



# Stadt Freilassing

Landkreis Berchtesgadener Land

## 71. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld“ mit „Kirch- u. Stadtplatz“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Grundstücke  
Fl.Nrn. 324/6, 324/9 u. 324/28 der Gemarkung Freilassing  
gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht

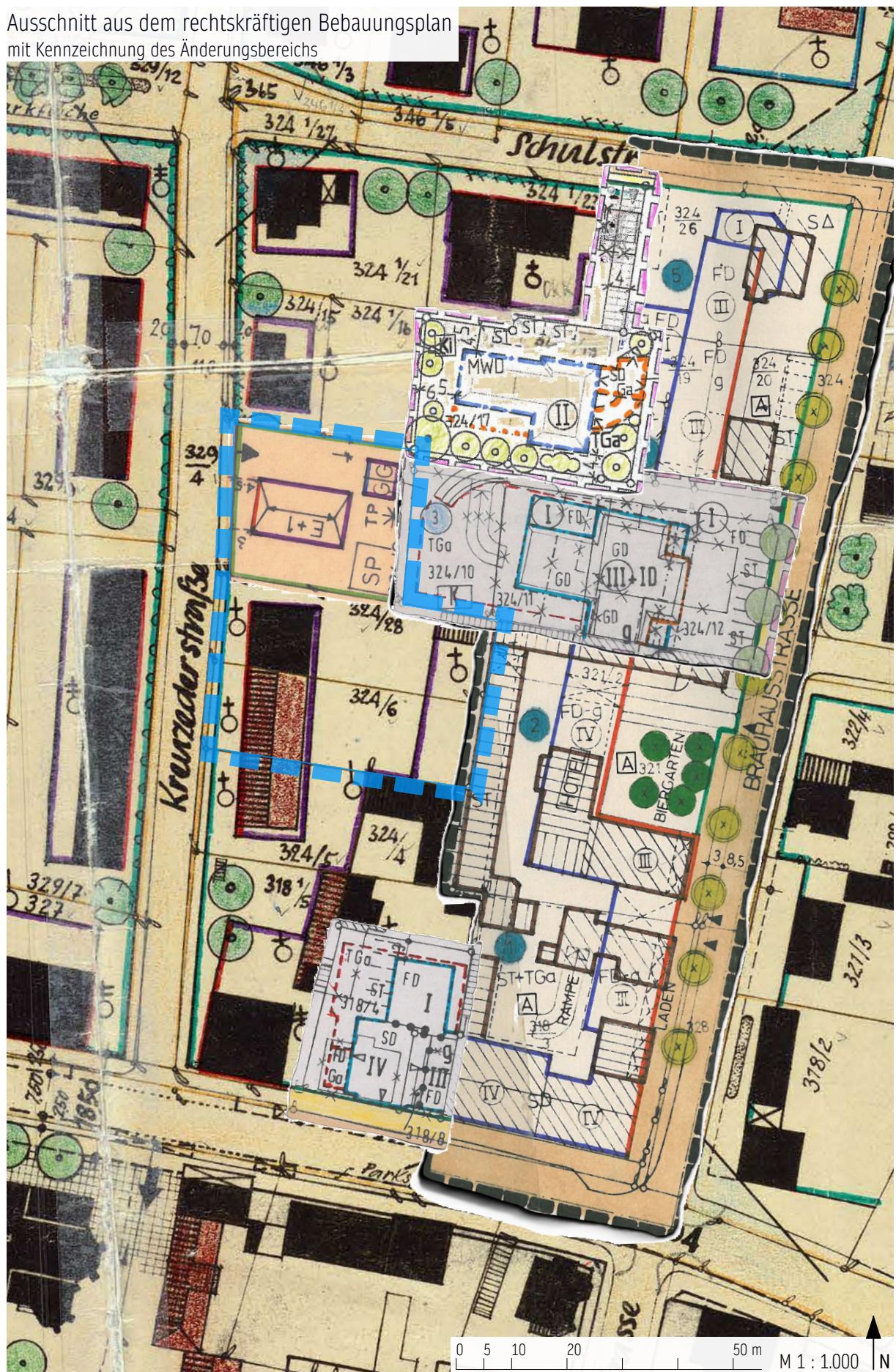
11.11.2025

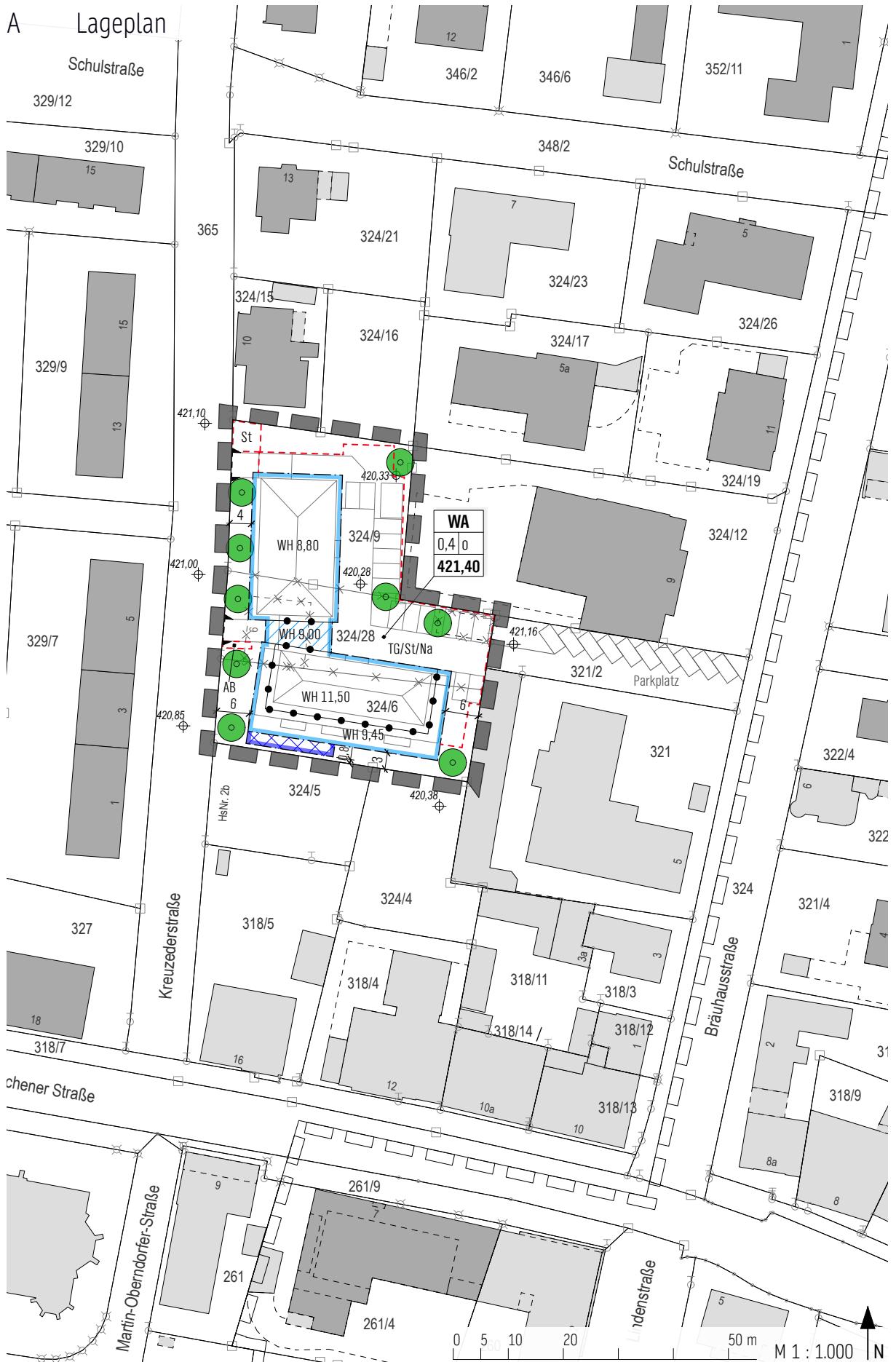


Die Stadt Freilassing erlässt aufgrund der §§ 9, 10, 12 u. 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 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 §§ 12 u. 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) u. durch § 4 des Gesetzes v. 23.12.2024 (GVBl. S. 619) 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 § 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Er ersetzt in seinem Geltungsbereich den bisherigen Bebauungsplan „Mitterfeld“ mit „Kirch- u. Stadtplatz“.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan  
mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs





## B Festsetzungen mit Zeichenerklärung

### 1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

### 2 Art der baulichen Nutzung

#### 2.1 WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2.2 Zulässig sind gemäß § 12 Abs. 3a unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

#### 3.1 0,4

Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. GRZ 0,4

3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

