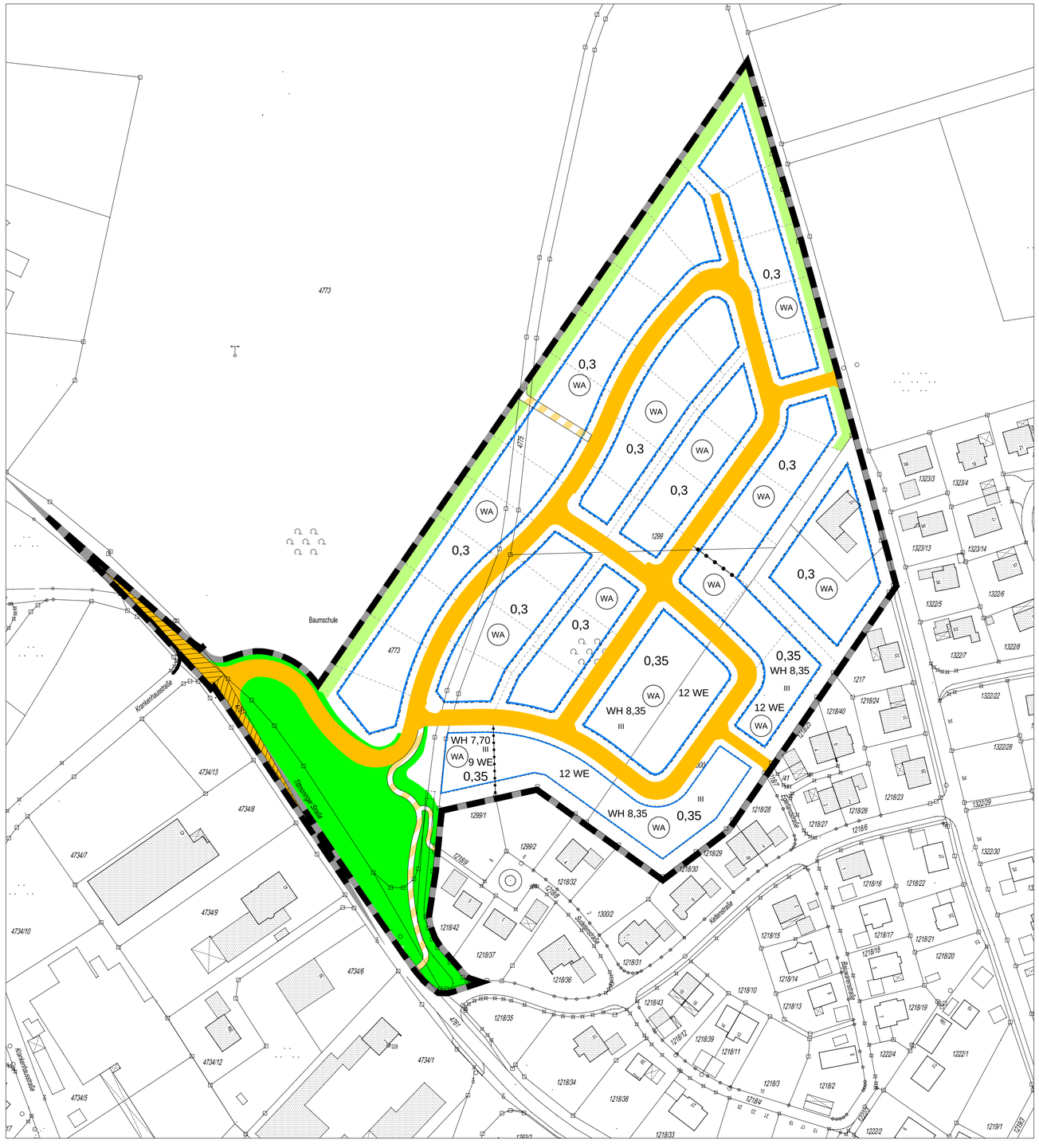

LEGENDE

A. Für die Festsetzungen

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- WH 7,20 — abweichende Festsetzung der seitlichen Wandhöhe als Obergrenze
- 12 WE — abweichende Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten als Obergrenze
- III — abweichende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze
- 0,3 — Grundflächenzahl als Obergrenze
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
- öffentliche Grünfläche: Freizeit- und Spielfläche
- private Grünfläche: Ortsrandeingrünung
- Sichtdreieck (70m/ 30m)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

B. Für die Hinweise

- bestehende Flurstücksgrenze
- 1299 — bestehende Flurnummer, z. B. 1299
- bestehendes Gebäude

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.

