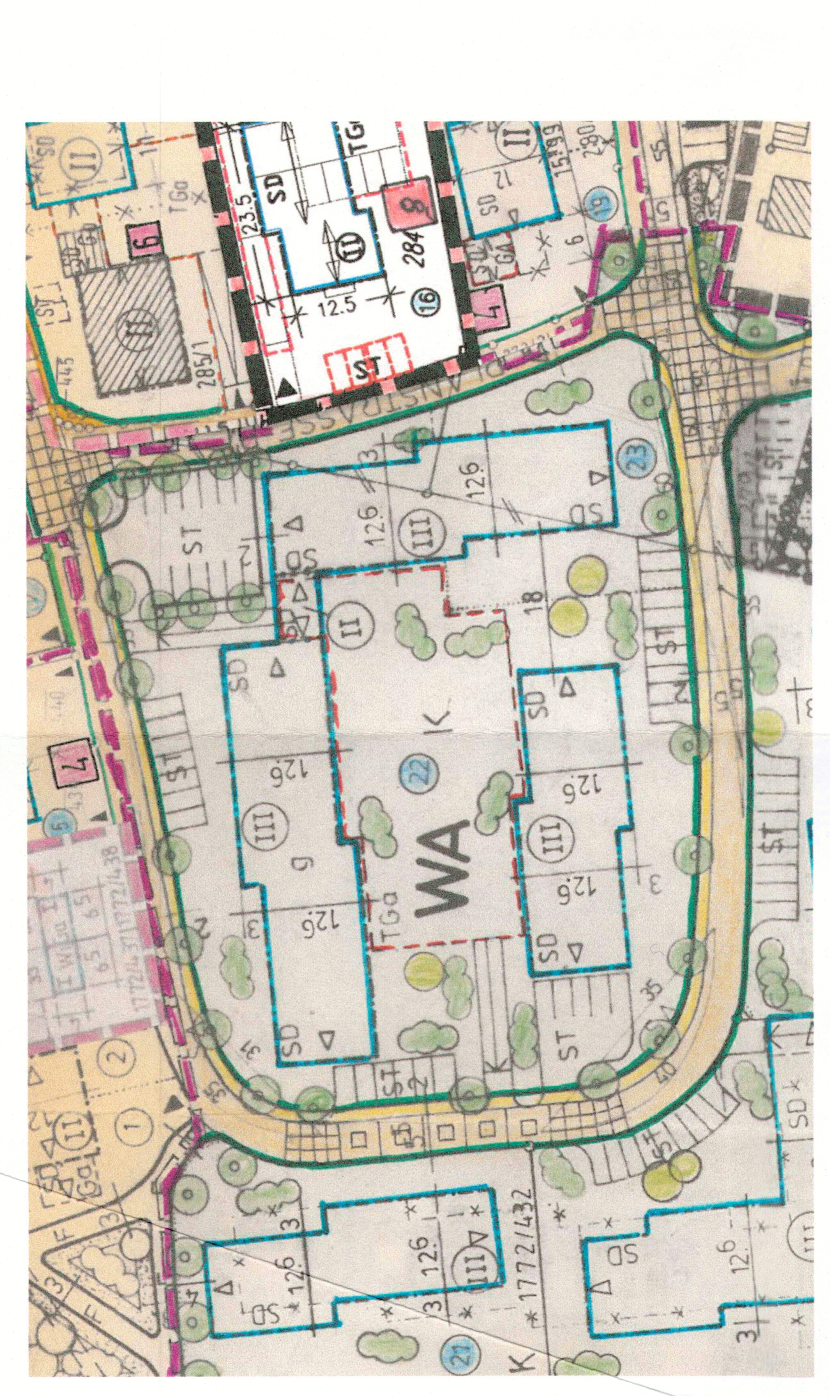


Präambel

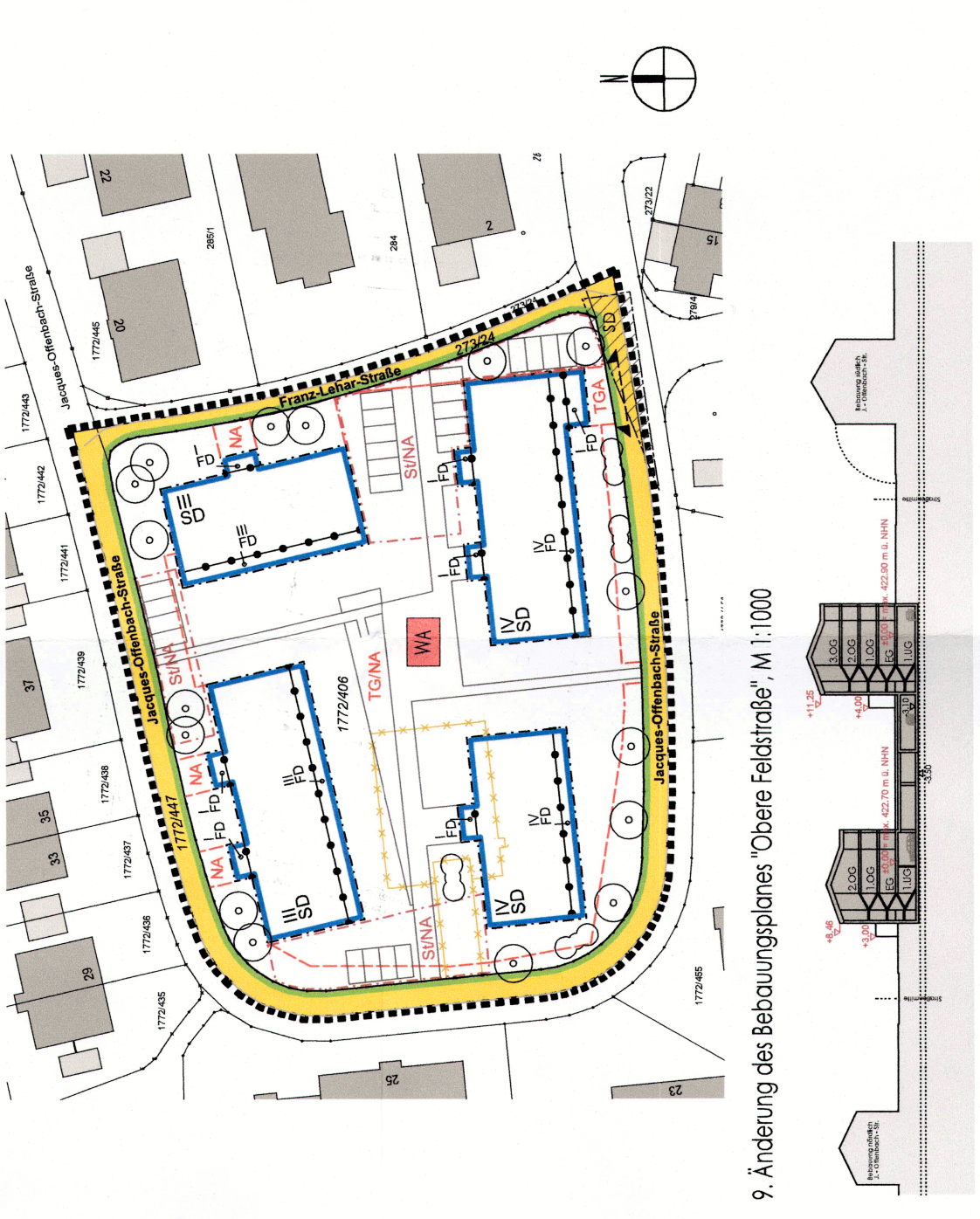
Die Stadt Freilassing erlässt mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom aufgrund des §2 Abs. 1 sowie der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1971 S. 39), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Art. 81 und 6 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“ als Satzung. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die Planzeichnungen gem. A. sowie die Festsetzungen durch Planzeichen gem. B. und durch Text gem. D. dieses Satzung.

Nach dem Grundsatz „lex posterior derogat legi priori“ wird das bisherige Recht im Planungsgebiet der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“ lediglich übertragen. Im Falle der Aufhebung/Nichtigkeit der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Feldstraße“ würde in diesem Bereich wieder die 2. Änderung des Bebauungsplans „Obere Feldstraße“ zur Anwendung kommen.



