



Präambel
 Die Stadt Freilassing erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 und 13b i.V.m. 13a des Baugesetzbuches (BauGB 2004 [zuletzt geändert 2017]), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990 [zuletzt geändert 2017]), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 und 4 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) den Bebauungsplan mit Grünordnung "Wohngebiet am Pfarrweg" als Satzung. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die Planzeichnungen gem. A. sowie die Festsetzungen durch Planzeichen gem. B. und durch Text gem. D. dieser Satzung. Festsetzungen des Bebauungsplans "Friedhofserweiterung" mit Bekanntmachung vom 19.08.1997 werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans durch diesen verdrängt.



B. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

- B.1 Allgemeines**
 B.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 B.2 **Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 B.2.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
 Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Nummerierung Baugebiet

WA 1	SD 26,34*
GR min	105
GR max	195
GF	120
1 Wo	OK 403,2
2	OK 421,1

 Dachform mit Dachneigung
 Höchstzulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO in m²
 Höchstzulässige Grundfläche inkl. Überstreichung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO in m²
 Höchstzulässige Geschosshöhe je Baugrundstück in m
 Höchstzulässige Oberkante der Wandhöhe in m über Normalnull
 Zone der Vegetations- u. Höchstzulässige
 Offene Bauweise mit
 Erdbauwerk
 Doppelhaushälter / Hausgruppen
 Hauptgeschoss
 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen je Baugrundstück
 B.2.2 Abgrenzung zwischen den Baugebieten und Maß der baulichen Nutzung
 B.2.3 Baugrenze
 B.2.4 Baulinie
 B.3 **Erschließung, Verkehr, Nebenanlagen**
 B.3.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 B.3.2 Straßenbegrenzungslinie
 B.3.3 Umgrenzung von Flächen zur Unterbringung von:
 a) Ga Garagen
 b) CP Carports
 c) St Offenen Stellplätzen
 d) GGa/ GCP/ GST Gemeinschaftlichen Garagen / Carports / Stellplätzen
 e) NA Nebenanlagen
 B.4 **Grünordnung**
 B.4.1 Fläche zu begrünen und zu bepflanzen.
 B.4.2 Öffentliche Grünfläche
 a) Zweckbestimmung Spielplatz
 b) Zweckbestimmung Friedhof
 B.5 **Sonstige Festsetzungen**
 B.5.1 Firstrichtung für Hauptgebäude gem. Planzeichnung
 B.5.2 Bemaßung
 B.5.3 Fassadenbereiche mit schalldämmtem Belüftungskonzept

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND SCHEMADARSTELLUNGEN

- C.1 Hinweise durch Planzeichen**
 C.1.1 Grundstücksgrenze mit Nummer
 C.1.2 Bestehender Baukörper
 C.1.3 Vorgeschlagene Grundstücksteilung
 C.1.4 Vorgeschlagener Standort für Baumpflanzungen
 C.1.5 Bestehender Einzelbaum (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)
 C.1.6 Bestehende Baumhecke (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)
 C.1.7 Voraussichtlich konzeptbedingter Baumentfall
 C.1.8 Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
 C.1.9 Flächenangabe für Spielplatz
 C.1.10 Sichtdreiecke zum Fuß und Radweg (3m / 30m)
 C.1.11 Sichtdreiecke zur Laufener Straße (3m / 70m)
 C.2 **Schemadarstellungen**
 C.2.1 **zu Höhenentwicklung (D.2.3) und Dächern (D.6)**

 C.2.2 **zu Grundflächen (D.2.1) mit Berechnungsbeispiel**

Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO	
1) Hauptgebäude	100 m²
2) Keller	8 m²
3) Wintergarten	12 m²
4) eingebaute Terrasse	20 m²
5) Balkon	20 m²
6) abgedeckte Überstreichung (4,1 m x 5,1 m)	21 m²
Gesamt GR 19,2	170 m²

Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO	
1) Garage	30 m²
2) Keller	30 m²
3) Weg	15 m²
4) Gartenhaus	5 m²
5) Mül	4 m²
Gesamt GR 19,4	90 m²

Grundfläche nach § 19 Abs. 2 und 4 Satz 1 BauNVO	
1) GR 19,2	170 m²
2) GR 19,4	90 m²
3) GR 19,2 + 19,4	260 m²

