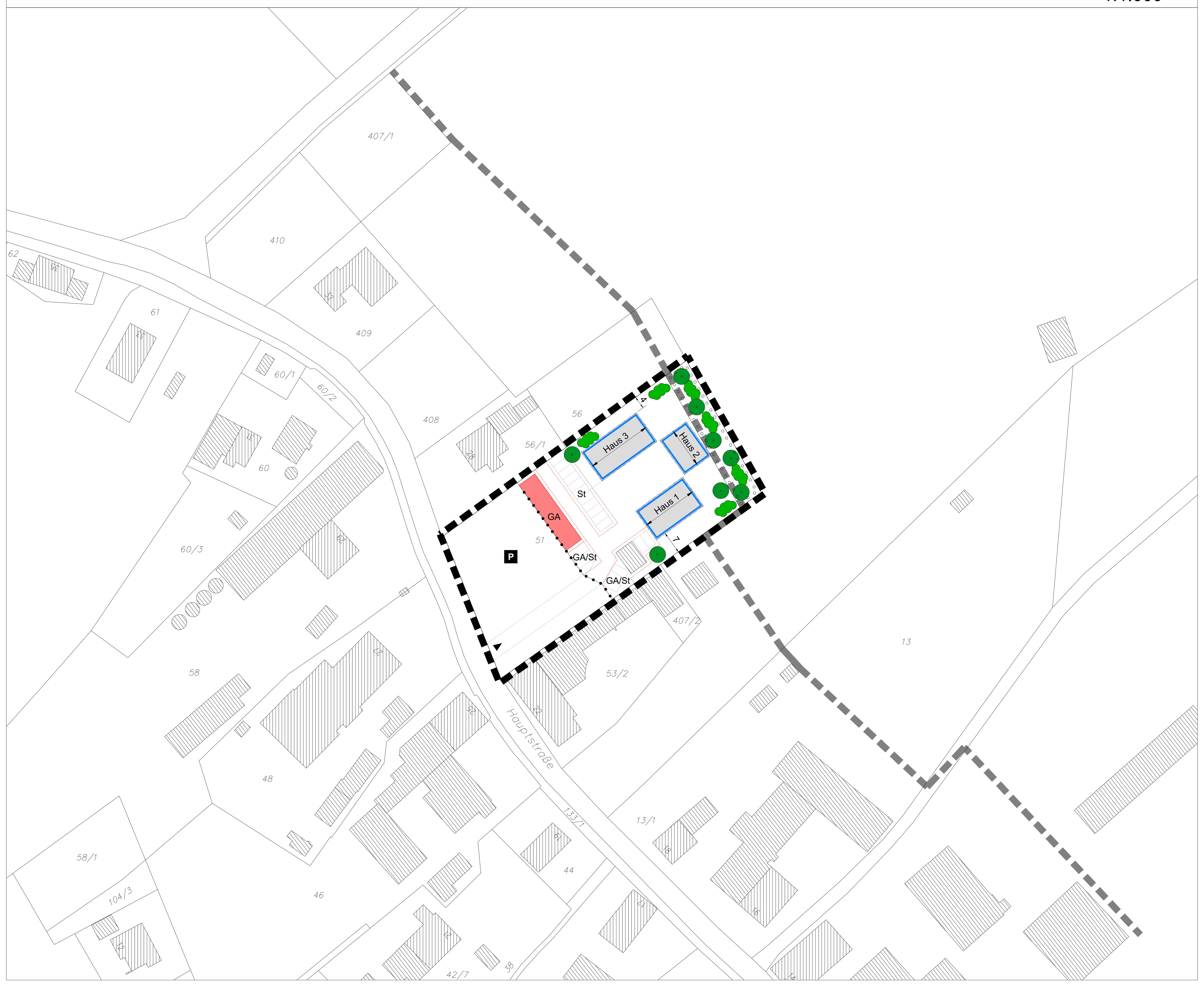
1. ÄNDERUNG DER ORTSABRUNDUNGSSATZUNG ORTSTEIL PIETLING (ORTSKERN)

GEMEINDE FRIDOLFING - LANDKREIS TRAUNSTEIN

1:1.000



A) Planzeichen für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- ▲ Ein- und Ausfahrt
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- St — Stellplätze
- GA — Garage/Carport-Anlage
- 18.0 — Maßzahl in Metern (z.B. 18,0 m)
- Firstrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
- P — Private Parkfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (Ortsrandeingrünung)
- Bäume und Sträucher zu pflanzen (Standortvorschlag)

B) Planzeichen für die Hinweise

- Bestehendes Hauptgebäude
- Bestehendes Nebengebäude
- Bestehende Grundstückgrenze
- 51 — Bestehende Flurnummer (z. B. 51)
- Vorgeschlagener Baukörper Hauptgebäude
- Vorgeschlagener Baukörper Garagen/Carports
- Vorgeschlagene Gestaltung Parzelle
- Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung des Ortsteils Pietling

© S·A·K Ingenieurgesellschaft mbH
Der Inhalt dieses Plans unterliegt dem Urheberrechtsgesetz UrhG 1965/2005 bzw. RI 2001/29/EG. Der gesamte Inhalt ist geistiges Eigentum und nach § 2 Abs. 1 Pkt. 7 als wissenschaftliche Arbeit bzw. technische Zeichnung geschützt. Die Herstellung und Verbreitung von Reproduktionen (Kopien) und die Einspeisung in elektronische Verarbeitungssysteme ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Urhebers gestattet. Missbrauch kann strafrechtlich verfolgt werden.

