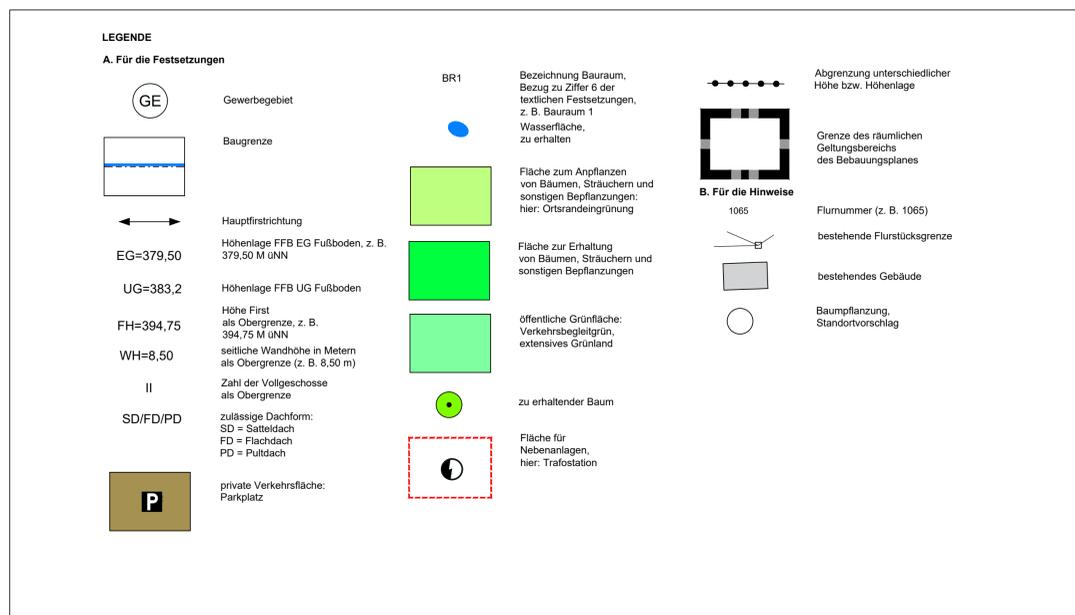




Beiplan Emissionsbezugsflächen gem. Ziffer 17.2, o. M.



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 diesen Bebauungsplan als Satzung.

I. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Das Gebiet ist als Gewerbegebiet i. S. § 8 BauNVO festgesetzt. Die Nutzung nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ist unzulässig. Die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.
- Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,8 festgesetzt.
- Bezugspunkte für die im Planteil festgesetzte seitliche Wandhöhe sind der Fertigfußboden EG bzw. soweit im Planteil festgesetzt Fertigfußboden UG und beim Pultdach der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Attika beim Flachdach. Beim Pultdach liegt der obere Bezugspunkt auf der höheren Seite. Die Höhenlage des unteren Bezugspunktes ist im Planteil festgesetzt. Von diesem Maß darf nach oben und unten um jeweils bis zu 0,25 m abgewichen werden.
- Sofern im Planteil eine Firsthöhe festgesetzt ist bezieht sich diese bei Satteldächern auf den First des Daches, bei Pultdächern auf die höhere Seite und bei Flachdächern auf die Oberkante Attika, jeweils ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten.
- Im Bauraum 1 darf die festgesetzte seitliche Wandhöhe auf einer Grundfläche von bis zu 70 qm durch 1 Silo um bis zu 6,0 m überschritten werden. Im Bauraum 2 sind 1 Silo mit einer Grundfläche von bis zu 100 qm und einer höchsten Höhe von bis zu 402,15 m üNN sowie technische Aufbauten auf dem Dach auf einer Grundfläche von bis zu 150 qm und einer höchsten Höhe von bis zu 399 m üNN zulässig.
- Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Als Dachform sind das Satteldach, Pultdach sowie das Flachdach zulässig. Die Dachneigung wird beim Satteldach mit höchstens 15 Grad festgesetzt. Sofern bestehende Dächer eine größere Neigung aufweisen sind diese auch weiterhin zulässig.
- Dachendeckung bei Satteldächern mattes Blech oder kleinteilige rote bis rotbraune oder grau Materialien. Für Zwischenbauten oder untergeordnete Bauteile ist transparente Eindeckung zulässig. Flachdächer sind auch begrünt zulässig.
- Solaranlagen sind auf der gesamten Dachfläche in der Dachfläche zulässig. Bei Flachdächern sind sie auch aufgeständert zulässig. Aufgeständerte Anlagen auf Flachdächern sind min. 0,5 m vom Rand des Daches zurückzusetzen.
- Die Fassaden der einzelnen Gebäude sind in einem einheitlichen Erscheinungsbild zu gestalten. Grelle oder spiegelfarbene Farben bzw. Oberflächen sind mit Ausnahme von Fassadenkollektoren unzulässig. Für kleinere Fassaden- oder Bauteile sind auch stark abgetönte Farben zulässig.
- Werbeanlagen Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie Spruchbänder sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe bzw. Attika zulässig. Sie dürfen max. 5 % der Fassadenfläche bedecken.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig. Höhensprünge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit begrüntem Sitzmauern auszubilden. An den Grundstücksgrenzen ist an das Gelände des jeweiligen Nachbargrundstückes anzuschließen.
- Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Sofern mehr als 5 Stellplätze zusammenhängend errichtet werden, sind diese als gemeinsame Anlage zu errichten. Dabei ist je 6 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe beträgt mindestens 2,5x5,0m, sie ist zu begrünen und den Stellplätzen anzulegen.
- Offene Freilager sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Grünordnung
- Innerhalb des Gewerbegebietes ist je 500qm Grundstücksfläche mindestens 1 klima- und standortgerechter Laubbau, Qualitätsstufe Hochstamm, zu pflanzen oder zu erhalten. Bäume gem. Ziffer 16.3 und Ziffer 14 können auf die Gesamtzahl angerechnet werden.
- Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden mit folgenden Mindestqualitäten:
großkronige Laubbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25cm
Minstdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Sträucher:
Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm
- Die im Planteil festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Ortsrandeingrünung - ist als Vegetationsmosaik mit naturnahen Hecken, Laubbäumen und extensivem Grünland auszubilden.
- Die Heckenstrukturen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % der Pflanzfläche herzustellen. Die Mindestbreite der Hecken beträgt 5 Meter, pro Quadratmeter Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz zu verwenden. Die Hecken sind als naturnahe freiwachsende Hecken zu entwickeln, ein Formschnitt ist unzulässig. Gehölzfreie Bereiche sind als mageres extensives Grünland auszubilden. Die Heckenpflanzung enthält mindestens 2 % Bäume, Qualitätsstufe Heister und mindestens 80 % Sträucher. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in einem Abstand von 15,0 m min. 1 Laubbau, Qualitätsstufe Hochstamm, zu pflanzen. Geeignete Baumarten sind z. B. Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Winter-Linde, Stiel-Eiche.
- Die Vegetationsdecke der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich ist dauerhaft zu erhalten. Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig.
- Für alle Neupflanzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung in gleicher Qualität zu ersetzen.
- Alle sonstigen privaten Grünflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Nadelgehölze und Koniferen sind als Bepflanzungselemente nicht zulässig.
- Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 M zulässig. Sie dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden. Zur Geländeoberfläche ist ein Mindestabstand von 0,1 m einzuhalten.
- In der im Planteil als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Ortsrandeingrünung - festgesetzten Bereich ist die Anlage eines landschaftlichen Weges mit einer Breite von max. 3,50m zulässig. Die Oberfläche ist als Kiesbelag oder als Schotterterrassen wasserdurchlässig auszuführen.
- Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt
Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt wird auf der Flurnummer 1544, Gemarkung Pittingling, Gemeinde Fridolfing mit einer Fläche von 2.728 qm durch Abbuchung von 19.100 Wertpunkten von der privaten Okokontofläche "Lenz" erbracht. Als Maßnahmen vorgesehen ist der Umbau eines Altersklassen-Nadelforstes in einen standortgerechten Laubmischwald (Waldmeister-Buchenwald).
- Immissionsschutz
17.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der unten stehenden Tabelle ausgewiesenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-06:00 Uhr) überschreiten.
- Die Kontingentierung bezieht sich auf schutzbedürftige Einrichtungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Die Anwendung der in der DIN 45691, Abschnitt 5 genannten Relevanzgrenze und der Summation ist zulässig.

