



**Stadt Freilassing, Änderung des Bebauungsplanes „Ecke Münchener – Lindenstraße“
mit integriertem GOP nach § 13a BauGB
Festsetzungen / Hinweise durch Text**

28.09.2017

30.03.2018

10.09.2018

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Zur Ausfertigung werden diese Festsetzungen durch Text auf dem Planteil eingefügt.

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet wird als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Die Nutzungen nach § 6a Abs. (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind generell unzulässig.
- 1.3 Im Erdgeschoss sind nur Nutzungen nach § 6a Abs. (2) Nr. 2-5 zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Nebenanlagen, überbaubare Grundstücksflächen

- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO ist mit 0,8 festgesetzt. Die GRZ darf für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,99 überschritten werden.
- 2.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 2,6 festgesetzt.
- 2.3 Es sind maximal V Vollgeschosse zulässig. Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss auszuführen. Mindestens IV Vollgeschosse sind auszuführen.
- 2.4 Das Staffelgeschoss ist gemäß Festsetzung in der Planzeichnung um mindestens 3,0 m von der Hauptfassade abzurücken.
- 2.5 Die Wandhöhe bis zum 4. Vollgeschoss ist zwingend mit 12,8 m festgesetzt. Für das Staffelgeschoss ist eine Wandhöhe von max. 16,1 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist definiert durch die Oberkante Gehsteig im Bereich der Grundstücksgrenze zw. Fl.Nr. 261/4 und Fl.Nr. 260 und ist in seiner Lage im Planteil festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist definiert durch die Oberkante Attika.
- 2.6 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB sowie genehmigungsfreie bauliche Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Stellplätze zulässig. Stellplätze sind nur in den im Planteil als „Fläche für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsgaragen mit der Zweckbestimmung „Stellplatz“ zulässig.
- 2.7 Die hofseitige Baugrenze im Süden darf in den Obergeschossen für durchlaufende Terrassen mit einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden (nicht im Bereich der Stirnseite des rückspringenden Gebäudeteils auf Fl.Nr. 261/4).
- 2.8 Auf Flächen, die als „Durchfahrt“ festgesetzt sind, sind stützende Elemente bis zum Boden zulässig. Die Durchfahrtshöhe (Lichte Höhe) hat mind. 3,0 m zu betragen.

- 2.9 Geschlossene Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten und Einhausungen technischer Anlagen sowie Kamine, Antennen usw. dürfen die festgesetzte max. Wandhöhe (des Staffelgeschosses) um bis zu 1,0 m überschreiten. Diese Aufbauten sind von der Münchener Straße um mindestens 3,0 m abzurücken.

3. Bauweise

- 3.1 Es gilt eine geschlossene Bauweise für das Grundstück Fl.Nr. 260.
- 3.2. Für das Grundstück Fl. Nr. 261/4 ist eine abweichende („halboffene“) Bauweise festgesetzt. Im Osten ist dabei an die seitliche Grundstücksgrenze anzubauen. Im Westen sind seitliche Grenzabstände gemäß Festsetzung Nr. 4 einzuhalten.
- 3.3 Die Abgrenzung zwischen der geschlossenen und abweichenden Bauweise ist im Plan- teil über die Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung, Bauweise dargestellt.

4. Gestaltung der Gebäude

- 4.1 Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 10°.
- 4.2 Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig, sofern sie eine Höhe von maximal 2,0 m nicht überschreiten und einen Abstand von mindestens 3,0 m zum Dachrand der Gebäude- seite zur Münchener Straße aufweisen.

5. Verkehrsflächen

- 5.1 Stellplätze sind nur in den im Planteil festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
- 5.2 Oberirdische Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Material z. B. als Schotterrasen oder mit Rasengittersteinen herzustellen.
- 5.3 In Bereichen, die in den Festsetzungen durch Planzeichen mit "Aus- und Abfahrt Tiefgarage" gekennzeichnet sind, dürfen entsprechende bauliche Anlagen zur Tiefgaragener- schließung mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m errichtet werden. Diese baulichen Anlagen (Einhausung) sind zu mind. 2/3 mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- 5.4 Die Tiefgarage ist mit einer Mindestüberdeckung von 50 cm zu versehen.

6. Grünordnung

- 6.1 Für alle Neupflanzungen (Bäume und Gehölze) sind standortgerechte heimische Ge- hölze gemäß folgender Liste zu verwenden. Für Bäume gilt die Mindestpflanzqualität H, 16 – 18 StU, mB.
Artenliste:
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Birke (*Betula pendula*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Kirsche (*Prunus avium*)
- 6.2 Geplante Bäume sind dauerhaft zu unterhalten. Von den im Planteil festgesetzten Standorten, nicht jedoch von der Anzahl kann abgewichen werden.
- 6.3 Alle Kabel und Leitungen der Versorgungsträger sind unterirdisch zu verlegen.

- 6.4 Dachflächen, die nicht als Terrassen oder für technische Aufbauten benötigt werden sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

8. Immissionsschutz

8.1 Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinn von § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07. "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten folgende Festsetzungen zur Orientierung von Fenstern von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern, zu den Lärmpegelbereichen (LPB im Sinne der DIN 4109-1:2016-07) und den Belüftungsmöglichkeiten für Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer:

Es sind Wohnungen so zu planen, dass mindestens ein Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern an einer zum Lüften geeigneten Fassade vorhanden ist.

Ist dies nicht möglich, so sind diese Räume mit einer schallgedämpften Lüftung auszustatten.

Der folgenden Tabelle ist der erforderliche Lärmpegelbereich je nach Himmelsrichtung und Geschoss zu entnehmen:

| Etage | Himmelsrichtung | Lärmpegelbereich LPB | Fassade zum Lüften geeignet |
|---------------|-----------------|----------------------|-----------------------------|
| EG | N1, N2 | VI | Nein |
| | O1, O2 | V | Nein |
| | O3, S1, S2, W1 | IV | Ja |
| | W2 | IV | Nein |
| 1. OG +2. OG | N1, N2 | VI | Nein |
| | O1, O2 | V | Nein |
| | O3, S1, S2, W1 | IV | Ja |
| | W2 | V | Nein |
| 3. OG + 4. OG | N1, N2 | VI | Nein |
| | O1, O2 | V | Nein |
| | O3 | IV | Ja |
| | S1, S2, W1 | IV | Nein |
| | W2 | V | Nein |

Aktive Belüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 20 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden. Die sich aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109: 1989-11 und sich aus den anerkannten Regeln der Technik ergebenden Mindestanforderungen sind zu beachten.

Hinweis: Die hier festgesetzten Lärmpegelbereiche der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

Die Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone sind an den Fassadenseiten N1, N2, O1, O2 und W2 so auszuführen, dass in diesen Bereichen eine ausreichende Aufenthaltsqualität sichergestellt ist. Dies kann z.B. durch eine massive Brüstung mit aufgesetzten Glasschiebelemente erfolgen.

Baulicher Schallschutz zur Minderung der Lärmemissionen im Tiefgaragenbereich und auf Fahrstrecken im Sinn von § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung einzubauen und zu betreiben.

Die Tiefgaragentore sind mit einem Funköffner zu versehen.

Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten.

Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe oder der Fahrstrecken sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung).

Die Wände der Tiefgaragenzufahrt sind schallabsorbierend zu verkleiden. Es muss ein mittlerer Schallabsorptionsgrad von $\alpha_{500} > 0,6$ bei 500 Hz erreicht werden.

Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.

8.2 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Freilassing zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

D. HINWEISE DURCH TEXT

Zur Ausfertigung werden diese Hinweise durch Text auf dem Planteil eingefügt.

1. Altlasten

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. kann beim Landratsamt Berchtesgadener Land eingeholt werden.

Mögliche Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben. Sie sind ggf. auch bei der Planung der Niederschlagswasserbehandlung zu berücksichtigen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Weiterhin können anthropogene Auffüllungen z.B. mit Bauschutt, belastetem Aushub etc. zu erheblichen Entsorgungskosten bei Baumaßnahmen führen.

Hinweise oder Kenntnisse zu Altlastenverdachtsflächen liegen im Plangebiet nicht vor. Sollten während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.

2. Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit 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.

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen.

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 < 50m² 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 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

Sofern zutreffend, empfehlen wir Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in den Schmutzwasserkanal zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

3. **Abwasserentsorgung**
Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Das Schmutzwasser muss über die zentrale Kanalisation entsorgt werden. Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage ist zu überprüfen.
4. **Wasserversorgung**
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Stadt sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsanlagen hinsichtlich Menge und Qualität ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen.
5. **Denkmalschutzgesetz**
Art. 8 Abs. 1
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
6. **DIN-Normen**
Die, in den Festsetzungen und Hinweisen genannten DIN-Normen liegen bei der Stadtverwaltung zur Einsicht auf.
7. **Satzung**
Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung v. 9.3.2010 der Stadt Freilassing.
8. **Tiefgarage**
Die max. Länge der baulichen Anlagen zur Tiefgarageneinhausung ist durch die Abstandsflächenregelung Art. 6 BayBO definiert. Die Bauvorschriften der Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV sind einzuhalten.
9. **Freiflächengestaltungsplan**
Zur weiteren Definition von privaten Grünflächen mit Pflanzgebot, Pflanzqualitäten, Artenlisten, Belägen und Kinderspielflächen ist zum Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen und mit der Stadtverwaltung abzustimmen. Bei der Sortenauswahl ist die Humusmächtigkeit oberhalb der Tiefgarage als Durchwurzelungstiefe zu berücksichtigen.

10. **Fluglärm**
Auf mögliche Lärmbeträchtigungen durch den Flughafen Salzburg wird hingewiesen.
11. **Abstandsflächen**
Es wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan Außenwände zugelassen und vorgeschrieben werden, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO liegen müssten. Entsprechend findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO keine Anwendung.