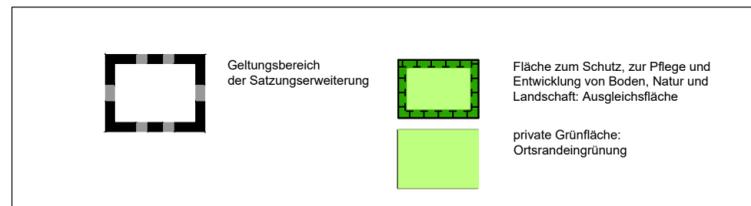




Lageplan mit Geltungsbereich der Satzung M 1:1.000



Satzung der Gemeinde Fridolfing zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen für den Ortsteil Eberding

Die Gemeinde Fridolfing erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Satzungserweiterung.

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan M 1:1.000, der Bestandteil der Satzung ist.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB, nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.

§ 3 Nähere Bestimmungen

- 3.1 Im Änderungsbereich ist 1 Wohngebäude mit höchstens 2 Wohneinheiten zulässig. Die Grundfläche für das Wohngebäude wird mit höchstens 160 qm und für Garagen mit insgesamt höchstens 70 qm festgesetzt.
- 3.2 Das Dach des Wohngebäudes ist als Satteldach mit mittigem First über die Längsseite des Gebäudes und einer Dachneigung von 18-28 Grad auszubilden. Für die Dacheindeckung sind kleinteilige naturrote bis rotbraune Materialien zu verwenden.
- 3.3 Das Gebäude ist als rechteckiger Baukörper mit deutlicher Längsentwicklung auszubilden. Die Fassaden sind als verputzte Lochfassade auszubilden. Verschalte Holzoberflächen sind zulässig. Die Verwendung von grellen Farben ist unzulässig.

- 3.4 Die im Planteil festgesetzte Ausgleichsfläche sowie die Fläche für die Ortsrandeingrünung sind als Vegetationsmosaik aus naturnahen Hecken- und Feldgehölzelementen zu entwickeln. Verbleibende Rand- / Freiflächen sind als extensiv genutzte Hochstaudenflur bzw. Blumenwiese zu entwickeln. Innerhalb der Flächen ist ein Anteil von mind. 40 % der festgesetzten Fläche mit standort- und klimagerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es ist ausschließlich zertifizierte gebietsheimische Baumschulware zu verwenden.

Die gepflanzten Gehölze sind als naturnahe, freiwachsende Hecken- und Feldgehölzelemente aus bevorzugt Vogelnähr- und -schutzgehölzen auszubilden. Dabei sind mind. 6 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzengruppen zu situieren. Die Heckenpflanzung muss mindestens 3 % Bäume, Qualitätsstufe Heister und mindestens 80 % Sträucher in der Mindestqualität vStr, 3-8 Tr, Höhe 100 - 150 cm enthalten. Die Mindestbreite der Gehölzelemente beträgt 6,0 m, je Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz zu verwenden. Die Pflanzung ist als naturnahe freiwachsende Gehölzhecke mit gestuftem Aufbau auszubilden, höhere Gehölze sind dabei in der Mitte anzuordnen. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.

An den Gehölzpflanzungen sind naturnahe Saumstrukturen zu entwickeln: blütenreiche Krautfluren durch Ansaat mit gebietseigenem Saatgut. Die übrigen Grünflächen sind als extensives Grünland zu entwickeln: max. 3 Schnitte pro Jahr in den ersten drei Jahren, erster Schnitt ab Mitte Juni, Abtransport des Mähguts von der Fläche, anschließend Umstellung auf maximal 2 Schnitte pro Jahr, Abtransport des Mähguts von der Fläche.

Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zugelassen.

Die Flächen sind gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Eichenpfosten im Abstand von höchstens 15 m zu kennzeichnen.

Die Anlage der Fläche als Ausgleichsmaßnahme hat spätestens im ersten Jahr nach Rechtskraft der Einbeziehungssatzung zu erfolgen und ist entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

§ 4 Verfahren

- 1) Der Gemeinderat hat am beschlossen, für den Bereich „Eberding“ die Entwicklungssatzung zu erweitern. Die Absicht, die Satzung zu erweitern, wurde am ortsüblich bekanntgegeben.
- 2) Der Entwurf der Erweiterung der Satzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis in der Gemeinde öffentlich ausgelegt.
Die Behörden sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom während der Zeit vom bis beteiligt worden.
- 3) Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom die Erweiterung der Satzung „Eberding“ als Satzung erlassen.
ausgefertigt
Fridolfing, den

Schild, 1. Bürgermeister

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung mit Begründung wurde im Amtsblatt der Gemeinde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Satzung ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Die Satzungserweiterung 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. Die Satzungserweiterung 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

Schild, 1. Bürgermeister

Hinweise

1. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben sowie Flächen bzw. Nutzungen können zeitweilig Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.
2. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben. Eine Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik ist zu prüfen.
3. Wenn die Dacheindeckung aus 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 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
4. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. mit § 46 WHG und den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW) sind einzuhalten.
5. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen des Merkblattes DWA-M 153 und des Arbeitsblattes DWA-A 138 einzuhalten.
6. Das Saatgut für die Ausgleichsfläche ist vor der Einsaat mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
7. Vor wild abfließendem Niederschlagswasser müssen eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen getroffen werden. Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sind in hochwassersicherer Bauweise auszuführen (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher).
8. Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht auszuführen.
9. Der Abfluss von Niederschlagswasser darf gem. § 37 Wasserhaushaltsgesetz nicht nachteilig verändert werden.

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

"EBERDING" GEMEINDE FRIDOLFING LANDKREIS TRAUNSTEIN

Erweiterung auf dem Grundstück Flurnummer 2461 (T)

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

plg | Planungsgruppe
Strasser

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

21096 H:\Projekte Stadtcad\Satzung Eberding\Planung\Satzung Eberding.DWG
Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner, Dipl.-Ing (FH) P. Rubeck, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 28.04.2022

