

Leitungen Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass Bestand, Betrieb und Unterhalt von Gas-, Strom- u. Telefonleitungen nicht beeinträchtigt wird. Abstände nach VDE sind einzuhalten. Kabel der Deutschen Telekom sind bei Berührung durch Bauarbeiten zu sichern und ggf. in Abstimmung mit der Deutschen Telekom zu verändern od. umzulegen.

Denkmäler Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege od. die untere Denkmalschutzbehörde.

Grundwasser Es wird empfohlen, vor Baubeginn eine Baugrunduntersuchung vorzunehmen. Die Notwendigkeit ausreichender Vorkehrungen zum Schutz vor eindringendem Grundwasser ist zu prüfen.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat in der Sitzung vom 10.03.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig wurden zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB beteiligt.

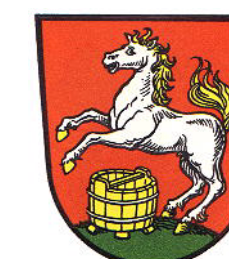
Die Stadt Freilassing hat mit dem Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Freilassing, den
Josef Flatscher, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Freilassing, den
Josef Flatscher, Erster Bürgermeister

Stadt Freilassing
Landkreis Berchtesgaderer Land



Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
Hofham-Schaiding

M: 1/1000
09.04.2009

Die Stadt Freilassing erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 8, 9 u. 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der BauNutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 22.07.2008 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan, bestehend aus Zeichnung und Textteil, als Satzung. Mit seiner Rechtskraft verliert der Bebauungsplan "Hofham an der Hochkönigsstraße" und der im Geltungsbereich liegende Teil des Bebauungsplanes "Industriegebiet-Süd" seine Gültigkeit.

1. Festsetzungen

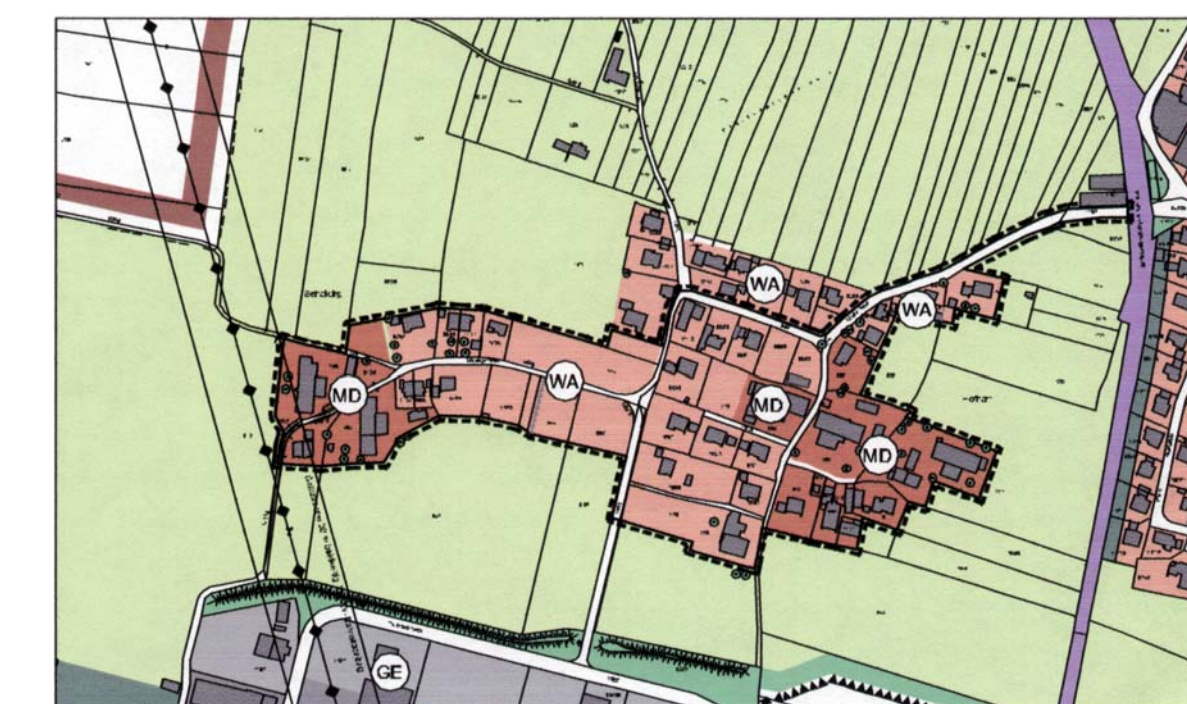
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Maße der Nutzung
- Baugrenze
- WAJ** u. **WA2** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Tankstellen sind nicht zulässig.
- MDJ** u. **MD2** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO). Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 sind nicht zulässig.
- 0,20** Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,20
Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- Gebäudehöhe** Höchstens 2 Vollgeschosse, ein Kniestock von mehr als 40 cm Höhe ist über dem 1. Obergeschoss nicht zulässig. Ausgenommen die folgenden Grundstücke, hier gelten Höchstmaße für seitliche Wände: FlNr. 1154/3: 5,80m FlNr. 1155: 5,00m FlNr. 1217: 4,70m FlNr. 1141: 6,10m FlNr. 1141/1: 3,70m FlNr. 1141/2: 5,20m
- WE** Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden als Höchstmaß:
- im **WAJ** und **MDJ** Doppelhaushälften: 1 WE
Einzelhäuser: 2 WE
- im **WA2** wie **WAJ**, jedoch unter 500 m² Grundstücksfläche höchstens 1 WE
- im **MD2** 1 WE je volle 500 m² Grundstücksfläche im Bauland, jedoch höchstens 4 WE
- Grundstücksgröße** Die Mindestgröße der Grundstücksfläche innerhalb des Baulandes beträgt für Einzelhäuser 600 m², für Doppelhaushälften 450 m². Die Ersatzbebauung von Gebäuden auf kleineren Grundstücken ist zulässig.
- Abstandsflächen** Die Vorschriften des Art.6 Abs.5 S.1 der BayBO sind anzuwenden. Dies gilt nicht für die Grundstücke mit den Flurnummern 1154/3, 1155, 1217, 1141, 1141/1 u. 1141/2.

