

LAGEPLAN M 1 : 1.000



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Fridolfing erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) und des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung (BayNatSchG) diese Erweiterung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung / Erweiterung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung
- Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Ortsrandeingrünung

B HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer, z.B. 188
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der rechtskräftigen Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung "Fridolfing, In der Point - Am Kloster"
- 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 m

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
 - 1.1 Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan im Maßstab M 1:1.000, der Bestandteil der Satzung ist.
- 2. Zulässigkeit von Vorhaben**
 - 2.1 Innerhalb der in Ziff. 1 festgelegten Grenzen richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.
 - 2.2 Der Geltungsbereich der Satzung ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet festgesetzt.
- 3. Nähere Bestimmungen**
 - 3.1 Die Grundfläche für Hauptgebäude wird mit höchstens 160 m² und für Garagen mit höchstens 70 m² festgesetzt.
 - 3.2 Bei Wohngebäuden sind max. 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
 - 3.3 Dächer von Wohngebäuden sind als Satteldach mit mittigem First über die Längsseite des Gebäudes und einer Dachneigung von 18-28 Grad auszubilden. Für erdgeschossige Anbauten und angebaute Gebäudeteile, wie Wintergärten, Terrassenüberdachungen o.ä., sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-14 Grad zulässig.
 - 3.4 Gebäude sind als rechteckiger Baukörper mit deutlicher Längsentwicklung auszubilden. Die Fassaden sind als verputzte Lochfassade oder mit Holzverschalung auszubilden. Die Verwendung von grellen Farben ist unzulässig.
 - 3.5 Nicht überdachte Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Material, z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge o.ä. herzustellen.
 - 3.6 Je 200 Quadratmeter Grundstücksfläche ist mindestens 1 standort- und klimagerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen oder zu erhalten.

- 3.8 **Ortsrandeingrünung**
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Ortsrandeingrünung mit einer Gesamtfläche von ca. 275 m² ist ein Anteil von mind. 30 % mit standort- und klimagerechten Sträuchern zu bepflanzen. Das entspricht einer Pflanzfläche von ca. 80 m².
- 3.9 Die gepflanzten Sträucher sind als naturnahe, freiwachsende Heckelemente aus bevorzugt Vogelnähr- und -schutzgehölzen auszubilden. Dabei sind mind. 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzgruppen zu situieren.
- 3.10 Je Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz der Mindestqualität vStr., 3-8 Tr, Höhe 100-150 cm zu pflanzen.
- 3.11 Zudem sind innerhalb der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mindestens 5 standort- und klimagerechte Laub- oder Obstbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen.
- 3.12 Die übrigen Grünflächen sind als extensives Grünland zu entwickeln: max. 3 Schnitte pro Jahr in den ersten 3 Jahren, anschließend Umstellung auf max. 2 Schnitte pro Jahr, erster Schnitt ab 15. Juni; Abtransport des Mähguts; Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Dünger.
- 3.13 Innerhalb der entsprechend Planzeichen festgesetzten Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Errichtung von Nebenanlagen i.S. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie von Anlagen für den ruhenden Verkehr (Garagen, Carports, Stellplätze) nicht zulässig.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft

- 4.1 Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 8a Abs. 1 NatSchG sowie § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereichs der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung "Fridolfing, In der Point - Am Kloster" dargestellt werden.
- 4.2 Der Ausgleich erfolgt extern auf Teilflächen der Flur Nrn. 1055/1 (Nähe Badeseesee) und 2412 (Ortsrand Eberding), Gem. Fridolfing.
- 4.3 Die Realisierung der Maßnahmen und Anlage der Ausgleichsflächen hat spätestens im ersten Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu erfolgen.
- 4.4 Die Ausgleichsflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu sichern.
- 4.5 Flächen im Privateigentum sind mit einem Vertrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (dingliche Sicherung) oder einer Reallast zu sichern.
- 4.6 Ausgleich 1: Teilfläche Flur Nr. 1055/1, Gem. Fridolfing, Badeseesee (310 m²)

- a) Maßnahme Obstbaumpflanzung:
 - Fachgerechte Pflanzung von mind. 4 Obstbäumen, Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm; Standortvorschläge für Baumpflanzungen entsprechend Planeintrag (Pflanzraster ca. 10x10 m); die geforderte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden; die Verwendung von regional-typischen alten Obstbaumsorten wird empfohlen.
 - Baumverankerung mit Dreibock.
- b) Maßnahme Entwicklung extensiv genutztes Grünland unter Obstbäumen:
 - Verminderung der Bewirtschaftungsintensität durch extensive Nutzung durch 2-3-schürige Mahd in den ersten 2-3 Jahren; erste Mahd ab Mitte Juni, zweite Mahd im Herbst (September/Oktober); ein Kröpfschnitt im Frühjahr zur weiteren Aushagerung zulässig;
 - im Anschluss max. 2-schürige Mahd; Schnitttermine Mitte Juli bzw. September/Oktober;
 - das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.
- c) Allgemeine Vorgaben
 - Eine Düngung der Fläche (mineralisch oder organisch) sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zugelassen.
 - Eine gärtnerische Nutzung der Fläche ist nicht zulässig.

