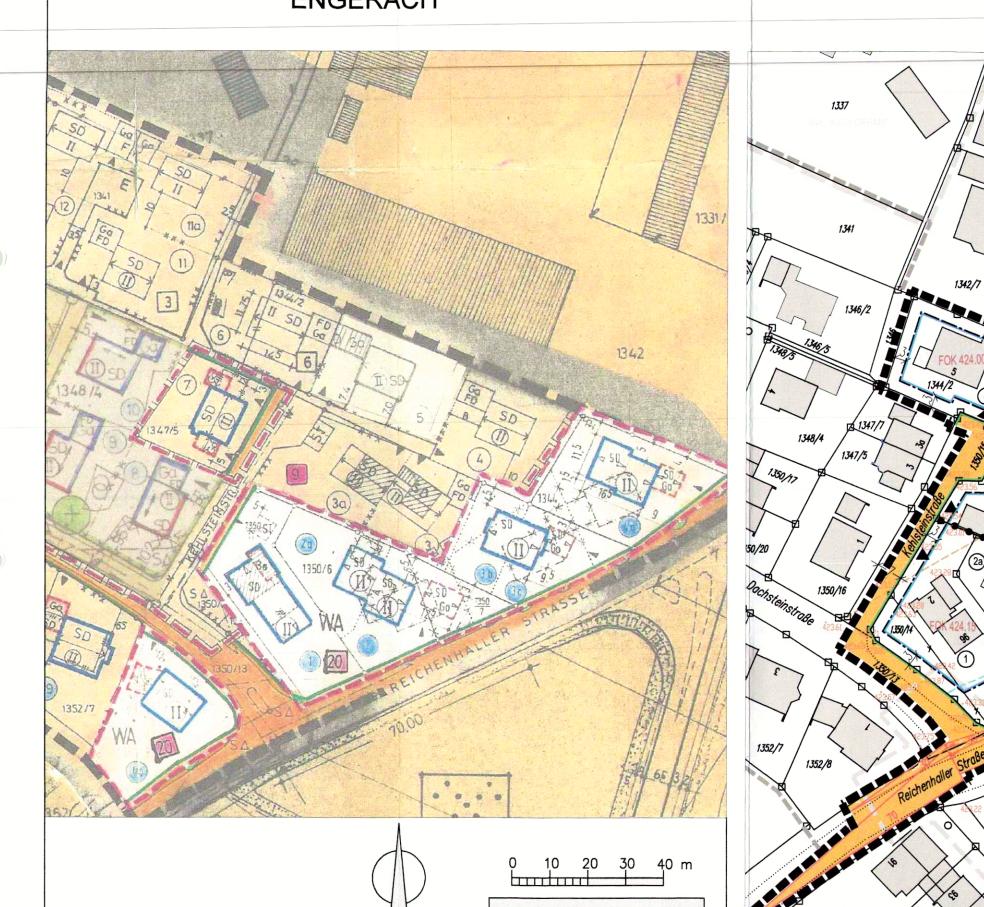
STADT FREILASSING

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

AUSSCHNITT AUS DEM BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLAN "ENGERACH"



STADT FREILASSING

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

26. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

"ENGERACH"

(NEUFASSUNG)

§ 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB).

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO).

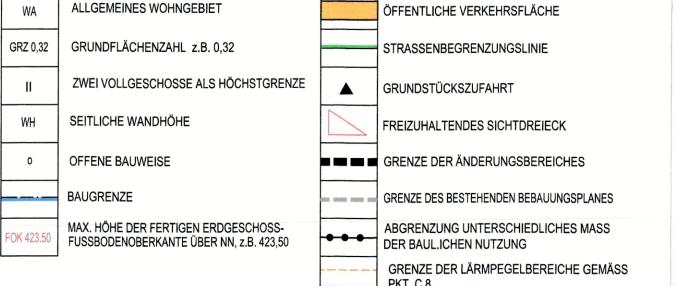
Die Stadt Freilassing erlässt gemäß

der Verordnung über die baul. Nutzung der Grundstücke (BauNVO - 1990 i.d. geänderten Fassung v. 11.06.2013) und Art. 81 der Baverischen Bauordnung (BavBO)

diese Bebauungsplanänderung als SATZUNG.

