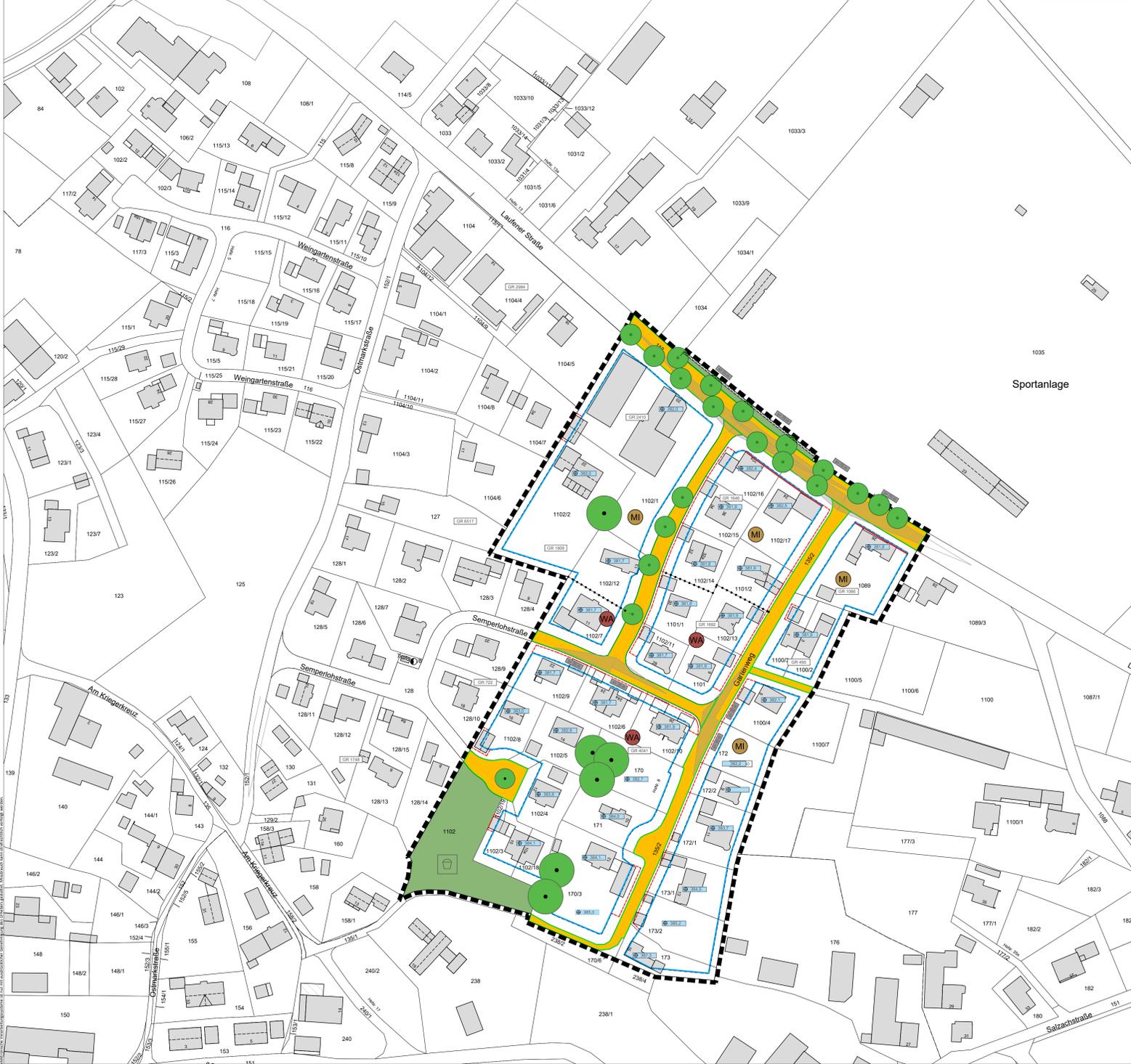




NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Semperloh Südost“

GEMEINDE FRIDOLFING - LANDKREIS TRAUNSTEIN



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Fridolfing, Landkreis Traunstein, 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.

