



Die Stadt Freilassing erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der zuletzt geänderten Fassung vom 01.08.2009 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung, bestehend aus Zeichnung und Textteil, als Satzung.

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	Baugrenze
	Baulinie
GRZ (1) 0,3	Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 2 BauNVO als Höchstmass, z.B. 0,3.
GRZ (2) 0,6	Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO als Höchstmass, z.B. 0,6.
GFZ 0,9	Geschossflächenzahl gem. § 20 Abs. 2 BauNVO als Höchstmass, z.B. 0,90
WH 10,00	Wandhöhe in Meter, z.B. 10,00m, als Höchstmass Als Wandhöhe gilt das Maß vom fertigen Fußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass, z.B. 3 Vollgeschosse
FD	Vorgeschriebenes Flachdach
SD	Vorgeschriebenes Satteldach
	Straßenverkehrsfläche, öffentlich
	Straßenbegrenzungslinie
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhe
	Umgrenzung von Flächen für: ST Stellplätze GA Garagen TGA Tiefgaragenabfahrt
	Sichtdreiecke Die im Plan eingezeichneten Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Lagerung und Bepflanzung über 0,8m Höhe freizuhalten.

B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

	Bestehende Gebäude		rechtskräftige Baulinie bzw. Baugrenze des Bebauungsplanes 'Mitterfeld West'
	Vorgeschlagene Gebäude	(47)	Parzellennummer z.B. 47
	Grundstücksgrenze	416/2	Flurnummer z.B. 416/2
	Öffentliche Parkfläche	29	Hausnummer z.B. 29
	Aufzulösende Grundstücksgrenze		vorgeschlagene Grundstücksgrenze
			private Verkehrserschließung, Stellplätze und Nebenanlagen als Hinweis
			Standardheimeiche Bäume bzw. Sträucher gemäß C 5 der Satzung

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Abstandsflächen
Die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu den Abstandsflächen ist anzuwenden.
- Balkone und Vordächer sind bis 2m Tiefe außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Höhenlage der Gebäude
Die max. Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf bei Gebäuden an der Richard-Strauss-Straße die Höhe der Gehweghinterkante, gemessen in Gebäudemittelachse nicht überschreiten.
Schumannstraße die Höhe der Gehweghinterkante, gemessen in Gebäudemittelachse um 0,30m überschreiten.
Die genaue Höhenlage ist im Rahmen einer Schnurgrüstabnahme durch das Bauamt der Stadt Freilassing abnehmen zu lassen.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
a) Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von je 75m² sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
b) Auf den Parzellen 46a, 47 und 50a sind Tiefgaragen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Fläche der Tiefgaragen wird der GRZ (2) zugerechnet, bei Überdeckung der Tiefgaragen mit min. 40cm und Begrünung, darf die zulässige GRZ (2) 0,8 betragen.
c) Auf den Parzellen 46a und 47 sind die Tiefgaragenabfahrten innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.
d) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen, sie sind im Falle einer gemeinsamen Grenzbebauung profil- und höhengleich mit gleicher Dachdeckung und Baugestaltung auszuführen.
e) In Teilfläche West und auf Parzelle 48a sind oberirdische Garagen innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.
f) Oberirdische Stellplätze sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig, sie sind mit sickerfähigen Belägen, nicht mit geschlossener Bodenversiegelung (z.B. Asphalt) auszubilden.
g) Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dachflächen bis 12° zu versehen.
h) Die Flächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten werden der GRZ (2) zugerechnet.

5. GRÜNLÄNDEN

Private Grünflächen sind als solche anzulegen und auf Dauer zu erhalten und zu unterhalten. In diesen Grünflächen ist je 300m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum heimischer Art zu pflanzen.

D. HINWEISE

Mit Inkrafttreten dieser 24. Änderung des Bebauungsplanes wird der alte Bebauungsplan mit allen Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches der 24. Änderung außer Kraft gesetzt.

VERFAHRENSVERMERK

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Freilassing, den

Josef Flatscher
Erster Bürgermeister

(Siegel)

Freilassing, den

Josef Flatscher
Erster Bürgermeister

(Siegel)



Stadt Freilassing
Landkreis Berchtesgaden Land

24. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "Mitterfeld-West" nach § 13a BauGB

M 1 : 1000

Für die Parzellen **41, 42, 45a, 47, 48a und 50a**
auf den Flur-Nrn. 393, 393/2, 393/1, Teilfläche 418, 421/8,
Teilfläche 413/5 (Richard-Strauss-Straße), 413/7, 416/2, 416/5, 416/6
der Gemarkung Freilassing

Planfertiger

magg architekten

Partnerschaft
Flori Magg, Architekt + Stadtplaner
Nikolaus Magg, Architekt
Laufener Straße 55 83395 Freilassing
info@maggarchitekten.de
www.maggarchitekten.de
Tel +49 (0)8654 63604 Fax +49 (0)8654 65529

Aufgestellt den 04.05.2012
geändert am 28.11.2012
zuletzt geändert am 06.02.2013

Änderungen

06.02.2013 - Nach Behördenbeteiligung nach § 13 a, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 (2. Beteiligung)

Baufenster Parzelle 46a und Fl.Nr. 418, Tiefgarageneinhausungen zwingend vorgeschrieben, Entfall der Bauverbotszone
Hinweis Geh- und Radweg entfällt, Stellpl. Parzelle 46a