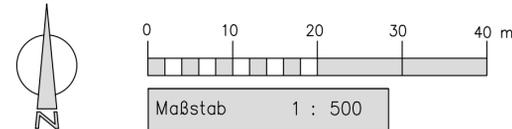
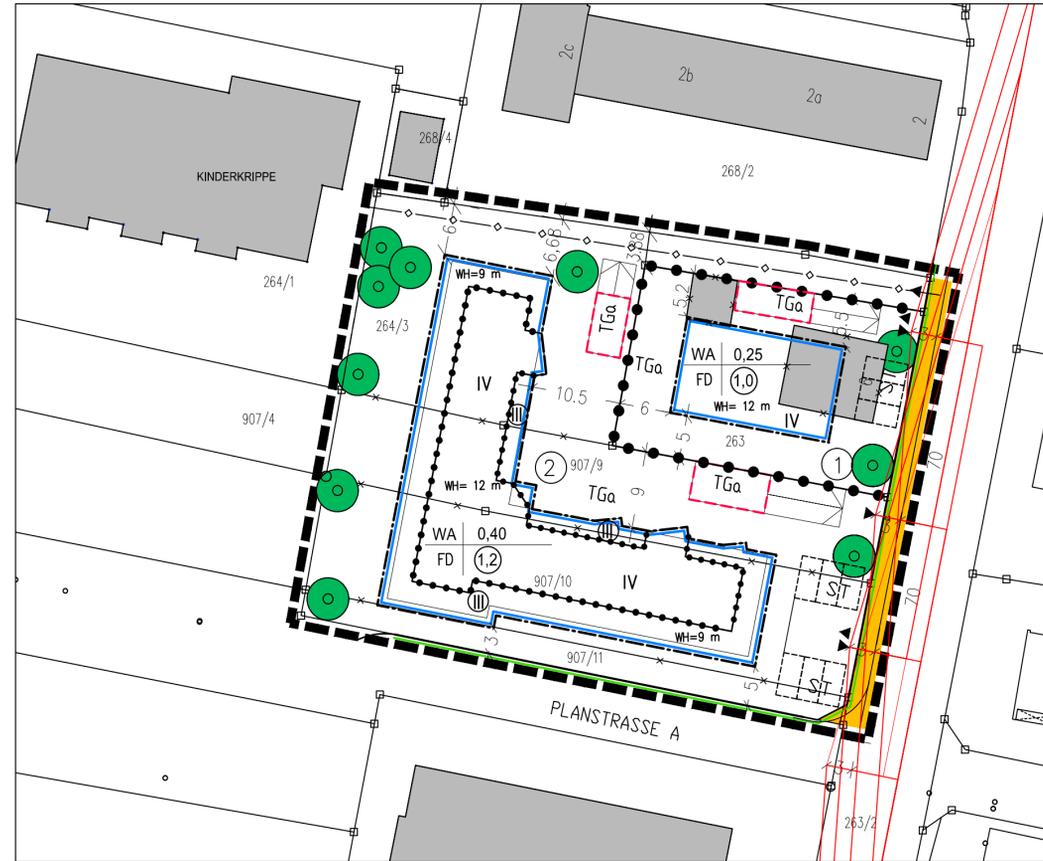
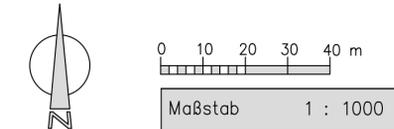
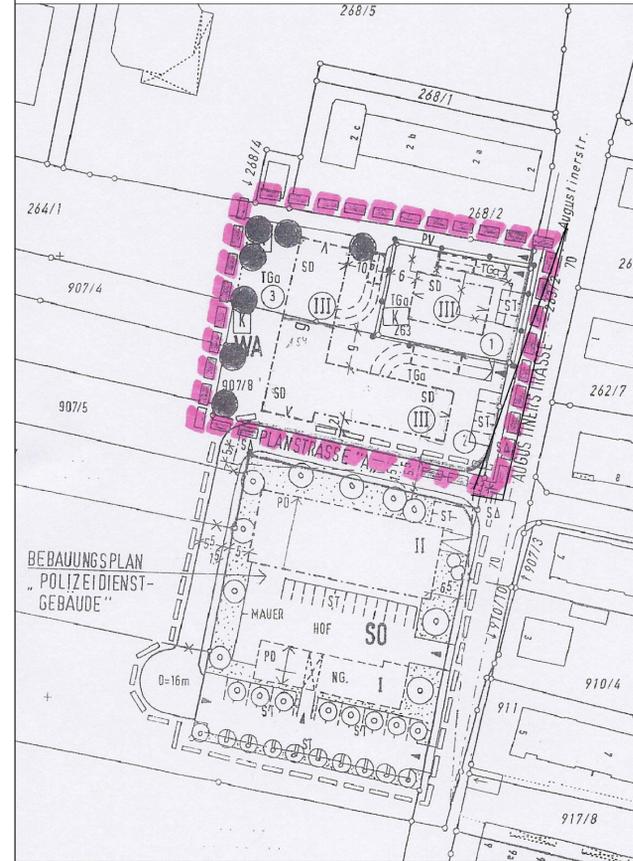


