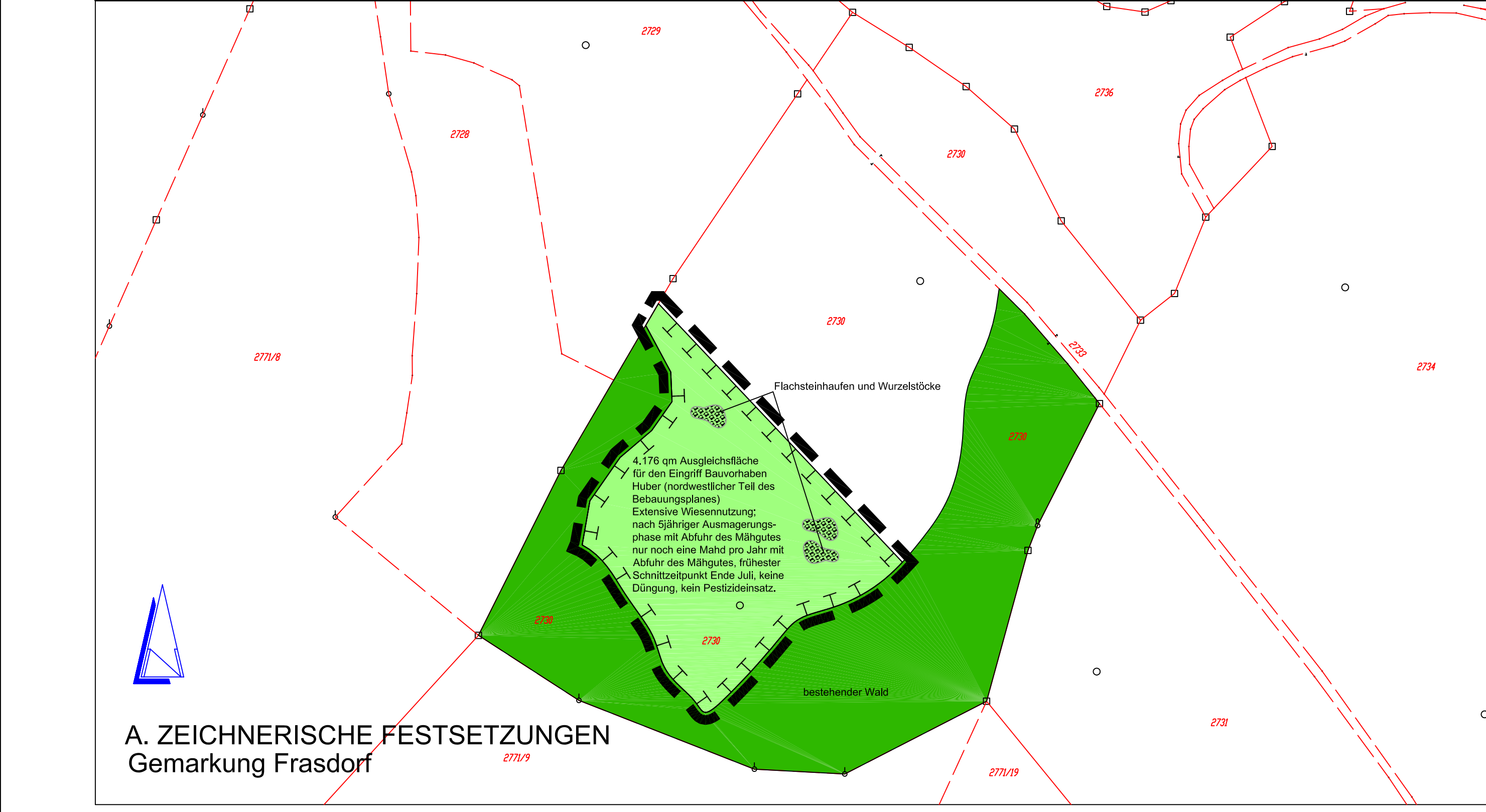


A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
Gemarkung Frasdorf



A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
Gemarkung Frasdorf

B. ZEICHENERKLÄRUNG

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Sondergebiet 'Café' nach § 11 BauNVO, Gebiet 1: Café, Produktions- und Verkaufsfächen für Bäckerei- und Konditoreiwaren, Kaffeeerzeugnisse
- 1.2. Sondergebiet 'Regionalmarkt' nach § 11 BauNVO, Gebiet 2: Produktions- und Verkaufsfächen für Obst und Gemüse, Milch- und Fleischwaren, sonstige örtliche Produkte (Regionalmarkt)

