

Stadt Freilassing

Landkreis Berchtesgadener Land

Bebauungsplan „Mitterfeld Ost“

für das von der Matulus-, Martin-Luther-, Wolfgang-Hagenauer-, Fröbel- und Vinzentiusstraße begrenzte Gebiet des Bebauungs- und Baulinienplans „Mitterfeld“ mit „Kirch- u. Stadtplatz“

mit integriertem Grünordnungsplan

gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht

Entwurf

19.11.2024




Die Stadt Freilassing erlässt aufgrund der §§ 2, 8, 9, 10 u. 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) diesen **Bebauungsplan als Satzung**. Er ersetzt in seinem Geltungsbereich den bisherigen Bebauungs- und Baulinienplan „Mitterfeld“ mit „Kirch- u. Stadtplatz“.

A Lageplan
(gesondertes Blatt)

B Festsetzungen mit Zeichenerklärung

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2.2 Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

3.1 Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

3.2 Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen kann ausnahmsweise bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,80 zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Grenzen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

3.3 Einteilung der Bauflächen nach unterschiedlichen höchstzulässigen Wandhöhen und Bauweisen

W1 WH 6,8 gem. 3.5 / offene Bauweise

W2 WH 9,5 gem. 3.5 / offene Bauweise

W3 WH 9,5 gem. 3.5 / geschlossene Bauweise

3.4  Abgrenzung unterschiedlicher höchstzulässiger Wandhöhen, Bauweisen und maximaler Höhenlagen n. 3.6

3.5 WH 6,8 höchstzulässige Wandhöhe der Hauptgebäude, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens des untersten oberirdischen Geschoßes im Sinne des Art. 2 Abs. 7 BayBO (i.d.R. Erdgeschoß) bis zur Oberkante der Attika bzw. bis zum Schnittpunkt der seitlichen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut in Metern (z.B. 6,8 m). Bei Sattel- und Walmdächern gilt dies für die Traufseite, bei Pultdächern für die höhere Seite. Sie gilt nicht für Wände an der Traufseite von Quergiebeln oder Aufbauten innerhalb der Dachfläche wie z.B. Gauben.

3.6 421,25 maximale Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens des untersten oberirdischen Geschosses im Sinne des Art. 2 Abs. 7 BayBO (i.d.R. Erdgeschoss) in Metern über Normalhöhen-Null (z.B. 421,25 m NHN).


3.7 Bei Um- oder Anbauten kann ausnahmsweise eine von 3.6 abweichende Höhenlage zugelassen werden, wenn sich diese am vorhandenen Gebäudebestand orientiert.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

4.1  Baugrenze

4.2 Terrassen und Balkone mit ihren Überdachungen sowie Vordächer und Dachüberstände sind auch außerhalb der Baugrenzen im Bereich mit einem Abstand von 0 m bis 1,5 m zu diesen zulässig, nicht jedoch innerhalb der Flächen nach 7.3 u. 7.4.

4.3 Hauptgebäude sind bis zu einer Grundfläche von jeweils höchstens 300 m² zulässig.

4.4  Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen mit einer Wandhöhe von bis zu 3,5 m, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand bzw. der Gebäudeaußenkante mit der Oberkante der Dachhaut.

4.5 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Nebenanlagen und Garagen zulässig, nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb.

Zusammen mit den Zufahrten sind nicht überdachte Stellplätze auf höchstens bis zu 60 % der Grundstücksfläche außerhalb der Baugrenzen und der Flächen nach 7.3 u. 7.4 zulässig.

4.6 Untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von bis zu 12 m² und einer Wandhöhe von max. 2,5 m sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch innerhalb der Flächen nach 7.3 u. 7.4. Die Abstandsflächen nach der BayBO sind einzuhalten.

4.7



Sichtflächen, mit Seitenlänge in Metern (z.B. 30 m), die innerhalb des Geltungsbereichs im Bereich von 0,80 m bis 2,50 m Höhe (gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte) dauerhaft von sichtbehindernden Hindernissen (z.B. bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Ablagerungen, usw.) freizuhalten sind. Stellplätze sind innerhalb der Sichtflächen nicht zulässig.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Als Dachformen sind Satteldach, Walmdach, Pultdach und Flachdach zulässig.

