

Bebauungsplan "Strohhof, westlich der Krankenhausstraße" im Bereich der Flurstücke Nr. 4708, /9, /14, /15, 4712/2 und 4734

Die **Gemeinde Fridolfing** erlässt gemäß § 2 Abs.1, §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diesen Bebauungsplan als **Satzung**



A. PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

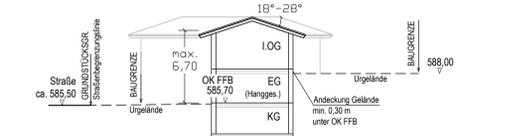
- Grenze des Bebauungsplanes
- Mischgebiet gemäß § 6 der BauNVO mit Gebietsbezeichnung z.B. A
- nur Einzelhäuser zulässig
- offene Bauweise
- Satteldach / Walmdach zulässig
- max. 2 Vollgeschosse zulässig, z.B. II
- Wandhöhe, z.B. max. 6,70 m
- Höchstzulässig Grundflächenzahl, z.B. 0,25
- Firststichung frei wählbar
- Höhe OK Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter ü. NN
- Geländehöhe in Meter ü. NN (System: DHHN2016)
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche
- Sichtdreieck, Schenkellänge z.B. 70 / 3 m
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich
- zu erhaltender Einzelbaum
- zu erhaltende Gehölz- bzw. Baumgruppe
- zu pflanzender Einzelbaum (Laub-, Obstbaum)
- zu pflanzender heimischer Obstbaum, Hochstamm
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- extensive Wiese
- Feuchtbüschle mit Flachwasserzonen

B. PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer, z.B. 4734
- Vorschlag Grundstücksteilung
- Bestehende Gebäude
- Vorschlag Gebäudestellung
- Bestehende Höhenschichtlinien (0,5 ml) in Meter über NN, z.B. 386,00 mNN (System: DHHN2016)
- Fläche für den Hochwasserschutz (Hochwassergefahrenfläche HQ 100)
- Baudenkmal
- kartiertes Biotop mit Nummer z.B. 7942-0153-003
- Hauptversorgungsleitung (Wasser/versorgung Achengruppe)

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Die Nutzung gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (Tankstelle) ist unzulässig. Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Innerhalb dem Gebiet A ist eine Nutzung gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude) nicht zulässig.
- 21 Maß der baulichen Nutzung**
Grundflächenzahl, ist gem. Planleit festgesetzt. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan "Strohhof, westlich der Krankenhausstraße" und hinter der im Planleit festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.
Überschreitung der Grundflächenzahl, Die zulässige Grundfläche darf im Gebiet A für Stellplätze, Zufahrten und nicht überdachte Lagerflächen überschritten werden. Höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
Grundfläche für Wohngebäude, ist im Gebiet B und E mit höchstens 170 qm je Grundstück festgesetzt.
seitliche Wandhöhe, ist gem. Planleit festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von der "Hohe des Fertigfußboden im Erdgeschoss" bis zum Schnittpunkt der Wand mit der OK-Dachhaut. Von der im Planleit festgesetzten Höhe "OK Fertigfußboden im Erdgeschoss" darf max. +/- 15 cm abgewichen werden.
Für Höhenangaben in "Meter über NN" wurde das Höhen Bezugssystem DHHN2016 verwendet.
Abstandsflächen, Die Abstandsflächen der BayBO gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 sind einzuhalten.
Gebäude im Gebiet C (Haus Nr. 2) sind mit 2 Geschossen zu errichten. Das untere Geschoss ist als Hanggeschoss, das nur zum Teil unter der Geländeoberfläche liegt und zum Teil über natürliche Belichtung verfügt, auszuführen.



