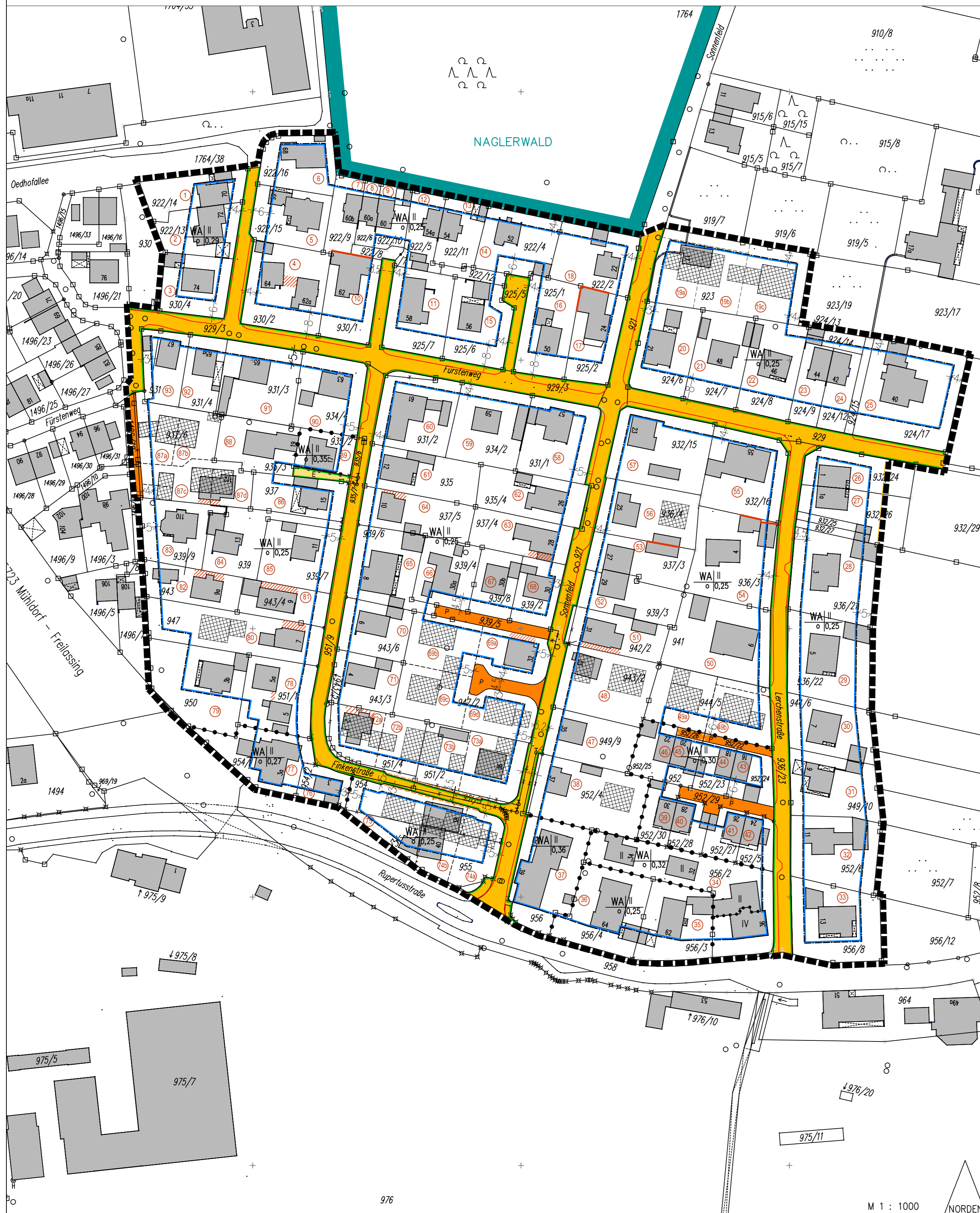


STADT FREILASSING

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

42. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SONNENFELD AM NAGLERWALD"



976

M 1 : 1000

Die Stadt Freilassing erlässt gemäß

§ 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die baul. Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Die 42. Änderung ersetzt alle bisherigen Regelungen für ihren Geltungsbereich.