Emissionskontingente L_{eq} tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	Fläche in qm	L_{eq} tags	L_{eq} nachts
Teilfläche 1	15.817	68	53
Teilfläche 2	5.330	54	39
Teilfläche 3	7.365	64	49

Die Teilflächen 1 - 3 sind im Beiplan "Emissionsbezugsflächen" dargestellt.

18. Artenschutz

V-01: Rodungsarbeiten

Die Entfernung und Rodung von Bäumen ist zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar zulässig.

V-02: Beleuchtung

Beleuchtung ist wie folgt auszuführen:

- es sind insektenfreundliche Leuchtmittel, neutralweiß zu verwenden
- der Leuchtkegel muss nach unten gerichtet sein
- entlang der Ortsrandeingrünung und Ausgleichsflächen ist auf jegliche Beleuchtungsanlagen zu verzichten

V-03: Vogelschutzglas

Für Glasflächen, die größer als 2 m² sind ist nur Vogelschutzglas (z.B. Ornilux der Fa. Arnold) zulässig. Alternativ können andere Materialien (z.B. Milchglas, strukturiertes Glas) Verwendung finden oder baulich konstruktive Schutzvorkehrungen (z.B. Vorsatz von Gittern oder Lamellen, Unterteilung der Glasflächen usw.) vorgesehen werden, die eine gleichwertige Wirkung entfalten.

HINWEISE

- Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der Freiflächen vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung sowie Art und Umfang der Begrünung des Grundstückes und der Ausgleichsflächen sind darzustellen.
- Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollen auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breittflächige 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 Niederschlagswasserfeststellungsvorordnung (NWFrV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENGW) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.
- 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.
- Die Nutzung von Regenwasser wird empfohlen.
- Vor wild abfließendem Oberflächenwasser können eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen ergriffen werden.
- Der Abfluss von Niederschlagswasser darf nicht zum Nachteil Dritter verändert werden.
- 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 am Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.
- Bei der Genehmigung eines Vorhabens soll für die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb der Gewerbefläche nachgewiesen werden, dass die durch das beantragte Vorhaben verursachten Beurteilungspegel die verfügbaren Emissionskontingente einhalten oder unterschreiten können. Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt dabei unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm). Für Immissionsorte innerhalb des Planungsbereiches gelten die Anforderungen der TA Lärm.
- Die DIN 45691 vom Dezember 2006 kann im Bauamt der Gemeinde Fridolfing zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Verfahrensvermerk

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

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.

Ausgefertigt

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

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"KALTENBRUNN"

LANDKREIS TRAUNSTEIN GEMEINDE FRIDOLFING

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

plg | Planungsgruppe
Strasser

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

