



Lageplan mit Geltungsbereich der Satzung M 1:1.000

**LEGENDE**

-  Geltungsbereich der Erweiterung
-  private Grünfläche, hier: Ortsrandeingrünung
-  Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Boden, Natur und Landschaft: naturnaher Ortsrand
-  Baumpflanzung, Standortvorschlag

Satzung der Gemeinde Fridolfing zur Festlegung eines bebauten Bereiches im Außenbereich als im Zusammenhang bebauten Ortsteil sowie zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile

**Hohenbergham**

(Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung "Hohenbergham")

Nach § 34 Abs. 4 Nrn. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erläßt die Gemeinde Fridolfing folgende

**Satzung**

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan M 1:1.000, der Bestandteil der Satzung ist.

**§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB, nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.

**§ 3 Nähere Bestimmungen**

- 3.1 Für neu zu errichtende Wohngebäude sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.
- 3.2 Die seitliche Wandhöhe wird mit höchstens 5,90m festgesetzt. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß vom Rohfußboden Edgeschoß bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
- 3.3 Bergseitig ist 1 Vollgeschoß, talseitig sind höchstens 2 Vollgeschoße zulässig. Das künftige Gelände muss tal- und bergseitig auf 0,0 m bis -0,3 m bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden des jeweiligen Geschosses angeglichen werden. Zwischen den beiden Geschossen ist das Gelände ohne Stützmauern anzugleichen.
- 3.4 Eine Beseitigung von Bäumen ist nur ausserhalb der Vogelbrutzeit und Quartiersnutzungszeit durch Fledermäuse, also nur vom 01.10-28.02 eines jeden Jahres zulässig. Falls eine Beseitigung ausserhalb dieses Zeitraumes durchgeführt wird, ist der Baum vorher durch einen Fachmann auf eventuelle Quartiere zu untersuchen.
- 3.5 Es sind 2 Fledermauskästen dauerhaft im Baumbestand und/oder Gebäudebestand in der näheren Umgebung anzubringen. Als Kästen ist je 1 Flach- und 1 Rundkasten anzubringen und jährlich zu warten.
- 3.6 Auf der festgesetzten Fläche für die Ortsrandeingrünung sind 3 Obstbäume, Qualität Hochstamm, 8-10, zu pflanzen. Es sind regionaltypische standortgerechte Sorten zu verwenden.
- 3.7 Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist als naturnaher Ortsrand wie folgt zu gestalten:
  - Pflanzung von mind. 1 Laubbaum (Qualität Hochstamm) im Abstand von 15,0 m bezogen auf die Länge der Pflanzfläche
  - Naturnahe Heckenpflanzung mit einem Flächenanteil von mind. 30% an der Gesamtausgleichsfläche
  - Verhältnis von Gehölzflächen zu Saumflächen (extensives Grünland) an der Gesamfläche: 70% : 30%
  - Verwendung von zertifizierter autochthoner Baumschulware Arten der potentiellen natürlichen Vegetation
  - Verwendung von mind. 1,5 Gehölz pro Quadratmeter Pflanzfläche
  - Anteil der Sträucher mind. 80%, Anteil der Bäume in der Qualität Heister mind. 5%
  - Entwicklung von naturnahen Saumstrukturen am Rand der Gehölzpflanzungen: extensives Grünland
  - Verzicht auf jegliche Dünung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
 Die Ausgleichsfläche ist entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

**§ 4 Verfahren**

- 1) Der Gemeinderat hat am ..... beschlossen, für den Bereich „Hohenbergham“ die Entwicklungssatzung zu erweitern. Die Absicht, die Satzung zu erweitern, wurde am ..... ortsüblich bekanntgegeben.
- 2) Der Entwurf der Erweiterung der Satzung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... in der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

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

- 3) Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom ..... die Erweiterung der Satzung „Hohenbergham“ als Satzung erlassen.

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

**§ 5 Inkrafttreten**

Die Satzung mit Begründung wurde im Amtsblatt der Gemeinde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Satzung ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

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

**Hinweise**

1. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen bzw. Nutzungen können zeitweilig Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.
2. 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 Bodenzone anzustreben. Eine Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik ist zu prüfen.
3. Wenn die Dacheindeckung 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 < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
4. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. mit § 46 WHG und den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) sind einzuhalten.
5. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen des Merkblattes DWA-M 153 und des Arbeitsblattes DWA-A 138 einzuhalten.

ENTWICKLUNGSSATZUNG

"HOHENBERGHAM"  
GEMEINDE FRIDOLFING  
LANDKREIS TRAUNSTEIN

Erweiterung auf den Grundstücken Flurnummern 60 (T) und 3886 (T)

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER



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

16119 H:\Projekte Stadt\cad\Satzung Hohenbergham\Planung\Satzung Hohenbergham.DWG  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner, Dipl.-Ing (FH) P. Rubeck, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 30.03.2017

