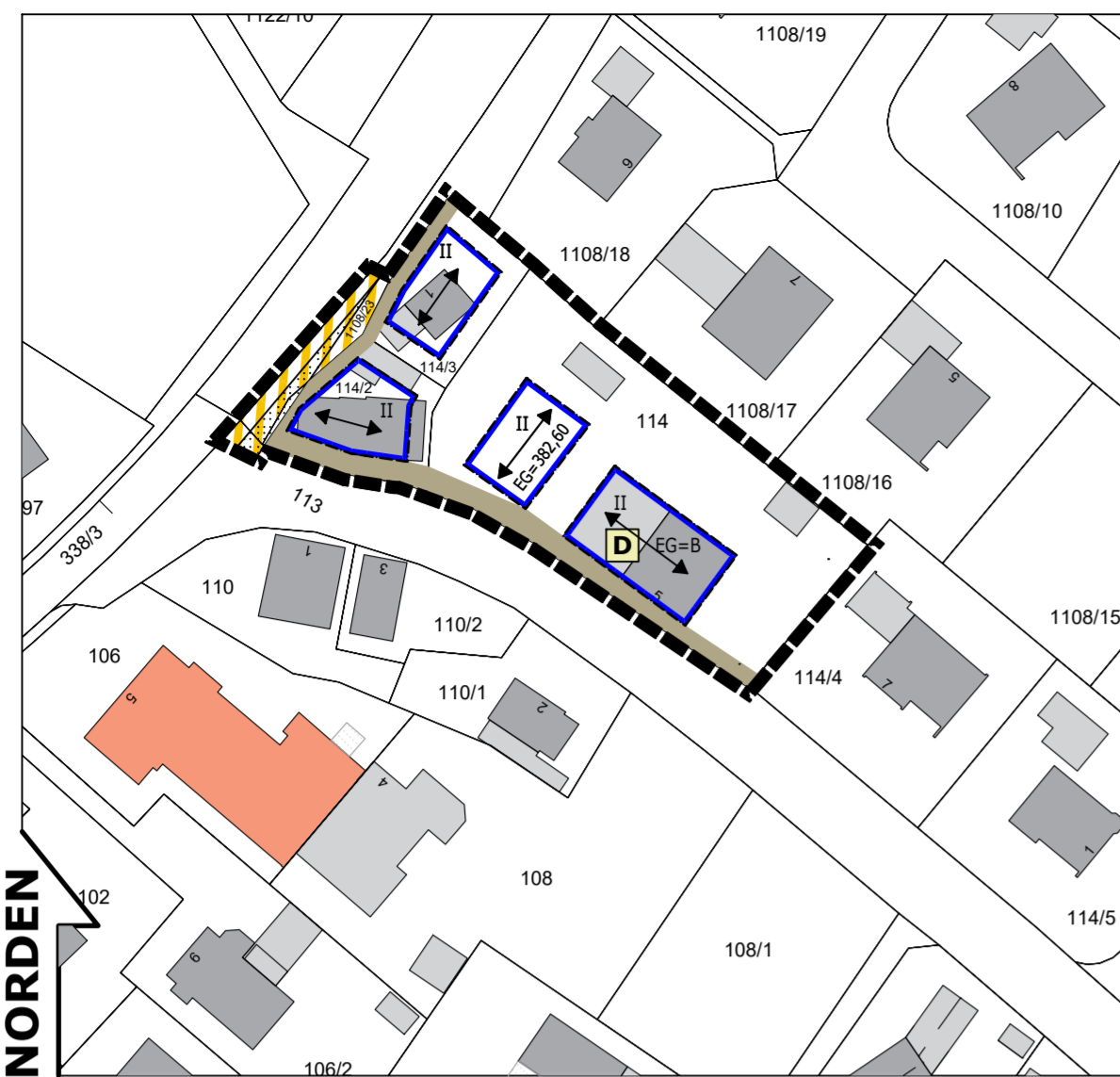


LAGEPLAN M 1 : 1.000



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Fridolfing erlässt aufgrund der §§ 1 und 2, sowie §§ 8, 9, 10 und § 13 / § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenze
- vorgeschriebene Firstrichtung
- Zahl Vollgeschosse als Obergrenze
- Freizuhaltendes Sichtdreieck Radweg, Schenkellänge 3m/ 30m
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg
- von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche
- abweichende Festsetzung Höhenlage Oberkante FFB EG in m üNN
- abweichende Festsetzung Höhenlage FFB EG: FFB EG entspricht bestehender Höhe