D. FESTSETZUNG DURCH TEXT

- D.1 Art der baulichen Nutzung**
 D.1.1 Die Baugebiete WA1, WA2, WA3 und WA4 werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO mit den Abweichungen gem. D.1.2 - D.1.4 festgesetzt.
 D.1.2 Zulässig sind folgende Arten der baulichen Nutzung:
 a) Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
 b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und
 c) Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).
 D.1.3 Ausnahmeweise können folgende Arten der baulichen Nutzung zugelassen werden:
 a) Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und
 b) Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).
 D.1.4 Unzulässig sind folgende Arten der baulichen Nutzungen:
 a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
 b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
 c) Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),
 d) Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und
 e) Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).
 D.1.5 In den Baugebieten WA1 - WA3 ist je Wohngebäude eine Wohnung, im Baugebiet WA4 sind je Wohngebäude bis zu zwei Wohnungen zulässig.
D.2 Maß der baulichen Nutzung
 D.2.1 **Grundflächen**
 D.2.1.1 Je Baugrundstück beträgt die maximal zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO:
 a) 105 m² im WA1,
 b) 125 m² im WA2,
 c) 115 m² im WA3 und
 d) 200 m² im WA4.
 Die je Baugrundstück insgesamt höchstzulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 1.050 m² im WA1, 1.125 m² im WA2, 575 m² im WA3 und 800 m² im WA4.
 D.2.1.2 Die maximal zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO je Baugrundstück überschritten werden bis zusammengerechnet maximal:
 a) 195 m² im WA1,
 b) 215 m² im WA2,
 c) 205 m² im WA3 und
 d) 380 m² im WA4.
 D.2.1.3 Die je Baugrundstück insgesamt höchstzulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beträgt 1.950 m² im WA1, 1.935 m² im WA2, 1.025 m² im WA3 und 1.520 m² im WA4.
 D.2.1.3.1 Eine zusätzliche Überschreitung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
 D.2.2 **Geschosshöhen**
 D.2.2.1 Je Baugrundstück beträgt die maximal zulässige Geschosshöhe:
 a) 170 m im WA1,
 b) 200 m im WA2,
 c) 190 m im WA3 und
 d) 320 m im WA4.
 D.2.2.2 Bei der Berechnung der Geschosshöhe bleiben unberücksichtigt:
 a) Anlagen nach § 20 Abs. 4 BauNVO und
 b) Garagen, auch wenn sie an das Hauptgebäude angebaut sind oder sich ganz oder teilweise in das Hauptgebäude erstrecken, auch wenn sie nicht grenztadig errichtet werden.
 D.2.3 **Höhenentwicklung**
 D.2.3.1 Hauptgebäude dürfen die je Baugebiet im Plan festgesetzte, maximale Oberkante der Wandhöhe über Normalnull nicht überschreiten.
 D.2.3.2 Hauptgebäude sind in den Baugebieten WA1 - WA3 mit zwingend zwei Vollgeschossen, im Baugebiet WA4 mit bis zu zwei Vollgeschossen, zu errichten.
 D.2.3.3 Nebenanlagen sowie Carports und Carports dürfen eine Wandhöhe von maximal 3,0 m über der Geländehöhe nicht überschreiten. Die Wandhöhe ist der senkrechte Abstand zwischen dem geplanten Gelände an seinem Schnittpunkt mit der Außenwand und dem gedachten Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut (Dachneindeckung).
 D.3 **Überbaubare Grundstücksfläche**
 D.3.1 Ein Vortreten von Hauptgebäuden vor die Baugrenzen und Baulinien, auch teilweise oder in geringfügigem Ausmaß, ist unzulässig. Davon ausgenommen sind Dachüberstände. Sie dürfen die Baugrenzen und Baulinien um bis zu 0,5 m überschreiten.
 D.3.2 Ein Zurückbleiben von Gebäuden von der Baulinie, auch in geringfügigem Ausmaß, ist unzulässig. Davon ausgenommen sind Eingangsbereiche bis zu einer Höhe von 3,0 m und einer Breite von 2,0 m.
 D.3.3 Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.
 D.3.4 In den Baugebieten WA1 - WA3 sind Hauptgebäude mit einer Bebaugungstiefe von mindestens 10 m, gemessen ab der jeweiligen Baulinie, zu errichten. Ist keine Baulinie festgesetzt, ist das Maß ab der nördlichen Baugrenze zu nehmen.
 D.4 **Größe der Baugrundstücke**
 Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße haben von:
 a) 220 m² im WA1,
 b) 290 m² im WA2,
 c) 240 m² im WA3 und
 d) 470 m² im WA4.
 D.5 **Aneinandergebäude Gebäude**
 An der Grundstücksgrenze aneinandergebäude Hauptgebäude und Garagen sind profilgleich zu errichten. Als profilgleich im Sinne dieser Festsetzung gelten Gebäude, die eine einheitliche Dachform, Dachneigung und Höhenentwicklung sowie in der Draufsicht eine durchgehende Frontlinie aufweisen.
 D.6 **Dächer**
 D.6.1 Dächer von Hauptgebäuden und Garagen sind als Satteldach und einer Dachneigung zwischen 26° - 34° zu errichten.
 D.6.2 Satteldächer sind symmetrisch (beidseitig gleiche Dachneigung) zu errichten. Der First ist in der Mitte des Hauptbaukörpers zu situieren.
 D.6.3 Als Dachneidung sind bei Satteldächern nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farbvarianten rot, braun oder anthrazit, sowie daraus sich ergebenden Mischformen, zulässig.
 D.6.4 Carports sind mit Flachdach zu errichten und extensiv zu begrünen.
 D.6.5 Für Dächer von Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 5 m² ist die Dachform und Dachneidung frei wählbar. Sie muss sich in Form und Farbgebung in die Architektur einfügen.
 D.6.6 In den Baugebieten WA1 - WA3 sind Dachgauben, Dachschneitte und Querriegel unzulässig.
 D.6.7 Im Baugebiet WA4 sind zulässig:
 a) Dachgauben und Dachschneitte, deren Gesamtdache zusammen gerechnet nicht mehr als 10 % der Dachfläche des Hauptdaches je Gebäude ausmachen,
 b) Querriegel, deren Breite nicht mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand ausmachen und deren Teile vor der Außenwand nicht mehr als 2,5 m betragen.
 Dachgauben und Dachschneitte und Querriegel müssen an ihrem höchsten Punkt mindestens 0,5 m (senkrecht gemessen) unter dem Hauptdach verbleiben. Der First von Querriegeln und Dachgauben muss senkrecht zum Hauptfirst stehen. Je Gebäude ist nur ein Querriegel zulässig.
 D.6.8 Dachaufbauten, wie z.B. technische Aufbauten, Kamine und Entlüftungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m über der realisierten Dachfläche am jeweiligen Aufbaupunkt zulässig (siehe hinsichtlich C.2.1).
 D.7 **Nebenanlagen und Terrassen**
 D.7.1 Grundstückszufahrten und Zuwegungen sowie Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen zulässig. Zufahrten, Zuwegungen und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterterrassen, Rasengitter, Pflaster mit offenen Fugen) herzustellen.
 D.7.2 Sonstige Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuschen, Geräteschuppen, Wintergärten, Gewächshäuser, überdachte Fahrradabstellplätze oder überdachte Lagerplätze für Hausmüll) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen zulässig.
 D.7.3 Von D.7.2 abweichend ist je Baugrundstück eine sonstige Nebenanlage bis zu einer Grundfläche von 5 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen zulässig.
 D.8 **Offene Stellplätze, Carports, Carports**
 D.8.1 Hinsichtlich der Zahl der notwendigen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing in der jeweils gültigen Fassung.
 D.8.2 Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Carports und den überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen.
 D.8.3 Wo gemäß der Planzeichnung Garagen an die Grundstücksgrenze angebaut werden dürfen, sind diese entweder grenztadig, oder mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur Grundstücksgrenze, zu errichten.
 D.8.4 In den Baugebieten WA1 und WA3 sind Carports zwingend an einer der beiden Grundstücksgrenzen zu errichten.
 D.8.5 Zufahrten und offene Stellplätze sind mit tragfähigen, wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterterrassen, Rasengitter, Pflaster mit offenen Fugen) herzustellen.
 D.8.6 Offene Stellplätze, Carports und Carports sind so herzustellen, dass zur Erschließung der rückwärtigen Gebäude eine mindestens 1,25 m breite, geradlinige Zuwegung sichergestellt ist. Die Zuwegung ist zur Erschließung für die Feuerwehr freizuhalten.