- 22 Dächer**
Dachneigung, Hauptgebäude 18-28 Grad. Für eingeschossige Nebengebäude, Garagen, Überdachungen sowie Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind auch geringere Dachneigungen zulässig. Soweit bestehende Gebäude eine abweichende Dachneigung haben, ist diese abweichende Dachneigung ausnahmsweise zulässig.
Quergiebel, Dachaufkaltungen, Dachgauben, 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. Dachgauben (Standgauben) und negative Dachschnitte sind unzulässig.
Dachneigung des Quergiebels bzw. der Dachaufkaltung, bis zu 5 Grad grösser als die des Hauptdaches.
Breite des Quergiebels bzw. der Dachaufkaltung, an der Traufe gemessen max. 1/3 der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes. Quergiebel müssen nicht aus der Traufe entwickelt werden, sie dürfen 0,8 m über diese hinausragen. Dachaufkaltungen müssen aus der Traufe heraus entwickelt werden.
Dachform, gleichmäßig geneigtes Satteldach bzw. Walmdach (gem. Festsetzung im Planleit) mit mittigem First parallel zur Traufe. Für eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Überdachungen (Lagerflächen, Stellplätze) sind auch Pultdächer zulässig. Grenz das Pultdach an ein Hauptgebäude an, ist das Pultdach an das Hauptgebäude anzulehnen.
Dachdeckung, kleinformige Materialien in Rot-, Rotbraun-, Ocker- oder Anthrazitönen sowie matte Blecheindeckungen in Zinkgrau, Rot- und Rotbraunönen zulässig.
Dachüberstände, Hauptgebäude: 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 0,3 m - 1,0 m.
Solar- und Photovoltaikanlagen, sind in der gleichen Neigung wie die Dachfläche zulässig.
Begrünte Flachdächer sind für eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Überdachungen (Lagerflächen, Stellplätze) zulässig.

- 23 Gebäude**
Fassadenverkleidung, aus Holz oder Putz sind zulässig.
Gebäudeform, Gebäude sind als Baukörper mit deutlicher Längsentwicklung und einem Seitenverhältnis von mindestens 4:5 zu errichten. Erdgeschossige Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind zulässig.
- 24 Einfriedungen, Tore**
Einfriedungen, Die Errichtung von Sockeln zur Grundstückseinfassung sowie von Mauern und Giebionen ist unzulässig. Zwischen Geländeoberkante und Zaununterkante ist ein Mindestabstand von 0,1 Metern einzuhalten. Die max. Höhe aller Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen wird mit 1,0 m ab OK öffentlicher Verkehrsfläche bestimmt.
Tore in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen, Stellplätzen oder Lagerflächen dienen, sind von der Grenze mind. 5,00 m zurückzusetzen. Diese dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.
- 3. Garagen / Nebengebäude / Stellplätze / Überdachung**
- 31 Garagen, Nebengebäude und Überdachungen** sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die seitl. Wandhöhe beträgt max. 3,00 m. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden Garage bzw. Nebengebäude und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.
- 32 Stellplätze und Zufahrten**, keine vollständige Versiegelung, wasserdurchlässige Ausführung (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).
- 33 Je Wohneinheit** sind 2 Stellplätze zu errichten.
- 4. Geländemodellierung, Geländeoberfläche**
Abgrabungen, sind unzulässig.
Aufschüttungen, innerhalb der Baugrenzen oder im Abstand von max. 2,0 m zum Baukörper sind zulässig. Die maximale Höhe wird mit 0,50 m bestimmt. Dies gilt auch bei Anbindung der Zufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche. Die Geländemodellierung ist möglichst flach in das bestehende Gelände einzubinden.
Stützmauern, im Gebiet B und E sind unzulässig.
Mindestandeckung, Für die Geländeoberfläche an Gebäuden ist eine Mindestandeckung von 0,30 m unter OK Fertigfußboden (FFB) einzuhalten. Soweit bestehende Gebäude die Mindestandeckung nicht erfüllen, ist dies ausnahmsweise zulässig.
- 5. Grünordnung**
Mindestbepflanzung, Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und je 300 m² Grundstücksfläche ein Strauch.
Herstellung, Noch nicht vorhandene Ein- bzw. Durchgrünung ist bis spätestens einem Jahr nach Bezugserfertigung auszuführen.
Gehölzarten, Es sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze und Sträucher 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.
Pflege, Bäume, Gehölze und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind sie ersetzen.

- 5.1 Gefahr durch Bäume**, Um die Gefahr von Sach- und Personenschäden durch herabfallende Baumteile oder umfallende Bäume im Bereich der bestehenden Gehölz- und Baumgruppen zu minimieren, ist für Gebäude, die in einem Abstand bis zu 20 Metern errichtet werden, mit dem Bauantrag eine unterschiebene Haftungsausschlussklärung (gegenüber dem Freistaat Bayern und der Gemeinde Fridolfing) sowie ein Standsicherheitsnachweis zur Dach- bzw. Deckenkonstruktion im Falle eines Baumwurfes einzureichen.
- 6. Artenschutz**
Rodungsarbeiten von Gehölzen oder Abbrucharbeiten von Gebäuden sind nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar auszuführen. Falls die Arbeiten ausserhalb dieser Zeit durchgeführt werden müssen, ist der Gehölz- bzw. Gebäudebestand vorher auf etwaige Quartiere artenschutzrechtlich geschützter Arten (gem. §44 BNatSchG) zu untersuchen. Werden Quartiere festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 7. Ausgleichsflächen**
Entwicklung landschaftsbiträgender Streubwiese auf Fl.Nr. 4734 (851 m²) durch fachgerechte Pflanzung von 12 heimische, standortgerechten Obstbäumen (Hochstämme) und Etablierung von extensivem, mäßig blütenreichem Grünland durch fachgerechte Ansaat mit autochthonem Saatgut Typ "Blumenwiese", keine Düngung, nach Etablierung 2 Pflegechnitte pro Jahr, 1 Schnitt nicht vor dem 1. Juli und Abfuhr Mahgut.

