

ZIELEDEFINITION FÜR DEN ALTORT VON FRIEDING

1. Art der Nutzung

DORFGEBIET, gem. § 5 BauNVO

Zulässig sind: Abs. 2 Nr. 1,2,3,4,5,6,7,

Ausnahmsweise zulässig Abs.2 Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) und 9 (Tankstellen)
und Abs. 3 (Vergnügungsstätten)

Eine Dorfgebietsfestlegung ist nur da zulässig, wenn noch ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb angesiedelt ist.

Alternativ für Bereiche ohne Landwirtschaft zur Erhaltung der gemischten Struktur

MISCHGEBIET, gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind Abs.2 Nr. 1,2,3,4,5,

Ausnahmsweise zulässig Abs. 2 Nr. 6,7,8

Bei einer Mischgebietsfestlegung müssen bestimmte Gebäude, bzw. Geschosse in Gebäuden mit anderer Nutzung als Wohnen belegt sein, bzw. belegt werden um den Gebietscharakter sicher zu stellen.

Alternativ für Bereiche ohne Landwirtschaft und ohne gemischte Nutzung

WOHNGEBIET, gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind Abs. 2 Nr. 1, 2, 3, sowie die Ausnahmen gem. Abs.3 Nr. 1, 2, 3 nicht zulässig

Sind gemäß Abs. 3 Nr. 4 und 5.

Im Wohngebiet ist auch die Sicherung bestehender gewerblicher Nutzung möglich, auch wenn diese mit größeren Immissionen belastet sind.

Bei der Erstellung eines Bebauungsplanes für Teilbereiche muss jeweils untersucht werden ob der Dorfgebietscharakter noch gegeben ist, oder ob ein Mischgebiet oder Wohngebiet definiert werden soll.

Ziel:

Im Altortbereich soll so weit wie möglich die gemischte Nutzung erhalten bleiben, jedoch ist eine weitere Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Altortbereich von Frieding, aufgrund der Straßenverhältnisse eher nicht möglich.

2. Einzelhäuser

Grundstücksmindestgröße, Wohnungen

2.1 Es sind nur Einzelhäuser und/oder Doppelhäuser zulässig.

2.2 Grundstücksmindestgröße

2.2.1 bei Einzelhäuser mind. 500qm

2.2.2 bei Doppelhäuser mind. 400 qm (je Doppelhaushälfte)

2.3 Zahl der Wohnungen bei Einzelhäuser

Die in der Planzeichnung enthaltenen Zahlen stellen die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden dar.

2.4 Einfriedungen, Zäune und Hecken, sind nur entlang der Grundstücksgrenzen, auch bei Doppelhäusern die nach WEG geteilt sind, und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Ziel:

Es ist nur eine Teilung nach Wohnungseigentum möglich, um eine Reihenhausbebauung, senkrechte Teilung und Parzellierung des Altortbereiches zu verhindern. Dies ist jedoch nur im Rahmen eines Bebauungsplanes zu erlangen, ansonsten sind Grundstücksteilungen

genehmigungsfrei. Die Definition in welchen Bereichen eine Einfriedung zulässig ist, verhindert auch bei Grundstücksteilung nach WEG eine zu starke Parzellierung im Altort.

Es wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme eine max. ver – 1,82 fachung, also eine Verdopplung der Wohneinheiten im Altortbereich als verträglich definiert, um die Überschaubarkeit und die Identifikation mit dem Lebensraum zu gewährleisten und die Lebensqualität von Frieding langfristig zu sichern und die Infrastruktur sowie die damit verbundenen Nachfolgekosten für die Gemeinde in einem überschaubaren Rahmen zu halten.

3. Baulinien, Baugrenzen, Wandhöhen, Haustypen

3.1 Baulinien und Firstrichtung

Die Baulinien regeln die städtebauliche Ordnung und sind daher verbindlich, hier muss jeweils das Hauptgebäude angeordnet werden. Ziel ist es auch in beengten Verhältnissen weiterhin oder zukünftig eine Bebauung zu sichern ohne die Einhaltung der Abstandsflächen gem. BayBauO Art. 6. anzuordnen. Durch die Gebäudeorientierung, hier die Firstrichtung werden Räume und Zuordnungen im Dorf geschaffen.