LAGEPLAN AUSGLEICHSFLÄCHE 1: NÄHE BADESEES

Flur Nr. 1055/1, Gem. Fridolfing M 1 : 1.000



ZEICHENERKLÄRUNG

- Umgrenzung Ausgleichsfläche
- Pflanzvorschlag
- Flurnummer, z.B. 1055/1

4.7 Ausgleich 2: Teilfläche Flur Nr. 2412, Gem. Fridolfing, Nähe Badeseesee (320 m²)

- a) Maßnahme Obstbaumpflanzung:
 - Fachgerechte Pflanzung von mind. 4 Obstbäumen, Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm; Standortvorschläge für Baumpflanzungen entsprechend Planeintrag (Pflanzraster ca. 10x10 m); die geforderte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden; die Verwendung von regional-typischen alten Obstbaumsorten wird empfohlen.
 - Baumverankerung mit Dreibock.
- b) Maßnahme Obstbaumbestand:
 - Die bestehenden Obstbäume sind durch eine angepasste Pflege zu erhalten; Belassen von einzelnen Höhlen- und Totholzstrukturen; fachgerechter Verjüngungsschnitt; regelmäßige Obstbaumpflege alle 2-3 Jahre.

- c) Maßnahme Entwicklung extensiv genutztes Grünland unter Obstbäumen:
 - Mahd der brachgefallenen Wiesenflächen im Herbst 2023 und Abfuhr des Mähguts;
 - anschließend Verminderung der Bewirtschaftungsintensität durch extensive Nutzung durch 2-3-schürige Mahd in den ersten 2-3 Jahren; erste Mahd ab Mitte Juni, zweite Mahd im Herbst (September / Oktober); ein Kröpfschnitt im Frühjahr zur weiteren Aushagerung zulässig;
 - im Anschluss max. 2-schürige Mahd; Schnitttermine Mitte Juli bzw. September/Oktober;
 - das Mahdgut ist allgemein von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.
- d) Allgemeine Vorgaben
 - Eine Düngung der Fläche (mineralisch oder organisch) sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zugelassen.
 - Eine gärtnerische Nutzung der Fläche ist nicht zulässig.

LAGEPLAN AUSGLEICHSFLÄCHE 2: ORTSRAND EBERDING

Flur Nr. 2412, Gem. Fridolfing M 1 : 1.000



ZEICHENERKLÄRUNG

- Umgrenzung Ausgleichsfläche
- Pflanzvorschlag
- Flurnummer, z.B. 2412

D HINWEISE DURCH TEXT

1. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der rechtswirksamen Erweiterungs- und Einbeziehungssatzung "Fridolfing, In der Point - Am Kloster".
2. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
3. Zum Schutz der Solitärbäume sind, insbesondere bei Gefährdungen während der Bauzeit, gemäß DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe Juli 2014, entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen. Es gelten zudem die Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (RAS-LP 4), Ausgabe 1999 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV.
4. Ein Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen bzw. Beseitigung von Bäumen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartiersnutzungszeit durch Fledermäuse zwischen 01. Oktober und Ende Februar zulässig. Falls ein Abbruch bzw. Beseitigung außerhalb dieses Zeitraums durchgeführt wird, ist das Gebäude oder der Baum vorher durch einen Fachmann auf eventuelle Quartiere zu untersuchen.
5. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung nach den Regeln der Technik zu überprüfen. 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 der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gemammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENNOG) bzw. in das Grundwasser (TRENKW) sind einzuhalten. Werden die Anforderungen nicht erfüllt, ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 153 und des Arbeitsblattes DWA-A138 einzuhalten.
6. Wenn die Dacheindeckung 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 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
7. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbes. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden.
8. Bodendenkmale, die während der Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Bayerischem Denkmalschutzgesetz. Auf die Belange des Denkmalschutzes ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde besondere Rücksicht zu nehmen.
9. Bei Starkregenereignissen besteht grundsätzlich die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser. Es wird empfohlen, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

PLANUNGSGRUNDLAGEN

Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand Mai 2023; Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG); Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de) Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat am _____ die Erweiterung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Erweiterung der Satzung in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Erweiterung der Satzung in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Erweiterung der Satzung in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
5. Der Entwurf der Erweiterung der Satzung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Fridolfing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die Erweiterung der Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ erlassen.

Fridolfing, den

.....
Johann Schild
(Erster Bürgermeister)
7. Die Erweiterung der Satzung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Satzung ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Fridolfing, den

.....
Johann Schild
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FRIDOLFING
LANDKREIS TRAUNSTEIN



Erweiterung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan

"Fridolfing, In der Point - Am Kloster"

Erweiterung für die Grundstücke Flur Nrn. 188 und 223/3, Gemarkung Fridolfing

FASSUNG: Vorentwurf 30.08.2023

ZEICHNUNGSMASSSTAB: M 1 : 1.000

Planung	Planungsgruppe Strasser	Marienstr. 3 83278 Traunstein www.plg-strasser.de	Tel.: 0861 / 98 987 -0 Fax 0861 / 98 987 -50 info@plg-strasser.de
Format 765 / 525	Bearb.: JU/LH	Projekt-Nr. 23026	