

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

In der Point

(Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung "In der Point")

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 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. Es sind höchstens 2 Vollgeschosse zulässig.
- 3.2 Dächer von Wohngebäuden sind als Satteldach mit mittigem First und einer Dachneigung von 18-28 Grad auszubilden. Für die Dacheindeckung sind kleinteilige naturrote bis rotbraune Materialien zu verwenden.
- 3.3 Die Fassaden sind als verputzte Lochfassade auszubilden. Vertikal verschaltete Holzoberflächen sind zulässig. Die Verwendung von grellen Farben ist unzulässig.
- 3.4 Ein Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen bzw. Beseitigung von Bäumen ist nur ausserhalb der Vogelbrutzeit und Quartiersnutzungszeit durch Fledermäuse, also nur vom 01.10-28.02 eines jeden Jahres zulässig. Falls ein Abbruch bzw. Beseitigung ausserhalb dieses Zeitraumes durchgeführt wird, ist das Gebäude oder der Baum vorher durch einen Fachmann auf eventuelle Quartiere zu untersuchen.
- 3.5 Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt werden gemäß der Begründung für eine 0,0915 ha grosse Teilfläche auf dem Grundstück Flurnummer 192 sowie eine 0,0165 ha große Teilfläche auf dem Grundstück Flurnummer 215, alle Gemarkung Fridolfing, Gemeinde Fridolfing, Auflagen getroffen. Die Ausgleichsfläche ist entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern.
- 3.6 Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsbelästigungen sind alle Aufenthaltsräume, die Außenwandöffnungen in der im Planteil gekennzeichneten Teilfläche der Flurnummer 222 der Gemarkung Fridolfing besitzen bzw. über solche belüftet werden können, über eine Lüftungsanlage mit Frischluft zu versorgen. Die Frischluftansaugung ist außerhalb der gekennzeichneten Teilfläche des Grundstücks vorzunehmen.

§ 4 Verfahren

1) Der Gemeinderat hat am beschlossen, für den Bereich „In der Point“ eine Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung aufzustellen. Die Absicht, die Satzung aufzustellen, wurde am ortsüblich bekanntgegeben.

2) Der Entwurf 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 Satzung „In der Point“ als Satzung erlassen.