5.2 Die Dachneigung von Sattel- und Walmdächern ist

- bei einer Wandhöhe gem. 3.3 bis 4,5 m mit 15° bis 53° zulässig,
- bei einer Wandhöhe gem. 3.3 von 4,5 m bis 6,8 m mit 15° bis 37° zulässig,
- bei einer Wandhöhe gem. 3.3 über 6,8 m mit 7° bis 30° zulässig.

5.3 Pultdächer sind mit einer Dachneigung von bis zu 30° zulässig.

5.4 Die Eindeckung der geneigten Dächer ist nur mit nicht hochglänzenden bzw. nicht spiegelnden Baustoffen in roten, braunen oder grauen Farbtönen oder mit Kollektoren zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig.

Zulässig sind auch begrünte Dächer sowie eine transparente/lichtdurchlässige Eindeckung. Flachdächer sind, soweit darauf keine andere zulässige Nutzung erfolgt, zu begrünen.

5.5 Quergiebel sind in geneigten Dächern mit mindestens 30° Dachneigung zulässig. Sie sind mittig anzuordnen. Ein Abweichen aus der Mitte kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Abstand zum giebelseitigen Dachrand mindestens 3,00 m beträgt. Die kumulierte Breite aller Quergiebel an einem Gebäude darf die halbe Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Dachneigung des Quergiebels darf bis zu 5° größer sein als die des Hauptdaches.

5.6 Gauben sind in geneigten Dächern mit mindestens 30° Dachneigung zulässig. Sie sind als stehende Satteldach-/Walmdachgauben, Spitz-, Flachdach- und Schleppgauben zulässig. Die maximale Ansichtsbreite der einzelnen Gaube ist auf 2,50 m beschränkt. Der Abstand der Gauben zueinander muss mindestens 1,25 m, zur Grundstücksgrenze mindestens 0,75 m und zu den giebelseitigen Dachrändern (Ortgang) mindestens 2,00 m betragen. Die Gaubenlänge in Trauf-First-Richtung darf maximal 2/3 der Länge des Hauptdaches betragen. Der höchste Punkt der Gaube muss mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen.

Die Dachgauben eines Gebäudes sind (auch bei Doppel- und Reihenhäusern) in gleicher Höhe anzuordnen. Eine zweite Gaubenreihe in der Dachfläche ist nicht erlaubt. Je Gebäude ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig.

5.7 Solaranlagen sind in aufgeständerter Bauweise auf Dächern mit einer Dachneigung bis 7° zulässig. Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten. Darüber hinaus sind Solaranlagen in dachflächenbündiger oder -paralleler Ausführung im Neigungswinkel der Dachneigung und mit einem Abstand von der Dachhaut bis zu 0,2 m zulässig.

6 Erschließung, Garagen und Stellplätze

6.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche

6.2  Straßenbegrenzungslinie

6.3  private Verkehrsfläche

6.4 Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing v. 09.03.2010.

6.5 Vor Garagentoren und Toren an Zufahrten ist ein Abstand von mind. 5,0 m zur Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

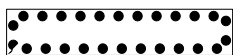
6.6 Zufahrten, Stellplätze und Wege sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Ihre vollständige Versiegelung ist unzulässig. Sie sind als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterassen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Kunststoff ist als Baumaterial nicht zulässig.

