LEGENDE

A. Für die Festsetzungen

- Baugrenze
- private Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
- Abgrenzung zwischen qualifiziertem und einfachem Teil des Bebauungsplanes mit Bezeichnung der Teilbereiche QB = qualifizierter Teilbereich EB = einfacher Teilbereich
- Abgrenzung von unterschiedlicher Höhenlage des FFB EG innerhalb größerer Bauräume
- EG = 606,25 — Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoss (FFB EG) bezogen auf Normalnull als Obergrenze, z. B. 606,25 m üNN
- private Grünfläche
- A1 — Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Ausgleichsfläche mit Nummer (z. B. 1)
- bestehender Einzelbaum, zu erhalten
- Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Streuobstwiese zu erhalten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Fläche für Garagen und Nebengebäude

B. Für die Hinweise

- 136 — Flurnummer, z. B. 136
- bestehende Flurstücksgrenze
- Vorschlag Grundstücksteilung
- Vorschlag Baumstandort
- bestehendes Gebäude
- 396,50 — Höhenlinien, Abstand 0,5 m mit Höhenangabe (z. B. 396,50 m üNN)

Präambel

Die Gemeinde Fridolfing erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Text für den gesamten Geltungsbereich

1. Art der baulichen Nutzung:

Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO. Die Nutzung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO (Tankstelle) ist unzulässig. Die Ausnahme nach § 5 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.1 Dächer:

Dachform: gleichmäßig geneigtes Satteldach mit mittigem First parallel zur Traufe. Für Carports ist auch das Flachdach zulässig. Für Gebäudeanbauten ist auch ein Pultdach zulässig.

Dachdeckung: kleinformatige Materialien in Rot-, Rotbraun- oder Ocker- sowie Anthrazittönen. Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude ist auch mattes Blech in Rot- und Rotbrauntönen zulässig.

Dachgauben (Standgauben) und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachüberstände:

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 0,30 m - 1,0 m.

2.2 Fassadenverkleidung: Holz oder Putz.

2.3 Gebäude sind als Baukörper mit deutlicher Längsentwicklung und einem Seitenverhältnis von mindestens 4:5 zu errichten. Erdgeschossige Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind zulässig.

2.4 Die Abstandsflächen der BayBO gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

2.5 Solar- und Photovoltaikanlagen sind in der gleichen Neigung wie die Dachfläche zulässig.

2.6 max. Höhe aller Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen: 1,0 m ab OK öffentlicher Verkehrsfläche. Die Errichtung von Sockeln zur Grundstückseinfassung sowie von Mauern und Gabionen ist unzulässig. Zwischen Geländeoberkante und Zaununterkante ist ein Mindestabstand von 0,1 Metern einzuhalten.

3. Garagen/ Stellplätze

3.1 Stellplätze und Zufahrten: keine vollständige Versiegelung, wasserdurchlässige Ausführung (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).

3.2 Tore in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen, sind von der Grenze mind. 5,00 m zurückzusetzen. Diese dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.

3.3 Je Wohneinheit sind

bei einer Wohnfläche von bis zu 60 qm 1 Stellplatz

bei einer Wohnfläche von über 60 qm bis zu 100 qm 1,5 Stellplätze

bei einer Wohnfläche von mehr als 100 qm 2 Stellplätze

zu errichten.

3.4 Garagen und Nebengebäude müssen zu den Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 1,5 M einhalten.

4. Grünordnung

4.1 Gehölzarten: Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thujen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.

4.2 Bei Obstbäumen sind regionaltypische standortgerechte Sorten zu verwenden.

4.3 Der Baumbestand innerhalb der als zu erhalten festgesetzten Streuobstwiese ist zu pflegen und zu erhalten. Bäume sind bei Ausfall zu ersetzen.

4.4 Die festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

5. Artenschutz

5.1 Rodungsarbeiten von Gehölzen sind nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

B. zusätzliche Festsetzungen durch Text für den qualifizierten Teilbereich des Bebauungsplanes

1. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,3 festgesetzt. Die Grundfläche für Wohngebäude ist mit höchstens jeweils 200 qm je Grundstück festgesetzt.

Die seitliche Wandhöhe wird mit höchstens 6,70 M festgesetzt. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind der Fertigfußboden EG (FFB EG) und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die Höhe Fertigfußboden Erdgeschoß ist im Planteil festgesetzt.

Wohngebäude sind mit 2 Vollgeschossen zu errichten.

