

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄß § 4 BAUNVO
	BAUGRENZE OBERHALB DER GELÄNDEOBERFLÄCHE GEMÄß § 19 BAUNVO UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DES § 16 ABS. 5 BAUNVO
	BAUGRENZE UNTERHALB DER GELÄNDEOBERFLÄCHE GEMÄß § 19 BAUNVO UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DES § 16 ABS. 5 BAUNVO
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE TIEFGARAGENABFAHRT
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
	EIN- BZW. AUSFAHRT FÜR DIE TIEFGARAGE GEMÄß § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
	FASSADE MIT ERHÖHTEN SCHALLSCHUTZANFORDERUNGEN GEMÄß TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN PKT. 7.0
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
	BAUM BESTEHEND, ZU ERHALTEN
	FLÄCHE FÜR ABFALLENTSORGUNG / WERTSTOFFINSEL

NUTZUNGSSCHABLONE	MAXIMALE WANDHÖHE
BAUGEBIET	GRUNDFLÄCHENZAHLEN (GRZ)
GRUNDFLÄCHENZAHLEN (GRZ)	GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN (GFZ)
ABWEICHENDE BAUWEISE	▽ über NN (GELÄNDEHÖHE)

II. PLANLICHE HINWEISE

	BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZE
	MAßLINIEN IN METERN
	FLURSTÜCKNUMMER
	VORHANDENE GEBÄUDE ABZUBRECHEN
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE OBERIRDISCH
	BEREICH FÜR DIE GRUNDSTÜCKSEINFAHRT GEMÄß § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB
	VORGESCHLAGENE BAUMPFLANZUNG
	TRAFOSTATION GGF. NEU
	BESTEHENDE TRAFOSTATION GGF. ZU VERSETZEN

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der mit Bekanntmachung vom 09.11.1970 gültige Bebauungsplan "Salzstraße Nord" mit all seinen rechtskräftigen Änderungen wird für den Änderungsbereich gemäß Planzeichnung geändert.
Die gültige zugehörige Satzung wird für den Änderungsbereich aufgehoben und folgendermaßen neu festgesetzt:

1.0. **ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten die in der Planzeichnung bzw. den Nutzungsschablonen angegebenen Werte.

Für die Berechnung der Höhe der Außenwand gilt als $\pm 0,00$ m = + 424,10 m über NN. Die Berechnung der Außenwand ergibt sich aus der Kote + 424,10 m über NN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, traufseitig gemessen.

Grundflächenzahl I (GRZ I): 0,42
Grundflächenzahl II (GRZ II): 0,78 ermittelt gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO
Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2

Die Gebäudelänge darf 50 m nicht überschreiten, ausgenommen sind hier Vorsprünge im Erdgeschoss an der West- und Ostseite mit maximal 1,50 m Tiefe und auf einer maximalen Gesamtlänge von 5,80 m.

2.0. **GEBÄUDEHÖHEN**
Die Höhe der Außenwand darf 10 m nicht überschreiten.
Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird auch die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO angeordnet.
Der Art. 6 BayBO ist entsprechend anzuwenden.

3.0. **DACHFORM**
Es ist ein Pultdach mit einer Dachneigung von 5° - 10° zulässig.
Die (Pult-) Firstrichtung ist parallel zur Saaldorfer Straße anzuordnen.
Die Traufe ist auf der Seite der Wasserburger Straße anzuordnen.

4.0. **STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
KFZ-Stellplätze sind entsprechend der Satzung der Stadt Freilassing nachzuweisen. Zusätzlich sind 15 Stellplätze als Ersatz für die derzeit bestehenden Garagen auf dem Grundstück nachzuweisen. Dies kann oberirdisch und in einer Tiefgarage erfolgen.

Stellflächen und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Tiefgaragen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den Grundstücksflächen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 BauNVO unter Berücksichtigung des § 16 Abs. 5 BauNVO zulässig.

5.0. **NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Nebenanlagen sind ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Nebenanlagen zulässig.

