



**Präambel**  
 Die Stadt Freilassing erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 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 Nr. 3-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung  
 Die GRZ wird mit höchstens 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 80% überschritten werden.
- Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an den außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen hinzuzurechnen. Die mit GS11 bezeichneten Gemeinschaftsstellplätze werden dem Bereich WA1 zugeordnet, die mit GS12 bezeichneten Gemeinschaftsstellplätze dem Bereich WA2 und die mit GS13 bezeichneten Gemeinschaftsstellplätze dem Bereich WA3. Dem Bereich WA1 werden dabei insgesamt 77 qm Grundstücksfläche hinzugerechnet, dem Bereich WA2 insgesamt 790 qm und dem Bereich WA3 170 qm.
- Bauweise  
 Es ist nur offene Bauweise zulässig. Es ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig, wobei Hausgruppen aus maximal 4 aneinander gereihten Häusern bestehen dürfen.
- Wohneinheiten  
 In Wohngebäuden ist pro 175 qm Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig, wobei zusätzlich folgende Obergrenzen einzuhalten sind:  
 max. 1 Wohneinheit pro Gebäude in der Gruppe (Reihenhaus)  
 max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte  
 max. 4 Wohneinheiten pro Gebäude, wobei aneinandergereihte Gebäude wie ein Gebäude zu behandeln sind.
- Wandhöhe  
 Die seitliche Wandhöhe wird mit höchstens 6,50 m festgesetzt.  
 Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die Höhenlage des Fertigfußbodens EG ist im Planteil festgesetzt.
- Dächer  
 Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig.  
 Die Dachneigung wird mit 18 - 32 Grad festgesetzt.  
 Dachgauben oder Quergiebel sind ab einer Dachneigung von 28 Grad und bis zu einer Gesamtlänge von max. 1/3 der Gebäudelänge erlaubt. Der Hauptfirst muss min. 0,5 m über dem Ansatz der Gaube oder des Quergiebels liegen. Die Dachneigung darf bis zu 5 Grad steiler sein als das Hauptdach. Der Quergiebel ist mittig anzuschneiden.
- Doppel- und Reihenhäuser  
 Doppelhaushälften bzw. Häuser in der Gruppe sind profilig, mit gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden und in der Gestaltung aufeinander abzustimmen.
- Abstandsflächen  
 Die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu den Abstandsflächen sind einzuhalten.
- Garagen und Stellplätze  
 Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Offene Stellplätze sind auch ausserhalb der festgesetzten Flächen und Baugrenzen zulässig. Der zufahrtsseitige Abstand der Garage zur Straßenbegrenzungslinie muss min. 5,0 m betragen. Bei straßenparalleler Zufahrt ist ein Abstand von min. 2,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Überdachte Stellplätze sind mit einem Mindestabstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- Neberanlagen  
 Neberanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Grünordnung  
 11.1 Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen sind zu begrünen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Hierbei ist pro angefangenen 300 qm Grundstücksfläche an geeigneter Stelle mindestens 1 Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.  
 11.2 Ausfallende Bäume sind durch mittelhohe standortheimische Laub- oder Obstbäume oder durch Sträucher zu ersetzen.  
 Bei Neu- und Ersatzpflanzungen sind vorrangig Gehölze folgender Art und Qualität zu verwenden:  
 • **kleinkronige Laubbäume:**  
 Hochstamm: STU 10-12 cm, 2xv.m.B.  
 Feld-Ahorn (Acer campestre)  
 Vogelbeere (Sorbus aucuparia)  
 Hainbuche (Carpinus betulus)  
 • **Obstbäume:** Halbstamm, robuste heimische Sorten  
 • **Sträucher:** 2xv.m.B., 60-100  
 Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)  
 Roter Hartrieel (Cornus sanguinea)  
 Hasel (Corylus avellana)  
 Schlehe (Prunus spinosa)  
 Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)  
 Kornekräuter (Cornus mas)  
 • **Liguster:** (Ligustrum vulgare)  
 Heckenröhre (Lonicera xylicteum)  
 Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)  
 Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)  
 Heimische Wildrosen (Rosa spec.)
- Im Zuge der Baumaßnahme ist der Oberboden fachgerecht zu lagern und gegebenenfalls wieder einzubauen.

