des Hauptdaches liegen.
- Die Festsetzungen Ziffer 12 (Mindestgrundstücksgrößen), 15 (Traufhöhe) sowie 16 (Abstandsflächen) der 1. Änderung des Bebauungsplanes gelten nicht.
- 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.

C HINWEISE DURCH TEXT

Artenschutz
Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen sowie ein Abbruch von Gebäuden ist nur zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar zulässig.

Abstandsflächen
Im Änderungsbereich gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO 2021.

Versickerung von Niederschlagswasser
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) sind einzuhalten. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Immissionen
Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen ausgehen, auch an Sonn- und Feiertagen und zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit.

Gefahren durch Wasser
Vor wild abfließendem Oberflächenwasser können eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen getroffen werden. Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Denkmalschutz
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalbehörde einzuholen ist.

Landwirtschaft
Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen ausgehen, auch an Sonn- und Feiertagen und zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
- 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.
- Der Gemeinderat hat am _____ die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Fridolfing, den
- Siegel -

5. Ausgefertigt
Fridolfing, den
- Siegel -

- Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Fridolfing, den
- Siegel -

GEMEINDE FRIDOLFING
LANDKREIS TRAUNSTEIN



"FRIDOLFING NORD"
20. Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG: Planfassung f. Bekanntm. 13.07.2023

ZEICHNUNGSMASSSTAB: M 1 : 1.000

Planung
plg | Planungsgruppe Strasser
Marienstr. 3
83278 Traunstein
JU
Format 580 / 550
Tel: 0861 / 98 987 0
Fax: 0861 / 98 987 50
info@plg-strasser.de
BV 22149