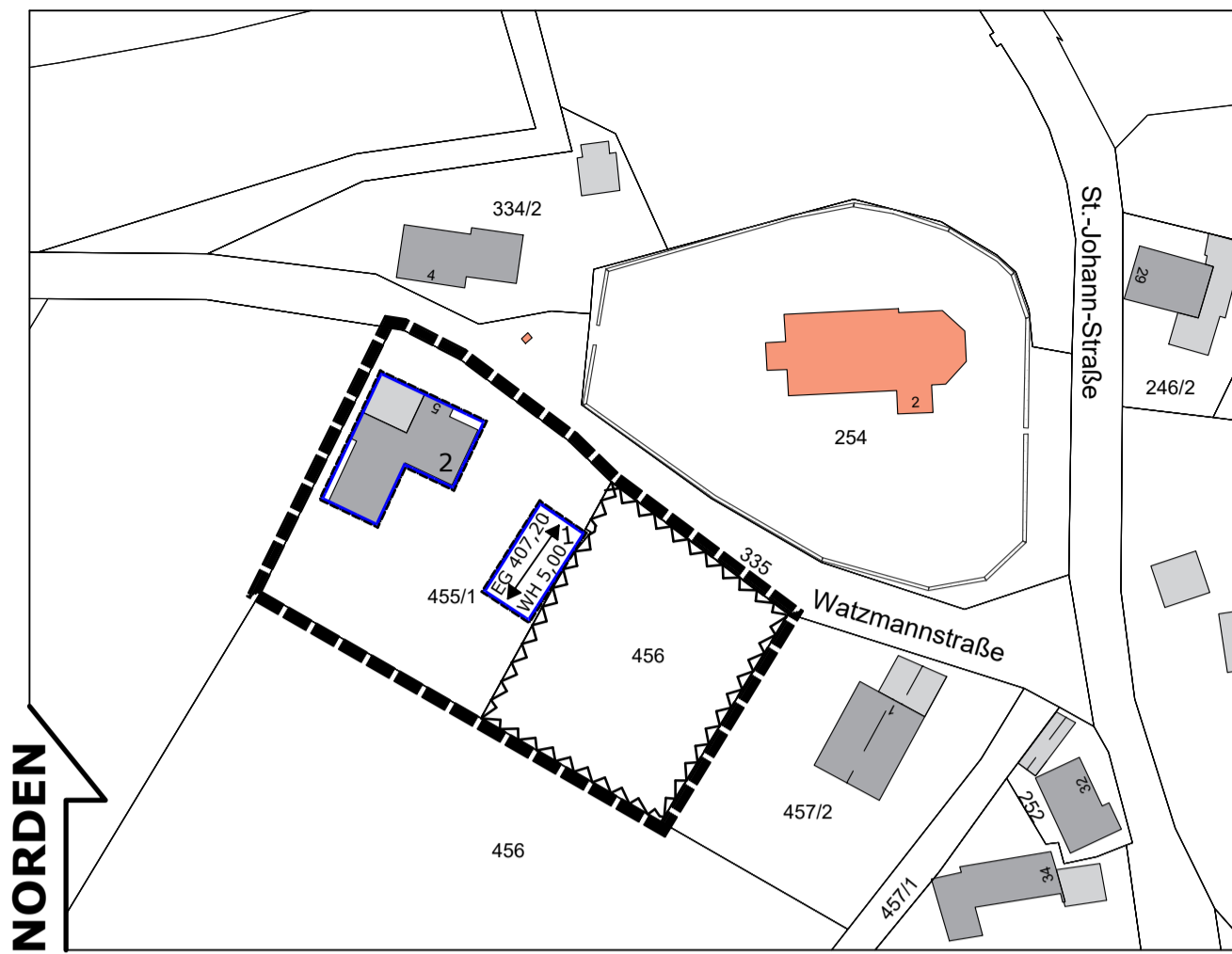


LAGEPLAN 1 SATZUNG M 1 : 1.000



LEGENDE

- 1 Baugrenze mit Nummerierung Bauraum, z. B. 1
- WH 5,00 Zulässige Wandhöhe in Meter als Höchstmaß
- EG 407,20 Festsetzung der Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoß in m üNN
- räumlicher Geltungsbereich der Satzung
- Vorgeschriebene Firstrichtung
- Umgrenzung von Flächen die von jeglicher Bebauung und sichtbehindernder Bepflanzung von und zur zur Kirche freizuhalten sind
- Umgrenzung Ausgleichsfläche
- Baumpflanzung

PRÄAMBEL

Satzung der Gemeinde Fridolfing zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen für den Bereich Fridolfing, Zwiesel-/ St. Johann-Straße