C) Textliche Festsetzungen

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Fridolfing folgende Satzung zur Änderung der bestehenden Ortsabrundungssatzung und Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen für den Ortsteil Pietling (Ortskern).

§ 1 Geltungsbereich

Maßgebend für den Änderungs- und Einbeziehungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan M 1:1.000, der Bestandteil der Satzung ist.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

2. Maß der baulichen Nutzung

Seitliche Wandhöhe (WH)
Maximal zulässig sind folgende WH:
- Haus 1: 6,5 m
- Haus 2: 6,1 m
- Haus 3: 6,9 m
- Garagen und Carports: 3,6 m

Als WH gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die max. zulässige Höhe der OK EG beträgt 377,85 m über Normalhöhennull.

Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)
Zulässig ist eine GRZ von max. 0,30. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (z. B. Zufahrten und Garagen) bis zu einer GRZ von höchstens 0,60 überschritten werden. Die Grundfläche der privaten Parkfläche bleibt bei der GRZ-Ermittlung außer Betracht.

3. Dächer

Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen sind auch als Dacheindeckung zulässig. Aufgeständerte solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig. Gründächer sind auch zulässig.

4. Zahl der Wohneinheiten (WE)

Maximal zulässig sind folgende WE:
- Haus 1: 6 WE
- Haus 2: 4 WE
- Haus 3: 8 WE

6. Garagen, Carports und Stellplätze

Bei Garagen und Carports sind auch Pultdächer (Dachneigung 5 bis 18°) zulässig.

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Stellplätze sind aus sickerfähigen Materialien herzustellen (z. B. Schotterrasen, Kies, Pflaster mit Rasenfuge).

9. Fassaden

Außenwände sind zu verputzen und zu streichen und/oder mit Holz zu verkleiden. Als Farben sind helle gedeckte Farbtöne zu verwenden.

Garagen und Carports sind auch im Holzbauweise zulässig.

10. Grünordnung

Mind. 40 % der privaten Grundstücksfläche ist als Wiesen- oder Rasenfläche bzw. gärtnerisch gestaltete Flächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Grundfläche der privaten Parkfläche bleibt hier außer Betracht.

Entlang der Nordostseite des Geltungsbereiches ist ein Pflanzstreifen von 8,0 m Breite mit 5 Bäumen und 8 Sträuchern aus nachstehenden Listen zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit des erstgebauten Hauses zu erfolgen.

Pro Haus sind zusätzlich 1 Baum und 3 Sträucher aus nachstehenden Listen zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Hauses zu erfolgen.

Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall unaufgefordert zu ersetzten.

Liste 1: Zulässige Bäume und Obstbäume
Mindestqualität Bäume: H. 3xv., mB., StU 14-16, autochthon
Mindestqualität Obstbäume: H. 2xv., mB., StU 10-12, möglichst alte regionale Sorten
- Acer plataniodes „Farlake´s Green“ (Spitz-Ahorn)
- Acer platanoides „Emerald Queen“ (Spitz-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Malus domestica (Apfel)
- Malus silvestris (Apfel)
- Prunus avium (Kirsche)
- Prunus domestica (Zwetschge)
- Pyrus communis (Birne)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Liste 2: Zulässige Sträucher
Mindestqualität: Sol. 3xv., m.B., 125-200, autochthon
- Amelanchier rotundifolia (Felsenbirne)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
- Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
- Rosa arvensis (Feld-Rose)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
- Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
- Salix purpurea (Purpur-Weide)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Im Garten übliche Beerengewächse

11. Immissionsschutz

Die im Planteil dargestellte Carport-Anlage dient auch als Schallschutzmaßnahme und ist vor Bezugsfertigkeit des erstgebauten Hauses fertigzustellen. Die Carport-Anlage ist nach Südwesten, Südosten und Nordwesten geschlossen zu errichten, mit einer südwestlichen WH von mindestens 2,2 m, einer nordöstlichen WH von mindestens 3,6 m und eine Länge von mindestens 25 m. Das Schalldämm-Maß der Wand- und Dachkonstruktion muss einen Wert beim Durchgang von mindestens 25 dB erreichen.

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung bestehen.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

D) Textliche Hinweise

1. Freiflächenplan

Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan in einem aussagekräftigen Maßstab vorzulegen. Die Anordnung der Zufahrten und Stellplätze, deren Oberflächenbefestigung, sowie Anordnung, Art und Umfang der Begrünung des Baugrundstückes sind darzustellen.