3.2 Baugrenzen, ohne Flächen für Garagen

Die Baugrenzen definieren indirekt die überbaubare Fläche, hier ohne Garagen auf dem jeweiligen Baugrundstück. Hier richten sich die Abstände nach der Bay.BauO Art.6. Die Grundfläche der Gebäude wurde in erster Linie nach der Anzahl der zulässigen Wohnungen definiert und müssen bei Einfügung anderer Nutzung erweitert werden.

3.3 Wandhöhen

Die traufseitige Außenwandhöhe ist generell am tiefsten Punkt des Geländes zu messen um eine Überhöhung der Gebäude zu vermeiden, Bezugspunkt ist die Oberkante FFB im Erdgeschoß, diese liegt in der Regel 15-17 cm über dem tatsächlichen Gelände. Auf Grund der bewegten Topographie in Frieding ist im Rahmen eines Bauantrages ein Nivellement vom Bauwerber erstellen zu lassen aus dem die Höhenbezugspunkte zu erkennen sind. Im Rahmen einer rechtsverbindlichen Bauleitplanung ist für bestimmte Bereiche ein Nivellement zu erstellen.

3.4 Haustypen

Es sind die Haustypen A; B; C verbindlich zulässig

3.4.1 Haustyp A

max. II Vollgeschosse zulässig

Traufseitige Außenwandhöhe mind. 6,20m – max.6,50m

Dachneigung 30 – 38°

Dachüberstand: Trauf- und giebelseitig min. 0,60 bis max. 1,20 m zulässig.

3.4.2 Haustyp B

II Vollgeschosse zwingend

Traufseitige Außenwandhöhe mind. 5,50m bis max. 6,00m

Dachneigung 18 – 25°

Dachüberstand: Trauf- und giebelseitig min.0,60 – max. 1,20 m zulässig.

3.4.3 Haustyp C

Traufseitige Außenwandhöhe max. 4,50m zulässig

Dachneigung 29 – 35°

Dachüberstand: Trauf- und giebelseitig max. 0,80m zulässig.

Ziel:

Ist es, den regionaltypischen, im Dorf überwiegend vertretenen Gebäudetyp auch weiterhin im Dorf zu erhalten. Die Grundlage dafür bilden die vorhandenen Haustypen. Hier wurden die Haustypen auf die veränderten Lebensbedingungen hin weiter entwickelt. Wobei im Altortbereich überwiegende der Haustyp A anzutreffen ist und auch weiterhin als solcher erhalten bleiben soll. Alternativ dazu ist der etwas kleinere Haustyp B für die Nutzung als Einfamilien – oder Doppelhaus anzustreben. Im Parzellierungsbereich ist auch der Haustyp C zu finden, der aber meist mit vielen Dachaufbauten erst zu der gewünschten Ausnutzung führt und somit durch den homogenen Haustyp B leicht ersetzt werden kann.