I. Zeichnerische Festsetzungen

- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, Tankstellen sind nicht zulässig
- II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. 2 Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- o.25 max. Grundflächenzahl, z.B. 0,25
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- E Eigentümerweg
- P private Verkehrsfläche
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baul. Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Geschoßanzahl
- Einfriedigungen mind. 0,5 m von öffentlicher Verkehrsfläche zurückzusetzen und dazwischen liegender Bereich von Bepflanzung u. Hindernissen freizuhalten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanänderung Maßzahlen in Meter, z.B. 4 m

II. Zeichnerische Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- Vorschlag für Aufhebung der Grundstücksgrenze
- Vorschlag für neue Grundstücksgrenze
- bestehendes Gebäude
- Vorschlag für Situierung der Gebäude
- Flurstücksnummer, z.B. 936/21
- Hausnummer, z.B. 3
- fortlaufende Nummerierung der Parzellen
- Bereich mit reduzierter Abstandsfläche
- genehmigte Grenzgaragen/Nebengebäude mit mehr als 9 m Länge
- Grenze des Naglerwaldes
- Vorschlag für Aufteilung der Straßenverkehrsfläche
- Straßenquerschnitt: Wasserführungsrinne 4,75 m, Fahrbahn, Asphalt, Bankett/Schotterterrassen od. Pflaster

III. Textliche Festsetzungen

- 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. Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks gelegenen Gemeinschaftsanlagen und Garagen hinzu zu rechnen.
- Bauweise**

Es ist nur offene Bauweise zulässig. Es ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen (Reihenhäuser) erlaubt, wobei Hausgruppen aus maximal drei aneinander gereihten Häusern bestehen dürfen.
- Wohneinheiten**

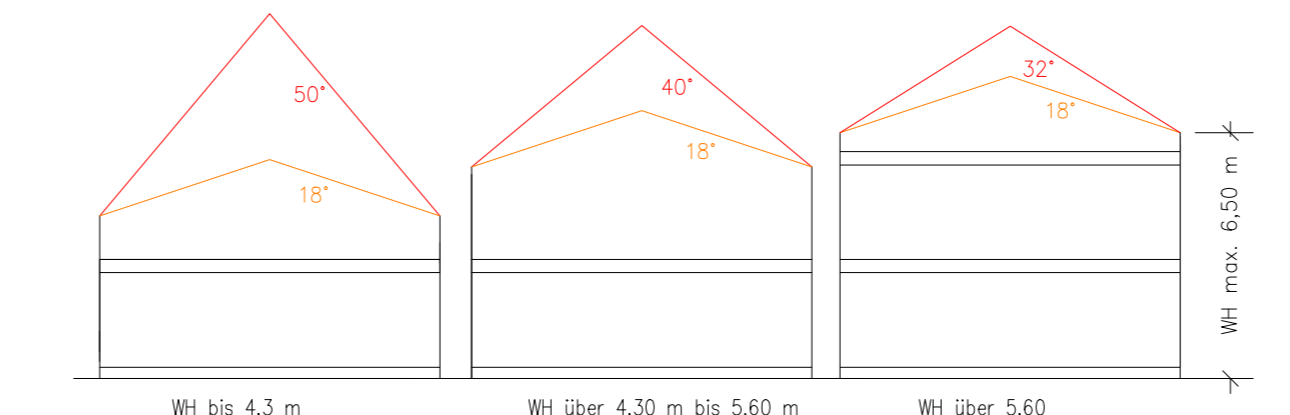
In Wohngebäuden ist pro 200 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig, wobei zusätzlich folgende Obergrenzen einzuhalten sind:
max. 1 Wohneinheit pro Gebäude in der Gruppe (Reihenhaus),
max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte,
max. 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude, wobei aneinander gereichte Gebäude wie ein Gebäude zu behandeln sind und die bereits vorgenannte Grenzen vorrangig einzuhalten sind.
Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind alle Gebäude, in denen aufgrund der bestehenden Baugenehmigung bereits eine höhere Anzahl an Wohneinheiten zulässig ist. Dies betrifft die Fl.-Nr. 922/13 (Parz.2: 5 WE), 956/2 (Parz.34: 9 WE im südöstl. Geb. und je 1 in den beiden nordwestl. Geb.), 956/4 (Parz.36: 6 WE), 956 (Parz.37: 10 WE), 941 (Parz.50: 6 WE), 939/3 (Parz.52: 3 WE), 932/16 (Parz.55: 6 WE) und 939/6 (Parz.65: 4 WE).