Ursprüngliche Bebauungsplan 'Obere Feldstraße' mit Änderungen

A. PLANZEICHNUNG



9. Änderung des Bebauungsplanes 'Obere Feldstraße' M 1:1000

Schnitt als Hinweis

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- WA Grenz des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) gemäß leiblicher Festsetzung D.1.1.1
Baugrenze
Zahl der Vollgeschosse ab Höchstmax. z.B. 3 Vollgeschosse
FD Flachdach zulässig
SD Satteldach mit einer Dachneigung von 18° - 22° zulässig
Straßenverkehrsfläche öffentlich
Straßenbegrenzungslinie
Abgrenzung unterschiedlicher Dachform und Zahl der Vollgeschosse
Umgrenzung der Fläche für Tiefgaragenabfahrt
Umgrenzung der Fläche für oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen
Umgrenzung der Fläche für Nebenanlagen
Umgrenzung der Fläche für oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen
Ein- und Ausfahrtbereich
Die in Plan eingetragenen Schnittbereiche sind von jeder Bebauung, Lagerung und Befahrung über 0,5m Höhe freizuhalten.

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Gebäude
Abzubrechende Tiefgarage
Vorgeschlagener Standort für standortfremde Bäume bzw. Sträucher gemäß der fachlichen Festsetzungen D.3.2 der Satzung
Grundstücksgrenze
Nummer z.B. 4/6/2
Hausnummer z.B. 29
private Verkehrserschließung, Stellplätze und Nebenanlagen als Hinweis

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Planungstechnische Festsetzungen
1.1. Art der baulichen Nutzung
1.1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO festgesetzt.
1.1.2 Die ausschussweise zulässigen Nutzungen gem. §4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.
1.2. Maß der baulichen Nutzung
1.2.1 Die zulässige Grundflächenzahl gem. §19 Abs. 1 BauNVO ist mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.
1.2.2 Abweichend von §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche durch unterirdische bauliche Anlagen von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, sofern die Überdeckung der Tiefgarage mit einer betrieblen Oberbodenschicht von der Tiefgaragenoberkante bis zur Oberkante des Geländes mind. 0,5m beträgt.
1.2.3 Im übrigen bleibt §19 Abs. 4 BauNVO unberührt.
1.2.4 Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist durch Planeintrag in der Planzeichnung festgesetzt.
1.2.5 Die maximal zulässige Höhe der Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (FFOK-EG) beträgt bei den maximal viergeschossig zulässigen Gebäuden und den an diesen baulich anschließenden maximal eingeschossig zulässigen Gebäudeteilen 422,70 m ü. NNH.
Die maximal zulässige Höhe der Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (FFOK-EG) beträgt bei den maximal dreiegeschossig zulässigen Gebäuden und den an diesen baulich anschließenden maximal eingeschossig zulässigen Gebäudeteilen 422,70 m ü. NNH.
1.2.6 Die traufseitig höchstzulässige Wandhöhe beträgt bei den maximal viergeschossig zulässigen Gebäuden 11,25m. Bei den an diese baulich anschließenden maximal eingeschossig zulässigen Gebäudeteile beträgt die traufseitig höchstzulässige Wandhöhe 4m.
Bei den an diese baulich anschließenden maximal eingeschossig zulässigen Gebäudeteile beträgt die traufseitig höchstzulässige Wandhöhe 3m.
1.2.7 Die traufseitig höchstzulässige Wandhöhe der Hauptgebäude wird von der Oberkante des jeweils festgesetzten maximal zulässigen FFOK-EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika gemessen.
1.2.8 Die höchstzulässige Wandhöhe beträgt bei Nebenanlagen, die als Gebäude ausgeführt werden, 3 m. Die höchstzulässige Wandhöhe wird von der tatsächlich geplanten (ausgeführten) FFOK-EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut gemessen.
1.3. Überbaubare Grundstückskante
Die überbaubare Grundstückskante ist durch Planeintrag in der Planzeichnung festgesetzt.
1.4. Nebenanlagen
1.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und der umgrenzten Flächen für Nebenanlagen sowie für Tiefgaragen, unterirdische Gebäudeteile und Nebenanlagen sowie für oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstückeinfriedungen.
1.4.2 Max. fünf Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die als Gebäude ausgeführt werden, mit einer Grundfläche von maximal je 60m² sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.
1.4.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen und der umgrenzten Flächen für Nebenanlagen sowie für Tiefgaragen, unterirdische Gebäudeteile und Nebenanlagen sowie für oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen zulässig.
1.5. Stellplätze, Garagen und Zufahrten
1.5.1 Die Anzahl der neu zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung“ der Stadt Freilassing in der jeweils gültigen Fassung.
1.5.2 Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
1.5.3 Tiefgaragen- und abfahrten sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.
1.5.4 Stellplätze und ihre Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
1.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.6.1 Zufahrten, Zugewingen, offene Stellplätze sowie untergeordnete Lagerflächen, auf denen nicht mit wasserführenden Stoffen umgegangen wird, sind, soweit andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, mit Tragschichten, wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schottermassen, Rasengitter, Pflaster mit offenen Fugen) herzustellen.
1.6.2 Unterirdische Gebäudeteile sind, sofern sie nicht von oberirdischen Gebäudeteilen überdeckt sind (ausgenommen hiervon sind Balkone und Vorbächer), mit einer betrieblen Oberbodenschicht zu überdecken.
1.6.3 Das durch Versegelung und Überbauung dem öffentlichen Wasserlauf entnommene Regenwasser ist in diesen Becken oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten.
1.6.4 Ist eine flächenhafte Verankerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Verankerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen oder Sickerrohre vorzuziehen. Die Befestigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig. Unterirdischen Verankerungen ist eine ausreichende Vorfestigung vorzuschalten.
1.6.5 In begründeten Ausnahmefällen ist eine Einleitung in das Mischwasserkanalnetz zulässig.
1.6.6 Die Eignung des Untergrundes zur Verankerung nach den Regeln der Technik ist zu prüfen. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob bei der Befestigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Verankerung bzw. Gewässerentleitung vorliegt.
1.7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Die Tiefgaragenkompe ist einzuhausen. Sie ist auf ihrer Innenseite hochabsorbierend zu verkleiden. Die Ausführung ist dem Stand der Lärmminimierungstechnik entsprechend auszuführen (siehe Hook Famy, Schalltechnische Begulachtung vom 20.09.2018, Projekt Nr.: FK-4685-01).

