



NORDEN

**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Fridolfing erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen diese Bebauungsplanänderung als Satzung:

- §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9, 10 und § 13 / § 13a des Baugesetzbuches (BauGB),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

**A.1 FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN**



Grenze des Änderungsbereichs: diese zeichnerische Darstellung des Geltungsbereiches der Änderung ersetzt nicht die Festsetzungen durch Planzeichen der Urfassung des Bebauungsplanes

**A.2 KENNZEICHNUNG DURCH PLANZEICHEN**



Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, insbesondere statische Verstärkung der Dächer gegen Baumwurf bei Gebäuden, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind, Abstand zum Wald: 20,0 m

**B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- Die seitliche Wandhöhe ist mit höchstens 6,70 m festgesetzt. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden EG und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite.
- Die Höhe des Fertigfußboden EG ist mit höchstens 0,3 m über der Oberkante der angrenzenden Straße festgesetzt. Hierbei ist in Gebäudemitte senkrecht zum Straßenrand zu messen.
- Die Grundflächenzahl wird mit 0,35 festgesetzt.
- Wohngebäude sind mit 2 Vollgeschossen zu errichten.
- Je Grundstück ist ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 20 qm und einer seitlichen Wandhöhe von 3,0 m zulässig. Sofern das Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen errichtet wird, ist ein Mindestabstand von 2,50 m zur Straßenbergungslinie einzuhalten.
- Quergiebel sind zulässig. Quergiebel sind mittig anzuordnen, ein Abweichen von bis zu 1,0 m aus der Mitte ist zulässig. Die Dachneigung des Quergiebels darf bis zu 5 Grad größer sein als die des Hauptdaches, die Breite des Quergiebels an dessen Traufe gemessen, darf maximal 1/3 der Länge des jeweiligen Bauteils ohne Berücksichtigung des Dachüberstands betragen. Der First des Quergiebels muss min. 0,5 m unter dem des Hauptdaches liegen. Die vertikale Abstand der UK Traufe Quergiebel zu UK Traufe Hauptdach darf max.0,8 m betragen.
- Die Festsetzungen § 4 zur Geschoßflächenzahl, § 8 (Abstandsflächen), § 9 Nr. 4 (Traufhöhe) und Nr.6 (Kniestockhöhe) des Urbebauungsplanes gelten nicht.
- Eine Rodung von Gehölzen ist nur zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar zulässig. Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Traunstein.

**C HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN DURCH TEXT**

Abstandsflächen

Im Änderungsbereich gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO 2021.

Baunutzungsverordnung

Für den Änderungsbereich gelten die Vorschriften der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

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. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Gefahren durch Wasser

Vor wild abfließendem Oberflächenwasser können eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen getroffen werden.

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

Artenschutz

Ein Abbruch von Gebäude oder Gebäudeteilen ist nur zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar zulässig. Vor den Abbrucharbeiten sind die Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.

Kennzeichnung

Innerhalb der im Planteil gekennzeichneten Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, insbesondere eine statische Verstärkung der Außenwände und Dächer gegen Baumwurf bei Gebäuden, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind, ist die Einhaltung der Anforderungen gem. Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayBO sicherzustellen und im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren nachzuweisen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

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

Fridolfing, den .....

- Siegel -

.....  
Johann Schild  
(Erster Bürgermeister)

- Ausgefertigt

Fridolfing, den .....

- Siegel -

.....  
Johann Schild  
(Erster Bürgermeister)

- Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung 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



**"GÖTZING-REHANGER"**  
1. Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG: Planfassung f. Bekanntm. 09.02.2023

ZEICHNUNGSMASSTAB: M 1 : 1.000

Planung



Planungsgruppe  
Strasser

Äußere Rosenheimer Str. 25 Tel: 0861 / 98 987 0  
83278 Traunstein Fax: 0861 / 98 987 50  
JU info@plg-strasser.de  
BV 22148

Format 580 / 550