



Präambel

Die Gemeinde Fridolfing erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9, 10 und 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) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung:
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,3 festgesetzt.
 - 2.2 Die seitliche Wandhöhe wird mit höchstens 6,70 M festgesetzt. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind der Fertigfußboden EG (FFB EG) und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Der Fertigfußboden EG darf höchstens 0,3 m über der bestehenden Fahrbahnkante der Straße von der die Erschließung erfolgt in Gebäudemitte senkrecht von der Straße aus gemessen liegen, sofern im Planteil keine Höhenlage des EG Fußbodens festgesetzt ist. Sofern eine Höhenlage Fertigfußboden EG ist im Planteil festgesetzt ist, darf von diesem Maß nach oben und unten um bis zu jeweils 0,25 m abgewichen werden.
- 2.3 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je Wohngebäude als Einzelhaus sind bis zu 3 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte sind bis zu 2 Wohneinheiten zulässig.
- 2.4 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 550 qm
3. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
4. Baugestaltung
 - 4.1 Dächer:
Dachform: gleichmäßig geneigtes Satteldach mit mittigem First parallel zur Traufseite. Für Garagen und überdachte Stellplätze ist auch ein begrüntes Flachdach zulässig. Für überdachte Stellplätze ist darüber hinaus auch das Flachdach zulässig. Für 1-geschossige Gebäudeanbauten ist auch ein Pultdach zulässig. Dachneigung: Hauptgebäude 20-27 Grad. Für Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sowie Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind auch geringere Dachneigungen zulässig.
Dachdeckung: kleinformatiige Materialien in Rot-, Rotbraun- oder Ocker- sowie Anthrazitönen.
Dachgauben (Standgauben) und negative Dacheinschnitte 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 Dachaufkaltungen: je Gebäude ist ab einer Dachneigung von 21 Grad 1 Quergiebel oder 1 Dachaufkaltung zulässig. Diese sind mittig anzuordnen, ein Abweichen um bis zu 0,5 M aus der Mitte ist zulässig.
Dachneigung des Quergiebels bzw. der Dachaufkaltung: bis zu 5° grösser als die des Hauptdaches.
Breite des Quergiebels bzw. der Dachaufkaltung an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes. Die seitliche Wandhöhe im Bereich des Quergiebels darf um bis zu 0,8 m höher sein als die des Hauptdaches. Dachaufkaltungen sind aus der Traufe zu entwickeln.
 - 4.2 Fassadenverkleidung: Holz und Putz.
 - 4.3 Gebäude sind als Baukörper mit deutlicher Längsentwicklung zu errichten. Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind zulässig.
 - 4.4 Solar- und Photovoltaikanlagen sind in der gleichen Neigung wie die Dachfläche zulässig.
 - 4.5 Die Errichtung von Sockeln zur Grundstückseinfassung sowie von Mauern und Gabionen ist unzulässig. Die max. Höhe aller Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen wird mit 1,0 m ab OK öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzt.
5. Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude
 - 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. 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, Stellplätze und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebengebäude müssen zu den Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 1,5 M einhalten. Garagen sind mit einem Abstand von min. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Sofern die Garagen zweier aneinandergrenzender Grundstücke aneinandergelagert werden, sind diese als Grenzgaragen zulässig. Sie sind profilig zu errichten. Die Anschlussbreite von befestigten Grundstückszufahrten an die öffentliche Verkehrsfläche darf höchstens 6,0 m betragen.
6. Grünordnung
 - 6.1 Bei Neubauten sind je Baugrundstück mindestens 2 Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen.
 - 6.2 Gehölzarten: Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thujen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.
 - 6.3 Bei Obstbäumen sind regionaltypische standortgerechte Sorten zu verwenden.
 - 6.4 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.
 - 6.5 Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.
7. Geländeänderungen sind zulässig. Das künftige Gelände muss am Gebäude bis auf min. 0,3 m unter 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.

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 (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) 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. Vor wild abfließendem Oberflächenwasser sind eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen zu treffen.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss 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 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.

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

"LAUFENER STRASSE SÜDOST"

GEMEINDE FRIDOLFING

LANDKREIS TRAUNSTEIN

Aufstellung im Verfahren nach § 13b BauGB

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER



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

18129 H:\Projekte Stadtcad\Fridolfing\Laufener Straße\BP Laufener Straße.DWG
Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner, Dipl.-Ing. (FH) P. Ruback, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 02.12.2019,
geändert 13.02.2020