Entwicklung Feuchtbüschle mit Flachwasserzonen auf Fl.Nr. 4708/10 (200 m²) durch fachgerechte Pflanzen von 2 heimischen Feucht- bzw. Auengebüschen gem. Artenliste der Begründung. Vorher bestehende Gartensträucher roden. Uferverbauung entlang des bestehenden Bachufers entfernen. Durch Modellierung der Uferkanten und der Gewässersohle mit kiesigem Substrat, breite Flachwasserzonen schaffen.

Mit der Erstellung der Ausgleichsflächen ist nach Satzungsbeschluss zu beginnen. Die Fertigstellung hat spätestens 1 Jahr nach dem Satzungsbeschluss zu erfolgen und ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall (z.B. Baum) sind sie gleichwertig zu ersetzen.

D. TEXTLICHE HINWEISE

- 1. Bodendenkmäler**
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 2. Wasserversorgung Achengruppe**
Im südwestlichen Teil des Grundstückes Fl.Nr. 4708/9 befindet sich eine Hauptversorgungsleitung. Sollte eine Umlegung im Zuge von Bauarbeiten erforderlich sein, so ist der Betreiber rechtzeitig durch den Bauwerber zu informieren. Eine erforderliche Umlegung geht zu Lasten des Grundstückseigentümers bzw. Bauwerber.
- 3. Fließgewässer**
In der Nähe des Geltungsbereiches verläuft die Götzinger Achen. Es ist nicht auszuschießen, dass bei entsprechenden Niederschlagsereignissen davon eine Überschwemmungsgefahr ausgeht.
- 4. Oberflächenwasser**
Bei Starkregenereignissen besteht die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser. Der Bauherr hat eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen. Dabei ist §37 WHG (Wasserabfluss) zu berücksichtigen. Wild abfließendes Oberflächenwasser darf durch die Veränderung nicht zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- und Unterlieger führen.
- 5. Niederschlagswasser**
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breiflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

Der Bauherr hat 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 oberirdische Gewässer (TRENIG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A138, A117 und M153 einzuhalten.

Altlastenverdachtsflächen, Sollten während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein (Abteilung 6 - Gesundheit und SG 5.16 - Wasserrecht) zu verständigen.

Landwirtschaftliche Flächen, Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt.

E. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.11.2019 hat in der Zeit vom 09.12.2019 bis einschließlich 10.01.2020 stattgefunden.
- 3. Beteiligung der Behörden**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.11.2019 hat in der Zeit vom 09.12.2019 bis einschließlich 10.01.2020 stattgefunden.
- 4. Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Fassung vom 06.04.2020 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2020 bis einschließlich 04.06.2020 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 25.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- 5. Beteiligung der Behörden**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.04.2020 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2020 bis einschließlich 04.06.2020 beteiligt.
- 6. Satzungsbeschluss**
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.07.2020 den Bebauungsplan in der Fassung 16.07.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Fridolfing, den -Siegel- Schild, 1. Bürgermeister

.....
Schild, 1. Bürgermeister

- 7. Ausgefertigt**
Fridolfing, den - Siegel -
.....
Schild, 1. Bürgermeister
- 8. Bekanntmachung**
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Fridolfing, den -Siegel- Schild, 1. Bürgermeister

GEMEINDE FRIDOLFING

**Bebauungsplan
Strohhof
westlich der Krankenhausstraße**

im Bereich der Flurstücke
Nr. 4708, /9, /14, /15, 4712/2 und 4734
mit integriertem Grünordnungsplan



GmbH & Co.KG
Robert-Bosch-Straße 82
D-83374 Traunwalchen
Telefon 0 86 69 35 70 89-0
Telefax 0 86 69 35 70 89-50
Mail info@bsm-planung.de

Maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: Schu
Datum: 18. November 2019
6. April 2020
16. Juli 2020
Projekt: 19-027 Datei: 2019_11_18_BSM_Planung.dwg