6.0. **VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Eine Zufahrt bzw. Zugang auf den Geh- und Radweg auf die Wasserburger Straße darf nicht erfolgen. Grundstückszufahrten und Zuwegungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.0. **IMMISSIONSSCHUTZ**

7.1. **BAU-SCHALLDÄMM MAß**
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen folgendes resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß erreichen
• Nordfassade R_{w,ges} = 45 dB
• Westfassade R_{w,ges} = 40 dB
• Ostfassade R_{w,ges} = 35 dB
• Südfassade R_{w,ges} = 35 dB

7.2. **GRUNDRISORIENTIERUNG BEIM NEUBAU**
Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind über die lärmabgewandte Südfassade zu belüften. Alternativen siehe Punkt a), b), c) oder d)

a. Es ist planerisch dafür zu sorgen, dass der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) besitzt.

b. Vor dem zu öffnenden Fenster ist ein Vorbau (Prallscheiben, verglaste Loggien/Laubengang, Wintergärten, geeignetes Kastenfenster, schallgedämmte Schiebeläden oder dergleichen) vorzusehen, sodass bei einem teilgeöffneten Fenster und bei gewährleistetester Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von L_{p,In} = 30 dB(A) nicht überschritten wird. Die Vorbauten / Balkone sind an der Deckenunterseite absorbierend auszukleiden.

c. Der Raum ist mit einer schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten, die sicherstellt, dass der Raum bei geschlossenem Fenster ausreichend belüftet wird. Der mittlere Innenraumpegel durch die Anlage darf 25 dB nicht überschreiten.

d. Die Außenwohnbereiche sind an der Südfassade anzuordnen.

7.3. **TG-RAMPENÜBERDACHUNG**
Die Überdachung ist absorbierend zu verkleiden, bzw. Absorptionsgrad $\alpha_w \geq 0,5$.

Festsetzungen für Grün- und Freiflächen

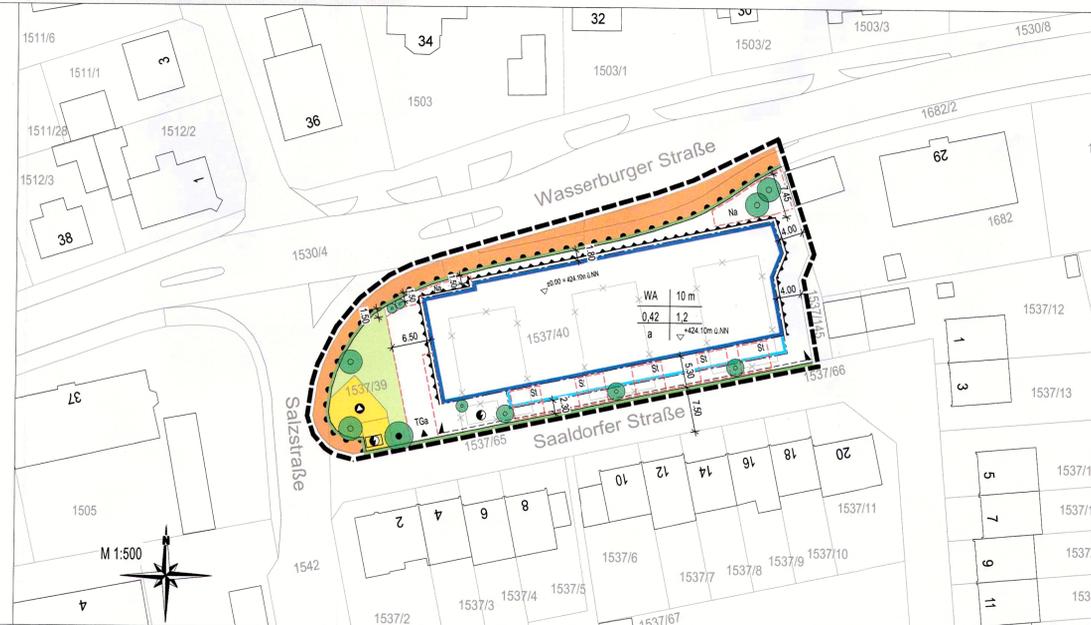
8.0. **SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**

8.1. **SCHUTZ DES MUTTERBODENS**
Der Mutterboden ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Grundsätze hierfür enthält die DIN 18320.

8.2. **PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
Für die Begrünung durch eine naturnahe Bepflanzung ist ausschließlich standortheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden, z.B. Acer platanoides.
Bei Renobepflanzungen sind die Grenzabstände nach dem bayerischen Nachbarrecht einzuhalten (Art. 47 ff. BSB).

8.3. **PFLEGE DER NEUANPFLANZUNG**
Die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist zu pflegen und bei Ausfall von Gehölzen durch Gehölze gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

GELTUNGSBEREICH DER 15. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES



IV. TEXTLICHE HINWEISE

9.0. **ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE**
Archäologische Bodenfunde, die während den Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.

10.0. **ERSCHLIESSUNG**

10.1. **WASSERVERSORGUNG**
Sämtliche Grundstücke erhalten einen Anschluss an die Wasserversorgung der Stadt.

