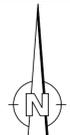




# 1. ÄNDERUNG DER ORTSABRUNDUNGSSATZUNG ORTSTEIL PIETLING (ORTSKERN)

GEMEINDE FRIDOLFING - LANDKREIS TRAUNSTEIN



1:1.000



## A) Planzeichen für die Festsetzungen

- ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- ▲ nur Einfahrt
- ▼▲ Einfahrt und Ausfahrt
- Baugrenze
- Baugrenze mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe Festsetzung 11)
- Umgrenzung von Flächen für Garagen/Carports
- 18,0— Maßzahl in Metern (z.B. 18,0 m)
- Firstrichtung
- 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 Grundstücksgrenze
- 51 Bestehende Flurnummer (z. B. 51)
- Vorgeschlagener Baukörper Hauptgebäude
- Vorgeschlagener Baukörper Garagen/Carports
- Vorgeschlagene bzw. bestehende Gestaltung Parzelle
- ■ ■ ■ Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung des Ortsteils Pietling

## 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

- 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.

- Zahl der Wohneinheiten (WE)**  
Maximal zulässig sind folgende WE:  
- Haus 1: 6 WE  
- Haus 2: 4 WE  
- Haus 3: 8 WE

- Garagen, Carports und Stellplätze**  
Bei Garagen und Carports sind auch Pultdächer (Dachneigung 5 bis 18°) zulässig.  
Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Zufahrten und Stellplätze sind aus sicherfähigen Materialien herzustellen (z. B. Schotterrassen, Kies, Pflaster mit Rasenfuge); bituminöse Befestigungen sind unzulässig.

- 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.

- Grünordnung**  
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 ersetzen.

- 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
- 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 (Hase)
  - Crataegus monogyna (Eingriffiger 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 Beeregewächse

- 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.

An den im Planteil markierten Südwestfassaden sind im Dach- bzw. 2. Obergeschoss keine Fenster von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zugelassen (dort sind ausschließlich Fenster von Nebenräumen wie Küchen, Bädern, Toiletten, Fluren und Treppenhäusern sowie Wohnzimmern bzw. Wohnküchen vorzusehen). Ausnahmsweise sind im Dach- bzw. 2. Obergeschoss nicht notwendige Fenster (zum Belüftungszweck durch weitere Fenster an schallabgewandten Fassaden komplementiert) von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zugelassen, wenn sie festverglast ausgeführt oder nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sind.

### Im Übrigen bleiben die Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung bestehen.

#### § 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## D) Textliche Hinweise

- 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.
- Artenschutz**  
Zur Vermeidung von Verlusten, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogelarten sind die Gehölze, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens zu entnehmen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zwischen dem 1. Oktober und 1. März zu fällen bzw. zu entfernen.
- Immissionsschutz**  
Das Bauland liegt im Einwirkungsbereich der Gewerbegeräusche des angrenzenden Gasthofs Gruber und der damit verbundenen Parkplatzanlage sowie des Lebensmittelhandels und der Bäckerei Steinberger. Die schalltechnische Verträglichkeit wurde durch die Untersuchung Bericht Nr. 221070 / 3 vom 24.01.2022 des Ingenieurbüros Greiner entsprechend den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten sind bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich (siehe Festsetzung 11).

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

Die geruchtechnische Verträglichkeit bezüglich der Bäckerei Steinberger wurde durch die Ermittlung der Geruchbelastung vom 01.03.2022 des Ingenieurbüros Koch entsprechend den Anforderungen der Geruchsimmisionsrichtlinie nachgewiesen.

- 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 Fahrloanlagen und 15 m zu Güllegruben und Festmistlagerstätten.

- 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 Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

Für eine Versickerung von Niederschlagswasser ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

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

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung (z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung) wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach der Verordnung über „Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)“ dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden.

- 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.

- 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.
- Altlasten**  
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein unverzüglich zu verständigen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück zuvor im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG als Altlast eingetragen war, dieser Status aber zwischenzeitlich gelöscht worden ist.

Im Falle einer geplanten Bebauung des Grundstücks ist eine bodenschutzrechtliche Neubewertung durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutz Gesetz zugelassenen Sachverständigen zu veranlassen und dem Landratsamt sowie den Fachbehörden zur Prüfung vorzulegen. Ferner sind Tiefbauarbeiten durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutz Gesetz zugelassenen Sachverständigen zu begleiten, das Aushubmaterial zu analysieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungsnachweise sind dem Landratsamt vorzulegen.

Eine erlaubnisfreie Versickerung des Niederschlagswassers auf dem betroffenen Grundstück ist nicht möglich, da die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung innerhalb von Altlasten(verdachts)flächen nicht greift (§ 1 Spiegelstrich 1 NWFreiV). Wenn Niederschlagswasser versickert werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BAYWG erforderlich und zu beantragen.

- 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

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

- Ausgefertigt

Gemeinde Fridolfing, den .....

Johann Schild, 1. Bürgermeister

- 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

LAGEPLAN M=1:1.000  
aufgestellt: 09.09.2022  
geändert: 01.07.2022  
Fassung: 10.11.2022

Planung:



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