



**Präambel**  
 Die Gemeinde Fridolfing erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauordnungsverordnung (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**

- Das Baugebiet ist als **Gewerbegebiet** gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr 3 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Wohnungen i. S. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind unzulässig.
- Die **Grundflächenzahl** wird mit höchstens 0,8 festgesetzt.
- Die **Abstandsflächen** nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO sind einzuhalten.
- Die **seitliche Wandhöhe** ist im Planteil festgesetzt. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden EG und als oberer Bezugspunkt beim Sattel- und Pultdach der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut bzw. die Oberkante Attika beim Flachdach. Beim Pultdach gilt dieses Maß auf der höheren Seite. Die Oberkante FFb EG darf bis zu 0,5 m über der Höhe der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße zur B20 liegen. Hierbei ist diejenige Höhe der Straße am Fahrhandrand maßgeblich, die in der Mitte der jeweiligen Grundstückszufahrt besteht. Die seitliche Wandhöhe für Silos wird mit höchstens 17 m festgesetzt.
- Nebenanlagen** sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht aber innerhalb der festgesetzten Grünflächen.
- Als **Dachform** ist das Satteldach, Pultdach sowie das Flachdach zulässig. Die **Dachneigung** wird bei Sattel- und Pultdächern mit höchstens 20 Grad festgesetzt.
- Dacheindeckung:** bei Satteldächern kleinformige Materialien in naturroter oder rotbrauner Farbe sowie mattes Blech. Für **Zwischenbauten** oder **untergeordnete Bauteile** ist transparente Eindeckung zulässig.
- Solaranlagen** sind auf der gesamten Dachfläche auch aufgeständert zulässig.
- Die **Fassaden** der einzelnen Baukörper sind in einem einheitlichen Erscheinungsbild zu gestalten. Grelle oder spiegelnde Farben bzw. Oberflächen sind mit Ausnahme von Fassadenkollektoren unzulässig. Für kleinere Fassaden- oder Bauteile sind auch stark abgetönte Farben zulässig. Einzelgebäude sind ab einer Länge von mehr als 40 M durch eine deutliche vertikale Gliederung der Fassade zu strukturieren. Gebäude mit einer Breite von mehr als 25 m sind durch untergeordnete Zwischenbauten oder Grabendächer zu trennen.

- Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche, Fläche für die Ortsrandeingrünung ist die Anlage von 1 Zufahrt je Grundstück mit einer Breite von höchstens 8 m zulässig.
- Werbeanlagen**  
 Werbeanlagen dürfen max. 5 % der Fassadenfläche bedecken. Die Größe einer einzelnen Werbeanlage an Gebäuden darf 30 Quadratmeter nicht überschreiten. Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie Spruchbänder sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden ist nur unterhalb der Traufe bzw. Attika zulässig. Je Betrieb ist 1 freistehende Werbeanlage mit einer Größe von bis zu 10 Quadratmeter zulässig.
- Aufschüttungen und Abräbungen** sind zulässig. Höhengründe sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit Stützmauern auszubilden. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Ab einer Höhe von 0,5 m sind sie durch Versatz zu gliedern. Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen. Vorstehende Festsetzungen gelten nicht für Stützmauern im Bereich von Laderampen.  
 An den Grundstücksgrenzen ist an das bestehende Gelände des jeweiligen Nachbargrundstückes anzugleichen. Sofern mehr als 10 Stellplätze errichtet werden, sind diese als zusammenhängende Anlage zu errichten. Dabei ist je 6 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe beträgt mindestens 2,5x5,0m, sie ist zwischen den Stellplätzen anzulegen.
- Freilager** sind innerhalb und ausserhalb des Baufensters zulässig, nicht aber innerhalb der festgesetzten Grünflächen.
- Grünordnung, Ausgleichsflächen**  
 15.1 Die Vegetationsdecke der festgesetzten Grünflächen im Geltungsbereich ist zu erhalten. Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig. Während der Bauzeit ist eine Lagerung von Oberboden und Aushubmaterial zulässig.  
 15.2 Pro 500 qm Grundstücksfläche ist 1 Laubbaum zu pflanzen. Bäume nach Ziffer 13 können auf die Gesamtzahl angerechnet werden.  
 15.3 Mindestens 10 Prozent der privaten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und mit **ortstypischen naturnahen Hecken** (z.B. mit Wildrosen, Hasel, Holunder) und **Wiesenflächen** zu begrünen. Die festgesetzten Grünflächen für die Ortsrandeingrünung können auf diese Fläche angerechnet werden. Der Anteil der Heckenstrukturen beträgt mindestens 40 Prozent der Grünflächen.  
 15.4 Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden mit folgenden Mindestqualitäten:  
 Grosskronige Laubbäume:  
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20-25cm  
 Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m  
 Kleinkronige Laubbäume:  
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18cm  
 Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m  
 Sträucher:  
 Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm  
 15.5 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 zu ersetzen.  
 15.6 Alle sonstigen privaten Grünflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Nadelgehölze und Koniferen sind als Pflanzungselemente nicht zulässig.
- Die festgesetzte private Grünfläche Ortsrandeingrünung ist als Vegetationsmosaik mit naturnahen Hecken, Laubbäumen und extensivem Grünland auszubilden. Die Heckenstrukturen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % herzustellen. Die Mindestbreite der Hecken beträgt 5 Meter, pro Quadratmeter Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz zu verwenden. Gehölzfreie Bereiche sind als Blumenwiese auszubilden. Die Heckenpflanzung enthält mindestens 10 % Bäume, Qualitätsstufe Heister und mindestens 80 % Sträucher. Auf 200 Quadratmeter Ortsrandfläche ist mindestens 1 Laubbaum, Qualitätsstufe Hochstamm zu pflanzen.
- Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt wird eine 1,664 ha große Teilfläche mit einer anrechenbaren Fläche von 1,664 ha auf den Grundstücken Flurnummer 812 und 813 Gemarkung Tettenhausen, Gemeinde Waging, vom Okokonto der Gemeinde abgebuht. Diese Fläche wird dem Eingriff zugeordnet.  
 Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine 0,372 ha große Teilfläche der Flurnummer 1119, Gemarkung Fridolfing, dem Eingriff zugeordnet. Auf dieser Fläche werden naturnahe Vegetationselemente aus Hecken, Baumgruppen, Einzelbäumen und extensivem Grünland entwickelt.  
 Nähere Ausführungen zu den Ausgleichsflächen enthält die Begründung.
- Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung sowie Art und Umfang der Begrünung des Grundstückes sind darzustellen.
- Einfriedigungen** sind bis zu einer Höhe von 2,0 M zulässig. Sie dürfen nicht als geschlossene Mauer ausgeführt werden. Der Bodenabstand von Zäunen beträgt min. 0,1 Meter.
- Immissionsschutz**  
 Das ausgewiesene Gewerbegebiet ist nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.  
 Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m<sup>2</sup> Grundfläche folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (Emissionskontingente) nicht überschreiten:  
 tagsüber: 62 dB(A)  
 nachts: 47 dB(A)  
 Als emittierende Flächen gelten alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches mit Ausnahme von festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen.  
 Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente zu summieren.  
 Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden.  
 Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).  
 Bei der Überprüfung der Einhaltung der Emissionskontingente im Einzelgenehmigungsverfahren sind die nachfolgenden Regelungen, die auf der TA Lärm vom 26.08.1998 basieren, maßgebend.  
 Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente je Betriebsgrundstück ist nach den Rechenvorschriften der DIN ISO 9613-2 bei freier Schallausbreitung und unter Annahme von ebenem Gelände mit einer Quellhöhe von 4 m durchzuführen.  
 Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.  
 Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingente der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Kaltenbrunn II liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.  
 Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als -15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert Immissionsrichtwert - 15 dB(A) [Anlehnung an Relevanzgrenze nach DIN 45691].  
 Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1.b TA Lärm eingehalten werden.