4. Bauliche Gestaltung

- 4.1 Abgrabungen sind nur bis max.1,50m und nur im straßenabgewandten Teil des Gartens an einer Seite des Gebäudes auf max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig.
 - 4.1.1 Für die Sicherung gegen wild abfließendes Wasser muss der Bauherrn Sorge tragen.
- 4.2. Aufschüttungen sind nur bis max. 0,50m zulässig.
- 4.3 Sehr dunkle oder grelle Farbanstriche sind nicht zulässig, die Farbgebung muss sich harmonisch ins Ortsbild einfügen.
- 4.4 Es sind keine Ganzglasfassaden und /oder Metallfassaden an den Straßen zugewandten Seiten zulässig.
- 4.5 Die Traufe (Dachrinne) muss durchlaufend ausgebildet sein.
- 4.6 Es sind nur Satteldächer zulässig in roter oder rotbrauner Eindeckung.
- 4.7 Es sind keine Dacheinschnitte zulässig.
- 4.8 Es sind keine Dachterrassen zulässig.
- 4.9 Zulässige Dachaufbauten für Haustyp A
 - 4.9.1 Je Gebäude ist nur ein Zwerchgiebel oder Standgiebel oder Gauben zulässig.
 - Zwerchgiebel und Standgiebel sind entlang der „Herrschinger, Hart- und Drößlinger Strasse“ nur an der Strassen abgewandten Seite zulässig.
 - 4.9.2 Zwerchgiebel oder Standgiebel
 - max. 6,00m breit zulässig.
 - Es sind max. 3 Dachflächenfenster nur auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite zulässig.
 - Der Dachüberstand darf nicht größer wie der des Hauptdaches sein.
 - Der First muss unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben.
 - Die Dachneigung darf mit einer max. Toleranz von 5° wie das Hauptgebäude ausgeführt sein.
 - müssen wie das Hauptgebäude eingedeckt sein.
 - 4.9.3 Giebelgaube/Schleppgaube/Dachflächenfenster
 - Giebelgauben sind erst ab 32° Dachneigung zulässig.
 - Schleppgauben sind erst ab 36° Dachneigung zulässig.
 - max. sind 2 Gauben oder 3 Dachflächenfenster je Gebäudeseite zulässig.
 - Gauben müssen mind. 4,00m von der Gebäudekante entfernt sitzen.
 - Die Breite der Gauben darf 2,00m Außenmaß nicht überschreiten.
 - Gauben dürfen eine max. Dachüberstand von 25cm umlaufend haben.
 - Die Größe von Dachflächenfenster darf max. 1,00m x 1,30m betragen.
 - Gauben und Dachflächenfenster müssen einen Abstand von mind. 4,00m voneinander haben.

- Die Oberkante von Gauben und Dachflächenfenster muss mind. 50cm unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein.
- Dachgauben und Dachflächenfenster sind nur in der 1. Ebene des Daches zulässig.

4.10 Dachaufbauten Haustyp C

4.10.1 Giebelgaube/Dachflächenfenster

- Giebelgauben sind erst ab 32° Dachneigung zulässig.
- es ist max. nur eine Giebelgaube oder 2 Dachflächenfenster je Dachseite zulässig
- Die Gaube muss mind. 2,00m von der Gebäudekante entfernt sitzen.
- die Breite der Gaube darf 2,00m Außenmaß nicht überschreiten.
- die Gaube darf max. einen Dachüberstand von 25cm umlaufend haben.
- Die Größe von Dachflächenfenster darf max. 1,00m x 1,30m betragen.
- Die Dachflächenfenster müssen mind. 1,50m Abstand voneinander haben.
- Die Oberkante von Gauben und Dachflächenfenster muss mind. 50cm unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein.

4.10.2 Es ist nur ein Zwerchgiebel pro Gebäude und eine stehende Gaube auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite zulässig, oder je Gebäudeseite nur eine stehende Gaube zulässig.

4.10.3 Zwerchgiebel

eine Kombination von einem Zwerchgiebel und einer stehenden Gaube auf einer Gebäudeseite ist nicht zulässig.

- ist erst ab einer Gebäudelänge von min. 12,00m zulässig.
- muss mittig im Gebäude sitzen, jedoch mind. 1/4 der Gebäudelänge von der Gebäudekante entfernt sein.
- darf max. 4,50m breit sein.
- Der Zwerchgiebel muss mauerbündig mit der traufseitigen Hauswand liegen.
- der First muss mind. 50cm unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben.
- Dachüberstand wie beim Hauptdach.
- Im Bereich des Zwerchgiebels sind keine Vor- und Rücksprünge, sowie keine Abständerung vom Dach oder Balkon; sowie keine Wintergartenkonstruktionen im EG und/oder DG, zulässig.
- die Tiefe des Balkons darf nicht größer sein wie der des Dachüberstandes.
- Das Balkongeländer darf nur senkrechte Stäbe in Holz oder Metall aufweisen.
- Zwischen Gebäudeaussenkante/Dachhaut und Belichtungselemente muss ein mind. 50cm breiter Mauerwerksstreifen verbleiben.
- Der Zwerchgiebel muss in Bezug auf die Dachneigung mit einer max. Toleranz von 5 Grad wie das Hauptdach ausgeführt sein und muss wie das Hauptdach eingedeckt sein.

