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.

Festsetzungen durch Text:

1.) Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet gem. §11 BauNVO
Die Zweckbestimmung des Sondergebietes ist eine gewerbliche Nutzung einer Spedition mit Logistik und Werkstatt. Zusätzlich sind 3 Betriebswohnungen als untergeordnete Nutzung zulässig.

Im Einzelnen:
Wohnung WE1 und 2 Betriebsleiter + Familienangehörige - Größe BGF max. je 190 m², eingeschossig
Büronutzung - Größe BGF max. 220 m²
Wohnung WE 3 Mitarbeiter - Größe BGF max. 110 m², zweigeschossig

2.) Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche:
Die max. zulässige Grundfläche für Bauraum I und Bauraum II wird mit 1390 m² festgesetzt.

Bauraum I:
Die Grundfläche wird mit einer max. Größe von 1130 m² festgesetzt.
Seitliche Wandhöhe 8,00 m (WH = Schnittpunkt traufseitige Außenwand/ OK Dachhaut).
Unterer Bezugspunkt ist OK FFB 408,00 m ü NN,
der obere Bezugspunkt liegt bei 416,00 m ü NN. Bei Gebäuden mit Pultdach ist die max. Wandhöhe von 8,00 m auf der höheren Seite einzuhalten.

Bauraum II:
Die Grundfläche wird mit einer max. Größe von 260 m² festgesetzt.
Seitliche Wandhöhe (WH = Schnittpunkt traufseitige Außenwand/ OK Dachhaut) 4,40 m.
Unterer Bezugspunkt ist OK FFB 407,50 m ü NN,
der obere Bezugspunkt liegt bei 411,90 m ü NN.

3.) Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO vom 01.02.2021 sind einzuhalten.

4.) Baugestaltung

Satteldach mit mittigem First, Neigung von 22-26 Grad. Andere Dachformen wie Pultdächer mit einer Neigung von 10 Grad können ausnahmsweise in Bauraum I zugelassen werden.

Die Dacheindeckung hat mit roten, kleinformatigen Dachziegeln zu erfolgen.

Die Dachüberstände werden giebelseitig mit 1,50 m und traufseitig mit 1,00 m festgesetzt. Bei Garagen und Nebengebäude wird bei Traufe und Giebel ein Überstand von 1,00 m festgesetzt.

Fassaden:
Die Fassaden sind in einem einheitlichen Erscheinungsbild zu gestalten. Auf grelle Farbtöne ist zu verzichten. Die Verkleidung der Fassaden soll mit Putz, unbehandeltem oder farblos lasierten Holz erfolgen. Das Gebäude in Bauraum II ist als Lochfassade auszubilden und allseitig mit Holz zu verschalen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den gesamten Dachflächen in der Neigung des Daches zugelassen.

5.) Stellplätze/ Befestigte Flächen

Stellplätze:
Stellplätze sowie Freilager sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundfläche zulässig, nicht jedoch im Bereich von Grün- und Ausgleichsflächen.

Befestigte Flächen:
Die befestigten Flächen des Sondergebiets (orange Fläche) dürfen nicht vollständig, sondern nur geringfügig mit nicht mehr als 17% versiegelt werden. Der überwiegende Teil, sowie die Stellplätze soll mit wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden, entweder mit wassergebundener Decke oder Kies.

6.) Oberflächenentwässerung

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen soll nach Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein komplett über den Hang versickert bzw. abgeleitet werden. Das Niederschlagswasser, das in den beiden Sinkkästen gefasst wird (LKW-Zufahrt) soll über eine Bodenpassage gereinigt und anschließend ebenfalls über den Hang versickert werden. Alle anderen Hofflächen mit Kiesbelag werden großflächig über die Böschung versickert.

7.) Grünordnung

Der derzeitige Baum- und Heckenbestand soll erhalten werden. Entlang der west-, süd- und östlichen Grundstücksgrenze ist eine intensive Ortsrandeingrünung anzulegen. Dazu sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen dreireihige Strauchgruppen bestehend aus standortgerechten heimischen Landschaftssträuchern mit einzelnen Bäumen zu pflanzen. Weiterhin sind drei heimische Laubbäume im Sondergebiet zu pflanzen (Arten gem. zeichnerischen Festsetzungen). Die Lage kann um wenige Meter verschoben werden.

8.) Natur und Landschaft

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs richtet sich nach der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (Bayerischer Leitfaden).

Auf eine schonende Einbindung des geplanten Sondergebietes in das Landschaftsbild wäre aufgrund der Lage in einem im Regionalplan Südostbayern ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet besonders zu achten.