12. Artenschutz - Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen  
 • V-F 1 und V-V 1: Die Fällung von Höhlenbäumen und Nestbäumen ist soweit möglich zu vermeiden.  
 • V-F 2 und V-V 2: Nach § 39 (5) BNatSchG sind Gehölze nicht zwischen 01. März und 30. September zu schneiden. Im Hinblick auf Fledermäuse ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass potentielle Quartierbäume nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeiten, im Zeitraum September/Oktober (nichtfalls März/April) gefällt werden dürfen. Die gefällten Bäume sind im verbleibenden Wald zu belassen und nicht abzutransportieren.  
 • V-F 3 und V-V 3: Bei einer unvermeidbaren Fällung von Höhlenbäumen (voraussichtlich betroffen: Bäume Nr. 4 und Nr. 6), sind diese nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Berchtesgaden: Land im Umfeld des Eingriffsortes wieder aufzustellen, so dass die Höhlen erhalten werden können. Diese Maßnahme ist in den Übergangsjahren durchzuführen, so dass sichergestellt wird, dass sich in den Höhlen weder überwinterte Tiere noch Wochenstübenquartiere befinden. Je nach Länge des Winters ist dies etwa Februar/März bzw. Oktober. Die Maßnahme ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren.
13. Schallschutz  
 13.1 Innerhalb des Plangebietes sind folgende Gesamtschalldämm-Maße R<sub>w</sub>, res der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:  
 Wohnnutzung: R<sub>w</sub> res > 35 dB  
 13.2 An der im Planteil gekennzeichneten Fassade ist es für dort geplante Schlaf- und Kinderzimmer erforderlich, während der Nachtzeit einen ausreichenden Luftaustausch durch den Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen sicherzustellen, sofern diese Räume nicht über eine schallabgewandte Fassade belüftet werden können.  
 13.3 An der im Planteil gekennzeichneten Fassade mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:  
 Die Wohnungen sind so zu konzipieren, dass an der lärmbeaufschlagten Fassade keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen situiert werden.  
 Ist dies an der Fassade mit möglichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nicht möglich, so sind dort Festverglasungen oder vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten, die keine Aufenthaltsräume sein dürfen, zu errichten.  
 13.4 Ausnahmen von den unter Punkt I bis III genannten Auflagen sind im Einzelfall zulässig, sofern die schalltechnische Verträglichkeit gesondert nachgewiesen wird.

**HINWEISE**

- Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen muss entsprechend der städtischen Entwässerungssatzung auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breiflächige Versickerung über eine belebte Bodenschicht anzustreben.
- Wenn die Dachdeckung 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 Entsorgung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerreinigung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOC) bzw. in das Grundwasser (TRENOW) sind einzuhalten.

**HINWEISE**

- 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.
- Bei Baumaßnahmen im Bereich der an den festgesetzten Wald und den Naglerwald angrenzenden Grundstücken ist die Stabilität des Waldrandes im Einzelfall stets neu zu überprüfen. Ggf. kann von den Bauwerkern eine Haftungsausschlussklärung gegenüber der Stadt Freilassing als Waldbesitzer sowie eine statisch verstärkte Ausbauecke des Dachstuhls verlangt werden.
- Den Festsetzungen zum Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 216145/2 vom 31.05.2017 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde. In der Untersuchung wurde die gewerbliche Geräuschbelastung aufgrund des nördlich angrenzenden Lebensmittelmarktes (Aldi) und die Verkehrslärmbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie die daraus resultierenden erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ermittelt. Aufgrund der Verkehrslärmsituation (insbesondere der Bahnlinien) ergeben sich erhöhte Anforderungen an den Schallschutz sowie fassadenweise die Notwendigkeit zum Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen bei Schlaf- und Kinderzimmern. Wird Wert auf hohen Schallschutz gelegt, so ist der Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen an allen Schlaf- und Kinderzimmern zu empfehlen, die kein Fenster an Fassaden mit Beurteilungspegeln unter 45 dB(A) nachts aufweisen.
- Die DIN 4109 (Stand 1989) kann bei der Stadtverwaltung Freilassing eingesehen werden.

**Verfahrensvermerke**

- Der Stadtrat hat am 11.07.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 31.01.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.10.2016 hat in der Zeit vom 08.02.2017 bis einschließlich 10.03.2017 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.10.2016 hat mit Anschieben vom 02.02.2017 bis einschließlich 10.03.2017 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschieben vom 27.05.2017 bis einschließlich 13.11.2017 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.07.2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2017 bis einschließlich 13.11.2017 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Freilassing hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 16. MAI 2018 die 43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16. MAI 2018 als Satzung beschlossen. Freilassing, den 16. MAI 2018.  
 Josef Flatscher  
 Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt: Freilassing, den 16. MAI 2018.  
 Josef Flatscher  
 Erster Bürgermeister
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ erfolgte am 22. MAI 2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB. Die Bebauungsplanänderung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen. Freilassing, den 22. MAI 2018.  
 Josef Flatscher  
 Erster Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN  
 "SONNENFELD AM  
 NAGLERWALD"**

**STADT  
 FREILASSING**



LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

43. Änderung

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER



PLANUNGSGRUPPE  
 STRASSER GmbH  
 AUßERE ROSENHEIMER STR. 25  
 83278 TRAUNSTEIN  
 TEL. 0861 / 93987-0 TELEFAX -50  
 E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

1512: H:\Projekte\Stadtrat\161248P\_Sonnenfeld\PLANUNG\SP\_Sonnenfeld.dwg Bearbeiter: Dipl.-Ing. A. Jürina, Dipl.-Ing. (FH) P. Rebert

TRAUNSTEIN, DEN 03.05.2018

