



ZEICHENERKLÄRUNG

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs, (§9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung: Unterschiedliches Maß der Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhenlage

Nutzungsschablone:

Dachform:	SD Satteldach WD Walmdach FD Pultdach FD Flachdach
Wandhöhe:	maximale Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BauGB bezogen auf die mittlere Gebäudebreite
GFZ:	max. zul. Geschosflächenzahl gem. § 14 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
GRZ:	max. zul. Grundflächenzahl gem. § 14 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

1 Nutzungsschablone 1:1
 6,0 m Wandhöhe
 SD 1,2 0,6
 Dachform GFZ GRZ

III+D Firstrichtung (zwingend in Längsrichtung des Gebäudes)
 III+D Maximale Anzahl der Vollgeschosse

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze, Baulinie

- Baulinie
- Baugrenze

- Flächen die im Erdgeschoss von Überbauung freizuhalten sind
- Flächen für Balkone, Erker, Wintergärten und sonst. Anbauten bis zu einer Tiefe von 3,0 m

4. Verkehrsflächen / Nebenanlagen § 14 Abs. 1 BauNVO

- private Stellplatzfläche
- Tiefgarage
- Nebenanlage
- Garagegebäude
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Ein- und Ausfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 4.11 und Abs. 6 BauGB)

5. Grünordnung

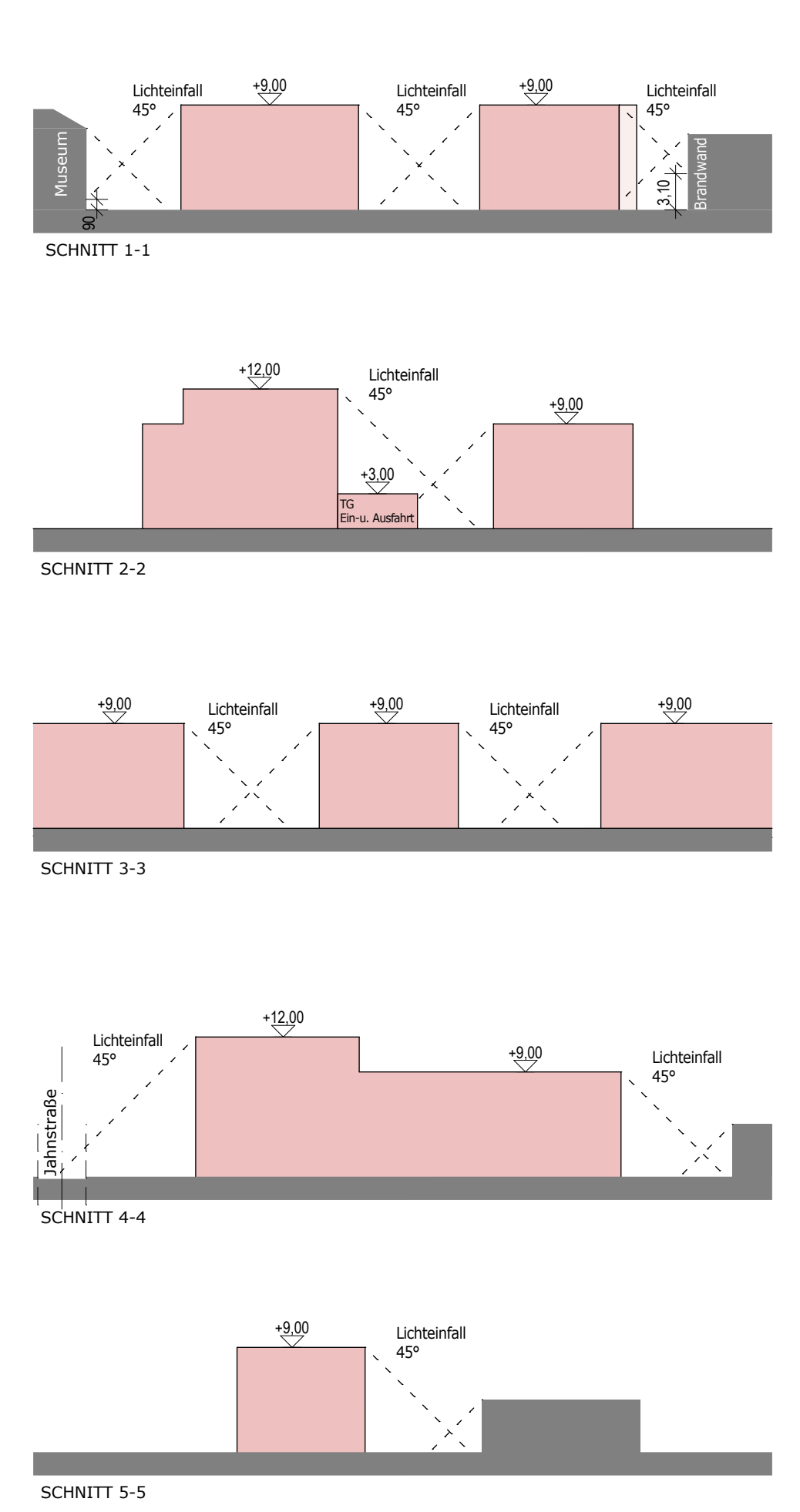
- Bäume zu pflanzen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Darstellung n. einheitl. Kronendurchmesser)