7 Grünordnung

7.1  öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz

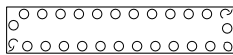
7.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten und Stellplätze zu begrünen sowie mit Laub- oder Obstbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und in dieser Weise zu pflegen und zu erhalten. Ausgefällene Pflanzungen sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

7.3



Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern. Vorhandene Bäume und Sträucher sind möglichst zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Die Gehölze sollen sich weitgehend entsprechend ihrem natürlichen Habitus entwickeln. Schonende Pflegeschnitte, insbesondere zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit sind zulässig. Sofern Gehölze ausfallen oder entfernt werden müssen, ist die Fläche innerhalb von 2 Jahren adäquat wiederherzustellen. Als Richtwert sollen auf je 100 m² dieser Fläche mind. 20 Sträucher und 1 - 2 Bäume gepflegt bzw. gepflanzt werden. Dazu sind Bäume und Sträucher aus der Artenliste unter 7.7 zu pflanzen. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

7.4



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Neuanlage und ggf. Ergänzung von Gehölzflächen durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern. Als Richtwert sollen je 100 m² dieser Fläche mind. 20 Sträucher und 1 - 2 Bäume gepflanzt werden. Die Gehölze sollen sich weitgehend entsprechend ihrem natürlichen Habitus entwickeln. Schonende Pflegeschnitte, insbesondere zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit sind zulässig. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Es sind Bäume und Sträucher aus der Artenliste unter 7.7 zu pflanzen. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig. Die Pflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach dem Beginn von baulichen Maßnahmen, die zuvor unbebaute Grundstücksflächen beanspruchen, vorzunehmen.

7.5 Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen außerhalb der Flächen nach 7.3 u. 7.4 sind je angefangene 200 m² ein Baum und 3 Sträucher zu pflanzen oder zu erhalten. Bei Neupflanzungen sind standortgerechte Pflanzen aus der Artenlisten unter 7.7 zu verwenden. Die Pflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach dem Beginn von baulichen Maßnahmen, die zuvor unbebaute Grundstücksflächen beanspruchen, vorzunehmen.

7.6 Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- oder Schottergärten bzw. -schüttungen sind nicht zulässig.

7.7 Artenliste Gehölze

Es sollen überwiegend Gehölze aus dem „Merkblatt Eingrünung – Gehölzliste, Empfehlenswerte standortheimische Gehölzarten für den Landkreis Berchtesgadener Land“, erhältlich bei der Stadt Freilassing oder dem Landratsamt BGL, verwendet werden. Geeignete Obstbäume sind der Liste „Verfügbare, empfehlenswerte Obstsorten für Streuobstpflanzungen“ des Landschaftspflegeverbandes Traunstein e.V. (LPV) zu entnehmen. Aufgrund der zu erwartenden Größe sollten großkronige Bäume (Wuchsgröße 1) auf den privaten Gartengrundstücken nicht verwendet werden.

Mindestqualität (Obst-)Bäume H. mB, StU 10-12,

vorzugsweise zu verwendende Baumarten aus dem Merkblatt:

Acer campestre, Feld-Ahorn

Prunus padus, Trauben-Kirsche

Carpinus betulus, Hainbuche

Pyrus pyraeaster, Wild-Birne

Juglans regia, Walnuss

Sorbus aria, Mehlbeere

Prunus avium, Wild-Kirsche

Sorbus aucuparia, Eberesche

Aufgrund des hohen Wertes als Bienenweide kann zusätzlich verwendet werden:

Crataegus coccinea, Scharlach-Weißdorn (nicht heimisch)

Obstbäume (Kulturformen, siehe Liste LPV):

Prunus domestica in Sorten, Zwetschgenbaum

Malus domestica in Sorten, Apfelbaum

Pyrus communis in Sorten, Birnbaum

Mindestqualität Sträucher Str. 2xv 60-100 cm,

vorzugsweise zu verwendende Straucharten aus dem Merkblatt:

Amelanchier ovalis, Felsenbirne

Rhamnus catharticus, Kreudorn

Corylus avellana, Hasel

Rosa canina, Hunds-Rose

Cornus mas, Kornelkirsche

Salix caprea, Sal-Weide

Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn

Salix purpurea, Purpur-Weide



Ligustrum vulgare, Liguster

Sambucus nigra, Schwarzer Holunder

Lonicera xylosteum, Heckenkirsche

Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

Zu verwenden sind vorzugsweise gebietseigene Herkünfte aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland. Weitere Gehölze dürfen nach eigenem Ermessen gepflanzt werden.

- 7.8  Straßenbegleitender Baum, zu erhalten
- 7.9  Straßenbegleitender Baum, zu pflanzen im Zuge umfassender Straßenbaumaßnahmen, Anzahl und Standorte sind in Abhängigkeit von den baulichen Gegebenheiten festzulegen. Mindestqualität: H StU 18-20 cm
Es sind stadtklimaverträgliche Arten zu verwenden, z.B.:
Acer campestre, Feld-Ahorn
Acer platanoides ‚Cleveland‘, Spitz-Ahorn ‚Cleveland‘
Acer platanoides ‚Emerald Queen‘, Spitz-Ahorn ‚Emerald Queen‘
Carpinus betulus, Hainbuche
Liquidambar styraciflua, Amberbaum
Prunus avium ‚Plena‘, Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Robinia pseudoacacia ‚Unifoliola‘, Einblättrige Robinie










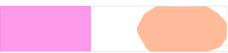

8. Gelände

- 8.1 Die bestehende Geländeoberfläche ist so weit wie möglich zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind des bestehenden Geländes sind nicht zulässig.

9 Außenbeleuchtung

- 9.1 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Fledermaus- und Vogelarten sowie zur Reduktion der Anlockwirkung auf nachtaktive Insektenarten ist eine Außenbeleuchtung nur im unbedingt notwendigen Maß und ausschließlich mit warmweißen LED-Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin zulässig. Die von den Beleuchtungseinrichtungen ausgehende Streulichtwirkung ist durch entsprechende Platzierung der Lichtquellen und Anpassung der Lichtkegel zu minimieren. Nach oben oder seitwärts gerichtete Strahler sind nicht zulässig. Die Lichtpunkthöhen sind so niedrig wie möglich zu wählen. Die Leuchten müssen so beschaffen sein, dass keine Tiere in das Gehäuse eindringen und dort verenden können.

C Hinweise mit Zeichenerklärung

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 377/12  Flurstücksnummer (z.B. Fl.Nr. 377/12)
- 3  bestehende Gebäude (Abbildung der digitalen Flurkarte)
- 4 37a  Hausnummer (z.B. Hausnummer 37a)
- 5  Parzellennummer (z.B. Parzelle Nr. 66)
- 6  Höhenlinien des amtlichen digitalen Geländemodells bestehend aus den 0,5-Meter-Linien und den dazwischen liegenden 0,25m-Linien
- 7 418,96  Höhe des bestehenden Straßenoberkante in Metern über Normalhöhen-Null (z.B. 418,96 m NHN)
- 8  Grenze der räumlichen Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne (mit deren Bezeichnung)
- 9  Biotop mit Biotopteilflächennummer, z.B. Biotopteilfläche 8143-0253-001
- 10  Bau- / Bodendenkmal
- 11  straßenbegleitender Baum außerhalb des Geltungsbereichs
- 12 Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es wird eine

- max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und max. 3 m für Unterboden sowie Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
- 13 Dem jeweiligen Bauherrn wird empfohlen, den Baugrund rechtzeitig eigenverantwortlich untersuchen zu lassen.
- 14 Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtenwasser sind vom Bauherrn eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen zu treffen.
- 15 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen soll auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte/linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.
- 16 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 von weniger als 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
- 17 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in oberirdische Gewässer (TREN OG) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit den entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
- 18 Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der DWA-Blätter A 138 und M 153 einzuhalten.
- 19 Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.
- 20 Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Zum Schutz vor Schäden durch flächenhaften Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen im Falle von Sturzfluten sind eigenverantwortlich geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dabei ist auch das von außen dem Geltungsbereich zufließende Wasser zu berücksichtigen.
- Eine hochwasserangepasste Bauweise (z. B. wasserdichte Keller und Lichtschächte, Auftriebssicherungen bei unterirdischen Lagertanks) wird deshalb empfohlen. Nachteilige Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger sind dabei auszuschließen. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist zu beachten.
- 21 Altlasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Stadt nicht bekannt. Sollten beim Aushub optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
- 22 Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde unterliegen gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt.
- 23 Die Gefahren, die von möglicherweise im Boden vorhandenen Kampfmittel (Bomben, Kriegsmunition etc.) ausgehen, sind zu beachten.
- 24 Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen richten sich nach der BayBO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
- 25 Gebäude, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergeliegt werden, sollen profil- und höhengleich errichtet und einheitlich gestaltet werden.
- 26 Mit der Vorlage eines Antrags auf Baugenehmigung / Genehmigungsfreistellung soll ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan in einem aussagekräftigen Maßstab vorgelegt werden. Darin soll die Anordnung von Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen, deren Oberflächenbefestigung sowie Anordnung, Art und Umfang der Begrünung des Baugrundstückes dargestellt werden.

