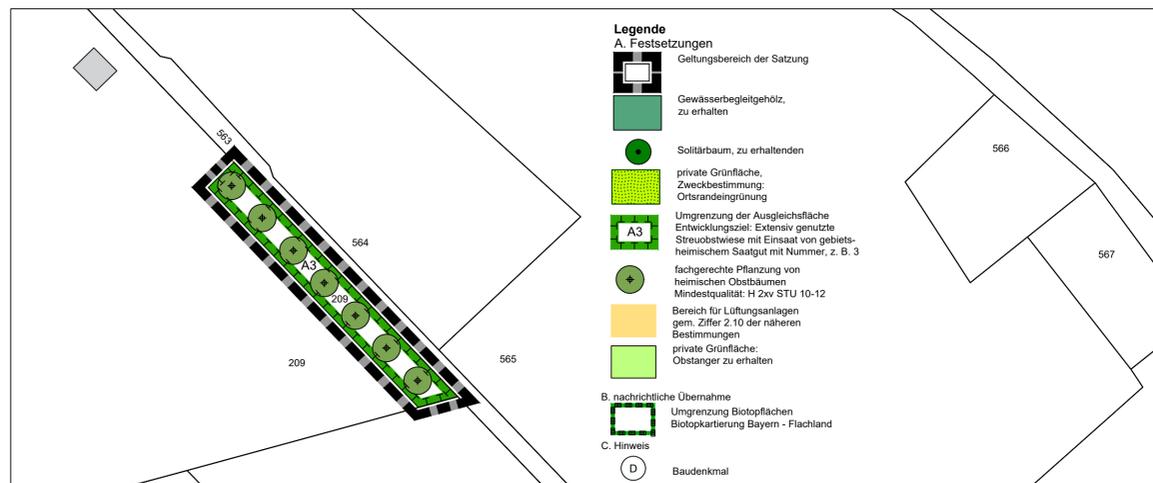


Lageplan mit Geltungsbereich 1 1:1000



Lageplan mit Geltungsbereich 2 1:1000

- Legende**
- A. Festsetzungen**
- Geltungsbereich der Satzung
 - Gewässerbegleitgehölz, zu erhalten
 - Solitärbaum, zu erhaltenden
 - private Grünfläche, Zweckbestimmung: Ortsrandeingerünung
 - Umgrenzung der Ausgleichsfläche
Entwicklungsziel: Extensiv genutzte Streuobstwiese mit Einsatz von gebietsheimischem Saatgut mit Nummer, z. B. 3
 - fachgerechte Pflanzung von heimischen Obstbäumen
Mindestqualität: H 2xv STU 10-12
 - Bereich für Lüftungsanlagen gem. Ziffer 2.10 der näheren Bestimmungen
 - private Grünfläche: Obstanger zu erhalten
- B. nachrichtliche Übernahme**
- Umgrenzung Biotopflächen Biotopkartierung Bayern - Flachland
- C. Hinweis**
- Baudenkmal

Satzung der Gemeinde Fridolfing zur Festlegung eines bebauten Bereiches im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil und zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen für den Bereich Fridolfing In der Point - Am Kloster

Die Gemeinde Fridolfing erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nrn. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Maßgebend für den Änderungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan M 1:1.000, der Bestandteil der Satzung ist.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben, Ausgleich, Artenschutz