4. Wandhöhe

Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Einschnitt in Außenkante Umfassungsmauerwerk in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Die seitl. Wandhöhe darf bei Hauptgebäuden max. 6,5 m betragen. Aufgrund des Baubestandes bzw. bestehender Genehmigungen können ausnahmsweise bei folgenden Fl.-Nrn. dementsprechend größere Wandhöhen zugelassen werden:
956/2 (Parz.34: südöstliches Gebäude: südl. Teil WH 11,5, nördl. Teil WH 6,7), 956/4 (Parz.36: WH 7,1), 937/3 und 939/3 (Parz. 52 und 53: WH 7,8), 932/16 (Parz.55: WH 7,1) und 937/4 (Parz. 63: westl. Anbau WH 6,8).

5. Dächer

Bei Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude muss mit mindestens 18° ausgeführt werden. Hauptgebäude mit einer Wandhöhe bis 4,30 m dürfen eine Neigung von max. 50°, jene mit einer Wandhöhe von über 4,30 m bis 5,60 m eine Neigung von max. 40° und jene mit einer Wandhöhe über 5,60 m eine Dachneigung von max. 32° aufweisen. Aufgrund des genehmigten Baubestandes kann bei Neuerrichtung oder Änderung bei folgenden Fl.-Nrn. ausnahmsweise die bisherige Dachneigung zugelassen werden, sofern die Wandhöhe nicht erhöht wird: 930/1 (Parz.10: DN 53°, WH 3,6), 923 (Parz.19: DN 52°, WH 3,5), 954/2 (Parz.75: DN 56°, WH 3,5), 956/2 (Parz. 34: südöstliches Gebäude, nördl. Teil: DN 35°, WH 6,7) und 956 (Parz.37: DN 46°, WH 6,5). Ebenso kann aufgrund des genehmigten Baubestandes auf Fl.-Nr. 939/6 (Parz.65) bei Neuerrichtung oder Änderung die bisherige Dachneigung von 15° ausnahmsweise zugelassen werden. Ferner kann auf Fl.-Nr. 956/3 (Parz.35) entsprechend des genehmigten Baubestandes auch ein Mansarddach ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die bisher zugelassene Wandhöhe von 4 m nicht erhöht wird.



Dachguben oder Querriegel sind ab einer Dachneigung von 28° und bis zu einer Gesamtlänge von maximal 1/3 der Gebäudelänge erlaubt. Der Hauptfirst muss mind. 50 cm über dem Ansatz der Gabe oder des Querriegels liegen. Die Dachneigung des Querriegels darf max. 5° steiler als das Hauptdach sein. Der Querriegel ist mittig anzuordnen.

6. Doppel- und Reihenhäuser

Doppelhaushälften bzw. Häuser in der Gruppe sind profiligleich, mit gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden und in der Gestaltung aufeinander abzustimmen.

7. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten. Änderungen an jenen Gebäuden, die aufgrund bisheriger Rechtsgrundlage die Abstandsflächen unterschreiten bzw. als Grenzgebäude/grenznahe Gebäude trotz einer Länge von mehr als 9 m zugelassen wurden (vgl. Kennzeichnung in Plandarstellung), können ausnahmsweise zugelassen werden. Bei Neuerrichtung sind allerdings die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einzuhalten.

8. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der fuhrfahrtsseitige Abstand der Garage zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5 m betragen. Bei straßenparalleler Zufahrt ist ein Abstand von mind. 2 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Änderungen an den bestehenden Garagen auf Fl.Nrn. 930/2 (Parz.4) 952/5 (Parz.42), und 931 (Parz.33), die näher an der Straßenbegrenzungslinie stehen, sind zulässig. Bei Neuerrichtung sind obige Festsetzungen einzuhalten. Überdachte Stellplätze können auch, sofern es die Sichtverhältnisse und die Verkehrssicherheit erlauben, bis zu einem Mindestabstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden.

9. Nebenanlagen

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

10. Immissionsschutz

- a) Passiver Schallschutz
Alle dem Schlafen dienende Aufenthaltsräume von Neu- oder Ersatzbauten sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schalldämmenden automatischen Belüftungslösungen/Systemen/Anlagen auszustatten. deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel L_{eqA} ~ 20 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.
- b) Schallschutznachweis nach DIN 4109
Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Neu- und Ersatzbauten müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 zu erfüllen. Dies gilt auch bei Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Wohnbaukörpern. Die jeweils herrschenden Maßgeblichen Außenlärmpegel (prognostizierte Beurteilungspegel während der Tagzeit +3 dB(A)) sind dem Anhang im schallschutztechnischen Gutachten Nr. FRS-1260-02 der "hook farry ingenieure" vom 20.03.2013 zu entnehmen.