- 27 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte soll bei Gehölzentfernungen, Baumfällungen, bei baulichen Maßnahmen, aber auch z.B. bei der Umgestaltung von Hausgärten folgendes beachtet werden:
- vitale Gehölze sind möglichst zu erhalten.
 - Bäume und größere Sträucher dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) gefällt bzw. abgeschnitten werden.
 - Altbäume mit möglichen Baumhöhlen, Totholzästen, abgeplatzter Rinde oder mit erkennbaren großen Nestern / Horsten etc. sollen grundsätzlich von einer dafür qualifizierten Fachkraft (Biologe, Landschaftsplaner, etc.) begutachtet werden.
 - Sofern anhand der Begutachtung potentielle oder tatsächliche Quartiere festgestellt werden, sind weitere Maßnahmen festzulegen. Dazu gehören z.B. zeitliche Eingrenzungen von Fällungen, Aufhängen von Vogelnist- und Fledermauskästen und Ersatzpflanzungen. Bei besonderen Funden können auch vorgezogene, weitreichendere Schutzmaßnahmen sowie ein Hinzuziehen der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich sein (Stichwort Juchtenkäfer). Daher ist es wichtig, die Fachkraft möglichst frühzeitig hinzuzuziehen.
 - Vor Maßnahmen an Gebäuden (Änderung oder Abbruch) sollen diese von einer dafür qualifizierten Fachkraft (Biologe, Landschaftsplaner) auf Quartiere von Fledermäusen oder Gebäudebrütern begutachtet werden. Sofern Quartiere festgestellt werden, sind geeignete Schutzmaßnahmen festzulegen. Dazu gehören z.B. zeitliche Eingrenzungen, Aufhängen von Vogelnist- und Fledermauskästen. Die Fachkraft soll möglichst frühzeitig in die Planung einbezogen werden, um ggf. auch planerisch auf Artenschutzbelange eingehen zu können (z.B. bauliche Integration von Fledermausquartieren).

Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte, LDBV Bayern, Ausgabe 2024

Höhenangaben:

Digitales Geländemodell, LDBV Bayern, Ausgabe 2024

Freilassing, den

.....
Markus Hiebl, Erster Bürgermeister

Büro für Bauleitplanung

Josef Brüderl	Jahnstr. 10
Dipl.-Ing. Univ.	83395 Freilassing
Architekt	08654. 7767 648
Stadtplaner	jb@josefbruederl.de



Mühlbacher
und Hilse

Landschaftsarchitekten
PartGmbH
Maximilianstraße 18
D-83278 Traunstein
Tel. 0049-(0)8 61-230 84 83

info@muehlbacher-hilse.de
www.muehlbacher-hilse.de

D Verfahrensvermerke

- 1 Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hat in der Sitzung vom 28.11.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __. __. 20__ ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __. __. 20__ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __. __. 20__ bis __. __. 20__ im Internet veröffentlicht.
- 3 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __. __. 20__ wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __. __. 20__ bis __. __. 20__ beteiligt.
- 4 Die Stadt Freilassing hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom __. __. 20__ den Bebauungsplan in der Fassung vom __. __. 20__ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Freilassing, den

..... (Siegel)
Markus Hiebl, Erster Bürgermeister

- 5 Ausgefertigt

Freilassing, den

..... (Siegel)
Markus Hiebl, Erster Bürgermeister

- 6 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am __. __. 20__ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Freilassing, den

..... (Siegel)
Markus Hiebl, Erster Bürgermeister