4.11 Bei Dachaufbauten; z.B. Gauben darf die Wärmedämmung nicht als Aufdachdämmung angebracht werden, um überhohe Konstruktionen bei Dachaufbauten zu vermeiden.

4.12 Dachaufbauten Haustyp B

4.10.1 Beim Haustyp B sind keine Dachaufbauten und Dachflächenfenster zulässig.

4.13 Dachgauben sind bei Umnutzungen im Bestand ab 30° Dachneigung zulässig. Art der Aufbauten siehe Pkt. 4.9 und 4.10

- 4.14 Die Baukörper sind über einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln, der First muss über die längere Gebäudeseite verlaufen.
Vorschlag im Verhältnis 1: 1,5 (z. B. 12 x 18) => die Gebäude müssen um die Hälfte länger als breit sein, entlang der Haupterschließungsachsen, wo der Grundstückszuschnitt dies zulässt.
- 4.15 Wintergärten, Erker oder Wohnraumerweiterungen, sowie Gewächshäuser sind an der Straßen zugewandten Seite entlang der Haupterschließungsachsen „Herrschinger, Hart- und Drösslinger Strasse“ nicht zulässig. Dies gilt auch für Vor- und Rücksprünge in Dach und Fassade.

Ziel:

Für die, aus den vorhandenen Gebäuden entwickelten regionaltypischen Haustypen sind nur bestimmte Dachaufbauten zulässig, um die Klarheit, Homogenität und Gestalt der Baukörper so weit als möglich zu erhalten.

Für den Haustyp C wurde nur noch entlang der Haupterschließungsachsen, wie, „Herrschinger Strasse“, „Drösslinger Straße“, „Widdersberger Strasse“ und „Hartstrasse“ an den Straßen zugewandten Seiten die Einschränkungen auf eine Gaube oder einen Zwerchgiebel festgelegt.

5. Stellplätze und Garagen - siehe hierzu gemeindl. Stellplatzsatzung

- 5.1 Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen gem. §14, sowie die Zufahrten zu Tiefgaragen sind mindestens 5,00m hinter der Vorderkante des Hauptgebäudes anzuordnen.
- 5.2 Garagen, Tiefgaragenrampen, sowie Nebengebäude/Nebenanlagen müssen entlang der Erschließungsstrassen „Andechser Strasse“ „Herrschinger und Starnberger Strasse“ mind. 3,00m hinter der straßenseitigen Vorderkante des Hauptgebäudes zurückbleiben.
- 5.3 Der Stauraum vor den Garagen und den überdachten Stellplätzen und Tiefgaragen muss jedoch mind. 5,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen.
- 5.4 Tiefgaragenzufahrten sind generell mit einem Gebäude zu überbauen.
Ausnahmen hierzu bilden die Bereiche wo die Topographie des Geländes ausgenutzt werden kann und die Fahrzeuge sofort unter der Erde verschwinden.

Ziel:

Um die prägenden Baukörper auch weiterhin als Raumkanten zu erhalten ist es notwendig die untergeordneten Baukörper, wie Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen hinter der vorderen Gebäudekante zurückweichen zu lassen. Da bei einzelnen Gebäude eine große Kubatur auf kleinem Grundstück auch weiterhin erhalten bleiben soll müssen zukünftig vereinzelt die Stellplätze im EG der Gebäude untergebracht werden.

6. Grünordnung mit Pflanzliste

- 6.1 Koniferen, wie z.B. Thuja sind im bebauten Ortsbereich, sowie als Ortsrandeingrünung nicht zulässig.
- 6.2 Pro 400 qm Grundstücksfläche sind 2 Obstbäume zu pflanzen.
- 6.3 Die vorhandenen Großbäume sind auf Dauer zu erhalten, neu zu pflanzende Großbäume sind gemäß dem Bestand zu ergänzen.
- 6.2.1 Grundstücke in Ortsrandlage haben eine Begrünung entlang des Ortsrandes zu schaffen.