A) Planzeichen für die Festsetzungen

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 1.2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- 3.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Baugrenze
- 3.2. Baugrenze
- 3.3. Baugrenze mit Immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen bei Neu- und Ersatzbauten im Obergeschoss (siehe Festsetzung Nr.6)
- 3.4. Umgrenzung von Flächen für Garagen / Stellplätze / Carports
- 3.5. Abgrenzung Art und Maß der baulichen Nutzung
- 3.6 OK FFB - Oberkante Fertigfußboden
- 4.1. Straßenbegrenzungslinie
- 4.2. öffentliche Verkehrsfläche
- 4.3 Sichtdreiecke
- 5.1. zu erhaltende Einzelbäume
- 5.2 zu pflanzende heimische Bäume
- 5.3 öffentliche Grünfläche
- 6.1 Lärmschutzwand 3,5 m hoch im Bereich Sommerstockbahn (siehe Festsetzung Nr. 6)

B) Planzeichen für die Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- 2265 Flurnummer (z. B. 1102/7)
- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- ursprüngliche Grenze der Bebauungspläne "Semperloh" und "Semperloh Südost"

C) Textliche Festsetzungen

- 1.0 Art und Maß der Nutzung
 - 1.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 und § 6 Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche
 - 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Zulässig ist eine GRZ von maximal 0,40 im allgemeinen Wohngebiet (WA) und 0,6 im Mischgebiet (MI). Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (z. B. Zufahrten und Garagen) bis zu einer GRZ von höchstens 0,50 im allgemeinen Wohngebiet (WA) und 0,8 im Mischgebiet (MI) überschritten werden.
 - 2.2 Gebäudehöhe

Die seitliche Wandhöhe wird mit höchstens 7,2 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die seitliche Wandhöhe ist die im Planfestgesetzte maximale Höhe des Erdgeschoßfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden in Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO ist eine seitliche Wandhöhe von max. 3,0 m zulässig.
 - 2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan festgesetzt.

Garagen, Carports, Stellplätze, Garten- und Gewächshäuser mit einer Grundfläche von max. 20,0 m² sowie bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 der BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Garagen und Carports müssen zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 1,0 m aufweisen, soweit diese nicht mit der Nachbargarage verbunden werden können. Garagen müssen im Einfahrtsbereich zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 5,0 m aufweisen.

Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 und 6 der BayBO in der jeweils geltenden Fassung sind einzuhalten.
- 3.0 Bauweise und Baugestaltung
 - 3.1 Bauweise und Wohneinheiten

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise.
 - 3.2 Gebäudegestaltung

Hauptgebäude sind als rechteckige Baukörper mit einem Seitenverhältnis von mind. 4:5 auszubilden.

Gebäudenbauten (z.B. Wintergärten) sind zulässig.

Außenwände sind zu verputzen, in hellen Farben zu streichen und/oder mit Holz zu verkleiden. Für kleinere Bauteile ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich.

Zusammenzubauende Gebäude sind in der Gestaltung aufeinander abzustimmen.

- 3.3 Dachgestaltung

Es sind nur Satteldächer mit mittigem First über die längere Hausseite zulässig. Die Dachneigung ist mit 20 bis 32° zu wählen. Garagen erhalten die Dachneigung des dazugehörigen Hauptgebäudes. Für Anbauten, Wintergärten und überdachte Stellplätze sind auch Pultdächer mit geringerer Dachneigung zulässig. Für überdachte Stellplätze ist auch das Flachdach zulässig.

Quergiebel sind zulässig müssen aber mittig am Baukörper und deutlich unter dem Hauptdach angeordnet werden; eine Abweichung um bis zu 1,0 m aus der Mitte ist zulässig; und dürfen maximal eine Breite von 1/3 der Gebäudelänge aufweisen.

Die Dachneigung des Quergiebels darf bis zu 5° größer sein als das Hauptdach.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind in der gleichen Neigung wie die Dachfläche zulässig.

Zusammenzubauende Gebäude sind in der Dachgestaltung aufeinander abzustimmen.
- 4.0 Grundstücksgestaltung
 - 4.1 Einfriedungen

Einfriedungen entlang straßenseitiger Grundstücksgrenzen sind mit einer maximalen Höhe von 1,0 m ab OK offener Verkehrsfläche zulässig. Die Errichtung von Sockeln zur Grundstücksentwässerung ist unzulässig.
 - 4.2 Vorgärten und Stellplätze

Für jede Wohneinheit bis 60 m² Wohnfläche sind mind. 1,5 Stellplätze und für Wohneinheiten über 60 m² Wohnfläche mind. 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Die Zufahrten zu den Garagen und die Stellplätze müssen wasserdrucklässig befestigt werden (z. B. Schotterterrassen, Kies, Pflaster mit Rasenfuge); bituminöse Befestigung ist unzulässig.
 - 5.0 Grünordnung

Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Baum aus nachstehender Liste zu pflanzen.