8.1 Eingrünung

Die Eingrünung muss auf die neue Geltungsfläche abgestimmt werden. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Anpflanzungen, bauliche Anlagen und gelagerte Gegenstände, ausgenommen hochstämmige Einzelbäume auf eine Höhe von 0,80 m ab Oberkante Straße zu beschränken. Einfriedungen wie Zäune sind nicht zulässig.

8.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderliche Ausgleichsfläche von 2.918 qm wird auf dem Flurstück Nr. 3354 der Gemarkung Fridolfing nachgewiesen.

Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland.

Entwicklungsmaßnahmen:
Die artenreiche Extensivwiese ist wie folgt anzulegen:
- Ausgleichsfläche abpflocken.
- Ende Juni ist der erste Schnitt auf der gesamten Fläche durchzuführen.
- Die Wiese fein fräsen (feines Saatbett und wenig Narbenreste) anwalzen.
- Auftrag der Samen durch Direktübertragung von Mähgut einer geeigneten Spenderfläche; (3-5 cm Schichtdicke, Mähgut z.B. auf Anfrage ein Jahr zuvor beim Landschaftspflegeverband Traunstein) oder durch Aufbringen von Saatgut für artenreiche Blumenwiesen (auchtochthone Mischung für Blumenwiese mit 50 % Blumen-/Kräuteranteil)
- Das Samenmaterial ist nur anzuwalzen, nicht einzuarbeiten.
- Anfangspflege je nach Bedarf (evtl. Schröpfschnitte, Einzelpflanzenbekämfung von Ampfer)
- Fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen in der nächsten Pflanzperiode (Herbst 2022)

Pflege:
Mahd der Extensivwiese zweimal jährlich (1. Mahd frühestens Ende Juni; zweite Mahd im September); jeweils Abfuhr des Mähgutes nach 1-3 Tagen Liegezeit). Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind nicht gestattet.

Bäume
Zu pflanzender heimischer Laubbaum, StU 16-18
Die Bäume sind bei der Pflanzung mit einem Pfahlgerüst zu stützen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in gleichwertiger Qualität zu ersetzen. Es sind folgende Arten zu verwenden (alle Pflanzen autochthon):

AI	Alnus incana	Grau-Erle
AP	Acer platanoides	Berg-Ahorn
MS	Malus sylvestris	Holz-Apfel
SA	Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher
Zu pflanzende Strauchgruppe, Qualität: Str. 2xv. oB., 100-150 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m auf Lücke versetzt in Gruppen zu 3-5-7 Stücke je Art, dreireihig; alle Pflanzen autochthon. Alle Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen in der Pflanzung sind diese gleichwertig zu ersetzen. Kappungsschnitte und auf Stock setzen sind nicht zulässig.

Cornus sanguinea	Hartriegel	30 Stück
Corylus avellana	Hasel	5 Stück
Crataegus monogyna	Weißdorn	5 Stück
Ligustrum vulgare	Liguster	20 Stück
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	30 Stück
Ribes alpinum	Alpen- Johannisbeere	20 Stück
Sambucus nigra	Holunder	20 Stück
Viburnum lantana	Woll. Schneeball	30 Stück

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom.....die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... Ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom..... wurde gemäß §3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom..... bis .....öffentlich.

Die Behörden sind gemäß §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 gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom..... bis ..... Öffentlich ausgelegt.

Die Behörden sind gemäß §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 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Fridolfing, den ....
Schild, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß §10 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