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 Hauptgebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 3.2 Dächer sind als Satteldach mit mittigem First über die Längsseite des Gebäudes und einer Dachneigung von 18-28 Grad auszubilden. Für die Dacheindeckung sind kleinformatische rötliche Tondachziegel zu verwenden.
 - 3.3 Gebäude sind als rechteckiger Baukörper mit deutlicher Längsentwicklung auszubilden. Die Fassaden sind als Lochfassade auszubilden. Die Verwendung von grellen Farben ist unzulässig. Für die Fassaden im Bauraum 1 sind nur naturbelassene Holzverschalungen zulässig.
 - 3.4 Balkone sind nur bei Gebäuden im Bauraum 2 zulässig.
4. Sofern eine seitliche Wandhöhe festgesetzt ist der untere Bezugspunkt die zeichnerisch festgesetzte Höhe des Fertigfußboden EG und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
5. **Ausgleichsflächen**
Die festgesetzte Ausgleichsfläche Obstbaumpflanzung ist durch Pflanzung von 2 standortgerechten regionaltypischen Obstgehölzen in der Qualität Hochstamm, StU 16-18 cm, zu entwickeln.
Als Pflanzraster ist ein Abstand von min. 15 m zu wählen. 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 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. Bestehende Wege und Fahrspuren sind aufzulassen.

HINWEISE DURCH TEXT

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.

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 (TRENGW) 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 des Merkblattes DWA-M 153 und des Arbeitsblattes DWA-A 138 einzuhalten.

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).

Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht gem. Art. 8 Abs 1-2 BayDSchG.

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

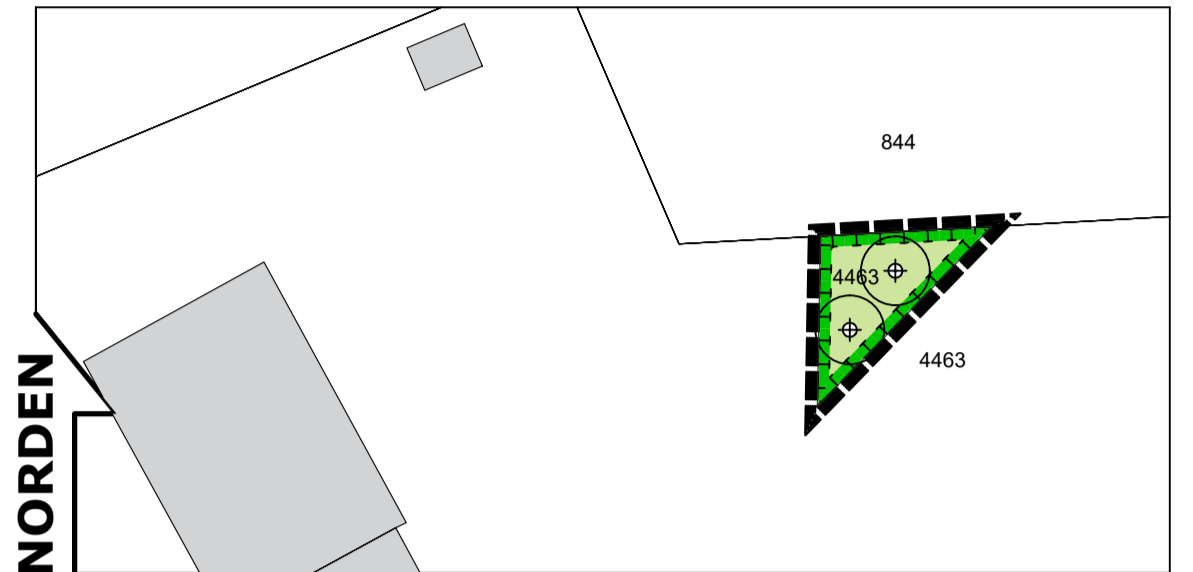
Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht auszuführen.

Der Abfluss von Niederschlagswasser darf gem. § 37 Wasserhaushaltsgesetz nicht nachteilig verändert werden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme

Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar zulässig.

LAGEPLAN 2 AUSGLEICHSFLÄCHE M 1:1.000
Gemarkung Fridolfing



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zu dem Entwurf der Satzungsänderung 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 Satzuänderung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Fridolfing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die Erweiterung der Satzung 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 zur Satzungsänderung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die geänderte Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Satzungsänderung 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 FRIDLOLFING
LANDKREIS TRAUNSTEIN



Ortsabrundungssatzung
"Fridolfing, Zwiesel-/
St. Johann-Straße"

Erweiterung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
auf den Grundstücken 455/1 und 456 (T)

FASSUNG: Entwurf 30.03.2023
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
BV 22104

Format 395 / 585