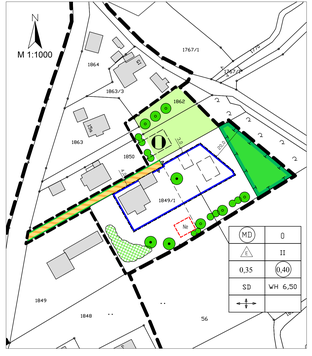
Erweiterung des Bebauungsplan Untergeisenfelden Süd im Bereich der Flurstücke Nr. 1849/1, 1850 und 1862

Die **Gemeinde Fridolfing** erlässt gemäß § 2 Abs.1, §§ 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), diese Bebauungsplanerweiterung als **Satzung**.



A. PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des Bebauungsplanes
- Grenze des Änderungsbereichs des Bebauungsplanes
- MD Dorfgebiet gemäß § 5 der BauNVO
- A nur Einzelwohnhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig
- O offene Bauweise
- SD Satteldach
- II max. 2 Vollgeschosse zulässig, z.B. II
- WH 6,50 Wandhöhe, z.B max. 6,50 m
- 0,35 Hochstzulässig Grundflächenzahl, z.B. 0,35
- 0,40 Hochstzulässig Geschossflächenzahl, z.B. 0,40
- Firstrichtung frei wählbar
- 4,00 Maßzahl, z.B. 4,00 m
- Einfahrt
- Baugrenze
- Nr. 1 Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude z.B. Gartenhäuschen
- private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- zu erhaltender Einzelbaum
- zu erhaltendes Gehölz
- zu pflanzende heimische Gehölz- bzw. Baumgruppe
- zu pflanzender heimischer Einzelbaum
- private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen mit Zweckbestimmung Erdwärme
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Gehölzpflanzung (Fläche 707 m²)

B. PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 1850 Flurstücksnummer, z.B. 1850
- Bestehende Gebäude
- vorgeschlagene Gebäudeshuerung

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Maß der seitlichen Wandhöhe wird für Hauptgebäude im Änderungsbereich mit max. 6,50 m bestimmt. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der OK-Dachhaut.
   Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens hat sich im Änderungsbereich nach dem Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 1849/1 zu richten. Die geplante Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. +/- 70 cm davon abweichen.
   Die seitliche Wandhöhe von Nebengebäuden wird mit max. 3,0 m bestimmt. Abgrabungen oder Aufschüttungen im Bereich von Nebengebäuden sind unzulässig.
2. Die maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude beträgt 170 m².
3. Um die Gefahr von Sach- und Personenschäden durch herabfallende Baumteile oder umfallenden Baumen zu minmieren, ist für Gebäude ein Abstand von 20 Metern zum Wald einzuhalten.
   Werden Gebäude, in einem Abstand bis zu 25 Metern zum Wald errichtet, ist mit dem Bauantrag eine unterschriebene Haftungsausschlusserklärung (gegenüber dem Freistaat Bayern und der Gemeinde Fridolfing) sowie ein Standsicherheitsnachweis zur Dach- bzw. Deckenkonstruktion im Falle eines Baumwurfes einzureichen.
4. Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplan "UNTERGEISENFELDEN - SÜD".

D. TEXTLICHE HINWEISE

1. Erschließung
   Da es sich um ein hinterliegendes Baugrundstück handelt, sind zum Anschluss an die jeweiligen Versorgungsleitungen überlange Anschlußleitungen erforderlich. Dazu sind Grabarbeiten entlang der bestehenden Zufahrt notwendig.
2. Bodendenkmäler
   Eventuell zu tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Die Meldung ist an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu richten.
3. Bepflanzung Ausgleichsfläche
   Für die Bepflanzung der Ausgleichsfläche ist ausschließlich aufochhohne Baumschulware zu verwenden. Vor Beginn der Pflanzmaßnahme ist die geplante Pflanzliste mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes abzustimmen.
4. Oberflächengewässer:
   In der Nähe des geplanten Vorhabens verläuft der Lehbach (Gewässer III. Ordnung). Es ist nicht auszuschließen, dass bei entsprechenden Niederschlagsereignissen von diesem eine Überschwemmungsgefahr ausgeht.
5. Niederschlagswasser
   Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen 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 allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine lineinformige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzusehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschachte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig. Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LTU Merk-blatt Nr. 4.312 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen etc. als befestigte Vegetationsflächen (z. B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflasterdecke auszuführen. Wenn die Dachendeckung aus 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 < 50m2 sowie Dachrinnen und Fallrohre konnen vernachlässigt werden. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. (§§ 5 Nr. 5 - Wasserrechtl) zu verständigen.
   Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiVI) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENGS) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls 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 A 1.38, A 1.17 und M 153 einzuhalten.
6. Altlastenverdachtsflächen
   Sollten während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.a. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein (Abteilung 6 - Gesundheit und §§ 5 Nr. - Wasserrechtl) zu verständigen.
7. Abstand zum Wald
   Für Gebäude in denen sich ständig Personen aufhalten, wird ein Abstand zum Wald von 25 Metern empfohlen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:
   Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Beteiligung der Öffentlichkeit
   Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung fur den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.10.2016 hat in der Zeit vom 26.11.2016 bis einschließlich 26.12.2016 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 04.10.2016 hat in der Zeit vom 26.11.2016 bis einschließlich 26.12.2016 stattgefunden.
4. Öffentliche Auslegung
   Der Entwurf der Bebauungsplanerweiterung wurde in der Fassung vom ..... mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
5. Beteiligung der Behörden
   Zu dem Entwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.
6. Satzungsbeschluss:
   Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

   Fridolfing, den ..... -Siegel- 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 ..... Die Bebauungsplanänderung 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).

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

   Fridolfing, den ..... -Siegel- Schild, 1. Bürgermeister

GEMEINDE FRIDOLFING

Erweiterung des Bebauungsplan Untergeisenfelden Süd

im Bereich der Flurstücke Nr. 1849/1, 1850 und 1862

mit integriertem Grünordnungsplan

BSM INGENIEURBÜRO
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: 4. Oktober 2016
15. Februar 2017

Projekt: 16-010 Datei: 1_ep_untergeisenfelden-fridolfing