STADT FREILASSING
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN
„AUGUSTINERSTRASSE 1“

STADT FREILASSING
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

1. ÄNDERUNG (NEUFASSUNG) DES BEBAUUNGSPLANES
„AUGUSTINERSTRASSE 1“



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 1. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes ersetzt alle bisherigen Regelungen für den Geltungsbereich.

I. Zeichnerische Festsetzungen

- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 0,25 Grundflächenzahl, z.B. 0,25
- 1,0 Geschossflächenzahl, z.B. 1,0
- FD Flachdach
- WH maximale Wandhöhe in Meter
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
- III zwingend drei Vollgeschosse
- IV vier Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- Abgrenzung unterschiedlicher Geschosshöhen
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche –Gehweg/Fahrbahn
- Straßenbegrenzungslinie
- ◀ Grundstückseinfahrt
- ▶ Grundstücksausfahrt
- TGa überbaubare Fläche für Tiefgarazenzufahrt
- TGa Tiefgarage
- ST private Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- ▲ Sichtdreieck
- 6 Maßzahl in Meter, z.B. 6 m
- 1 Nummer der Baufläche, z.B. 1
- zu pflanzender standortheimischer Laubbaum (ohne verbindliche Standortfestsetzung)

II. Zeichnerische Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- x-x- aufzulassende Grundstücksgrenze
- bestehendes Haupt- und Nebengebäude
- x-x zu beseitigendes Haupt- und Nebengebäude
- ▶ Rampe für Tiefgarage
- 907/11 Flurnummer, z.B. 907/11
- bestehende Versorgungsleitungen der E.ON Bayern

III. Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

Baufl. Nr.	GRZ	GFZ	Zahl der Geschosse
1	0,25	1,0	max. 4
2	0,40	1,2	zwingend 3 bzw. max. 4 gemäß Plandarstellung

Eine Überschreitung der GRZ für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um mehr als 50 % ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig, sofern es sich bei diesen Flächen um Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden handelt, die mindestens 0,60 m überdeckt sind.

2. Abstandsflächen

Auf beiden Bauparzellen darf an die Baugrenzen ganz im Norden herabgebaut werden. Insoweit kann die nach Art. 6 BayBO erforderliche Abstandsfläche entsprechend unterschritten werden. Im Übrigen sind die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen, Geländeänderungen

Das Gelände des gesamten Planungsgebietes ist auf das Niveau der angrenzenden Augustinerstraße anzuheben und stellt gleichzeitig die neue Bezugshöhe für die Abstandsflächen und die Wandhöhe dar. Die seitliche Wandhöhe bemißt sich ab der neuen Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf max. 0,5 m über der Achse der Augustinerstraße liegen.

4. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind entsprechend der Satzung der Stadt Freilassing über die Herstellung von Stellplätzen nachzuweisen.

5. Bauform, Baugestaltung

Als Dachform wird ein Flachdach mit einer Neigung bis maximal 5° festgesetzt. Im Bereich der Parzelle 2 sind an den der Parzelle 1 zugewandten Gebäudeseiten Dachüberstände mit einer Tiefe von mehr als 0,3 m aus transparentem Material auszuführen. Aufbauten für Aufzüge sind nicht zulässig.

6. Grünordnung

Grundstücksflächen, die nicht dauernd als Zufahrt oder Zugang genutzt werden, sind zu begrünen oder als bepflanzte Fläche gärtnerisch zu gestalten. Insbesondere ist auf den Grundstücken darauf zu achten, dass die Sickerfähigkeit des Bodens außerhalb der erforderlichen Zufahrten und Zugänge bzw. Tiefgaragen erhalten bleibt. Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 standortheimischer Baum und 1 Strauch zu pflanzen. Hierbei sind zur Einbindung der hohen Baukörper an der Westseite der Parz. 2 sechs hoch werdende Laubbäume folgender Art und Mindestpflanzgröße zu pflanzen: Tilia cordata (Winter-Linde), StU 16/18 (oder größer) und (oder) Acer platanoides (Spitz-Ahorn), StU 16/18 (oder größer). Für die Gestaltung der Außenanlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