Festsetzungen durch Text

1. **Art der baulichen Nutzung:**
   Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
   Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
   Gebäude sind als **Einzelhaus** oder Doppelhaus zulässig. Je **Wohngebäude sind max. 3 Wohneinheiten** zulässig sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
   - Grundflächenzahl: höchstens 0,35 sofern im Planteil keine andere Festsetzung getroffen ist
   Bodenbeläge werden differenziert nach Wasserdurchlässigkeit wie folgt auf die GRZ angerechnet:
   · Asphalt und ähnlich undurchlässige Materialien: 100%
   · fugendichtes Pflaster und ähnlich durchlässige Materialien: 80%
   · Pflaster ohne Fugenverguss und ähnlich durchlässige Materialien: 50%
   · Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Drainpflaster und ähnlich durchlässige Materialien: 25%
   - seitliche Wandhöhe max. 6,70 M sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist.
   Bei Gebäuden mit Pultdach wird abweichend davon die seitliche Wandhöhe auf der niedrigeren Seite mit höchstens 6,10 m und auf der höheren Seite mit höchstens 8,35 m festgesetzt. Die Seitliche Wandhöhe wird mit mindestens 3,40 m festgesetzt.
   - die Firsthöhe ist bei Gebäuden mit einer zulässigen seitlichen Wandhöhe von 6,70 m mit höchstens 9,20 m festgesetzt. Bei Gebäuden mit einer zulässigen seitlichen Wandhöhe von 8,35 m wird die Firsthöhe auf höchstens 11,0 m festgesetzt.
   - max. 2 Vollgeschosse zulässig sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist.
   - Mindestgrundstücksgröße: 500 m².
   Bezugspunkte für die **seitliche Wandhöhe:** unterer Bezugspunkt ist die im "Beiplan zur Höhenfestsetzung des Bebauungsplanes" eingetragene Höhe der Erschließungsstraße. Hierbei ist diejenige Höhe maßgeblich, die der Mitte des Gebäudes an der Seite, die der Erschließungsstraße zugewandt ist, am nächsten liegt. Die Höhe Fertigfußboden Erdgeschoß darf max. 0,35 m über dieser Höhe liegen. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut
3. **Baugestaltung**

3.1 **Dächer:**
Dachform: Satteldach, Pultdach oder bei quadratischen Baukörpern auch Zeltdach. Für Garagen und überdachte Stellplätze ist auch ein begrüntes Flachdach zulässig. Für überdachte Stellplätze ist darüber hinaus auch das Flachdach zulässig. Zur Anbringung von Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind auch steilere Pultdächer zulässig.
Dachneigung: Hauptgebäude: Satteldächer mit mittigem First 22-32 Grad, Satteldächer mit nicht mittigem First 22-60 Grad, Zeltdächer: 22-32 Grad, Pultdach: 12-32 Grad. Für Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sowie Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind auch geringere Dachneigungen zulässig.
Dachdeckung: kleinformatige Materialien. Blechdächer sind bei Dachneigungen von bis zu 18 Grad zulässig. Farben: Rot-, Rotbraun-, Grau- oder Ockertöne.
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.
Quergiebel und Dachauffaltungen: je Gebäude ist 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.

3.2 **Fassadenverkleidung:** Holz, Putz oder Glas. Die Anbringung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist an den Fassaden zulässig. Diese sind auch vorgesetzt zulässig.

3.3 Gebäude sind entweder als Baukörper mit **deutlicher Längsentwicklung** und einem Seitenverhältnis von mindestens 4:5 oder als quadratische Baukörper zu errichten. Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind zulässig.

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

3.5 Solar- und Photovoltaikanlagen sind in der gleichen Neigung wie die Dachfläche zulässig. Wenn sie wegen technischer Notwendigkeiten aufgeständert werden müssen, ist dies bis zu einem Winkel von 60 Grad und parallel zur Firstrichtung zulässig. Die Oberkante der Solaranlage darf dabei den First nicht überragen, eine Queraufstellung zur Firstrichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist unzulässig.

3.6 **max. Höhe aller Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen:** 1,0 m ab OK öffentlicher Verkehrsfläche. Die Errichtung von Sockeln zur Grundstückseinfassung ist außer bei Mauern unzulässig.