 D.9 **Solaranlagen**
 D.9.1 Solaranlagen sind ausschließlich auf den Dächern von Hauptgebäuden und Garagen zulässig.
 D.9.2 Solaranlagen sind als gleichmäßige, rechteckige Flächen im Neigungswinkel des Dachs zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig.
 D.10 **Werbeanlagen**
 D.10.1 Je Baugrundstück ist eine an die Wand des Haupt- oder Nebengebäudes montierte Werbeanlage bis zu einer maximalen Ansichtfläche von 0,5 m² zulässig.
 D.10.2 Werbeanlagen sind nur in Form von Firmennetzen und Firmennamen und nur am Ort der Leistung zulässig. Fensterflächen sind von Werbeanlagen freizuhalten.
 D.10.3 Unzulässig sind Werbeanlagen oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses, freistehende Werbeanlagen sowie beleuchtete oder blinkende Werbeanlagen.
 D.10.4 Werbeanlagen an Garagen oder Carports dürfen deren Wandhöhe nicht überschreiten.
 D.11 **Abgrabungen und Aufschüttungen**
 D.11.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zu folgenden Zwecken zulässig:
 a) zur Herstellung der Straßenverkehrsfläche,
 b) zur höhenmäßigen Angleichung der Grundstücke an die Straßenverkehrsfläche,
 c) zur Integration der Hauptgebäude und Nebenanlagen in die bestehende Topographie und
 d) zur Herstellung ggf. erforderlicher Versickerungsmulden oder -gräben.
 D.11.2 Abgrabungen und Aufschüttungen gem. D.11.1 c) und d) dürfen eine Differenz von 0,6 m zum bestehenden Gelände nicht überschreiten. Die dabei entstehende Böschungsgneigung darf nicht steiler als ein Verhältnis von 1 : 2 (Höhe zu Länge) sein.
 D.11.3 Die Errichtung von Stützmauern ist unzulässig.
 D.12 **Einfriedungen, Einzäunungen, Hecken**
 D.12.1 Auf Baugrundstücken sind als Einfriedungen ausschließlich Zäune aus Holz oder Metall sowie Hecken aus heimischen Laubbäumen gem. Artenliste D.15.6.2 zulässig. Zäune müssen sich in Form und Farbgebung in die Architektur und das Landschaftsbild einfügen.
 D.12.2 Zäune und Hecken auf Baugrundstücken dürfen eine Höhe von 1,2 m über der Geländehöhe nicht überschreiten. Zäune müssen einen Abstand zum Boden von mindestens 10 cm aufweisen. Sockelmauern sind unzulässig.
 D.13 **Artenliste**
 D.13.1 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist folgendes zu beachten:
 a) Als Straßenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel, z.B. als LED-Beleuchtung (neutralweiß) zu verwenden,
 b) Der Lichtkegel von Beleuchtungen ist nach unten zu richten. Seitlich oder nach oben strahlende Beleuchtungen sind unzulässig.
 c) Entlang der nördlichen und östlichen Grenzen des Planungsbereichs sind Beleuchtungsanlagen unzulässig.
 D.13.2 Entlang der nördlichen Grenze des Baugebiets WA1 und entlang der nördlichen und östlichen Grenzen des Baugebiets WA4 ist vor der Bauphase ein geeigneter Reptilienzaun mit Überkletterungsschutz zu errichten und während der gesamten Bauphase zu erhalten. Nach Beendigung der Bauphase in den Baugebieten WA1 und WA4 ist der Zaun vollständig zu entfernen.
 D.13.6.2 Für Heckenpflanzungen gem. D.12 sind folgende Arten zulässig.
 D.15.6 **Artenliste**
 D.15.6.1 Für gem. D.15.4 zu pflanzende Bäume sowie Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind folgende Baumarten zu verwenden:
 Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Alnus incana (Grou-Birle)
 Betula pendula (Birke)
 Juglans regia (Walnuss)
 Salix spec. (Heimische Weidenarten)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12cm oder Heister 2x verpflanzt 150-200 cm
 Alternativ zu den oben genannten Bäumen können auch heimische, standortgerechte Obstbäume gepflanzt werden. Die Mindestpflanzqualität ist einzuhalten.
 D.15.6.2 Für Heckenpflanzungen gem. D.12 sind folgende Arten zulässig.
 Alnus obtusiloba (Grün-Birle)
 Carpinus betulus (Hain-Buche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Fagus sylvatica purp. (Blau-Buche)
 Ligustrum vulgare (Liguster)

- D.6.6** In den Baugebieten WA1 - WA3 sind Dachgauben, Dachschneitte und Querriegel unzulässig.
D.6.7 Im Baugebiet WA4 sind zulässig:
 a) Dachgauben und Dachschneitte, deren Gesamtdache zusammen gerechnet nicht mehr als 10 % der Dachfläche des Hauptdaches je Gebäude ausmachen,
 b) Querriegel, deren Breite nicht mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand ausmachen und deren Teile vor der Außenwand nicht mehr als 2,5 m betragen.
 Dachgauben und Dachschneitte und Querriegel müssen an ihrem höchsten Punkt mindestens 0,5 m (senkrecht gemessen) unter dem Hauptdach verbleiben. Der First von Querriegeln und Dachgauben muss senkrecht zum Hauptfirst stehen. Je Gebäude ist nur ein Querriegel zulässig.
D.6.8 Dachaufbauten, wie z.B. technische Aufbauten, Kamine und Entlüftungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m über der realisierten Dachfläche am jeweiligen Aufbaupunkt zulässig (siehe hinsichtlich C.2.1).
D.7 Nebenanlagen und Terrassen
D.7.1 Grundstückszufahrten und Zuwegungen sowie Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen zulässig. Zufahrten, Zuwegungen und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterterrassen, Rasengitter, Pflaster mit offenen Fugen) herzustellen.
D.7.2 Sonstige Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuschen, Geräteschuppen, Wintergärten, Gewächshäuser, überdachte Fahrradabstellplätze oder überdachte Lagerplätze für Hausmüll) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen zulässig.
D.7.3 Von D.7.2 abweichend ist je Baugrundstück eine sonstige Nebenanlage bis zu einer Grundfläche von 5 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen zulässig.
D.8 Offene Stellplätze, Carports, Carports
D.8.1 Hinsichtlich der Zahl der notwendigen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing in der jeweils gültigen Fassung.
D.8.2 Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Carports und den überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen.
D.8.3 Wo gemäß der Planzeichnung Garagen an die Grundstücksgrenze angebaut werden dürfen, sind diese entweder grenztadig, oder mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur Grundstücksgrenze, zu errichten.
D.8.4 In den Baugebieten WA1 und WA3 sind Carports zwingend an einer der beiden Grundstücksgrenzen zu errichten.
D.8.5 Zufahrten und offene Stellplätze sind mit tragfähigen, wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterterrassen, Rasengitter, Pflaster mit offenen Fugen) herzustellen.
D.8.6 Offene Stellplätze, Carports und Carports sind so herzustellen, dass zur Erschließung der rückwärtigen Gebäude eine mindestens 1,25 m breite, geradlinige Zuwegung sichergestellt ist. Die Zuwegung ist zur Erschließung für die Feuerwehr freizuhalten.
D.9 Solaranlagen
D.9.1 Solaranlagen sind ausschließlich auf den Dächern von Hauptgebäuden und Garagen zulässig.
D.9.2 Solaranlagen sind als gleichmäßige, rechteckige Flächen im Neigungswinkel des Dachs zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig.
D.10 Werbeanlagen
D.10.1 Je Baugrundstück ist eine an die Wand des Haupt- oder Nebengebäudes montierte Werbeanlage bis zu einer maximalen Ansichtfläche von 0,5 m² zulässig.
D.10.2 Werbeanlagen sind nur in Form von Firmennetzen und Firmennamen und nur am Ort der Leistung zulässig. Fensterflächen sind von Werbeanlagen freizuhalten.
D.10.3 Unzulässig sind Werbeanlagen oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses, freistehende Werbeanlagen sowie beleuchtete oder blinkende Werbeanlagen.
D.10.4 Werbeanlagen an Garagen oder Carports dürfen deren Wandhöhe nicht überschreiten.
D.11 Abgrabungen und Aufschüttungen
D.11.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zu folgenden Zwecken zulässig:
 a) zur Herstellung der Straßenverkehrsfläche,
 b) zur höhenmäßigen Angleichung der Grundstücke an die Straßenverkehrsfläche,
 c) zur Integration der Hauptgebäude und Nebenanlagen in die bestehende Topographie und
 d) zur Herstellung ggf. erforderlicher Versickerungsmulden oder -gräben.
D.11.2 Abgrabungen und Aufschüttungen gem. D.11.1 c) und d) dürfen eine Differenz von 0,6 m zum bestehenden Gelände nicht überschreiten. Die dabei entstehende Böschungsgneigung darf nicht steiler als ein Verhältnis von 1 : 2 (Höhe zu Länge) sein.
D.11.3 Die Errichtung von Stützmauern ist unzulässig.
D.12 Einfriedungen, Einzäunungen, Hecken
D.12.1 Auf Baugrundstücken sind als Einfriedungen ausschließlich Zäune aus Holz oder Metall sowie Hecken aus heimischen Laubbäumen gem. Artenliste D.15.6.2 zulässig. Zäune müssen sich in Form und Farbgebung in die Architektur und das Landschaftsbild einfügen.
D.12.2 Zäune und Hecken auf Baugrundstücken dürfen eine Höhe von 1,2 m über der Geländehöhe nicht überschreiten. Zäune müssen einen Abstand zum Boden von mindestens 10 cm aufweisen. Sockelmauern sind unzulässig.
D.13 Artenliste
D.13.1 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist folgendes zu beachten:
 a) Als Straßenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel, z.B. als LED-Beleuchtung (neutralweiß) zu verwenden,
 b) Der Lichtkegel von Beleuchtungen ist nach unten zu richten. Seitlich oder nach oben strahlende Beleuchtungen sind unzulässig.
 c) Entlang der nördlichen und östlichen Grenzen des Planungsbereichs sind Beleuchtungsanlagen unzulässig.
D.13.2 Entlang der nördlichen Grenze des Baugebiets WA1 und entlang der nördlichen und östlichen Grenzen des Baugebiets WA4 ist vor der Bauphase ein geeigneter Reptilienzaun mit Überkletterungsschutz zu errichten und während der gesamten Bauphase zu erhalten. Nach Beendigung der Bauphase in den Baugebieten WA1 und WA4 ist der Zaun vollständig zu entfernen.
D.13.6 **Artenliste**
D.13.6.1 Für gem. D.15.4 zu pflanzende Bäume sowie Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind folgende Baumarten zu verwenden:
 Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Alnus incana (Grou-Birle)
 Betula pendula (Birke)
 Juglans regia (Walnuss)
 Salix spec. (Heimische Weidenarten)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12cm oder Heister 2x verpflanzt 150-200 cm
 Alternativ zu den oben genannten Bäumen können auch heimische, standortgerechte Obstbäume gepflanzt werden. Die Mindestpflanzqualität ist einzuhalten.
D.13.6.2 Für Heckenpflanzungen gem. D.12 sind folgende Arten zulässig.
 Alnus obtusiloba (Grün-Birle)
 Carpinus betulus (Hain-Buche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Fagus sylvatica purp. (Blau-Buche)
 Ligustrum vulgare (Liguster)