- Bäume zu erhalten (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Darstellung n. einheitl. Kronendurchmesser)
- Bäume zu fällen
- Kinderspielfeld Bruttofläche, je 25 m² Wohnfläche mind. 1,5 m² (mind. jedoch 60 m²). (§7 Abs. 2 BayBO)

B HINWEISE

- abzubrechendes Gebäude
- Flurgrenze mit Flurstücksnummer
- Bestehendes Gebäude
- öffentliche Stellplatzfläche
- Schnittlinie
- Feuerwehr-Aufstellfläche
- Abstand in Meter

Schnitte als Hinweise M. 1/500



SATZUNG

PRÄAMBEL

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Stadt Freilassing vom 26.05.2014, diesem Satzungstext und der Begründung vom 26.05.2014.

Rechtsgrundlagen:
 Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) zuletzt geändert am 11.06.2013); Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung/BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 11.12.2012 (GVBl. S. 588).

Art. 23 der Gemeinde Ordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797ff), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl. S. 958).

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: § 7 bis 12, 13b und 13d Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl. 2006, Seite 2); § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I Seite 1193) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12.12.2007 (BGBl. I Seite 2873)

PlanZeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 22.07.2011 (BGBl. 1991 I S. 58).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke mit den Nummern 902/22, 901/5/1, 903/1, 904/2/1, 902/3, 902/5, 902/20, 902/2, 911/2, 914/5, 914/2, 911/3, 911/9, 915/4, 915/10, 915/2, 917/2, 917/13, 923/2 und 923/4 der Gemarkung Freilassing.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 11.12.2012 (GVBl. S. 588).

Art. 23 der Gemeinde Ordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797ff), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl. S. 958).

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: § 7 bis 12, 13b und 13d Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl. 2006, Seite 2); § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I Seite 1193) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12.12.2007 (BGBl. I Seite 2873)

PlanZeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 22.07.2011 (BGBl. 1991 I S. 58).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke mit den Nummern 902/22, 901/5/1, 903/1, 904/2/1, 902/3, 902/5, 902/20, 902/2, 911/2, 914/5, 914/2, 911/3, 911/9, 915/4, 915/10, 915/2, 917/2, 917/13, 923/2 und 923/4 der Gemarkung Freilassing.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 11.12.2012 (GVBl. S. 588).

Art. 23 der Gemeinde Ordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797ff), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl. S. 958).

