



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. Für die Festsetzungen

	Baugrenze
	7 WE
	abweichende Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden als Obergrenze
	Abgrenzung Bereich mit abweichender Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
	öffentliche Grünfläche: Verkehrsbegleitgrün
	private Grünfläche, Siedlungsrandgrünung
	öffentliche Verkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
	zu erhaltender Baum
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	freizuhaltenes Sichtdreieck (3m/70m)
	Flurnummer (z. B. 641/2)
	bestehende Flurstücksgrenze
	aufzulösende Flurstücksgrenze
	bestehendes Gebäude
	Fassadenseiten, bei denen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Bezug zu Ziffer 7.1 der textlichen Festsetzungen

B. Für die Hinweise

	Flurnummer (z. B. 641/2)
	bestehende Flurstücksgrenze
	aufzulösende Flurstücksgrenze
	bestehendes Gebäude
	Fassadenseiten, bei denen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Bezug zu Ziffer 7.1 der textlichen Festsetzungen

Präambel
 Die Stadt Freilassing erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

- Festsetzungen durch Text**
- Art der Baulichen Nutzung:**
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
 Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nrn. 1 sowie 3-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**
 2.1 Die GRZ wird mit höchstens 0,3 festgesetzt.
 2.2 Die **seitliche Wandhöhe** wird mit höchstens 6,40 m festgesetzt.
Bezugspunkte für die **seitliche Wandhöhe** sind die Oberkante Gelände und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
 Es sind Gebäude mit höchstens 2 Vollgeschossen zulässig.
 2.3 Die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu den **Abstandsflächen** sind **einzuhalten**.
 2.4 Gebäude können als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet werden.
 2.5 Sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist, sind je Wohngebäude höchstens 5 **Wohneinheiten** zulässig.
 - Baugestaltung**
Gebäudeform: rechteckiger Baukörper mit einem Seitenverhältnis von mindestens 5:6.
Dächer:
 3.1 **Dachneigung:** Haupt- und Nebengebäude 28-35 Grad. Für bestehende 1-geschossige Gebäude sind auch steilere Dächer bis zu 50 Grad zulässig.
Dachform: regelmäßiges **Satteldach**.
 Für **Garagen** sind auch **Pultdächer** mit einer geringeren Dachneigung sowie das **Flachdach** zulässig. Die Ausbildung von Grabendächern ist unzulässig.
First: parallel zur Längsrichtung des Baukörpers mittig.
 3.2 Für **Garagen**, überdachte **Stellplätze** und **Nebengebäude** ist eine seitliche Wandhöhe von max. 3,0 m zulässig. Dieses Maß gilt von der Oberkante bestehendes Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
 3.3 **Dachgauben** sind nur bei 1-geschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von mehr als 30 Grad zulässig.
Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude
 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig. Je Grundstück ist auch 1 Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 20 qm ausserhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur auf einer der Straße abgewandten Seite. Sie sind nicht innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche, Ortsrandgrünung, zulässig.
 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfuge) auszuführen.
 - Grünordnung**
Gehölzarten: Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thujaen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.
 5.2 Bei **Obstbäumen** sind **regionaltypische standortgerechte Sorten** zu verwenden.
 5.3 Die **gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung** auf den Baugrundstücken ist bei Neubauten bis **spätestens 2 Jahre** nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.
 5.4 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche an der Wiesenstraße ist die Anlage von Zufahrten und Zugangswegen für Grundstücke zulässig.
 5.5 Eine Beseitigung von Gehölzen oder Bäumen ist nur in der Zeit vom 01.10.-28.02. eines jeden Jahres zulässig.
 - Sichtdreiecke**
 Innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände mit einer Höhe von mehr als 0,8 m unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne Bäume mit einem Astansatz von mehr als 2,8 Metern, sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.
 - Immissionsschutz**
7.1 Passiver Schallschutz
 Alle dem Schlafen dienende Aufenthaltsräume von Neu- oder Ersatzbauten sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel an den im Planteil gekennzeichneten Seiten mit schalldämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel LAFeq ~ 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.
7.2 Schallschutznachweis nach DIN 4109
 Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Neu- oder 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 schalltechnischen Gutachten Nr. FRS_2605_01 der "hooko farny ingenieure" vom 25.06.2013 zu entnehmen.

- HINWEISE**
- Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen muss entsprechend der städtischen Entwässerungssatzung auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
 - 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 < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
 - Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENWG) bzw. in das Grundwasser (TRENW) sind einzuhalten.
 - Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

- Auf die überhöhten Verkehrslärmmissionen auf den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen und Freiflächen der Grundstücke an der Lautener Straße wird hingewiesen. Um hier eine der Nutzungsart angemessene Aufenthaltsqualität zu schaffen, sollten nach Möglichkeit abschirmende Maßnahmen unmittelbar an den zu schützenden Bereichen (z.B. Terrassen) verwirklicht werden. Idealerweise sollten Lärmschutzwände errichtet werden, die eine Luftschalldämmung von 25 dB besitzen und eine Höhe von mindestens 1,8 Metern aufweisen.

- Verfahrensvermerke**
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung hat in der Fassung vom in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
 - Die Stadt Freilassing hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Freilassing, den
 Josef Flatscher, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Freilassing, den
 Josef Flatscher, Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "KIRCHFELD MIT GARTENSIEDLUNG"

STADT FREILASSING



LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

20. Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER



**PLANUNGSGRUPPE
STRASSER + PARTNER GBR**

**PLANUNGSGRUPPE
STRASSER + PARTNER GBR**

AUSSERER ROSENHEIMER STR. 25
83278 TRAUNSTEIN
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE