



Stadt Freilassing

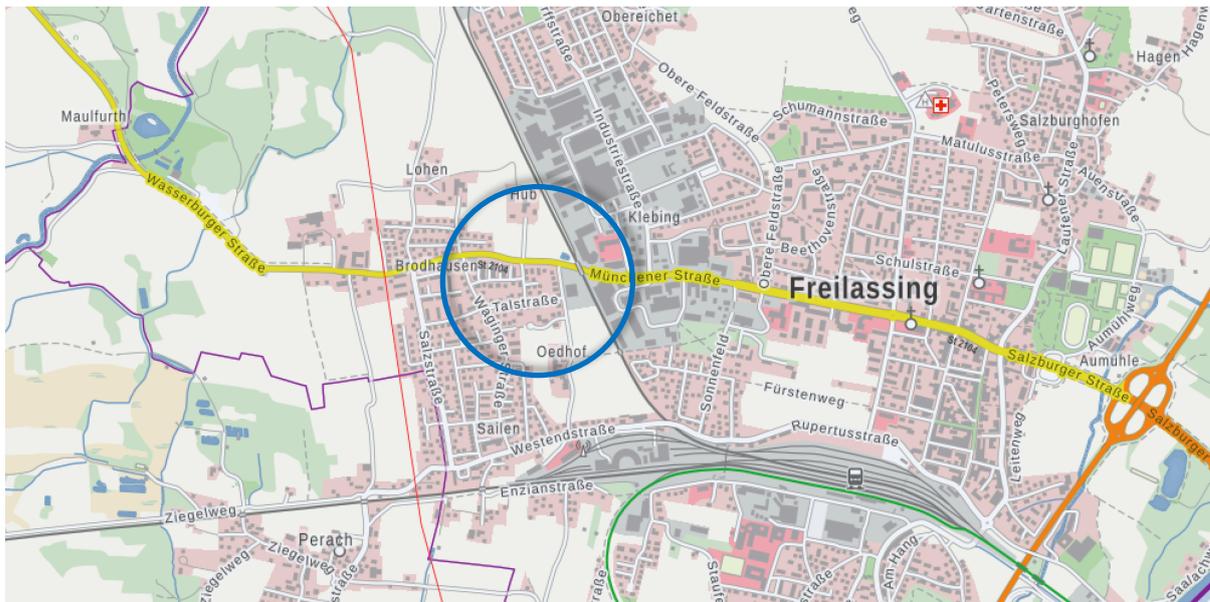
Landkreis Berchtesgadener Land

33. Änderung des Bebauungsplans „Wasserburger-, Alpen-, Talstraße“

Neuaufstellung für das Gebiet zwischen Wasserburger-, Alpen-,
Tal und Bergstraße