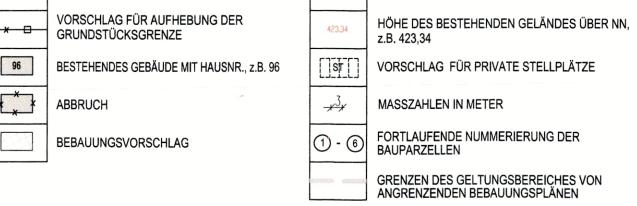
Die 26. Änderung ersetzt alle bisherigen Regelungen für ihren Geltungsbereich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Engerach" überschneidet sich im Kreuzungsbereich Reichenhaller Straße / Dachsteinstraße teilweise mit dem Bebauungsplan "Reichenhaller Straße II". Im Bereich der Überschneidung ersetzt die 26. Änderung des Bebauungsplanes "Engerach" alle Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes "Reichenhaller Straße II" mit Ausnahme der dort festgesetzten Sichtdreiecke.

A) ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



3) ZEICHNERISCHE HINWEISE

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE



C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- Art der baulichen Nutzung
- Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt Die Ausnahmen nach § 4 Abs 3 Nrn. 1-5 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

FLURSTÜCKSNUMMER, z.B. 1344

- Maß der baulichen Nutzung
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 80 % überschritten werden.

Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO die jeweils zugehörigen Flächen der auf eigenen Flurstücken gelegenen Garagen (Fl.- Nrn. 1344/ 7 bzw. 1344/8) und jeweils die Hälfte der gemeinsamen Garagenzufahrt (Fl.-Nrn, 1344/9) hinzuzurechnen.

Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Die Wandhöhe darf maximal 6,3 m betragen.

. Fußbodenhöhe und Geländeanpassung

Die maximale Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bezogen auf NN wird für die einzelnen Bauparzellen in der Planzeichnung festgesetzt. Das an das Gebäude angrenzende Gelände ist bis mindestens 0,40 m unter die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses und maximal bis zu dieser aufzufüllen. Ausgenommen von der Pflicht der Geländeauffüllung sind Parzelle 1 und 3 hinsichtlich des Baubestandes bzw. auch sofern bei diesem ein weiterer profilgleicher Anbau oder Umbau erfolgt. Im Freistellungsantrag bzw. im Bauantrag ist die Einhaltung der festgesetzten Höhen durch

In Übereinstimmung mit dem jeweiligen Buchgrundstück sind bei den Parzellen 4 und 4b der

Geländeschnitte nachzuweisen. Lichtgräben sind generell unzulässig.

Es ist nur offene Bauweise zulässig. Es ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen erlaubt.

Garagen und Stellplätze

max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte,

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der zufahrtsseitige Abstand der Garage zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5 m betragen. Bei straßenparaleller Zufahrt ist ein Abstand von mind. 1,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Hinsichtlich der Ausführung von Zufahrten und Stellplätzen ist Pkt. 9.4. zu beachten.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

In Wohngebäuden ist pro (vollen) 200 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit

zulässig, wobei zusätzlich folgende Obergrenzen einzuhalten sind: max. 1 Wohneinheit pro Gebäude in der Gruppe (Reihenhaus),

Gebäude zu behandeln sind und die bereits vorgenannte Grenzen vorrangig einzuhalten sind.