D.14 Immissionsschutz

- D.14.1** Für Schlaf- und Kinderzimmer, die zu den gem. B.5.3 festgesetzten Fassadenbereichen orientiert sind, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs entsprechen.
D.14.2 Für Aufenthaltsräume sind in Abhängigkeit des gem. D.14.4 festgesetzten Lärmpegelbereichs und unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumnutzungen folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	erforderliches Schaltdämmmaß
Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
I und II	30 dB
III	35 dB
IV	40 dB

D.14.3 Die gem. D.14.2 erforderlichen Schaltdämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes folgendermaßen zu erhöhen oder zu mindern:

Verhältnis S _a /S ₀	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrekturfaktor	+ 4 dB	+ 3 dB	+ 2 dB	+ 1 dB	0 dB	- 1 dB	- 2 dB	- 3 dB

 S_a = vom Raum aus gesehene gesamtetragende Fassadenfläche in m²
 S₀ = Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m²
D.14.4 Lärmpegelbereiche:

 Legende: LpB IV, LpB III, LpB I und II



E. VERFAHRENSVERMERKE

- E.1 Umgang mit Niederschlagswasser, Regenwasserumleitung**
 E.1.1 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen. Dabei ist eine freiflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Eine flächendeckende Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmig/linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzusehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickenschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur im Ausnahmefällen zulässig.
 E.1.2 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach ULF Merkblatt Nr. 4/32 und DWA-Bi 153).
 E.1.3 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerentleerung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserentlastungsverordnung (NWWV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREGOG) bzw. in das Grundwasser (TREGW) sind einzuhalten.
 E.1.4 Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Bi 138, A 117 und M 153 einzuhalten.
 E.1.5 Auf die Möglichkeit der Regenwasserumleitung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVB-WasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.
E.2 Denkmalschutz
 E.2.1 Bodendenkmäler und archäologische Bodendenkmale, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
 E.2.2 Aufgedundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
E.3 Schutz des Bodens
 Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenarbeiten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.
E.4 Bodenordnung und Grundstücksvergabe
 E.4.1 Das Grundstück Fl.-Nr. 665/6, auf dem die geplanten Baugrundstücke liegen, befindet sich vollständig und ausschließlich im Eigentum der Stadt Freilassing. Die Vergabe der Baugrundstücke wird durch die Stadt Freilassing gesteuert.
 E.4.2 Die Bodenordnung soll auf Grundlage der als Hinweis dargestellten Parallelierung erfolgen. Bei der Grundstücksvergabe soll vertraglich darauf hingewiesen werden, dass eine darüber hinausgehende Teilung von Grundstücken der Genehmigung durch die Stadt Freilassing bedarf.
 E.4.3 Die geplanten Baugrundstücke sollen nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB insbes. den Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwache und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung fördern. Dieses Ziel sollte bei der Grundstücksvergabe berücksichtigt und ggf. im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags sichergestellt werden.
E.5 Immissionsschutz
 E.5.1 Bei Gebäuden mit Orientierungswert-Überschreitungen sollen Aufenthaltsräume möglichst zur lüftenden Seite orientiert werden.
 E.5.2 Es wird empfohlen, dass auch sonstige, nicht dem Schaffen dienende Aufenthaltsräume, die zu den gem. B.5.3 festgesetzten Fassadenbereichen orientiert sind, mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen versehen werden, die den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs entsprechen.
 E.5.3 Außenwahrbereiche (Balkone, Loggien u.Ä.) sollen nach Möglichkeit zur lüftungsgegenwärtigen Seite (weg von der Laufener Straße) orientiert werden. Ferner können Außenwahrbereiche durch durch schalldämmende Maßnahmen (z. B. verglaste Vorbauten an Gebäuden) aufgewertet werden.
 E.5.4 Es wird darauf hingewiesen, dass sich in der Umgebung des Baugebiets Flächen befinden, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke kann es zu Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen kommen. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind von den Bauwerbern bzw. Anwohnern zu dulden.
 E.5.5 Es wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund der Nähe des Planungsbereichs zu Friedhof und Kirche zu schalltechnischen Beeinträchtigungen wie Glockenläuten oder Sautschüssen bei Begräbnissen kommen kann. Diese Beeinträchtigungen sind von den Bauwerbern bzw. Anwohnern zu dulden.
E.6 Allotien
 Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauflagerungen angetroffen werden, welche auf eine Allotie o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt beauftragter Land unverzüglich zu verständigen.
E.7 Brandschutz
 Auf die Einhaltung des Art. 12 BayBO bei der Anordnung, Errichtung, Änderung und Instandhaltung von baulichen Anlagen, insbesondere auch von Garagen und Carports, wird hingewiesen.
E.8 Abstandsflächen
 Es wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan Außenwände zugelassen und vorgeschrieben werden, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO liegen müßten. Entsprechend findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO Anwendung.
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12cm oder Heister 2x verpflanzt 150-200 cm
 Alternativ zu den oben genannten Bäumen können auch heimische, standortgerechte Obstbäume gepflanzt werden. Die Mindestpflanzqualität ist einzuhalten.
 D.15.6.2 Für Heckenpflanzungen gem. D.12 sind folgende Arten zulässig.
 Alnus obtusiloba (Grün-Birle)
 Carpinus betulus (Hain-Buche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Fagus sylvatica purp. (Blau-Buche)
 Ligustrum vulgare (Liguster)

F. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat in der Sitzung vom 13.11.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.11.2017 örtlich bekannt gemacht.
 Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.10.2017 hat in der Zeit vom 29.11.2017 bis 08.01.2018 stattgefunden.
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.10.2017 hat in der Zeit vom 29.11.2017 bis 08.01.2018 stattgefunden.
 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2018 bis 13.08.2018 beteiligt.
 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.06.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2018 bis 13.08.2018 öffentlich ausgestellt.
 Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in