2.0. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. maximal zulässige Wandhöhe, z.B. 4,60 m, gemessen ab Oberkante festgelegter NN-Höhe, z.B. 612,00 m über Normalnull, bis zum Schnittpunkt seitliche Wand mit Oberkante Dachhaut
- 2.2. Im SO1 gilt: maximal zulässige Grundfläche gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, für Gebäude 790 qm, für Getreidekasten 50 qm, für Stellplätze mit ihren Zufahrten 1.700 qm und für Terrassen 750 qm
Sie kann für sonstige befestigte Flächen (z.B. gekieste Feuerwehruzufahrten und Fußwege etc.) um bis zu 50 % überschritten werden.
- Im SO2 gilt: maximal zulässige Grundfläche gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, für Gebäude 450 qm, für Stellplätze mit ihren Zufahrten 800 qm und für Terrassen und nicht ortsfeste Verkaufsstände 975 qm
Sie kann für sonstige befestigte Flächen (z.B. gekieste Feuerwehruzufahrten und Fußwege etc.) um bis zu 50 % überschritten werden.

3.0. Baugrenzen, Firstlinien

- 3.1. Baugrenze
- 3.2. Baugrenze für Terrassen im SO1 und für Terrassen und nicht ortsfeste Verkaufsstände im SO2
- 3.3. Firstlinie

4.0. Verkehrsflächen

- 4.1. öffentliche Verkehrsfläche
- 4.2. private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten
- 4.3. Straßenbegrenzungslinie

5.0. Grünflächen

- 5.1. von baulichen Anlagen freizuhalten Flächen mit Pflanzgeboten

6.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 6.1. Pflanzgebot Bäume folgender Arten
Mindestanforderung Hochstamm, 3xv, StU 14-16 cm
Acer platanoides, Spitzahorn; Acer pseudoplatanus, Bergahorn; Fagus sylvatica, Buche; Prunus avium, Kirsche; Prunus padus, Traubenkirsche; Quercus robur, Stieleiche; Sorbus aria, Mehlbeere; Tilia cordata, Winterlinde.
- 6.2. Pflanzgebot Obstbäume
Hochstamm, landkreistypische Sorten
- 6.3. zu pflanzende Sträucher folgender Arten, Mindestgröße Str. 2xv, 100-150 cm, Pflanzabstand 1 x 1 m, im Verband gepflanzt, ergänzt durch Bäume aus Ziff. 6.1., alle Flächen mit Rindenmulchabdeckung
Cornus sanguinea, Hartriegel; Rosa canina, Hundsrose; Salix aurita, Ohrweide; Sambucus nigra, Schwarzer Holunder; Viburnum lantana, Wolliger Schneeball; Prunus spinosa, Schlehdorn; Corylus avellana, Haselnuss; Ligustrum vulgare, Liguster; Lonicera xylosteum, Heckenkirsche.