2. Ver- und Entsorgungsanlagen

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen sind über die Ausweisung des Baugebietes zu informieren. Maßnahmen sind ggf. rechtzeitig zu koordinieren.

3. Umsetzung der Grünordnungsplanung

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswege, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baum- und Strauchpflanzungen oder andere Maßnahmen am Grundstück, der Bau, die Änderung, die Überwachung und der Unterhalt von Ver- und Entsorgungsleitungen o. ä. nicht behindert werden.

Die erforderlichen Nachbargrenzabstände sind auch zu beachten (Art 47 ff AGBGB).

4. Umsetzung des Immissionsschutzes

Das Bauland liegt im Einwirkungsbereich der Gewerbegeräusche des angrenzenden Gasthofs Gruber und der damit verbundenen Parkplatzanlage. Die schalltechnische Verträglichkeit wurde durch die Untersuchung Bericht Nr. 221070 / 2 vom 27.08.2021 des Ingenieurbüros Greiner nachgewiesen. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten sind bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich (siehe Festsetzung 11).

Für die Südfassade der festgesetzten Carport-Anlage wird eine absorbierende Ausführung (4 dB Reflexionsverlust) empfohlen.

5. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen üblicherweise ausgehenden Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm und Staub, gegebenenfalls auch in den Nachtstunden und an Sonn- und Feiertagen, sind von den Anwohnern zu dulden. Es wird empfohlen diese Duldungsverpflichtung auch etwaigen anderen Grundstücksnutzern (Mieter, Pächter) aufzuerlegen und vertraglich zu übertragen.

Nach der Abstandsregelung des Arbeitskreises für „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ betragen die erforderlichen Mindestabstände zwischen Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Betrieben mit Rinderhaltung im Dorfgebiet 28 m ausgehend von offenen Außenwänden/Lüftungsöffnungen, sowie 25 m zu Fahrsiloanlagen und 15 m zu Güllegruben und Festmistlagerstätten.

6. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte / linienförmige Versickerung z. B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sicherschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

Bei der Ableitung des Niederschlagswassers sind die Anforderungen der einschlägigen Regeln und Richtlinien einzuhalten. Je nach Verschmutzungsgrad könnte eine Vorreinigung des Niederschlagswassers notwendig sein.

7. Schutz vor Oberflächen- und Grundwasser

Bei Starkregenereignissen, die aufgrund des Klimawandels voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zunehmen werden, besteht grundsätzlich immer die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser, sowie das Auftreten von Schlammabfluss und Erosionen.

Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn sich ausreichend gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zu schützen, und Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen, einschließlich des Abschlusses einer Elementarschadensversicherung.

Es wird empfohlen, die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses mindestens 25 cm über der Straßenoberkante der jeweiligen Zufahrtsstraße auf Höhe der Gebäude zu legen, und die Gebäude bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (z. B. dichte und gegebenenfalls auftriebssichere Keller sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte und -gräben, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten und Installationsdurchführungen). Für mehr Information, siehe die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums.

Bei Eingriffen in den Wasserhaushalt (z. B. Absenkungen während der Baumaßnahme, oder die Umleitung des abfließenden Oberflächenwassers durch den neuen Baukörper) sind entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen, und § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (Veränderungen des Wasserabflusses) zu berücksichtigen.

8. Bodendenkmalpflegerische Belange

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 des Bayerisches Denkmalschutzgesetzes, Archäologische Bodenfunde sowie Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen und dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Rosenheim unverzüglich zu melden sind.

9. Altlasten

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein unverzüglich zu verständigen.

10. Energieeinsparung und Einsatz von erneuerbaren Energien

Es wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hingewiesen, das festlegt, dass Wohngebäude so zu errichten sind, dass der Gesamtenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung einen gewissen Höchstwert nicht überschreitet, Energieverluste durch baulichen Wärmeschutz vermieden werden und der Energiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird.

E) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom .... die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Satzungsänderung in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

3. Der Entwurf der Satzungsänderung in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde hat mit dem Beschluss des Gemeinderates vom .... die Satzungsänderung in der Fassung vom .... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

   Gemeinde Fridolfing, den ....

   ....
   Johann Schild, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

   Gemeinde Fridolfing, den ....

   ....
   Johann Schild, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

   Gemeinde Fridolfing, den ....

   ....
   Johann Schild, 1. Bürgermeister

Gemeinde Fridolfing

Landkreis Traunstein

1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Ortsteil Pietling (Ortskern)

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

– ENTWURF –

LAGEPLAN M=1:1.000
Fassung: 09.09.2021

Planung:

S·A·K Ingenieurgesellschaft mbH

....
Datum, Unterschrift

Sonntagshornstraße 19
83278 Traunstein
Telefon +49 (0) 8 61 98 96 3-31
Fax +49 (0) 8 61 98 96 3-47
www.s-a-k.de
info@s-a-k.de

G:\1-2021-Projekte\2019\1-19\1-19-054\G-01\Bebauungsplan_1-19-054.dwg