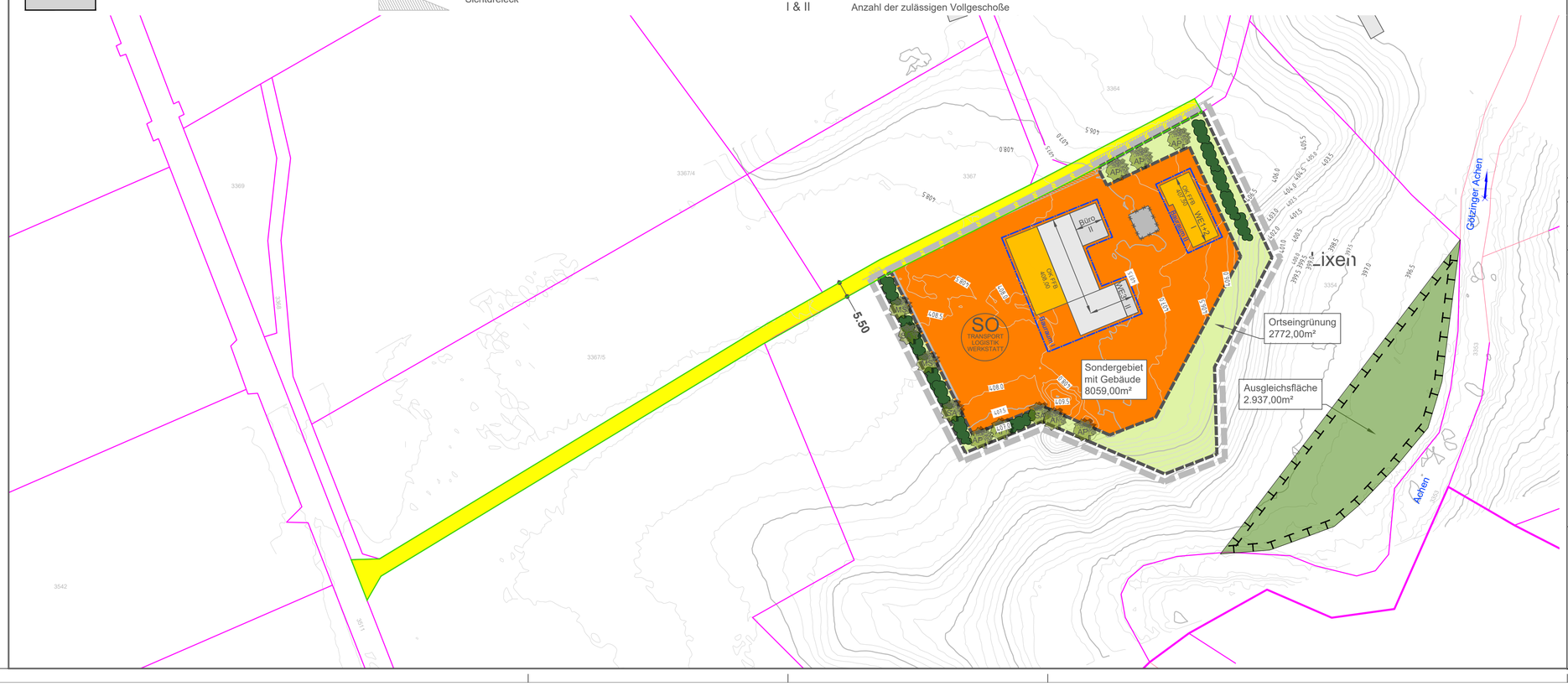
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Geschäftszeiten im Rathaus zur jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Absatz 4 und des §215 Absatz 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Fridolfing, den ....
Schild, 1. Bürgermeister

Erläuterung der Planzeichen / Festsetzungen

GRZ Grundflächenzahl
Umgrenzung Ortseingrünung
SO Sondergebiet (Transport, Logistik, Werkstatt)
bestehende Gebäude
Baugrenze
Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft
Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie
Sichtdreieck
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
zu pflanzender heimischer Laubbaum, StU 16-18 cm
zu pflanzende Strauchgruppe, Qualität: Str. 2xv. oB., 100-150 cm
WE1, WE2, WE3 Art der baulichen Nutzung / Wohneinheiten
I & II Anzahl der zulässigen Vollgeschoße

Hinweise
Ausrichtung der geplanten Gebäude / Vorschlag Gebäudestellung
Gebäude wird abgerissen



BEBAUUNGSPLAN

SONDERGEBIET
TRANSPORT / LOGISTIK / WERKSTATT

IN LIXEN

(VOM 14.07.2022)

Nr:	Art der Änderung:	Datum:	gezeichnet	geprüft:
r	Änderungen in Oberflächenentwässerung, Entfernung des Geltungsbereichs	14.07.2022	LS	JH
q	Änderungen in Art und Maß der baulichen Nutzung	01.04.2022	LS	JH

Gemeinde Fridolfing
Landkreis Traunstein

Maßstab:	1 : 1000		Datum:	Name:
Projekt-Nummer:	18-0084	bearbeitet:	14.07.22	LS
Planart / Plan-Nr.	EW / BBP.01r	gezeichnet:	10.12.18	TS
Geoworkspace:	18-0084 EW Gesamt r.dwg	geprüft:	10.12.18	JH

Bebauungsplan

EuropPlan Ingenieure GmbH
Bad Endorf • Fridolfing • Weilheim i. OB
Niederlassung Fridolfing
Englmannweg 10 • D-83413 Fridolfing
Tel.: (08684) 969558 • Fax: (08684) 969563
e-mail: mail@europplan.de

Fridolfing, den 14.07.2022