7.0. Sonstige Planzeichen

- 7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 7.2. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (St)
- 7.3. 20 m Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße 2093: Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist gem. § 9 FStrG
- 7.4. Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung

2. FÜR DIE HINWEISE

- 1.1. Flurgrenze
- 1.2. geplante Flurgrenze
- 1.3. Flurnummer, z.B. Fl.Nr. 60
- 2.0. bestehende Höhenlinie Urgelände

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Der räumliche Geltungsbereich von SO1 und SO2 wird als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt.
Ausschließlich zulässig sind im SO1: Café, Produktions- und Verkaufsfächen für Bäckerei- und Konditoreiwaren, Kaffeeerzeugnisse, im SO2: Produktions- und Verkaufsfächen für Obst und Gemüse, Milch- und Fleischwaren, sonstige örtliche Produkte (Regionalmarkt)

2.0. Äußere Gestaltung der Gebäude

- 2.1. Außenwände sind als verputzte, gestrichene, Holzverschalte oder verglaste Flächen auszuführen. An Fassaden sind grelle und stechende Anstriche unzulässig.

3.0. Dächer

- 3.1. Im Sondergebiet SO1 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zulässig.
Dächer sind allseitig mit einem Dachüberstand von mindestens 0,50 m, waagrecht gemessen, zu versehen. Quergiebel sind zulässig.
Für untergeordnete Anbauten bis 100 qm ist auch ein flach geneigtes Pultdach zulässig.
Dachüberstände sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Im Sondergebiet SO2 sind auch begrünte Flachdächer, wenn sie in das Gelände integriert sind, zulässig. Bei begrünten Flachdächern kann auf Dachüberstände verzichtet werden.

- 3.2. Für die Dacheindeckung im SO1 sind nur ziegelrote bis rotbraune Dachziegel oder Dachpfannen zulässig. Eine Aufständerung von Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen ist im SO1 und im SO2 nicht zulässig.

4.0. Werbeanlagen / Beleuchtung

- 4.1. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen maximal 2,0 m hoch sein. Anlagen der Außenwerbung müssen in die Fassade integriert sein.
- 4.2. Werbepylone sind nur innerhalb der Sondergebietsflächen zulässig. In SO1 und SO2 ist jeweils nur ein Werbepylon zulässig. Die maximale Höhe des Werbepylons beträgt 3,00 m, die maximale Breite 1,00 m.
- 4.3. Werbepylone dürfen nicht beleuchtet werden.
Beleuchtung der Außenwerbung nur während der Öffnungszeiten.
Blendende, blinkende und flackernde Lichtquellen sowie Lauflichterklame sind unzulässig.
- 4.4. Es darf ausschließlich das Betriebsgebäude und die Betriebsfläche mit Parkplätzen beleuchtet werden. Die Beleuchtung ist außerhalb der Betriebszeiten auszuschalten. Beleuchtungsanlagen dürfen nur eine maximale Höhe bis 3,0 m erreichen.

5.0. Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1. Stellplätze sind mit sickerfähigen Belägen zu versehen.
- 5.2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

6.0. Einfriedungen

- 6.1. Einfriedungen dürfen keinen Sockel haben, der über das Gelände reicht. Die maximale Höhe darf 1,0 m ab OK-Gelände betragen. Es sind nur Holzlatzen- und Staketenzäune zulässig.

7.0. Grünordnung

- 7.1. Pflanzhinweise
a. Die im Plan festgesetzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten.
b. Geschnittene Hecken, Koniferenhecken und Thujenhecken sind unzulässig.

8.0. Lager

- 8.1. Container-, Kartonagen- und Leergutlager dürfen von öffentlichen Verkehrsflächen und von der freien Landschaft aus nicht einsehbar sein.

9.0. Sonstige Festsetzungen

- 9.1. Im SO1 sind der Lageplan und der Schnitt des Architekturbüros Schlegburg vom 17.11.2020 Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die darin dargestellten gestalterischen Festsetzungen sowie deren Nutzung sind bindend.
- 9.2. Im SO2 sind der Lageplan und der Schnitt des Architekturbüros Schindler vom 17.11.2020 Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die darin dargestellten gestalterischen Festsetzungen sowie deren Nutzung sind bindend.
- 9.3. Stützmauern dürfen im SO1 und SO2 eine maximale Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.
- 9.4. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur entsprechend dem Höhenplan und den beigelegten Schnittplänen zulässig. Beide sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

10.0. Immissionsschutz

10.1. Emissionskontingent

Auf dem Planungsgebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691:2006-12, weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr), noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

| Teilfläche | Fläche / qm | Emissionskontingent [dB(A)/qm] | |
|------------|-------------|--------------------------------|------------|
| | | LEK tags | LEK nachts |
| SO 1 | 4.568 | 63 | 48 |
| SO 2 | 2.405 | 64 | 49 |

Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu erfolgen.