- Dachform/ -neigung** Satteldach / 20° - 35°
- Dacheindeckung** naturrotte, braune oder graue Ziegel bzw. Dachsteine
- Doppelhäuser** Doppelhaushälften sind profiligleich, mit gleicher Trauf- u. Firsthöhe auszubilden und in der Gestaltung aufeinander abzustimmen.
- Nebenanlagen** Nebenanl. n. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Garagen** Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen u. überdachte Stellplätze müssen einen Abstand von mind. 5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.
- Befestigte Flächen** Insbesondere Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengitter-, -fugensteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Drainagepflaster) herzustellen und auf das mindest notwendige Maß zu begrenzen.
- Einfriedigungen** Einfriedigungen sind sockellos auszubilden. Höhe max. 1,50 m, im Bereich von Straßenkreuzungen oder -einmündungen max. 1,00 m. Entlang von Straßen mit weniger als 5 m Gesamtbreite müssen Einfriedigungen einen Abstand von mind. 0,50 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- private Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg
- L** Landwirtschaftlicher Weg (Feldweg)
- Grünordnung**
1. Gehölzarten und Qualitäten
Für öffentliche und private Grünflächen sind ausschließlich heimische Gehölzarten zulässig. Beispiele sind in der nachstehenden Liste aufgeführt. (in Klammern die Angabe der Mindestqualität):
(1) Großbäume (Sol., 3xv nB, StU 10-12):
Acer pseudoplatanus Bergahorn Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Quercus robur Stiel-Eiche Tilia cordata Winter-Linde

- (2) Kleinbäume (Heister Zw., H 150-175):
Acer campestre Feldahorn
Alnus glutinosa Rot-Erle
Carpinus betulus Heibuche
- (3) Sträucher (Heister Zw., H 60-100):
Cornus mas Kornelkirsche
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus laevigata Zweigr. Weißdorn
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus padus Traubeneiche
Rhamnus catharticus Kreuzdorn
Sambucus nigra Schw. Holunder
Standortsrechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen
- (4) Obstgehölze (Halbstamm oder Hochstamm):
Apfel (geeignete Sorten, z.B.): Berner Rosenapfel, Concord, Klarapfel, Rote Sternrenette, Prinz Albrecht von Preußen, Glockenapfel
Birne (geeignete Sorten, z.B.): Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne
Kirsche (geeignete Sorten, z.B.): Heißfinger
Zwetschge (geeignete Sorten, z.B.): Hauszwetschge
- (5) Kletterpflanzen (Sol., 3xv, C):
Clematis vitalba Waldrebe Clematis alpina Alpenwaldrebe
Hedera helix Efeu Humulus lupulus Hopfen
Parthenocissus tricuspidata Wild Wein Rubus fruticosus Brombeere
Parthenocissus vitacea Selbstkletternder Wein
- 2. Nicht verwendet werden dürfen Lebensbäume, Zypressen und Wacholder sowie alle blau- und gelbblütige sowie rotblauige Zuchtformen.
- 3. zu erhaltender siedlungsprägender Baumbestand. Ausgefallene Bäume sind durch Baumpflanzungen gemäß Listen 1 od. 2 zu ersetzen.
- 4. Einzelbäume zu pflanzen. Arten gemäß Liste 1, 2 od. 4. Mindestqualität wird abweichend mit StU 12-14 festgesetzt. Die Lage darf in geringfügigem Maße von der in der Planzeichnung abweichen.
- 5. Grünfläche
- 6. Zusätzlich zu den zeichnerisch dargestellten Einzelbäumen ist auf neuen Bauflächen pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein Baum der Listen 1, 2 od. 4 zu pflanzen.
- 7. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Baumpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfallenen Bepflanzung zu entsprechen.
- 8. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für eine andere zulässige Nutzung (z.B. Zufahrten, Nebenanlagen o.ä.) benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.
- 9. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken schadlos zu versickern.

2. Hinweise

- Geltungsbereiche bisheriger Bebauungspläne
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Stall- und Nebengebäude
- Lokal bedeutsames Denkmal
- Flurnummer (z.B. 1192)
- Hausnummer (z.B. 65a)
- Freizuhaltenen Zufahrten zu landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Maßzahl in Meter, z. B. 4,50 m
- Vorgeschlagene Aufteilung der Straßenverkehrsfläche (am Beispiel des östlichen Teiles der Schaidinger Straße)
Bankett / Schotterrasen, Grundstücksgrenze, Zufahrt, Fahrbahn, Asphalt, Mehrzweckstreifen, Ausweich- / Parkfläche z.B. Rasenfugenpflaster, Wasserführungsrinne / Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Bauminsel mit Baum in der Straßenverkehrsfläche
- Immissionen**
Von Landwirtschaft oder Kleintierhaltung ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, sind entschuldigungslos zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten witterungsbedingt an Sonn- u. Feiertagen oder zur Nachtzeit durchgeführt werden müssen.



09.04.2009

Baumt der
Stadt Freilassing
Münchener Str. 15
83395 Freilassing
Josef Brüderl

Arbeitsgruppe für
Landnutzungsplanung
St. Andrästr. 8a
83298 Etting-Polling
Prof. Dr. Ulrike Pröbstl