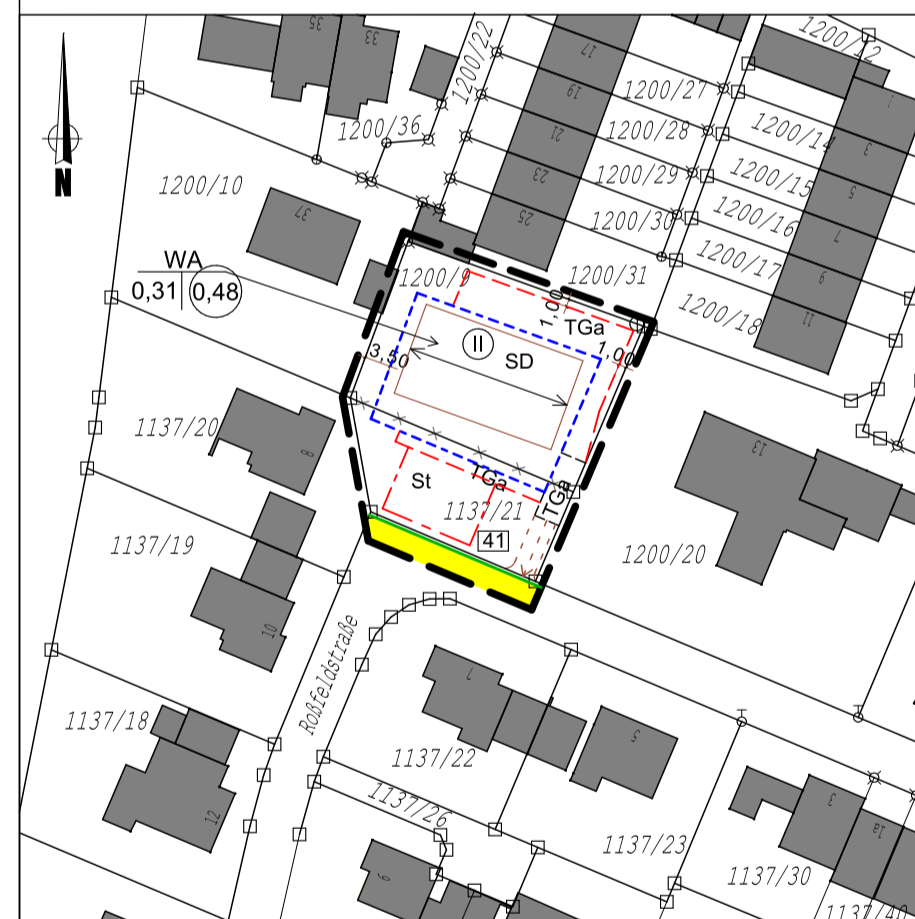


Bisher gültiger
Bebauungsplan



Planfassung
der 25. Änderung

I) ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
- BAUGRENZE
- ITGa FLÄCHEN FÜR UNTERIRDISCHE TIEFGARAGEN
- ITGa ÜBERBAUBARE FLÄCHEN FÜR ÜBERDACHTE TIEFGARAGENZUFAHRT
- St FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- 0,31 GRUNDFLÄCHENZAHL z. B. 0,31
- 0,48 GESCHOSSFLÄCHENZAHL z. B. 0,48
- II 2 VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- ↔ ANGABE DER FIRSTRICHTUNG
- SD SATTELDACH
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

II) ZEICHNERISCHE HINWEISE

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- BESTEHENDE HAUPT- u. NEBENGEBÄUDE
- VORGESCHLAGENES GEBÄUDE
- 1200/9 FLURNUMMER z. B. 1200/9
- 41 PARZELLENUMMER z. B. 41
- VORGESCHLAGENE TIEFGARAGENABFAHRT
- 3,0 MASSKETTEN-, ZAHLEN (HIER z. B. 3,00 m)
- AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

III) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ = max. 0,31
GFZ = max. 0,48
Zahl der Vollgeschosse zwingend 2

2. ABSTANDSFLÄCHEN

Es sind die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten.