11. Grünordnung

a) Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen sind zu begrünen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Hierbei ist pro angefangenen 300 m² Grundstücksfläche an geeigneter Stelle mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Bestehende Bäume können hierauf angerechnet werden.

b) Ausfallende Bäume sind durch mittelhohe standortheimische Laub- oder Obstbäume oder durch Sträucher zu ersetzen. Hierbei ist der neue Standort so zu wählen, dass eine wesentliche Verschattung von Gebäuden dauerhaft vermieden wird.

c) Gehölzartenliste

Bei Neu- und Ersatzpflanzungen sind vorrangig Gehölze folgender Art und Qualität zu verwenden:

Kleinkronige Laubbäume:	
Hochstamm, StU 10-12 cm, 2xv.m.B.	
Feld-Ahorn (Acer campestre)	
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)	
Hainbuche (Carpinus betulus)	
Obstbäume: Halbstamm, robuste heimische Sorten	
Sträucher: 2xv.m.B., 60-100	
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)	Heckenkräuze (Lonicera xylosteum)
Hosae (Cornus ovata)	Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Schlehe (Prunus spinosa)	Walliger Schneeball (Viburnum lantana)
Pfaffenhütchen (Eunymus europaeus)	Heimische Wildrosen (Rosa spec.)
Kornelkirsche (Cornus mas)	

d) Im Zuge der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu lagern und gegebenenfalls wieder einzubauen.

e) Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken und weitgehend versickerungsfähiges Belagsmaterial zu verwenden. Neu zu errichtende Garagenzufahrten und KFZ-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

f) Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu versickern. Grundsätzlich ist die Versickerung über den bewachsenen Oberboden vorzuziehen; dies gilt insbesondere für Verkehrsflächen.

IV. Textliche Hinweise

1. Leitungen

Bei Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt von Strom- und 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 "Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 1989 (siehe hier u.a. Abschnitt 3) zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsleitungen nicht behindert werden.

2. Baumfallbereich

Bei Neu- und Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der an den "Naglerwald" angrenzenden Grundstücken ist die Stabilität des Waldrandes im Einzelfall stets neu zu überprüfen. Gegebenenfalls kann von den Bauherren eine Haftungsausschlussklärung gegenüber der Stadt Freilassing als Waldbesitzer sowie eine statisch verstärkte Ausbaubweise des Gebäudedachstuhls verlangt werden.

3. Stellplätze

Hinsichtlich der Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätze ist die Stellplatzsetzung der Stadt Freilassing zu beachten.

4. Aktiver Schallschutz

Auf die überhöhten Verkehrslärmimmissionen auf den schutzbedürftigen Außenwohn- und Freiflächen auf den Parzellen 33-37, 74a/b, 75, 77, 79 und 80 wird hingewiesen. um hier eine der Nutzungsart angemessene Aufenthaltsqualität zu schaffen, sollen nach Möglichkeit abschirmende Maßnahmen unmittelbar an den zu schützenden Bereichen (z.B. Terrassen) verwirklicht werden. Idealerweise sollen Lärmschutzwände errichtet werden, die eine Luftschalldämmung von 25 dB besitzen und eine Höhe von mindestens 1,8 Metern aufweisen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat in der Sitzung vom 28.06.2010 die 42. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB für den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 27.2.2012 hat in der Zeit vom 04.04.2012 bis 04.05.2012 stattgefunden.
- Gleichzeitig hat die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1. BauGB für den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 27.02.2012 stattgefunden.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17.10.2012 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.11.2012 bis 17.12.2012 öffentlich ausgelegt.
- Gleichzeitig wurden zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17.10.2012 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Fassung vom 20.03.2013 mit Begründung gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.04.2013 bis 13.05.2013 öffentlich ausgelegt.
- Gleichzeitig wurden zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.03.2013 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.
- Die Stadt Freilassing hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 05.06.2013 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.03.2013 mit Begründung in der Fassung vom 05.06.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