Entwurf

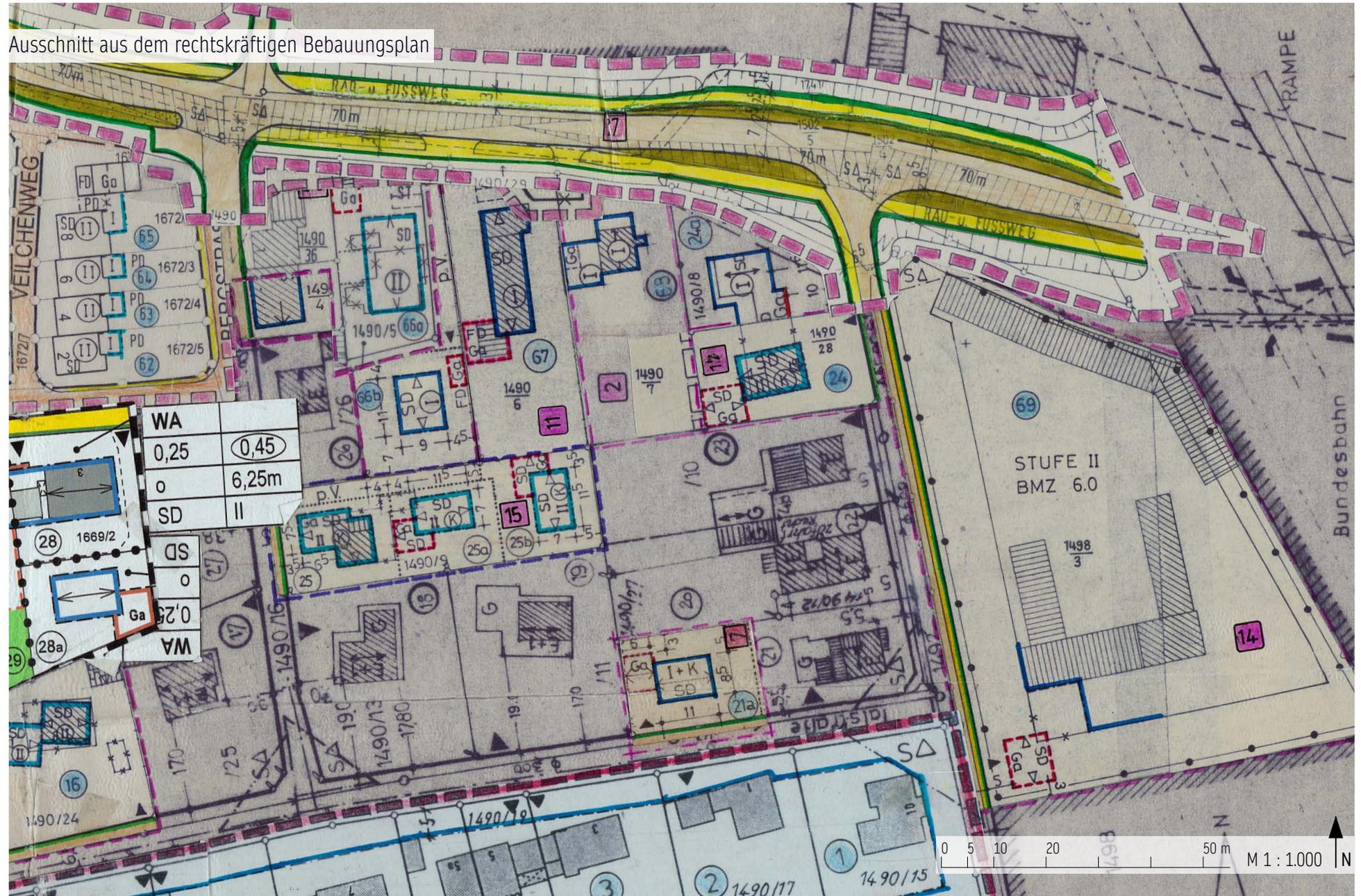
24.09.2024

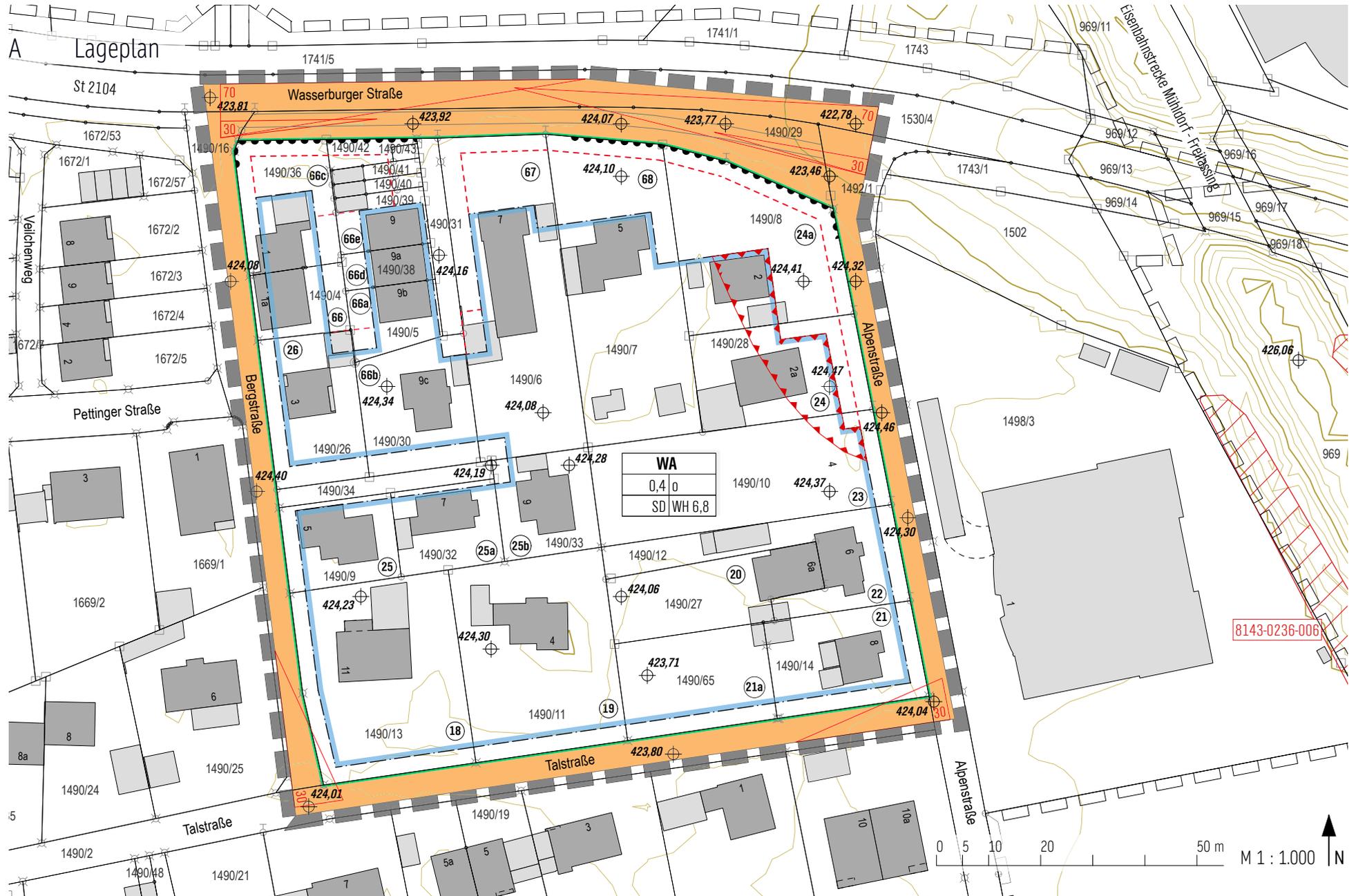


Die Stadt Freilassing erlässt aufgrund der §§ 2, 8, 9, 10 u. 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) sowie durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98 **diesen Bebauungsplan als Satzung.**

Er ersetzt in seinem Geltungsbereich den bisherigen Bebauungsplan „Wasserburger-, Alpen-, Talstraße“.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan





B Festsetzungen mit Zeichenerklärung

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 2.2 Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. GRZ 0,4
 3.2 Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen kann ausnahmsweise bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,70 zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Grenzen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.
 3.3 WH 6,8 höchstzulässige Wandhöhe der Hauptgebäude, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens des untersten oberirdischen Geschoßes im Sinne des Art. 2 Abs. 7 BayBO (i.d.R. Erdgeschoß) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut in Metern (z.B. 6,8 m).
 Diese gilt auch für Wände an der Traufseite von Quergiebeln, nicht aber für Aufbauten innerhalb der Dachfläche wie z.B. Gauben.
 3.4 Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten oberirdischen Geschosses im Sinne des Art. 2 Abs. 7 BayBO (i.d.R. Erdgeschoss) darf höchstens 0,35 m über der Bezugsgeländehöhe liegen. Bezugsgeländehöhe ist die jeweilige Höhe der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der Grundstückszufahrt, ermittelt durch Interpolation der im Lageplan angegebenen bestehenden Geländehöhen der Verkehrsflächen.
 3.5 Bei Um- oder Anbauten kann ausnahmsweise eine von 3.4 abweichende Höhenlage zugelassen werden, wenn sich diese am vorhandenen Gebäudebestand orientiert.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- 4.1  Baugrenze
 4.2 Terrassen und Balkone mit ihren Überdachungen sowie Vordächer und Dachüberstände sind auch außerhalb der Baugrenzen im Bereich mit einem Abstand von 0 m bis 1,5 m zu diesen zulässig.
 4.3 0 offene Bauweise
 4.4 Hauptgebäude sind bis zu einer Grundfläche von jeweils höchstens 250 m² zulässig.
 4.5  Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen mit einer Wandhöhe von höchstens 3,5 m, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand bzw. der Gebäudeaußenkante mit der Oberkante der Dachhaut.
 4.6 Untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von bis zu 12 m² und einer Wandhöhe von max. 2,5 m sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Garagen und Nebengebäude zulässig. Die Abstandsflächen nach der BayBO sind einzuhalten.
 4.7  Sichtflächen, mit Seitenlänge in Metern (z.B. 30 m), die innerhalb des Geltungsbereichs im Bereich von 0,80 m bis 2,50 m Höhe (gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitteln) dauerhaft von sichtbehindernden Hindernissen (z.B. bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Ablagerungen, usw.) freizuhalten sind. Stellplätze sind innerhalb der Sichtflächen nicht zulässig.

5 Bauliche Gestaltung

- 5.1 Als Grundrissform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens 1/5 länger als die Breitseite ist. Vor- und Rücksprünge sind zulässig.

- 5.2 SD Als Dachform ist ein Satteldach mit mittig über der Längsseite des Gebäudes verlaufendem First zulässig. Die Dachneigung ist
- bei einer Wandhöhe gem. 3.3 von bis zu 4,5 m mit 18° bis 48° zulässig,
 - bei einer Wandhöhe gem. 3.3 von mehr als 4,5 m mit 18° bis 30° zulässig.
- Die Eindeckung ist nur mit nicht hochglänzenden bzw. nicht spiegelnden Baustoffen in roten, braunen oder grauen Farbtönen oder mit Kollektoren zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig.
- 5.3 Bei Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten sind darüber hinaus auch Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 30° zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen ist auch eine lichtdurchlässige Eindeckung zulässig. Flachdächer sind, soweit darauf keine andere zulässige Nutzung erfolgt, zu begrünen.
- 5.4 Quergiebel sind mittig anzuordnen. Ein Abweichen aus der Mitte kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Abstand zum giebelseitigen Dachrand mindestens 3,00 m beträgt. Die kumulierte Breite aller Quergiebel an einem Gebäude darf die halbe Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Dachneigung des Quergiebels darf bis zu 5° größer sein als die des Hauptdaches.
- 5.6 Gauben sind als stehende Satteldachgauben (Giebelgauben), Spitz-, Flachdach- und SchlepPGAuben zulässig. Die maximale Ansichtsbreite der einzelnen Gaube ist auf 2,50 m beschränkt. Der Abstand der Gauben zueinander muss mindestens 1,25 m, zur Grundstücksgrenze mindestens 0,75 m und zu den giebelseitigen Dachrändern (Ortgang) mindestens 2,00 m betragen. Die Gaubenlänge in Trauf-First-Richtung darf maximal 2/3 der Länge des Hauptdaches betragen. Der höchste Punkt der Gaube muss mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen. Die Dachgauben eines Gebäudes sind (auch bei Doppel- und Reihenhäusern) in gleicher Höhe anzuordnen. Eine zweite Gaubenreihe in der Dachfläche ist nicht erlaubt. Je Gebäude ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig.
- 5.7 Solaranlagen sind in aufgeständerter Bauweise auf Dächern mit einer Dachneigung bis zu 7° zulässig. Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten. Darüber hinaus sind Solaranlagen in dachflächenbündiger oder -paralleler Ausführung im Neigungswinkel der Dachneigung und mit einem Abstand von der Dachhaut bis max. 0,2 m zulässig.
- 6 Erschließung, Garagen und Stellplätze
- 6.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie
- 6.3  Bereich ohne Zufahrten
- 6.4 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb.
- 6.5 Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing v. 09.03.2010.
- 6.6 Vor Garagentoren und Toren an Zufahrten ist ein Abstand von mind. 5,0 m zur Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- 6.7 Nicht überdachte Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten sowie Wege dürfen nicht vollständig versiegelt werden. Sie sind als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Kunststoff ist als Baumaterial nicht zulässig.
- 7 Immissionsschutz
- 7.1  Innerhalb der im Lageplan so gekennzeichneten Fläche sind offenbare Außenwandöffnungen (z.B. Türen, Fenster usw.) zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 (bzw. maßgeblichen Immissionsorten im Sinne des Anhang Nr. 1.3 der TA Lärm) in den Ostfassaden von Neu- und Ersatzbauten nicht zulässig. Sie sind nur dann zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen (z. B. geschlossene Laubengänge, verglaste Loggien, hinterlüftete Glaselemente) sichergestellt wird, dass die im allgemeinen Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachweislich eingehalten werden.
- 7.2 Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Dachterrassen) von Neu- und Ersatzbauten an den in nachfolgender Tabelle aufgeführten Fassadenbereichen sind durch vorgehängte Glasfassaden,