3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die seitliche Wandhöhe bemisst sich ab der natürlichen vorhandenen Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wandaussenfläche mit OK Dachhaut.
Die max. Wandhöhe beträgt 6,50m.

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Stellplätze und Garagen sind entsprechend der Satzung der Stadt Freilassing vom 09.03.2010 über die Herstellung von Stellplätzen nachzuweisen.

5. BAUFORM, BAU- und DACHGESTALTUNG

- a) Als Hauptgrundrissform ist ein Rechteck zu verwenden. Vor- und Rücksprünge ebenfalls in Rechteckformen werden zugelassen.
- b) Die Traufseiten des Hauptbaukörpers müssen mindestens ein 1/5 länger sein als die Giebelseiten.
- c) Als Dachform wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 24° bis max. 30° festgesetzt.
- d) Ab einer Dachneigung von 28° sind auf jeder Dachfläche untergeordnete Dachgauben zulässig, wenn ihre Gesamtlänge nicht mehr als 1/3 der Außenwand, höchstens jedoch insgesamt 5m in Anspruch nimmt. Ihre Ansichtsfläche darf jeweils nicht mehr als 4m² betragen und eine Höhe von nicht mehr als 2,50m aufweisen.
- e) Ab einer Dachneigung von 28° ist zusätzlich ist auf der Südseite ein Dachaufbau (überdachte Loggia) mit einer Gesamtbreite <= 1/3 der Fassadenlänge zulässig. Der First bzw. die Dachoberkante dieses Dachaufbaues muss mindestens 30cm unter dem First des Hauptdaches zu liegen kommen.

6. GRÜNORDNUNG

Grundstücksflächen, die nicht dauernd als Zufahrt oder Zugang genutzt werden, sind zu begrünen oder als bepflanzte Fläche gärtnerisch zu gestalten. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Sickerfähigkeit des Bodens außerhalb der Zugänge und Zufahrten bzw. der Tiefgarage erhalten bleibt. Je 300 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 standortheimischer Baum und 1 Strauch zu pflanzen.

7. NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

IV) TEXTLICHE HINWEISE

1. IMMISSIONSSCHUTZ

DIE RAMPENEINHAUSUNG DER TIEFGARAGE IST GEMÄSS DER PARKPLATZLÄRMSTUDIE DES LfU BAYERN (6. AUFLAGE) AN DEN INNENSEITEN HOCHABSORBIEREND ZU VERKLEIDEN.

2. NATURSCHUTZ

VORHANDENE GEHÖLZE SIND WEITESTGEHEND ZU ERHALTEN. ÄLTERE BÄUME UND INSBESONDERE BAUMHÖHLEN SIND VOR EINER FÄLLUNG AUF DAS VORKOMMEN VON FLEDERMÄUSEN HIN ZU KONTROLLIEREN.

V) Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat in der Sitzung vom 14.12.2015 die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäss § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Freilassing am 22.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäss § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.11.2015 hat in der Zeit vom 30.12.2015 bis 01.02.2016 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäss § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.11.2015 hat in der Zeit vom 30.12.2015 bis 01.02.2016 stattgefunden.
4. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.02.2016 wurde mit Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2016 bis einschliesslich 25.04.2016 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.02.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäss § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2016 bis 25.04.2016 beteiligt.
6. Die Stadt Freilassing hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt: Freilassing, den
Stadt Freilassing

.....
Josef Flatscher
Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsänderung wurde am gemäss § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Freilassing, den
Stadt Freilassing

.....
Josef Flatscher
Erster Bürgermeister

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.
Diese Änderung des Bebauungsplanes ersetzt alle bisherigen Regelungen für den Geltungsbereich.



25. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ENGERACH

STADT FREILASSING
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

GEMARKUNG FREILASSING

FLURNR. 1200/9, 1137/21

MASS-STAB: M 1 : 1000

ANGER, 30.10.2015
GEÄNDERT 25.11.2015 und 25.02.2016
PLANFASSUNG VOM 09.05.2016

ARCHITEKT
LERACH PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
SCHRATTENBACHSTRASSE 11
83454 ANGER