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung, Webeanlagen, Einfriedungen und sonstige sichtbehindernde Gegenstände über 0,80 m Höhe sowie Stellplätze nicht zulässig.

max. 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude, wobei aneinandergereihte Gebäude wie ein

Schallschutz

8.1. Schalldämm-Maß Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind abhängig vom angegebenen Lärmpegelbereich durch ein entsprechendes Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile nach Tabelle 7. DIN 4109-1 2016-07 gegen Außenlärm zu schützen. ≜ Lärmpegelbereich III

Planzeichen Planzeichen

8.2. Grundrissorientierung Neubau

- 8.2.1. Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind an Fassaden mit Beurteilungspegeln tags von L_{r. tags}≤ 59 dB(A) zu situieren. Alternativ siehe Punkt 8.2.3. bis 8.2.5.
- 8.2.2.Zum Belüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an Fassaden mit Beurteilungspegeln nachts von L_{r. nachts} \leq 49 dB(A) zu situieren. Alternativ siehe Punkt 8.2.3. bis 8.2.5.
- 8.2.3. Alternative 1: 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.

8.2.4. Alternative 2: Vor dem zu öffnenden Fenster ist ein Vorbau (Prallscheiben, verglaste Loggien/ Laubengang, Wintergärten, (schallgedämmte Schiebeläden für Schlafräume) etc.) vorzusehen.

Die Vorbauten sind an der Deckenunterseite absorbierend auszukleiden.

Passiver Schallschutz Sanierung (Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung)

Lr,tags > 59 dB(A) und Lr,nachts > 49 dB(A)

Das Gutachten der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 07.09.2017 ist Bestandteil des

begrünen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Hierbei ist pro angefangenen

300 m² Grundstücksfläche an geeigneter Stelle mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu

Bei Neupflanzungen sind vorrangig Gehölze folgender Art und und Qualität zu verwenden:

9.4. Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche

Mindestmaß zu beschränken und weitgehend versickerungsfähiges Belagsmaterial zu verwen-

den. Neu zu errichtende Zufahrten und KFZ-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen

(z.B. Rasengittersteinen, Fugenpflaster, Porensteine, wassergebundene Decken) auszuführen

Lr,nachts > 49 dB(A)

pflanzen. Bestehende Bäume können hierauf angerechnet werden.

Kleinkronige Laubbäume: Hochstamm, StU 10-12 cm, 2xv.m.B.

Obstbäume: Halbstamm, robuste heimische Sorten

Bebauungsplanes.

Grünordnung

.2. Gehölzartenliste

Feld-Ahorn (Acer campestre)

Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Sträucher: 2xv.m.B., 60-100

Hasel (Corvlus avellana)

Schlehe (Prunus spinosa)

Kornelkirsche (Cornus mas)

Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Roter Hartriegel (Cornus sanguineum)

Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

belüftet werden können, sind mit einer schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung

Die Fassaden mit Schallpegel L_{r. tags} > 59 dB(A) und L_{r. nachts} > 49 dB(A) sind in nachfolgender Ab

bildung für die im BP dargestellte Bebauung für das ungünstigste Geschoss gekennzeichnet.

auszustatten, die einen ausreichenden Luftaustausch bei geschlossenem Fenster sicherstellt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten, wobei als unterer Bezugspunkt der Wand die natürliche Geländeoberfläche bzw. bei Gelände-8.2.5. Sofern eine Maßnahme nach 8.2.3. od. 8.2.4. in einzelnen begründeten Fällen nicht umgesetzt veränderung die neue Geländeoberfläche (vg. Pkt. C.2.3.) heranzuziehen ist. Diese ist im werden kann, muss der Raum mit einer schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungsanlage Geländeschnitt gemäß Pkt. 2.3. verbindlich darzustellen. ausgestattet werden, die einen ausreichenden Luftaustausch bei geschlossenem Fenster sicherstellt.

Bei Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 15°- 30° zulässig. Die Dächer

8.2.6. Außenwohnbereich wie Terrassen. Balkone etc. sind an der straßenabgewandten Seite zu

Der First des Hauptgebäudes muss parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen. situieren oder durch geeignete Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Balkonelemente) abzu-Doppelhäuser oder Hausgruppen sind mit einheitlicher Firsthöhe und Dachneigung zu errichten und in der Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume, welche nicht über eine Fassade nach Punkt 8.2.1. oder 8.2.2

sind mit rotem oder rotbraunem oder dunklem Dachmaterial einzudecken. Dachgauben oder Quergiebel sind ab einer Dachneigung von 28° und nur sofern das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist, zulässig. Die Gesamtlänge darf maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen. Der Hauptfirst muss mind. 50 cm über dem Ansatz der Gaube oder des Quergiebels liegen. Die Dachneigung des Quergiebels darf max. 5° steiler als das Hauptdach sein. Der Quergiebel ist mittig anzuordnen. Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.