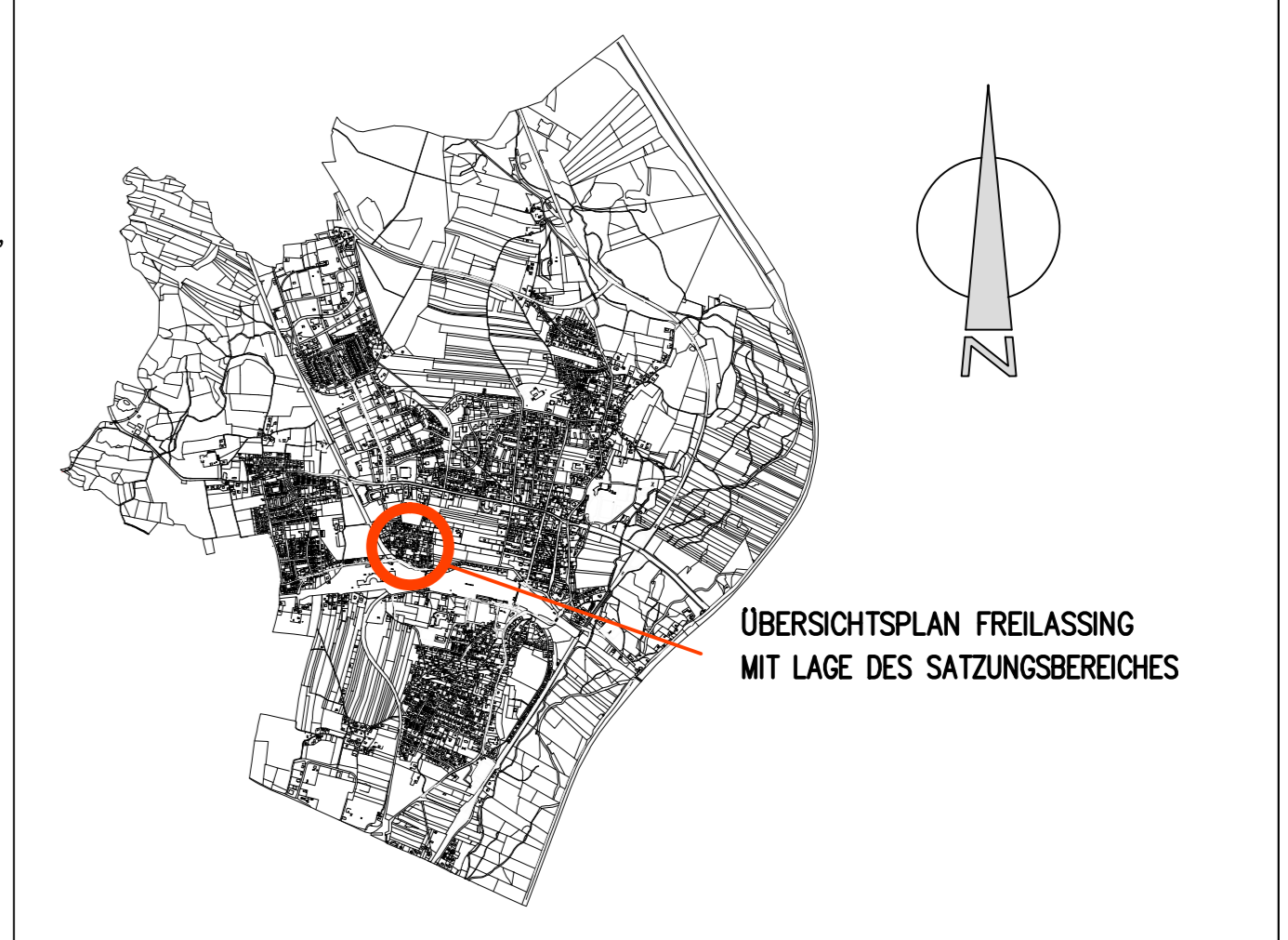
Freilassing, den Josef Flatscher, Erster Bürgermeister

Freilassing, den Josef Flatscher, Erster Bürgermeister

Freilassing, den Josef Flatscher, Erster Bürgermeister

Freilassing, den Josef Flatscher, Erster Bürgermeister

STADT FREILASSING
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



DATUM:	27.02.2012	DER PLANFERTIGER:	INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND UMWELTPLANUNG
	17.10.2012		DIPL.-ING. (TU) GABRIELE SCHMID STADTPLANERIN
	20.03.2013		ALTE REICHENHALLERSTRASSE 32 83317 TEISENDORF TELEFON 08666/927371 FAX 08666/927372 E-MAIL SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE
FREILASSING, DEN			
JOSEF FLATSCHER ERSTER BÜRGERMEISTER			

Maßstab 1 : 1000