Glaselemente oder andere bauliche, gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen so abzuschirmen, dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV $IGW_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$ gesichert eingehalten wird.

Fassadenbereiche, an denen Außenwohnbereiche abzuschirmen sind:	
im Erdgeschoss	
Bauparzellen	Fassadenbereiche
23, 24, 24a	Nord- und Ostfassaden
66, 66a, 66b, 66c, 66d, 66e, 67, 68	Nord-, Ost-, und Westfassaden
im Obergeschoss	
Bauparzellen	Fassadenbereiche
22, 23, 24	Nord- und Ostfassaden
24a	alle Fassaden
66, 66a, 66b, 66c, 66d, 66e, 67, 68	Nord-, Ost-, und Westfassaden

- 7.3 Alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Neu- und Ersatzbauten, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und die nicht über eine Außenwandöffnung (z.B. Fenster, Türe usw.) in den Südfassaden belüftet werden können, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Laubengänge, vorgehängte Glasfassaden usw.) ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

Für die Bauparzelle 24a gilt diese Anforderung auch für die Südfassaden.

- 8 Grünordnung
- 8.1 Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks sind mit Ausnahme der Zufahrten und Stellplätze zu begrünen sowie mit standortgerechten Laub- oder Obstbäumen und Sträuchern heimischer Arten zu bepflanzen und in dieser Weise zu pflegen und zu erhalten.
- 8.2 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Es sind standortheimische Bäume, sowie widerstandsfähige, regionaltypische Obstsorten zu verwenden. Die Pflanzmaßnahmen sind vorzunehmen, sobald eine Baumaßnahme erfolgt ist, spätestens ein Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme bzw. Bezugsfertigkeit. Ausgefallene Pflanzungen sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.
- 8.3 Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- oder Schottergärten bzw. -schüttungen sind nicht zulässig.
- 8.4 Zufahrten und Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Eine vollständige Versiegelung von Stellplatzflächen ist unzulässig, sie sind als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Kunststoff ist als Baumaterial nicht zulässig.
9. Gelände
- 9.1 Die bestehende Geländeoberfläche ist so weit wie möglich zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind des bestehenden Geländes sind nicht zulässig. Stützmauern sind nicht zulässig.
- 9.2 Die unbebauten Flächen um die Gebäude sind so anzulegen, dass die Geländeoberfläche am Gebäude nicht tiefer als 30 cm unter der Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens bzw. des Terrassenbelages zu liegen kommt.