- 2.3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen gem. a) und b) dürfen eine Differenz von 0,5 m zum bestehenden Gelände nicht überschreiten. Die dabei entstehende Böschungneigung darf nicht steiler als ein Verhältnis von 1:2 (Höhe zu Länge) sein.
2.3.3 Die Errichtung von Stützmauern ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Stützmauern für Maßnahmen gemäß 2.3.1 ff.
3. Grünordnerische Festsetzungen
3.1. Dachbegrenzung
3.1.1 Nebenanlagen, die als Gebäude ausgeführt werden, sind mit begrüntem Dachflächen zu versehen. Die Begrünung ist daraufhin zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.
3.1.2 Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachterrasse, Flächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Flächen für technische Anlagen sowie Dachter- und Dachaufbauten sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung bei Nebenanlagen ausgenommen.
3.2. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen
Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstückes sind zu begrünen. Je 400 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum zu verpflanzen. Zu verpflanzen: Stammumfang 10-12cm oder Heister, zu verpflanzen: 150-200cm zu pflanzen und in dieser Weise zu pflegen und zu erhalten. Ausgewählte Pflanzungen sind zu ersetzen.
Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Strauch 60-100cm, zu verpflanzen mit Bölen zu pflanzen.

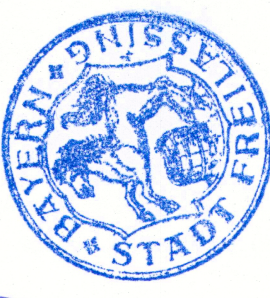
E. HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Kommunale Satzungen
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die kommunalen Satzungen, sofern durch den Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen festgesetzt werden.
2. Abstandsflächen
Ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird nicht zugelassen oder vorgeschrieben.
3. Altlasten
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.Ä. hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land als Untere Bodenschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.
4. Kriegsrelikte
Auf die Gefahren möglicherweise im Boden vorhandener Kampfmittel (Bomben, Kriegsmunition etc.) wird hingewiesen. Die Befestigung von konkreten Gefahren, die von Kampfmitteln ausgehen können, liegt in der Verantwortung des Grundstückseigentümers.
5. Schutz vor Oberflächenwasser, Grundwasser und Starkregenereignissen
Bei Starkregenereignissen, die aufgrund des Klimawandels voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zunehmen werden, besteht grundsätzlich immer die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser sowie das Auftreten von Schlammlawen und Erosionen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn sich ausreichend gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zu schützen und Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vorzunehmen, einschließlich des Abschlusses einer Elementarschadensversicherung.
Bei Engpässen in den Wasserhaushalt (z.B. Absenkungen während der Baumaßnahme oder die Umleitung des abfließenden Oberflächenwassers durch den neuen Baukörper) sind entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen und § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (Veränderungen des Wasserabflusses) zu berücksichtigen.
6. Niederschlagswasser und Entwässerung
Die Vorgaben der Niederschlagswasserfestellungsverordnung (NWVfW) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) bzw. in oberirdische Gewässer (TRENCG) sind einzuhalten.
Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit den entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der DWA-Abitier A 138 und M 133 einzuhalten.
Wenn die Dochteindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Verankerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien von weniger als 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
