



**Präambel**

Die Gemeinde Fridolfing erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (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**

- Art der baulichen Nutzung:  
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung  
Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,3 festgesetzt.  
Die seitliche Wandhöhe wird mit höchstens 6,70 M festgesetzt. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind der Fertigfußboden EG (FFB EG) und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die Höhe Fertigfußboden Erdgeschoß ist im Planteil festgesetzt.  
Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je Wohngebäude als Einzelhaus sind bis zu 4 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte sind bis zu 2 Wohneinheiten zulässig.
- Die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
- Baugestaltung
  - Dächer:  
Dachform: gleichmäßig geneigtes Satteldach mit mittigem First. Für Garagen und überdachte Stellplätze ist auch ein begrüntes Flachdach zulässig. Für überdachte Stellplätze ist darüber hinaus auch das Flachdach zulässig. Für 1-geschossige Gebäudeanbauten ist auch ein Pultdach zulässig. Dachneigung: Hauptgebäude 20-27 Grad. Für Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sowie Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind auch geringere Dachneigungen zulässig.  
Dachdeckung: kleinformatige Materialien in Rot-, Rotbraun- oder Ocker- sowie Anthrazitönen.  
Dachgauben (Standgauben) und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.  
Dachüberstände:  
Giebelseite 0,5 m-1,5 m, Traufe 0,6 m - 1,1 m.  
Garagen und Nebengebäude: Giebelseite 0,3 m - 1,0 m, Traufe 0,30 m - 1,0 m.  
Quergiebel und Dachaufkaltungen: je Gebäude ist ab einer Dachneigung von 21 Grad 1 Quergiebel oder 1 Dachaufkaltung zulässig. Diese sind mittig anzuordnen, ein Abweichen um bis zu 0,5 M aus der Mitte ist zulässig.  
Dachneigung des Quergiebels bzw. der Dachaufkaltung: bis zu 5° grösser als die des Hauptdaches.  
Breite des Quergiebels bzw. der Dachaufkaltung an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes. Die seitliche Wandhöhe im Bereich des Quergiebels darf um bis zu 0,8 m höher sein als die des Hauptdaches. Dachaufkaltungen sind aus der Traufe zu entwickeln.
  - Fassadenverkleidung: Holz, Putz oder Glas. Die Anbringung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist an den Fassaden zulässig. Diese sind auch vorgesetzt zulässig.
  - Gebäude sind als Baukörper mit deutlicher Längsentwicklung zu errichten. Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind zulässig.
  - Solar- und Photovoltaikanlagen sind in der gleichen Neigung wie die Dachfläche zulässig.
  - max. Höhe aller Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen: 1,0 m ab OK öffentlicher Verkehrsfläche. Die Errichtung von Sockeln zur Grundstückseinfassung sowie von Mauern ist unzulässig.
- Garagen/ Stellplätze
- Die seil. Wandhöhe für Garagen beträgt max. 3,00 M. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Gelände und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.  
Die Grundfläche für Garagen beträgt max. 65 m².
- Stellplätze und Zufahrten: keine vollständige Versiegelung, wasserdurchlässige Ausführung (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).
- Tore in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen, sind von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m zurückzusetzen. Dies gilt nicht für automatische Tore. Diese dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.
- Je Wohneinheit sind  
bei einer Wohnfläche von bis zu 60 qm 1 Stellplatz  
bei einer Wohnfläche von über 60 qm bis zu 100 qm 1,5 Stellplätze  
bei einer Wohnfläche von mehr als 100 qm 2 Stellplätze  
zu errichten.
- Garagen/ Carports und Nebengebäude sind innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Anschlussbreite von befestigten Grundstückszufahrten an die öffentliche Verkehrsfläche darf höchstens 6,0 m betragen.
- Grünordnung
  - Je Baugrundstück sind mindestens 2 heimische Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen. Davon ist 1 Laubbaum auf Privatgrund im Übergang zur öffentlichen Straße zu pflanzen.
  - Gehölzarten: Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thuja, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.
  - Bei Obstbäumen sind regionaltypische standortgerechte Sorten zu verwenden.
  - 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 der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.
  - Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.
  - Innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände mit einer Höhe von mehr als 0,8 M unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne Bäume mit einem Astansatz von mehr als 2,8 Metern, sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.
  - Geländeveränderungen sind zulässig. Das künftige Gelände muss am Gebäude bis auf min. 0,3 m unter Oberkante Fertigfußboden EG angeglichen werden. An den Grundstücksgrenzen zu Baugrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches ist an das bestehende Gelände an der Grundstücksgrenze anzugleichen. Höhensprünge innerhalb des Geltungsbereiches sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren. Stützmauern sind unzulässig.

**HINWEISE**

- Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- Wenn die Dachdeckung aus unbeschichtetem 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 qm sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinführung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖGW) 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.
- Vor wild abfließendem Oberflächenwasser sind eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen zu treffen.

**Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

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

# BEBAUUNGSPLAN

## "OSTMARKSTRASSE SÜD"

### GEMEINDE FRIDOLFING

### LANDKREIS TRAUNSTEIN

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

**plg** | Planungsgruppe Strasser

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

17124 H:\Projekte Stadtcad\17124 Salzachstraße\_Fridolfing\BP Salzachstraße.DWG  
 Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner, Dipl.-Ing. (FH) P. Rubeck, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 25.10.2018