C Hinweise mit Zeichenerklärung

- | | | |
|---|---|--|
| 1 |  | bestehende Grundstücksgrenze |
| 2 | 1490/10 | Flurstücksnummer (z.B. Fl.Nr. 1490/10) |
| 3 |  | bestehende Gebäude (Abbildung der digitalen Flurkarte) |
| 4 | 9a | Hausnummer (z.B. Hausnummer 9a) |

- 5  Parzellenummer entsprechend dem Bebauungsplan (z.B. Parzelle Nr. 66c)
- 6  Höhenlinien des amtlichen digitalen Geländemodells bestehend aus 1-Meter-Linien und den dazwischen liegenden 0,25m-Linien
- 7  Höhe des bestehenden Geländes mit Angabe der Höhe in Metern über Normalhöhen-Null (z.B. 424,08 m NHN)
- 8  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Wasserburger-, Alpen-, Talstraße“
- 9  Biotop mit Biotopteilflächennummer, z.B. Biotopteilfläche 8143-0236-006
- 10 Die Bodenversiegelung soll auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.
- 11 Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und max. 3 m für Unterboden sowie Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
- 12 Dem jeweiligen Bauherrn wird empfohlen, den Baugrund rechtzeitig eigenverantwortlich untersuchen zu lassen.
- 13 Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtenwasser sind vom Bauherrn eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen zu treffen.
- 14 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen soll auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. 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 vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.
- 15 Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung 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.
- 16 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in oberirdische Gewässer (TREN OG) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit den entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
- 17 Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der DWA-Blätter A 138 und M 153 einzuhalten.
- 18 Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.
- 19 Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Zum Schutz vor Schäden durch flächenhaften Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen im Falle von Sturzfluten sind eigenverantwortlich geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dabei ist auch das von außen dem Geltungsbereich zufließende Wasser zu berücksichtigen. Eine hochwasserangepasste Bauweise (z. B. wasserdichte Keller und Lichtschächte, Auftriebssicherungen bei unterirdischen Lagertanks) wird deshalb empfohlen. Nachteilige Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger sind dabei auszuschließen. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist zu beachten.
- 20 Altlasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Stadt nicht bekannt. Sollten beim Aushub optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
- 21 Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde unterliegen gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt.

- 22 Die Gefahren, die von möglicherweise im Boden vorhandenen Kampfmitteln (Bomben, Kriegsmunition etc.) ausgehen, sind zu beachten.
- 23 Rodungen, Fällung von Bäumen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar vorgenommen werden.
- 24 Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen richten sich nach der BayBO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
- 25 Bei der Auswahl der standortgerechten Bäume und Sträucher heimischer Arten kann der Kreisgartenfachberater im Landratsamt BGL (kreisgartenfachberatung@lra-bgl.de, Tel.:08651/773-853) behilflich sein.
- 26 Baulicher Schallschutz:
Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 zu erfüllen. Der Nachweis der Einhaltung der Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu führen.

Kartengrundlage:
Höhenangaben:

Digitale Flurkarte, LDBV Bayern, Ausgabe 2024
Digitales Geländemodell, LDBV Bayern, Ausgabe 2024

Freilassing, den

.....
Markus Hiebl, Erster Bürgermeister

**Büro für
Bauleitplanung**

Josef Brüderl Jahnstr. 10
Dipl.-Ing. Univ. 83395 Freilassing
Architekt 08654.7767 648
Stadtplaner jb@josefbruederl.de

D Verfahrensvermerke

- 1 Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hat in der Sitzung vom __. __. 20__ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am __. __. 20__ ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom __. __. 20__ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __. __. 20__ bis __. __. 20__ im Internet veröffentlicht.
- 3 Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom __. __. 20__ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __. __. 20__ bis __. __. 20__ beteiligt.
- 4 Die Stadt Freilassing hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom __. __. 20__ die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom __. __. 20__ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Freilassing, den

..... (Siegel)
Markus Hiebl, Erster Bürgermeister

- 5 Ausgefertigt

Freilassing, den

..... (Siegel)
Markus Hiebl, Erster Bürgermeister

- 6 Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am __. __. 20__ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Freilassing, den

..... (Siegel)
Markus Hiebl, Erster Bürgermeister