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: § 7 bis 12, 13b und 13d Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl. 2006, Seite 2); § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I Seite 1193) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12.12.2007 (BGBl. I Seite 2873)

PlanZeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 22.07.2011 (BGBl. 1991 I S. 58).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke mit den Nummern 902/22, 901/5/1, 903/1, 904/2/1, 902/3, 902/5, 902/20, 902/2, 911/2, 914/5, 914/2, 911/3, 911/9, 915/4, 915/10, 915/2, 917/2, 917/13, 923/2 und 923/4 der Gemarkung Freilassing.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 11.12.2012 (GVBl. S. 588).

Art. 23 der Gemeinde Ordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797ff), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl. S. 958).

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: § 7 bis 12, 13b und 13d Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl. 2006, Seite 2); § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I Seite 1193) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12.12.2007 (BGBl. I Seite 2873)

(3) Die maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) ist in die Nutzungsschablonen eingetragen.
 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) die durch Überbauung ausgelöst wird ist in die Nutzungsschablonen eingetragen. Durch Unterbauungen, Stellplätze und deren Zufahrten darf die GRZ in den an der Hauptstraße anliegenden Baugrundstücken auf bis zu 1,0 bei den sonstigen Grundstücken auf bis zu 0,85 erhöht werden.

(4) Im Bereich der Nutzungsschablone 17 ist auf der Dachfläche des 3-geschossigen Baukörpers ein Dachausliegbauwerk zulässig. Die Grundfläche des Baukörpers darf maximal 30 m² betragen, die maximale Höhe des Bauteils liegt bei 3,0 m. Das Bauteil ist so zu situieren, dass es nicht abstandsflächenrelevant wird, d.h. mind. 3,0 m von der Außenkante der Außenwand entfernt liegt.

§ 3 Verkehrsflächen
 (1) Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

§ 4 Abstandsflächen
 (1) Die Abstandsflächen der Gebäude im Planungsgebiet zueinander werden gemäß Art. 6, Abs. 5 Satz 3 BayBO durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes abschließend geregelt.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach §9 Abs. 4 in Verbindung mit §81 BayBO

§ 5 Nebenanlagen/Müllunterbringung
 (1) Nebenanlagen sind außerhalb der zu bebauenden Grundstücksfläche nicht zulässig.
 (2) Müllräume sind in die Gebäude zu integrieren.

§ 6 Balkone, Wintergärten, Erker, Dachterrassen
 (1) Die Bereiche in denen Balkone, Wintergärten und Erker platziert werden dürfen sind durch ein entsprechendes Planzeichen im Bebauungsplan gekennzeichnet. Darüber hinaus gehend darf im Bereich der Nutzungsschablone 17 und 22 ein zweigeschossiger Erker (OG1 und OG2) für die Treppenhauseinrichtung mit einer max. Tiefe von 1,5 m und einer max. Breite von 3,0 m errichtet werden.
 (2) Dachterrassen sind zulässig. Ihre maximale Grundfläche pro Wohnung liegt bei 25 m². Die Geländer sind innerhalb der Dachfläche und mind. 1,25 m von der Außenkante der Außenwand zu situieren. Dachterrassen müssen mind. 3,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.

§ 7 Grünordnung
 (1) Die nicht überbauten Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze und deren Zufahrten sowie der Wege zu begrünen, mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten.
 (2) Bei Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte Arten zu verwenden, soweit nicht gesonderte Festsetzungen getroffen sind.
 (3) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch zu vertreten ist, die Grundlagen der Planung nicht berührt werden und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

(4) Der Substrat- und Tragschichtaufbau über Tiefgaragendecken muss mindestens 50 cm betragen. Das im Aufbau anfallende Sickerwasser ist in den Untergrund zu versickern.

§ 8 Einfriedungen
 (1) Die maximale Höhe der Grundstückseinfriedungen beträgt 1,80 m.
 (2) Grundstückseinfriedungen sind als geschlossene Wände oder Laubgehölzhecken auszuführen. Einfriedungen im Hofbereich der Gebäude Nutzungsschablonen (22, 23 und 17/17a) sind transparent auszubilden.