Zulässige Bäume
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

 - Alnus glutinosa (Schwarzerle)
 - Acer platanoides (Spitzahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Fagus sylvatica (Rotbuche)
 - Fraxinus excelsa (Esche)
 - Quercus robur (Stieleiche)
 - Tilia cordata (Linde)
 - Obst- und Nussbäume

Zulässige Sträucher
Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm. Die Pflanzen sind in einem Abstand von 1 x 1 m versetzt auf Lücke zu setzen.

D) Textliche Hinweise

1. Umsetzung der Gründungsplanung

Hinsichtlich geplanter Baupflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswege, Ausgabe 2013, zu beachten.

Es ist sicherzustellen, dass durch Baum- und Strauchpflanzungen oder andere Maßnahmen am Grundstück, der Bau, die Änderung, die Überwachung und der Unterhalt von Ver- und Entsorgungsleitungen o. ä. nicht behindert werden.
2. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen üblicherweise ausgehenden Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm und Staub, gegebenenfalls auch in den Nachtstunden und an Sonn- und Feiertagen, sind von den Anwohnern zu dulden. Es wird empfohlen, diese Duldungsverpflichtung auch etwaigen anderen Grundstücksnutzern (Mieter, Pächter) aufzulegen und vertraglich zu übertragen.
3. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breittafelartige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte / linienförmige Versickerung z. B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

Bei der Ableitung des Niederschlagswassers sind die Anforderungen der einschlägigen Regeln und Richtlinien einzuhalten, hierunter evtl. erforderliche Vorreinigung oder Rückhaltung (z. B. TRENOGW, TRENOG, Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 117).

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung (z. B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung) wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach der Verordnung über „Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)“ dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden.
4. Schutz vor Oberflächen- und Grundwasser

Bei Starkregenereignissen, die aufgrund des Klimawandels voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zunehmen werden, besteht grundsätzlich immer die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser, sowie das Auftreten von Schlammaffluss und Erosionen. Der Geltungsbereich liegt teilweise in einer Hanglage, die insbesondere von wild abfließendem Oberflächenwasser betroffen ist.

Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn sich ausreichend gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zu schützen, und Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen, einschließlich des Abschlusses einer Elementarschadensversicherung.

Es wird empfohlen, die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses mindestens 25 m über der Straßenoberkante der jeweiligen Zufahrtsstraße auf Höhe der Gebäude zu legen und die Gebäude bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (z. B. wasserundurchlässige Keller, Kelleröffnungen, Lichtschächte und -gräben, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten und Installationsdurchführungen). Für mehr Information, siehe die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums.

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 des Wasserhaushaltsgesetzes). Es dürfen keine Geländeveränderungen (z. B. Auffüllungen oder Aufkantungungen) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. Werden für die Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, ist hierfür rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Traunstein einzuholen.
5. Bodendenkmalpflegerische Belange

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), Archäologische Bodenfunde sowie Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen und dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Traunstein unverzüglich zu melden sind.
6. Altlasten

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein unverzüglich zu verständigen.
7. Artenschutz

Im Hinblick auf den Artenschutz ist das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) und hier besonders die gesetzlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Baumfällungen auch in gärtnerisch genutzten Bereichen nur in der brut- und aufzuchtfreien Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden dürfen.

Zu fallende Bäume sind zuvor durch eine fachliche geschulte Person auf das Vorhandensein von Baumhöhlen und Spaltensquartieren zu prüfen. Sollten dabei artenschutzrechtlich relevante Arten angetroffen werden, dürfen die betroffenen Gehölze zu dem Zeitpunkt nicht gefällt werden. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären.

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich vollständig die frühere Fassung des Bebauungsplanes „Semperloh-Südost“.

E) Verfahrensmerkmale

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Neuaufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit dem Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Gemeinde Fridolfing, den
7. Ausgefertigt
Gemeinde Fridolfing, den
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan 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.
Gemeinde Fridolfing, den
- Erster Bürgermeister, Johann Schild

Gemeinde Fridolfing
Landkreis Traunstein



Neuaufstellung des
Bebauungsplanes
„Semperloh Südost“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

LAGEPLAN M=1:1.000
Fassung: 17.10.2023

Planung:



Datum, Unterschrift
Sonntagshornstraße 19
83275 Traunstein
Telefon +49 (0) 8 61 98 98 3-31
Fax +49 (0) 8 61 98 98 3-47
www.s-a-k.de
info@s-a-k.de