D) TEXTLICHE HINWEISE

Bei Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt von Stromund Telefonleitungen nicht beeinträchtigt wird. Abstände nach VDE sind einzuhalten. Kabel der Deutschen Telekom sind bei Berührung durch Bauarbeiten zu sichern und ggf. in Abstimmung mit der Deutschen Telekom zu verändern oder umzulegen. Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- u. Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 1989

(siehe hier u.a. Abschnitt 3) zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen

Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern. Für jede Versickerung ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Rechtsgrundlagen dazu sind: 9.1. Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen sind zu - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.01.2000) i.V.m. Art. 18 Abs. 1

- die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in

das Grundwasser (TRENGW vom 17.12.2008). Insbesondere für Verkehrsflächen ist eine Versickerung über belebten Oberboden anzustreben. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist nachzuweisen.

Hinsichtlich der Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing in der Fassung vom 09.03.2010 zu beachten.

Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit

Liguster (Ligustrum vulgare) hang mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für Gemeiner Schneeball (Viburum opulus) das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte "C". Beispielsweise: Wolliger Schneeball (Viburum lantana) Heimische Wildrosen (Rosa spec.) Rw (C:Ctr) = 37 (-1: -3). Der Korrekturwert "Ctr" berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den 9.3. Im Zuge der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu lagern und gegebenenfalls Straßenverkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß Rw. Auf Grund dessen empfehlen wir, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderungen

> mit Berücksichtigung des Korrekturwertes Ctr errechnet wird. DIN - Vorschriften, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, werden im Bauamt der Stadt Freilassing, Münchenerstraße 15, 83395 Freilassing während der üblichen Bürozeiten zur Einsicht bereit gehalten.

bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammen-

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat am 25.01.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 26. Änderung des Bebauungsplanes "Engerach" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 06.09.2016 hat in der Zeit vom 16.11.2016 bis einschließlich 19.12.2016

. 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 06.09.2016 hat mit Anschreiben vom 14.11.2016 bis einschließlich 19.12.2016 stattgefunden. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.02.2017 wurden die

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 10.03.2017 bis einschließlich 18.04.2017 beteiligt. 5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.02.2017 wurde mit

Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2017 bis einschließlich 18.04.2017 öffentlich ausgelegt. . Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§

4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.09.2017 hat mit Anschreiben vom 27.09.2017 bis einschließlich 13.11.2017 stattgefunden. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.09.2017 hat in der Zeit vom

12.10.2017 bis einschließlich 13.11.2017 stattgefunden. 8. Die Stadt Freilassing hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom die 26. Änderung des Bebauungsplanes "Engerach" gemäß § 10 Abs. 1

BauGB in der Fassung vom 14. DEZ. 2017 als Satzung beschlossen. Freilassing, den ...

Josef Flatscher Erster Bürgermeister (Ausgefertigt: Josef Flatscher Erster Bürgermeiste

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 26. Änderung des satz 2 BauGB. Die Bebauungsplanänderung 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. Die Bebauungsplanänderung 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.

Josef Flatscher

Erster Bürgermeiste

STADT FREILASSING LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

26. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANI

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

ÜBERSICHTSPLAN FREILASSING

MIT LAGE DES SATZUNGSBEREICHES



06.09.2016

DER PLANFERTIGER

INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND UMWELTPLANUNG

DIPL. - ING. (TU) GABRIELE SCHMID | STADTPLANERIN

ALTE REICHENHALLERSTRASSE 32 1/2 | 83317 TEISENDORF

TELEFON 08666/9273871 | FAX 08666/9273872

E-MAIL SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE

ERSTER BÜRGERMEISTER

3.02.2017 red. ergänzt am FREILASSING, DEN

JOSEF ELATSCHER