2. Dächer:

Dachneigung: Hauptgebäude 18-28 Grad. Für Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sowie Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind auch geringere Dachneigungen zulässig. Soweit bestehende Gebäude eine abweichende Dachneigung haben, ist diese abweichende Dachneigung ausnahmsweise zulässig.

Quergiebel und Dachauffaltungen: je Gebäude ist ab einer Dachneigung von 21 Grad 1 Quergiebel oder 1 Dachauffaltung zulässig. Diese sind mittig anzuordnen, ein Abweichen um bis zu 0,5 M aus der Mitte ist zulässig.

Dachneigung des Quergiebels bzw. der Dachauffaltung: bis zu 5° grösser als die des Hauptdaches.

Breite des Quergiebels bzw. der Dachauffaltung an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes. Quergiebel müssen nicht aus der Traufe entwickelt werden, sie dürfen max. 0,8 m über diese hinausragen. Dachauffaltungen sind aus der Traufe zu entwickeln.

3. Garagen/ Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen und der hierfür festgesezten Flächen zulässig.

Die seitl. Wandhöhe für Garagen beträgt max. 3,00 M. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden Garage und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Grundfläche für Garagen beträgt max. 70 m² je Grundstück für Gebäude mit bis zu 2 Wohneinheiten. Für jede zusätzliche Wohneinheit sind zusätzlich 20 qm Grundfläche Garage zulässig.

Je Grundstück ist 1 Nebengebäude mit einer Grundfläche von 12 qm zulässig.

4. Grünordnung

4.1 Je Baugrundstück sind mindestens 2 heimische Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen. Davon ist 1 Laubbaum auf Privatgrund im Übergang zur öffentlichen Straße bzw. am Ortsrand zu pflanzen.

4.2 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.

4.3 Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.

4.4 Die im Planteil festgesetzte Ausgleichsfläche A1 auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 68 der Gemarkung Fridolfing mit einer Flächengröße von 0,126 ha und die im Planteil festgesetzte Ausgleichsfläche A2 auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 136 mit einer Flächengröße von 0,101 ha sind jeweils als Obstanger mit extensivem Grünland zu entwickeln. Hierzu sind auf diesen Flächen regionaltypische Obstbäume in der Qualität Hochstamm in einem Abstand von 10-12 Metern zu pflanzen. Die Obstbäume sind in einer Qualitätsstufe Stammumfang 14-16cm zu verwenden. Das extensive Grünland ist mit einer autochthonen artenreichen Regiosaat auf mind. 50 Prozent der Fläche zu entwickeln. Die verbleibenden 50 Prozent der Fläche sind durch Aushagerung als extensives Grünland zu entwickeln. Die Mahd des Grünlandes nach der Aushagerungsphase erfolgt mit dem 1. Schnitt ab Mitte Juli, der 2. Schnitt ab Mitte August des Jahres. 10 Prozent des Grünlandes sind jährlich als Brachfläche mit wechselnden Stellen zu belassen. Ein Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Die Anlage der Flächen als Ausgleichsmaßnahme erfolgt spätestens im ersten Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und ist dauerhaft zu sichern.

5. Die Mindestgrundstücksgröße ist mit 950 qm festgesetzt. Dies gilt nicht für zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes bestehende kleinere Grundstücke.

6. Geländeveränderungen sind zulässig. Das künftige Gelände muss am Gebäude bis auf min. 0,3 m unter Oberkante Fertigfußboden EG angeglichen werden. An den Grundstücksgrenzen zu Baugrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches ist an das bestehende Gelände an der Grundstücksgrenze anzugleichen. Höhensprünge innerhalb des Geltungsbereiches sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren. Stützmauern sind unzulässig.

HINWEISE

1. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
2. Wenn die Dachdeckung 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 qm 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) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.
4. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
5. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt
6. Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
7. Vor wild abfliessendem Oberflächenwasser sind eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen zu treffen.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Die Behörden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom ..... während der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Die Behörden sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom ..... während der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt worden.

Mit Beschluss desGemeinderates vom ..... wurde der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Fridolfing, den ....
Schild, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt

Fridolfing, den ....
Schild, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Fridolfing, den ....
Schild, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
"RÖMERWEG"
GEMEINDE FRIDOLFING
LANDKREIS TRAUNSTEIN

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

plg Planungsgruppe Strasser

PLANUNGSGRUPPE STRASSER Gmbh
ÄUSSERE ROSENHEIMER STR. 25
83278 TRAUNSTEIN
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

17123 H:\Projekte Stadtcad\ St Johann Straße\BP Römerweg.DWG
Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner, Dipl.-Ing. (FH) P. Rubeck, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 10.02.2019

NORD