



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.

A. Festsetzungen durch Text für den gesamten Geltungsbereich

- Art der baulichen Nutzung:
Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO. Die Nutzung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO (Tankstelle) ist unzulässig. Die Ausnahme nach § 5 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Dächer:
Dachform: gleichmäßig geneigtes Satteldach mit mittigem First parallel zur Traufe. Für Carports und Garagen ist auch das Flachdach zulässig. Für Gebäudeanbauten ist auch ein Puttdach zulässig.
Dachdeckung: kleinformige Materialien in Rot-, Rotbraun- oder Ocker- sowie Anthrazitönen. Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude ist auch mattes Blech in Rot- und Rotbrauntönen zulässig.
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.
- Fassadenverkleidung: Holz oder Putz.
- Gebäude sind als Baukörper mit deutlicher Längsentwicklung und einem Seitenverhältnis von mindestens 4:5 zu errichten. Erdgeschossige Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind zulässig.
- Die Abstandsflächen der BayBO gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
- 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 und Gabionen ist unzulässig. Zwischen Geländeoberkante und Zaununterkante ist ein Mindestabstand von 0,1 Metern einzuhalten. Einfriedungen müssen entlang der Salzachstraße einen Mindestabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
- Garagen/ Stellplätze
3.1 Stellplätze und Zufahrten: keine vollständige Versiegelung, wasserdurchlässige Ausführung (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).
3.2 Tore in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen, sind von der Grenze mind. 5,00 m zurückzusetzen. Diese dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.
3.3 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.
3.4 Garagen und Nebengebäude müssen zu den Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 1,5 M einhalten.
- Grünordnung
4.1 Gehölzarten: Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thujen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.
4.2 Bei Obstbäumen sind regionaltypische standortgerechte Sorten zu verwenden.
- Artenschutz
Rodungsarbeiten von Gehölzen sind nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

B. zusätzliche Festsetzungen durch Text für den qualifizierten Teilbereich des Bebauungsplanes

- Maß der baulichen Nutzung
Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,3 festgesetzt. Die Grundfläche für Wohngebäude ist mit höchstens jeweils 200 qm je Grundstück festgesetzt.
Die seitliche Wandhöhe für die Bauräume 1 und 2 wird mit höchstens 6,00 m und für die Bauräume 3 und 4 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 wird wie folgt festgesetzt:
Bauraum 1: 398,25 m üNN
Bauraum 2: 397,75 m üNN
Bauraum 3: 398,25 m üNN
Bauraum 4: 398,25 m üNN
Ga1: 394,50 m üNN
Von dieser Höhe darf nach oben und unten um jeweils bis zu 0,2 m abgewichen werden.
Wohngebäude sind mit 2 Vollgeschossen zu errichten.
- Dächer:
Dachneigung: Hauptgebäude 18-28 Grad. Für Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sowie Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind auch geringere Dachneigungen zulässig. Soweit bestehende Gebäude eine abweichende Dachneigung haben, ist diese abweichende Dachneigung ausnahmsweise zulässig.
Quergiebel und Dachaufaltungen: je Gebäude ist ab einer Dachneigung von 21 Grad 1 Quergiebel oder 1 Dachaufaltung zulässig. Diese sind mittig anzuordnen, ein Abweichen um bis zu 0,5 M aus der Mitte ist zulässig.
Dachneigung des Quergiebels bzw. der Dachaufaltung: bis zu 5° grösser als die des Hauptdaches.
Breite des Quergiebels bzw. der Dachaufaltung an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes. Quergiebel müssen nicht aus der Traufe entwickelt werden, sie dürfen max. 0,8 m über diese hinausragen. Dachaufaltungen sind aus der Traufe zu entwickeln.
- Garagen/ Nebengebäude
Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
Die seitl. Wandhöhe für Garagen beträgt max. 3,00 M. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden Garage und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
Die Grundfläche für Garagen beträgt max. 70 m² je Grundstück.
Je Grundstück ist außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebengebäude und Garagen 1 Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 12 qm zulässig.
- Grünordnung
4.1 Je Baugrundstück sind bei Neubauten mindestens 2 heimische Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen. Davon ist 1 Laubbaum auf Privatgrund im Übergang zur öffentlichen Straße bzw. am Ortsrand zu pflanzen.
4.2 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.
4.3 Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.
4.4 Die Garagen im Bereich Ga1 sind mit einer Erdüberdeckung von min. 0,5 m auszuführen.
- Bestehende, durch Planzeichen festgesetzte Laubbäume sind zu erhalten, zu pflegen und vor allem während der Bauzeit besonders zu sichern. Sie dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Im gesamten Wurzelbereich der Kronentraufe dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden.
Ausfälle sind in gleicher Zahl durch heimische Laub- bzw. Obstbäume zu ersetzen. Von der festgesetzten Lage der Gehölze kann um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.
- Geländeveränderungen sind zulässig. Das Gelände muss am Gebäude auf min. 0,3 m auf die Oberkante Fertigfußboden EG angeglichen werden. An den Grundstücksgrenzen zu Baugrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches ist an das bestehende Gelände an der Grundstücksgrenze anzugleichen. Höhengsprünge innerhalb des Geltungsbereiches sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren. Stützmauern sind unzulässig. Im Bereich der Zufahrten zu den Garagen Ga1 sind Stützmauern 1,0 m zulässig. Diese sind ab einer Höhe von 1,0 m durch einen Versatz mit einer Tiefe von min. 0,5 m zu gliedern. Zulässig sind Natursteinmauern (Trocken- oder Bruchsteinmauer) sowie Zyklopen- oder Quadermauerwerk, sie sind zusätzlich dauerhaft zu begrünen.
- Zur Vermeidung von unzulässigen Staubbimmissionen ist entlang des Reitplatzes auf der Parzelle 2 eine dichte Bepflanzung mit einer Höhe von min. 2,5 m anzulegen. Bei der Auswahl der Pflanzen ist darauf zu achten, dass auch im Winter eine ausreichende Wirkung zur Staubbimmission erreicht wird.

HINWEISE

- Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerreinigung 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.
- 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 bekanntgemacht.

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

"SALZACHSTRASSE"

GEMEINDE FRIDOLFING

LANDKREIS TRAUNSTEIN

Aufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB

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

17122 H:\Projekte Stadtcad\17122 Salzachstraße_Fridolfing\BP Salzachstraße.DWG
Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner, Dipl.-Ing. (FH) P. Rubek, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 16.09.2021