11.0. Ausgleichsflächen für die Sondergebiete SO1 und SO2

- 11.1. Der Ausgleich für das Bauvorhaben im Sondergebiet SO1 erfolgt auf einer externen Ausgleichsfläche in der Gemeinde Söchtenau. Diese Fläche wird vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes angelegt, dinglich gesichert und dem Ökokaatster (LFU) gemeldet. Darstellung siehe Anhang zur Begründung.

E. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.04.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.11.2019 hat in der Zeit vom 21.01.2020 bis 21.02.2020 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.11.2019 hat in der Zeit vom 21.01.2020 bis 21.02.2020 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
- 6. Die Gemeinde Frasdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Frasdorf, den (Siegel)
.....
Daniel M a i r
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt
Frasdorf, den (Siegel)
.....
Daniel M a i r
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Frasdorf, den (Siegel)
.....
Daniel M a i r
Erster Bürgermeister

GEMEINDE FRASDORF
LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN
"SONDERGEBIET CAFÉ UND REGIONALMARKT
FRASDORFER ANGER"

Die Gemeinde Frasdorf erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81 und 79 der Bayer. Verfassung (BayVerf) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Maßstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

- Vorentwurf: 06.11.2019
- Entwurf: 15.07.2020
- Entwurf: 18.08.2020
- Entwurf: 17.11.2020

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de

11.2. Der Ausgleich für das Bauvorhaben im Sondergebiet SO2 erfolgt auf einer externen Ausgleichsfläche in der Gemeinde Frasdorf, Fl.Nr. 2730 Gemarkung Frasdorf. Diese Fläche wird vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes angelegt, dinglich gesichert und dem Ökokaatster (LFU) gemeldet. Darstellung siehe Bebauungsplan.

D. TEXTLICHE HINWEISE

1.0. Grundlagen der Planung

- 1.1. Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Für Lage und Größenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

2.0. Stromversorgung

- 2.1. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit auf Privatgrund gesetzt.

3.0. Altlasten

- 3.1. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster erfasst.

4.0. Denkmalschutz

- 4.1. Art. 8 Abs. 1 DSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- 4.2. Art. 8 Abs. 2 DSchG
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.0. Entwässerung, Geländeänderungen

- 5.1. Das anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf den Baugrundstücken über den belebten Oberboden zu versickern. Grundwasserschonende Deckschichten dürfen dabei nicht durchstoßen werden. Die Einleitung von gesammeltem Regenwasser in den Untergrund bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- 5.2. Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantung, Abgrabungen) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
Gebäude, die in das Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände so zu gestalten, dass kein Wasser in die Gebäude eindringen kann.

6.0. Sonstige Hinweise

- 6.1. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- 6.2. Die Nutzung alternativer Energiegewinnungsanlagen wird ausdrücklich begrüßt.
- 6.3. Von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung können Auswirkungen durch Lärm, Staub und Geruchsemissionen ausgehen, die zu dulden sind.

7.0. Immissionsschutz

- 7.1. Die in der Festsetzung genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten in der Gemeinde Frasdorf eingesehen werden.
- 7.2. Bei Antrag auf Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent plus Zusatzkontingent verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12 berechneten Immissionspegel eingehalten werden.
- 7.3. Kontingentiert wird die Grundstücksfläche abzüglich der Grünflächen und der öffentlichen Erschließung. Die Flächen entsprechen der im Bebauungsplan orange dargestellten Fläche.
- 7.4. Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm:1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm:1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.
- 7.5. Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.
- 7.6. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm:1998 um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.
- 7.7. Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung zu beachten.