7. Immissionsschutz

An den Ostfassaden der Gebäude entlang der Augustinerstraße werden lt. Feststellung der Immissionsschutzbehörde die zulässigen Lärmwerte für das Allgemeine Wohngebiet überschritten. Daher sind an der Ostseite der Gebäude entlang der Augustinerstraße alle Wohn- und Aufenthaltsräume von Neu- und Ersatzbauten zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schalldämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in 1 m Abstand Eigengeräuschpegel L_{Aref} ~20 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Laubengänge, Wintergärten) ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind. Hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Fassaden und insbes. Fenster bezgl. der notwendigen Schallschutzklasse) sind bei Wohn- und Aufenthaltsräumen die Anforderungen nach Tabelle 8 der Norm DIN 4109 einzuhalten. Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile sind dabei die Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 (ermittelt aus der Größe des "maßgeblichen Außenlärmpegels"= errechneter Beurteilungspegel +3 dB(A) unter Berücksichtigung der Korrekturwerte der Dille 9 der DIN 4109 zugrunde zu legen. Die berechneten Beurteilungspegel sind der "Gebäudelärmkarte Tag" der Stellungnahme des Landratsamtes vom 19.01.2001 zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Schallschutzmaßnahmen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Tiefgarazeneinfahrten sind in Absprache mit der Immissionsschutzbehörde einzuhalten.

8. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist so weit wie möglich auf den Grundstücken zu versickern. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung ist nach den Regeln der Technik zu prüfen. Grundsätzlich ist die Versickerung über den bewachsenen Oberboden vorzuziehen; dies gilt insbes. für Verkehrsflächen.

IV. Textliche Hinweise

1. Leitungen

Die im Norden des Baugebietes verlaufenden Leitungen der bayernwerk AG sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Bei Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt von Strom- und Telefonleitungen nicht beeinträchtigt wird. Es ist darauf zu achten, dass die Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" 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 Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

2. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

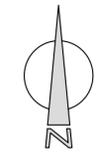
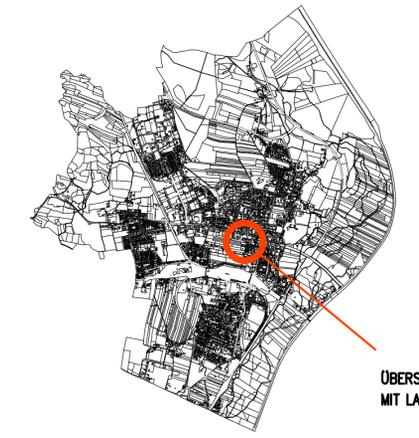
Als Ausgleich für den Eingriff durch die Planung wurden bereits bei der bestehenden Feldhecke auf dem städt. Grundstück Fl.-Nr. 437 entlang der Kreisstraße BGL 2 entsprechend den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde einmalige Pflegemaßnahmen vorgenommen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat in der Sitzung vom 29.04.2013 die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Freilassing am 21.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.04.2013 hat in der Zeit vom 29.05.2013 bis 01.07.2013 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1. BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.04.2013 hat in der Zeit vom 29.05.2013 bis 01.07.2013 stattgefunden.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 06.11.2013 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2013 bis 20.12.2013 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 06.11.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2013 bis 20.12.2013 beteiligt.
- Die Stadt Freilassing hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 15.01.2014 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.01.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt:
Freilassing, den Josef Flatscher, Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 28.01.2014 gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
Freilassing, den Josef Flatscher, Erster Bürgermeister

STADT FREILASSING
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

1. ÄNDERUNG (NEUFASSUNG) DES BEBAUUNGSPLANES
„AUGUSTINERSTRASSE 1“



ÜBERSICHTSPLAN FREILASSING
MIT LAGE DES SATZUNGSBEREICHES

AUFTRAGNEHMER:
magg architekten Partnerschaft
Flori Magg, Architekt + Stadtplaner Nikolaus Magg, Architekt
Laufener Straße 55 83395 Freilassing Tel 08654 63604 Fax 08654 65529
E-mail: info@maggarchitekten.de www.maggarchitekten.de

PLANFERTIGUNG IN ZUSAMMENARBEIT MIT:	DATUM:
INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND UMWELTPLANUNG	15.04.2013
DIPL.-ING. (TU) GABRIELE SCHMID STADTPLANERIN	06.11.2013
ALTE REICHENHALLERSTRASSE 32 1/2 83317 TEISENDORF TELEFON 08666/9273871 FAX 08666/9273872 E-MAIL SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE	15.01.2014 redaktionelle Änderungen

FREILASSING, DEN

JOSEF FLATSCHER
ERSTER BÜRGERMEISTER