Ziel:

Ist es, die bestehende Durchgrünung von Frieding zu erhalten und zu stärken, um somit auch die Lebensqualität langfristig zu sichern. Hierbei ist im Besonderen auf die Verwendung einheimischer Pflanzen zu achten die in der beigefügten Pflanzliste aufgeführt sind. Der Ortsrand bildet den Übergang vom bebauten Ortsbereich zur freien Landschaft darum ist an dieser Übergangsstelle eine Eingrünung besonders wichtig.

Anmerkung:

Bei Umstrukturierungen ist es sehr wichtig, fußläufige Verbindungen zum Laden zu schaffen, sowie die Verbindungen in die freie Flur zu erhalten.

Zu Pkt. 6 Pflanzliste: Rahmenplan Gemeinde Andechs - Gemeindeteil Frieding

Pflanzvorschlag für den Altortbereich, vor allem den Straßenraum prägend

Vorhanden und gut wüchsig sind in Bezug auf Boden und Kleinklima (Senke) folgende Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name	Kürzel	Bereich
Acer campestre	Feldahorn	AC	Kirche
Acer platanoides	Spitzahorn	SA	Straße
Aesculus hippocastanum	Roskastanie	RK	Gaststätten
Juglans regia	Walnuß	Wa	Bauernhöfe
Robinia pseudoacacia	Akazie	Ro	Trockene Hänge, Straße
Sorbus aucuparia	Eberesche	Eb	Kleine Hofbäume
Tilia cordata u. platyphyllos	Winter-u. Sommerlinde	Li	Straße, Höfe
	Obstbäume		Gartenbereiche

Baumliste als Pflanzvorschlag

Pflanzstärke ab 14 cm Stammumfang, als Hochstamm aufgestatet

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe /Kürzel	Bereich
Acer campestre	Feldahorn	Kleinbaum / AC	Vorgarten
Acer platanoides	Spitzahorn	Großbaum / SA	Straße
Aesculus hippocastanum	Roskastanie	Großbaum / RK	Offene Beläge
Carpinus betulus	Hainbuche	Kleinbaum / Hbu	Vorgarten
Fraxinus excelsior	Esche	Großbaum / Es	Naturbereiche
Juglans regia	Walnuß	Großbaum / Wa	Hofbereiche
Prunus avium	Vogelkirsche	Mittl. Baum / PR	Hofbaum
Quercus robur+petraea	Sommereiche, Traubeneiche	Großbaum / Ei	Hofbaum
Robinia pseudoacacia	Akazie	Großbaum / R	Straße
Sorbus aria	Mehlbeere	Kleinbaum / Me	Vorgarten
Sorbus aucuparia	Eberesche	Kleinbaum / Eb	Vorgarten
Tilia cordata	Winterlinde	Großbaum / Li	Straße
	Obstbäume	Hoch-bzw. Halbstamm	Garten u. Vorgarten

Pflanzvorschlag für den Altortbereich

Sträucherliste als Pflanzvorschlag; zu pflanzen als Einzel- oder Gruppengehölz

entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe	Besonderheit
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	Strauch, lockerer Wuchs	Blüten-u. Fruchtgehölz
Buddleia	Sommerflieder	Strauch	Blüten-u. Bienennährgehölz
Buxus sempervirens	Buchs	Strauch	Immergrün, Bauerngarten
Cornus mas	Kornelkirsche	Strauch	Erste Bienenweide, Früchte essbar
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Hoher Strauch	Im Winter schmückend d. rote Zweige
Corylus avellana	Haselnuss	Großstrauch	Erste Bienenweide
Deutzia	Maiblumenstrauch	Strauch	Blütengehölz
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Strauch	Blütenschmuck, giftige Beeren
Hibiscus syriacus	Eibisch	Strauch	Blütengehölz
Kerria japonica	Ranunkelstrauch	Strauch	Blütengehölz

Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch	Strauch	Blütengehölz
Ligustrum vulgare	Liguster	Strauch	Fruchtgehölz, giftig
Lonicera tatarica	Gemeine Heckenkirsche	Strauch	Vogelnährgehölz, giftige Beeren
Philadelphus	Falscher Jasmin	Strauch	Blütengehölz
Potentilla	Fingerstrauch	Strauch	Blütengehölz
Pyracantha	Feuerdorn	Strauch	Blütengehölz, Dornen
Ribes	Johannisbeeren	Strauch	nicht beerentragende Sorte
Rosa	Wild-u.Edelrose	Strauch	Blüten- u. Fruchtschmuck
Sambucus nigra	Schwarzer.Hollunder	Strauch	Vogelnährgehölz
Spiraea	Spiere	Strauch	Blütengehölz
Syringa	Flieder	Strauch	Blütengehölz
Viburnum	Schneeball	Strauch	Blütengehölz
Weigela	Weigelie	Strauch	Blütengehölz

7. Sonstiges

Nachfolgend genannte Flurnummern haben bereits einen höheren Bestand an Wohnungen als zukünftig bei Umnutzungen zulässig ist.

Flurnummer	Strasse	Bestand Wo	Neu Wo
27/2	Drösslinger Strasse	7	3
109	Herrschinger Strasse	5	2
47	Herrschinger Strasse	5	1
97	Herrschinger Strasse	6	3
147 Teil	Hurtenstrasse	3	2
40/4	Hurtenstrasse	2	1
147	Hurtenstrasse	3	2
59	Martinweg	3	2
30/2+30/3	Widdersberger Strasse	6	3
34	Widdersberger Strasse	4	2

Insgesamt hat bereits eine starke Nachverdichtung mit Wohnen stattgefunden was zur Folge hat, das andere Nutzung eigentlich nur noch in Form von immissionsverträglicher Nutzung stattfinden kann.

Vera Winzinger

Schemazeichnung zu Pkt. 4

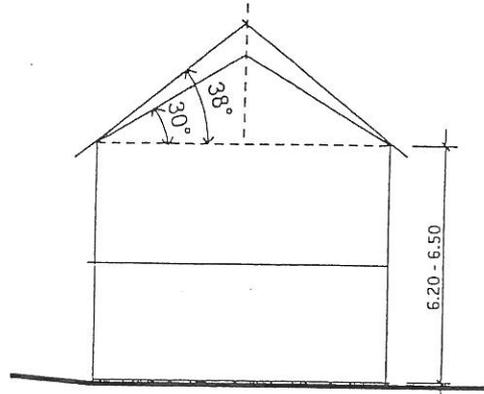
Haustyp A

WANDHÖHE:
mind. 6.20m bis max. 6.50m

DACHNEIGUNG:
30° bis 38°

GESCHOSSE:
max.II Vollgeschosse zulässig

Dachüberstand
mind. 0,60 bis max. 1,20m



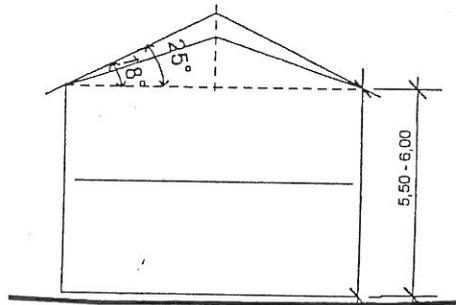
Haustyp B

WANDHÖHE:
mind. 5,50m bis max. 6,00m

DACHNEIGUNG:
18° bis 25°

GESCHOSSE:
II Vollgeschosse zwingend

Dachüberstand
mind. 0,60 bis max. 1,20m

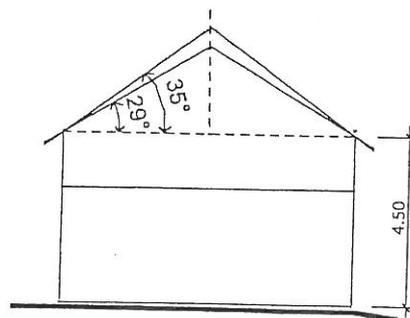


Haustyp C

WANDHÖHE:
max. 4.50m

DACHNEIGUNG:
29° bis 35°

Dachüberstand
max 0,80m



HAUSTYPEN
Gemeinde Andechs