- Artenschutz**  
**18.1 Maßnahmen zur Vermeidung**  
**V-01: Einhaltung von Pufferstreifen**  
 Zur Vermeidung eines erhöhten Kollisionsrisikos für Fledermäuse ist zwischen der Eingrünung und dem gesamten nordwestlichen Bachverlauf entlang des Gewerbegebietes ein Pufferstreifen von 6m Breite einzuhalten. Der Pufferstreifen bleibt offen, es erfolgt keine Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern.  
**V-02: Beleuchtung**  
 In Bezug auf Beleuchtungsanlagen sind in der Planung zu beachten:  
 • Insektenfreundliche Leuchtmittel wie LED-Strassenbeleuchtungen neutralweiß sind zu wählen.  
 • Nach oben oder seitlich strahlende Leuchten (z.B. Kugelleuchten) sind nicht zulässig, d.h. der Leuchtkegel muss nach unten gerichtet sein.  
 • Entlang der Ortsrandeingrünung und der Ausgleichsflächen ist auf jegliche Beleuchtungsanlage zu verzichten.  
**18.2 Maßnahmen zur Kompensation**  
**K-01: Sicherung der Nahrungsgrundlage Brutvögel**  
 Zur Sicherung der Nahrungsgrundlage für insekten- bzw. samenfressende Vogelarten mit kleinem Aktionsraum ist auf den Baugrundstücken eine Ausgleichsfläche mit einer extensiven Bewirtschaftung (zweischürige Mahd) mit einem Anteil an Heckenstrukturen bis 40% einzurichten. Die Flächengröße der Gesamtgleichsfläche Artenschutz beträgt 10 % der versiegelten Bodenfläche. Die Einsaat hat mit autochthonem Saatgut z.B. der Fa. Zeller (Region 17, südliches Alpenvorland) zu erfolgen. Ziel ist eine artenreiche Blühwiese mit 1-2 maliger Mahd.

- HINWEISE**
- Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind 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 schadloosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOW) bzw. in das Grundwasser (TRENW) 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 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
  - Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz, die in einem eigenständigen Verfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
  - Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.  
 Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt.  
 Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentarchivarchiv gesichert niedergelegt.
  - Die bestehende Hauptwasserleitung der Achengruppe muss im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes an eine zukünftige Grundstücksgrenze verlegt werden.

**Verfahrensvermerk**

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

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.

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

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am ..... ortsbüchlich 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

# GEWERBEGEBIET

# KALTENBRUNN II

# GEMEINDE FRIDOLFING

# LANDKREIS TRAUNSTEIN

### 2. Änderung + Erweiterung

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

**plg** PLANUNGSGRUPPE STRASSER GMBH

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

15086 H:/Projekte Stadtcad/Fridolfing/Grundlagen/Kaltenbrunn Planung DWG  
 Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner  
 Dipl.-Ing. (FH) P. Rubeck, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 11.08.2016