7. Schutz des Bodens
Der Oberboden, sofern vorhanden, ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915, Blatt 2, abzuschleiben, zu lagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Eine Vermischung von Humushorizont und Unterboden ist auszuschließen.
Die Böden bereits verdichteter Flächen und von im Rahmen des Baubetriebes beanspruchter Flächen sind tiefgründig zu lockern, soweit diese für eine Begrünungsmaßnahme vorgesehen sind.
Oberbodenanteile sind flächig mit einer Deckdack zu versehen.
Die Einhaltung der DIN 19439 zum Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben ist zu beachten.
8. Baumschutz
Die Regelungen der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, der PAS-P-4 - Richtlinien für die Anlage von Straßen Teil: Landschaftspflege, der TVV-Baumpflege und der ZIV-Vegetationsschutzrichtlinien sind zu beachten.
9. Denkmalschutz
Eventuell zuzufüge freilegende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde.
10. Artenschutz
Flächige Vergraunungen, die über die Größe einer üblichen Tür hinausgehen, sollen als Vogelschutzverglasung ausgeführt werden. Die Anwendung des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. SCHMID et al., Hrsg. Schweizerische Vogelwarte, Sempach, 2012) wird empfohlen.
Für Außenbeleuchtungen sollen ausschließlich insektenfreundliche LED-Leuchtmittel (warmweißes Licht) verwendet werden.
11. Bestehende Stellplätze und Bestandsbebauung
Für die Bestandsbebauung Jacques-Offenbach-Straße 11 - 27) sind derzeit bestehende Stellplätze wieder nachzuweisen.
12. Verkehrsflughafen Salzburg
Der Geltungsbereich liegt im Einflussbereich von Baubeschränkungen durch den Verkehrsflughafen Salzburg. Bei der Errichtung von Könen wird eine Tages- und Nachtkeimzeichnung empfohlen.

F. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Standort der Stadt Freilassing ist in der Sitzung vom 24.09.2018 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Forderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.10.2018 öffentlich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.10.2019 hat in der Zeit vom 27.11.2019 bis einschließlich 10.01.2020 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.10.2019 hat in der Zeit vom 27.11.2019 bis einschließlich 10.01.2020 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2020 bis einschließlich 18.11.2020 beauftragt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.09.2020 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2020 bis einschließlich 18.11.2020 öffentlich ausgestellt.
6. Die Stadt Freilassing hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 03.03.2021 die 9. Änderung des Bebauungsplanes 'Obere Feldstraße' in der Fassung vom 03.03.2021 gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Festsetz. den 17.2.2021



Markus Hebl
Erster Bürgermeister

7. Ausgestellt

Festsetz. den 17.2.2021

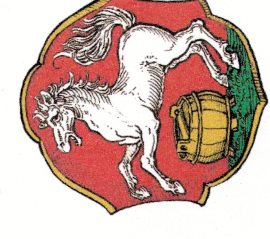
Markus Hebl
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 03.03.2021 gemäß §10 Abs. 3 Absatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu je dem Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Festsetz. den 23.03.2021

Markus Hebl
Erster Bürgermeister



STADT FREILASSING
Landkreis Berchtesgadener Land

9. Änderung des Bebauungsplanes
"Obere Feldstraße"

nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2. Abs. 4 BauGB



Planzeichnung und Festsetzungen
Entwurf in der Fassung vom 05.02.2021

M 1:1000

Stadt Freilassing

Münchener Straße 15
83395 Freilassing

Tele: 08654 3090 0
E-Mail:
rathaus@freilassing.de



magg architekten
Partnerschaft mbH

Flori Magg, Architekt + Stadtplaner
Stephanie Magg, Architektin

Lotharstraße 55, 83395 Freilassing
info@maggarchitekten.de
Tele +49 108654 33664 Fax +49 108654 45529