B.1 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer, z.B. 114/2

B.2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Baudenkmal - nachrichtliche Übernahme entspr. Denkmalliste Bayern

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
 - 1.2 Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,4 festgesetzt.
 - 2.2 Die seitliche Wandhöhe wird mit höchstens 6,70 m festgesetzt. Bezugspunkte sind die Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG und der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut, sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist.
 - 2.3 Die OK.FFB.EG darf maximal 0,30 m über der Oberkante der Fahrbahn liegen. Maßgeblich ist hierbei die Fahrbahn, von der aus die Zufahrt erfolgt. Es ist in Gebäudemitte senkrecht zur Fahrbahnkante zu messen.
- 3. Gestaltung**
 - 3.1 Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper zu errichten. Die Traufseite muss min. 20% länger sein als die Giebelseite. Der First ist parallel zur Längsseite des Gebäudes mittig anzuordnen. Zusätzlich ist eine Drehung des Firstes um bis zu 15° gegenüber der im Planteil festgesetzten Firstrichtung zulässig.
 - 3.2 Für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 18° - 27° zulässig.
 - 3.3 Für die Dacheindeckung sind kleinformatige Dacheindeckungsmaterial in roter, rotbrauner oder grauer Farbe zulässig. Der Dachüberstand muss bei Hauptgebäuden am Ortgang min. 0,8 m und an der Traufe min. 0,60 m betragen.
 - 3.4 Je Hauptgebäude ist 1 Quergiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Hauptdachlänge und einer Neigung von max. 5° steiler als die Hauptdachneigung zulässig, welcher aus der Hauptdachtraufe zu entwickeln ist. Der First des Quergiebels muss min. 0,5 m unter dem des Hauptdaches liegen.
 - 3.5 Dachaufbauten sowie Dacheinbauten (negative Dacheinschnitte, Loggien, etc.) sind nicht zulässig. Solaranlagen sind auf den Dächern in der gleiche Neigung wie das Dach zulässig
- 4. Garagen, Nebengebäude, Stellplätze**
 - 4.1 Garagen, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die seitliche Wandhöhe für Garagen, Carports und Nebengebäude wird mit max. 3,00 m festgesetzt. Für Garagen, Carports und erdgeschossige Anbauten sind Satteldächer mit gleicher oder geringerer Dachneigung als das Hauptgebäude zulässig. Für Garagen, Carports und erdgeschossige Anbauten sind auch Pult- und begrünte Flachdächer zulässig.
 - 4.2 Stellplätze und nicht überdachte Zufahrts-/Zugangsbereiche sind versickerungsfähig herzustellen.
 - 4.3 Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben ist je 30 qm Nutzfläche 1 Stellplatz herzustellen.
- 5. Grünordnung**
 - 5.1 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist bei Neu- und Ersatzbauten mindestens 1 Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen.
 - 5.2 Pflanzenarten: Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaresistente, bevorzugt heimische Laubgehölze, Stauden und Zwiebelgewächse zulässig. Nadelgehölze sind unzulässig.
 - 5.3 Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Mindestqualitäten festgesetzt.
Laubbäume 1. bis 3. Ordnung:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Obstbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Sträucher:
Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm
 - 5.4 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.
- 6. Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

D HINWEISE DURCH TEXT

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 (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) 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 nach DWA-A 102 einzuhalten.
Die Nutzung von Regenwasser, z.B. zur Gartenbewässerung oder zum häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

Gefahren durch Wasser
Gebäude können eigenverantwortlich gegen wild abfließendes Oberflächenwasser geschützt werden.

Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Denkmalschutz
Maßnahmen an Baudenkmalen und in deren Nähe sind gem. Art. 6 BayDSchG erlaubnispflichtig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
2. 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.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom _____ die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Fridolfing, den

- Siegel -

.....
Johann Schild
(Erster Bürgermeister)

5. Ausgefertigt

Fridolfing, den

- Siegel -

.....
Johann Schild
(Erster Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss 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 -

.....
Johann Schild
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FRIDOLFING
LANDKREIS TRAUNSTEIN



Bebauungsplan "Fridolfing-Niederau"

Änderung für die Grundstücke

Flur Nrn. 114, 114/2 und 114/3, Gmkg. Fridolfing im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG: Entwurf 03.05.2022
Planfassung f. Bekanntm.

ZEICHNUNGSMASSTAB: M 1 : 1.000

Planung

plg | Planungsgruppe
Strasser

Äußere Rosenheimer Str. 25 Tel: 0861 / 98 987 0
83278 Traunstein Fax: 0861 / 98 987 50
JU info@plg-strasser.de

Format 580/585

BV 21148