3.7 **Doppelhäuser** sind profilgleich zu errichten. Die Gestaltung ist aneinander anzugleichen.

4. **Garagen/ Stellplätze**

4.1 **Die seitl. Wandhöhe für Garagen beträgt max. 3,00 M. Bezugspunkte** für die **seitliche Wandhöhe** sind die Oberkante Gelände und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
Die Grundfläche für Garagen beträgt bei Gebäuden mit einer zulässigen seitlichen Wandhöhe von höchstens 6,70 m max. 65 m².

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

4.3 **Tore** in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen, sind von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m zurückzusetzen. Dies gilt nicht für automatische Tore. Diese dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.

4.4 Vor **Garagen** ist ein **Aufstellraum** von mind. 5,00 M vorzusehen. Dieser wird nicht als Stellplatz angerechnet.

4.5 **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.

4.6 **Garagen** und **Nebengebäude** sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen dürfen die Baugrenze auch überschreiten. Garagen und Nebengebäude müssen zu den Grundstücksgrenzen einen **Mindestabstand von 1,5 M** einhalten .
Sofern die Garagen zweier aneinandergrenzender Grundstücke aneinandergebaut werden, sind diese als Grenzgaragen zulässig. Sie sind profilgleich zu errichten.

5. **Grünordnung**

5.1 Je Baugrundstück sind **mindestens 2 heimische Obst- bzw. Laubbäume** zu pflanzen. Davon ist 1 Laubbaum auf Privatgrund im Übergang zur öffentlichen Straße und am Ortsrand zu pflanzen, sofern eine Fläche für die Ortsrandeingrünung festgesetzt ist.

5.2 **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.

5.3 Die **öffentliche Grünfläche** ist durch naturnahe Strauchpflanzungen zu gliedern. Entlang der Tittmoninger Straße ist eine Baumreihe zu pflanzen. Die Grünlandfläche ist als Blumenwiese zu entwickeln, eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Mahd ist 1- 2 mal jährlich durchzuführen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

5.4 Im Bereich der Ortsrandeingrünung ist ein Anteil von mindestens 10 Prozent der Grundstücksfläche als **ortstypische naturnahe Hecke** (z.B. mit Wildrosen, Hasel, Holunder) anzulegen.

5.5 Bei **Obstbäumen** sind **regionaltypische** standortgerechte **Sorten** zu verwenden.

5.6 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.

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

5.8 Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Ortsrandeingrünung ist die Anlage von Zufahrten, Wegen, Stellplätzen und Lagerflächen sowie die Errichtung von Nebengebäuden bzw. -anlagen unzulässig.

6. **Sichtdreiecke**
Innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände mit einer Höhe von mehr als 0,8 M unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne Bäume mit einem Astansatz von mehr als 2,8 Metern, sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.

7. **Geländeveränderungen** sind bis zu 0,75 bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. An der Straße ist das Gelände auf Höhe der Straße anzugleichen. Das künftige Gelände muss am Gebäude auf 0,0 m bis -0,3 m bezogen auf die 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 oder mit Stützmauern auszubilden. Stützmauern sind in Naturstein oder gespitztem Beton auszubilden und dauerhaft zu begrünen. Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

8. **Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt**
Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt wird gemäß der Begründung eine 0,87 ha grosse Fläche aus den Grundstücken Flurnummern 812 und 813, Gemarkung Tettenhausen, Gemeinde Waging, vom Ökokonto der Gemeinde Fridolfing abgebucht.

HINWEISE

1. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
2. 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.
3. Gegebenenfalls ist eine wassererechtliche 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.
4. 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
5. Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
6. Im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz, die in einem eigenständigen Verfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
7. Der "Beiplan zur Höhenfestsetzung des Bebauungsplanes" mit Datum vom 15.04.2014 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

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

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

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

BEBAUUNGSPLAN

"DIETWIES WEST II"

GEMEINDE FRIDOLFING
LANDKREIS TRAUNSTEIN

1. Änderung im Verfahren nach § 13 BauGB

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

plg PLANUNGSGRUPPE STRASSER + PARTNER GBR

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

13048 H:\Projekte Stadtcad\Fridolfing\13048 Dietwies\Planung\BP Dietwies Änderung.DWG
Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner, Dipl.-Ing. (FH) P. Rubeck, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 01.10.2014

NORD