10.2. **ABWASSERBESEITIGUNG**
Anfallendes häusliches Abwasser ist in das Kanalsystem einzuleiten und der städtischen Abwasserbeseitigung zur Reinigung zuzuführen.

10.3. **NIEDERSCHLAGSWASSER**

10.3.1. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen müssen auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.

10.3.2. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte / linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen anzuwenden.

10.3.3. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

10.3.4. Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser ist zu versickern (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen, etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflasterdecke auszuführen.

10.3.5. Bei Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei 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 sind zu vernachlässigen.

10.3.6. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, in wieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt.
Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreisetzungsvorordnung (NWFriV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENNOG) bzw. in das Grundwasser (TRENKW) sind einzuhalten.
Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

10.3.7. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.
Werden ausnahmsweise in Tiefgaragen und zugehörigen Abfahrten undurchlässige Flächenbeläge verwendet, sind diese an Sicheranlagen anzuschließen. Hinsichtlich der Versickerung sind grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen.
Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

10.3.8. Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen.

10.3.9. Zu potenziellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Alllastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., ist der aktuelle Informationsstand beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen.
Angetroffene Bodenauffälligkeiten während der Baumaßnahmen, welche auf eine Altlast oder ähnliches hinweisen, sind dem Landratsamt Berchtesgadener Land zu melden.

11.0. **IMMISSIONSSCHUTZ**

11.1. 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 in der gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.
Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109.

11.2. Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß R_w wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C“ angegeben (R_w(C, Ctr) dB, zum Beispiel: R_w 37 (-1; -3) dB.
Der Korrekturwert „C“ berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des Ctr - Werts erfüllt wird.

11.3. **Außenliegende Klima- und Heizgeräte:**
Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 10 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein.
Hinsichtlich der tiefrequenten Geräusche ist die E-DIN45680:2013-09 zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat in der Sitzung vom 24.10.2016 die Aufstellung der 15. Bebauungsplanänderung „Salzstraße Nord“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 08.11.2016 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.09.2016 hat in der Zeit vom 16.11.2016 bis 19.12.2016 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.09.2016 hat in der Zeit vom 16.11.2016 bis 19.12.2016 stattgefunden.
- Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.09.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2017 bis 13.11.2017 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.09.2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2017 bis 13.11.2017 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Freilassing hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 19.02.2018 die 15. Änderung des Bebauungsplans „Salzstraße Nord“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.02.2018 als Satzung beschlossen.

Freilassing, den 26. FEB. 2018

(Josef Flatscher, Erster Bürgermeister)

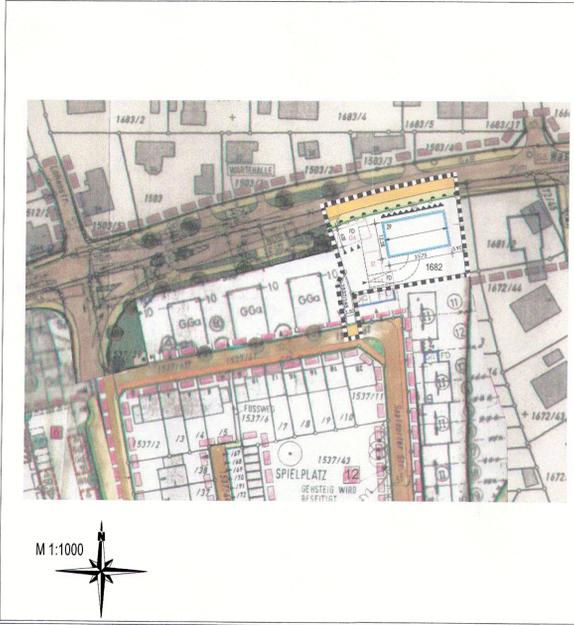
Freilassing, den 27. FEB. 2018

(Josef Flatscher, Erster Bürgermeister)

Freilassing, den 12. FEB. 2018

(Erster Bürgermeister Josef Flatscher)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SALZSTRASSE NORD" MIT ÄNDERUNG NR. 11. UND 13.



15. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

"SALZSTRASSE NORD"

ÜBERSICHTSPLAN FREILASSING
MIT LAGE DES BEBAUUNGSPLANES

AUFGESTELLT:	16.02.2018	PLANFERTIGER:	RRP - ROLAND RICHTER & PARTNER GMBH
GEÄNDERT:		GEÄNDERT:	SÄGEWERKSTR. 24
GEÄNDERT:		GEÄNDERT:	83395 FREILASSING
GEÄNDERT:		GEÄNDERT:	FREILASSING, DEN

Maßstab 1:500

JOSEF FLATSCHER
ERSTER BÜRGERMEISTER