§ 9 Dach, Außenwand, Solaranlagen
 (1) Dachform und Dachdeckung.
 Die zulässige Art der Dachausbildung ist in die spezifischen Nutzungsschablonen der Planunterlagen eingetragen.
 Flachdächer sind zu begrünen bzw. als Dachterrassen mit Stein- oder Holzbelägen auszubilden.
 (2) Außenwandgestaltung: Zulässig sind Putzflächen, Holzschalungen sowie hinterlüftete Bekleidungen aus Faserzementplatten.
 (3) Solaranlagen/Photovoltaik: Aufgeständerte Photovoltaikanlagen auf Flachdächern dürfen die Oberkante der Dachhaus nicht mehr als 80 cm überragen und sind mind. 80 cm innerhalb der Außenwandaußenkante vorzusehen.

§ 10 Immissionsschutz
 (1) Rampen von Tiefgaragen- und ausfahrten sind einzuhausen.

TEXTLICHE HINWEISE

- Bei der geplanten Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazu bekannt gemachten technischen Regeln (TRENGW, ATV A 138) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
- Zum Schutz der Kinder ist bei einer Spielplatzbepflanzung auf Pflanzen zu verzichten, die in der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10. März 1975 als giftig gekennzeichnet wurden.
- Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3 m und einer Kronenbreite von 1 m und in einer Höhe bis maximal 1,5 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich zum Schutz mit einer Deckschicht zu versehen.
- Archäologische Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.
- Die Deckung des Energiebedarfes innerhalb des Quartieres mit Solarer Energie ist ausdrücklich erwünscht.
- Die geplanten Bauobjekte sind im Bereich der Keller gegen eindringendes Grund- und Niederschlagswasser zu sichern (z.B. wasserundurchlässige Wanne, wasserdichte Lichtschächte usw.)

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat in der Sitzung vom 28.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a BauGB fand vom 14.12.2011 bis 16.01.2012 statt.

Der Entwurf zum Bebauungsplan in der Fassung vom 27.04.2012 wurde vom Stadtrat am 14.05.2012 gebilligt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.04.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 06.06.2012 bis 09.07.2012 beauftragt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.03.2014 mit Begründung wurde erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2014 bis 12.5.2014 öffentlich ausgelegt.

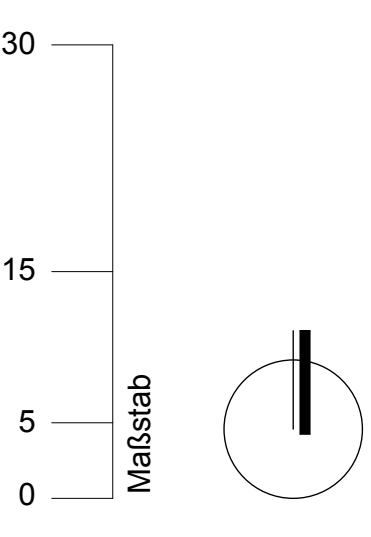
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.04.2014 erneut beauftragt.

Die Stadt Freilassing hat mit Beschluss des Bau- Umwelt- und Energieausschusses vom 26.05.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.05.2014 als Sitzung beschlossen.

Ausgefertigt:
 Freilassing, den Josef Flatscher, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Freilassing, den Josef Flatscher, Erster Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN FLORIANIGASSE

**STADT FREILASSING
 LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND**

Stand Kartengrundlage: 21.06.2010
 Stand des Bebauungsplanes: 26.05.2014
 Letzte Änderung:
 Maßstab: 1:500

Planverfasser Bebauungsplan
 Manfred Brennecke
 Michael Leidl
 Florian Riesinger
 Alfons-Hundsrucker-Str. 11
 84364 Hirschbach