Fridolfing, den

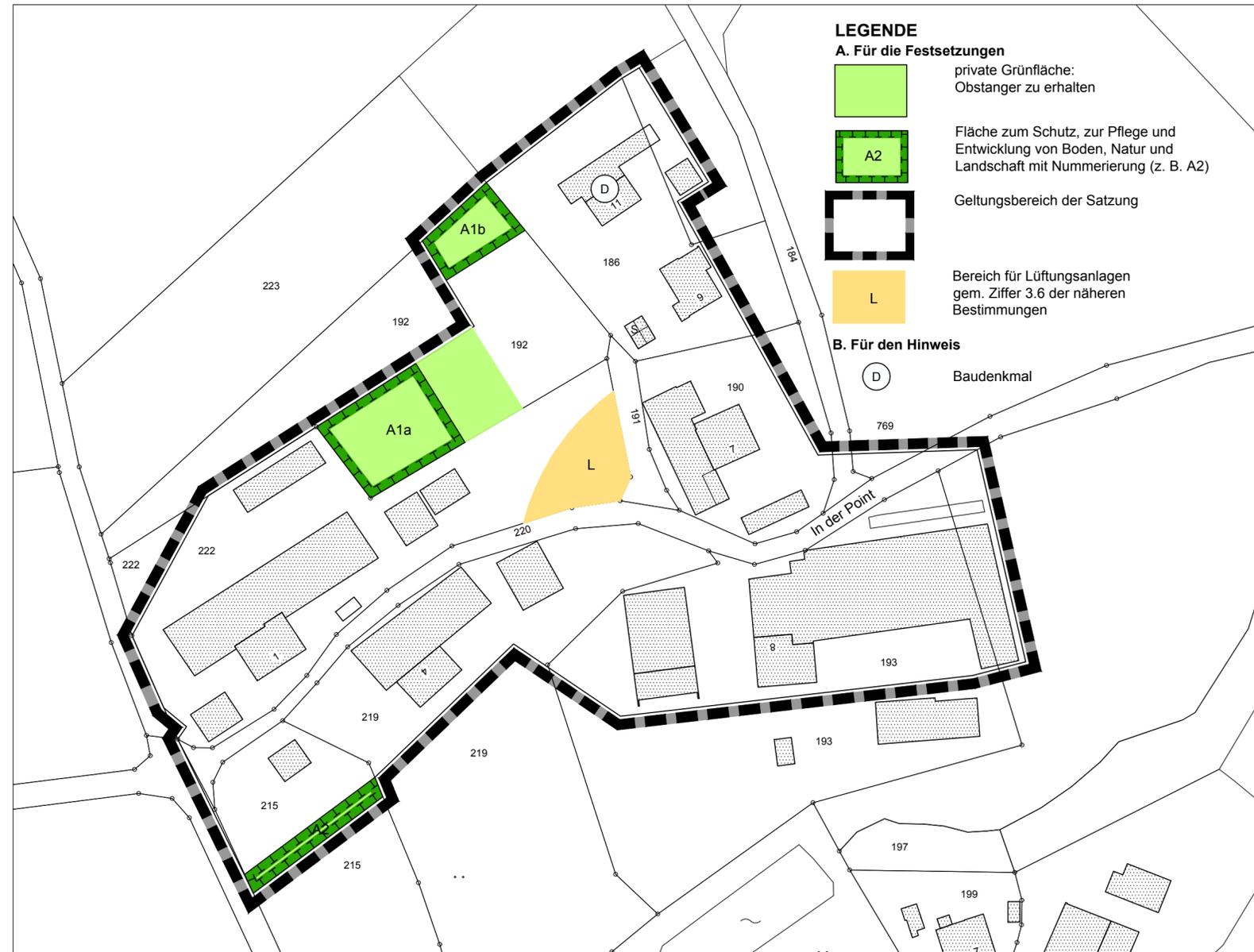
Schild, 1. Bürgermeister

§ 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.

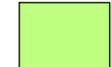
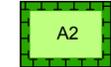
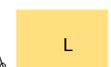
Fridolfing, den

Schild, 1. Bürgermeister



LEGENDE

A. Für die Festsetzungen

-  private Grünfläche: Obstanger zu erhalten
-  Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Nummerierung (z. B. A2)
-  Geltungsbereich der Satzung
-  Bereich für Lüftungsanlagen gem. Ziffer 3.6 der näheren Bestimmungen

B. Für den Hinweis

-  Baudenkmal

Hinweise

1. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen 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.
6. Bodendenkmale, die während der Bauarbeiten gefunden werden unterliegend der Meldepflicht nach Bayerischen Denkmalschutzgesetz. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.
7. Auf die Belange des Denkmalschutzes ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde besondere Rücksicht zu nehmen.
8. Bei Starkregenereignisse besteht grundsätzlich die Gefahr von Überflutungen, durch wild abfließendes Oberflächenwasser. Es wird empfohlen, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen vorzunehmen.
9. Zur bestehenden Fahrloanlage auf dem Grundstück Flurnummer 222 ist bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden ein Mindestabstand von 25 m einzuhalten. Sollte für ein Bauvorhaben auf dem Grundstück Flurnummer 192 ein geringerer Abstand als 25 m zur bestehenden Fahrloanlage auf dem Grundstück Flurnummer 222 beantragt werden, so kann eine Baugenehmigung nur erteilt werden, wenn die Fahrloanlage beseitigt wird.

ENTWICKLUNGS- UND
EINBEZIEHUNGSSATZUNG
"IN DER POINT"
GEMEINDE FRIDOLFING
LANDKREIS TRAUNSTEIN

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

plg PLANUNGSGRUPPE
STRASSER GMBH

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

16060 H:\Projekte Stadtcad\Fridolfing Point\Planung\In der Point.DWG
Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner, Dipl.-Ing (FH) P. Rubeck, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 01.03.2017

NORD