- 2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben i. S. § 29 BauGB nach § 34 BauGB. Der Geltungsbereich der Satzung ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet festgesetzt.
- 2.2 Die Grundfläche für Hauptgebäude wird mit höchstens 160 qm und für Garagen mit höchstens 70 qm festgesetzt.
- 2.3 Bei Wohngebäuden sind max. 4 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
- 2.4 Dächer von Wohngebäuden sind als Satteldach mit mittigem First über die Längsseite des Gebäudes und einer Dachneigung von 18-28 Grad auszubilden. Ausnahmsweise kann bei 1-geschossigen Wohngebäuden mit einer Breite von bis zu 8,00 m auch ein Pultdach mit einer Dachneigung von 10-14 Grad zugelassen werden.
- 2.5 Gebäude sind als rechteckiger Baukörper mit deutlicher Längsentwicklung auszubilden. Die Fassaden sind als verputzte Lochfassade auszubilden. Vertikal verschaltete Holzoberflächen sind zulässig. Die Verwendung von grellen Farben ist unzulässig.
- 2.6 Innerhalb der entsprechend Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen 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. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.
- 2.7 Bestehende Laub- und Obstbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall in gleicher Zahl durch heimische Laub- bzw. Obstgehölze zu ersetzen. Von den bestehenden Standorten kann abgewichen werden.
- 2.8 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.
- 2.9.1 Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt werden auf den im Planteil festgesetzten 0,0915 ha großen Ausgleichsflächen A1a und A1b Auflagen getroffen. Sie sind als naturnaher Obstanger zu entwickeln.
- 2.9.2 Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt werden auf der im Planteil festgesetzten 0,0165 ha großen Ausgleichsfläche A2 Auflagen getroffen. Sie ist als naturnaher Ortsrand zu entwickeln.
- 2.9.3 Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt werden auf der im Planteil festgesetzten 0,0875 ha großen Ausgleichsfläche A3 Auflagen getroffen. Die Fläche ist als extensive Streuobstwiese zu entwickeln.
- 2.9.4 Die Anlage der Flächen als Ausgleichsmaßnahme erfolgt spätestens im ersten Jahr nach Rechtskraft der Satzung und sind entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern.
- 2.10 Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsbelästigungen sind alle Aufenthaltsräume, die Außenwandöffnungen in der im Planteil gekennzeichneten Teilfläche der Flurnummer 222 der Gemarkung Fridolfing besitzen bzw. über solche belüftet werden können, über eine Lüftungsanlage mit Frischluft zu versorgen. Die Frischluftansaugung ist außerhalb der gekennzeichneten Teilfläche des Grundstücks vorzunehmen.
- 2.11 Ein Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen bzw. Beseitigung von Bäumen ist nur ausserhalb der Vogelbrutzzeit und Quartiersnutzungszeit durch Fledermäuse, also nur vom 01.10.-28.02 eines jeden Jahres zulässig. Falls ein Abbruch bzw. Beseitigung ausserhalb dieses Zeitraumes durchgeführt wird, ist das Gebäude oder der Baum vorher durch einen Fachmann auf eventuelle Quartiere zu untersuchen.

§ 3 Verfahren

- 1) Der Gemeinderat hat am beschlossen, die Satzung aufzustellen. Die Absicht, die Satzung aufzustellen, wurde am ortsüblich bekanntgegeben.
- 2) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis durchgeführt.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis durchgeführt.
- 4) Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis in der Gemeinde Fridolfing öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgegeben.
- 5) Die Behörden wurden zum Entwurf der Satzung in der Fassung vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 6) Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis in der Gemeinde Fridolfing erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgegeben.
- 7) Die Behörden wurden zum Entwurf der Satzung in der Fassung vom gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
- 8) Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom die Satzungsänderung erlassen.

Fridolfing, den
Schild, 1. Bürgermeister

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung mit Begründung wurde im Amtsblatt der Gemeinde Fridolfing 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
Schild, 1. Bürgermeister

HINWEISE

1. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breittfächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik ist hierbei zu prüfen.
2. 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.
3. 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 gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.
4. 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.
5. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dämpfen.
6. Bodendenkmale, die während der Bauarbeiten gefunden werden unterliegend der Meldepflicht nach Bayerischem Denkmalschutzgesetz. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.
7. Auf die Belange des Denkmalschutzes ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde besondere Rücksicht zu nehmen.
8. Bei Starkregenereignissen besteht grundsätzlich die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser. Es wird empfohlen, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen vorzunehmen.
9. Zur bestehenden Fahrloanlage auf dem Grundstück Flurnummer 222 ist bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden ein Mindestabstand von 25 m einzuhalten. Sollte für ein Bauvorhaben auf dem Grundstück Flurnummer 192 ein geringerer Abstand als 25 m zur bestehenden Fahrloanlage auf dem Grundstück Flurnummer 222 beantragt werden, so kann eine Baugenehmigung nur erteilt werden, wenn die Fahrloanlage beseitigt wird.

ENTWICKLUNGS- UND
EINBEZIEHUNGSSATZUNG
"FRIDOLFING, IN DER POINT -
AM KLOSTER"
GEMEINDE FRIDOLFING
LANDKREIS TRAUNSTEIN

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

19014 H:\Projekte Stadt\cad\Satzung Kloster\Planung\Satzung Kloster MD neu.DWG
Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner, Dipl.-Ing. (FH) P. Rubeck, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 30.03.2020

NORD