#### 3.3 WH 11,50

höchstzulässige Wandhöhe der Hauptgebäude, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschoßes bis zur Oberkante der Attika bzw. bis zum Schnittpunkt der seitlichen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut in Metern (z.B. 11,50 m).



Abgrenzung unterschiedlicher höchstzulässiger Wandhöhen

#### 3.5 421,40

maximale Höhenlage des Fertigfußbodens des Erdgeschoßes in Metern über Normalhöhen-Null (z.B. 421,40 m NHN).

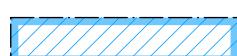
### 4 Überbaubare Grundstücksfläche

#### 4.1



Baugrenze

#### 4.2



Fläche die nur in den Obergeschoßen überbaubar und im Erdgeschoß nicht bebaubar ist.

#### 4.3



Fläche die nur unterbaut werden darf.

#### 4.4



Untergeordnete Terrassen und Balkone mit ihren Überdachungen sowie Vordächer sind auch außerhalb der Baugrenzen im Bereich mit einem Abstand von 0 m bis 1,5 m zu diesen zulässig.

#### 4.5



Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und deren Zufahrtsrampen, nicht überdachten oberirdischen Stellplätzen sowie für Nebenanlagen mit einer Wandhöhe von bis zu 3,0 m, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand bzw. der Gebäudeaußenkante mit der Oberkante der Dachhaut. Zufahrtsrampen sind einzuhauen.

#### 4.6



Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze

#### 4.7



Umgrenzung von nicht überdachten Flächen für die Bereitstellung von Abfallbehältern zur Leerung

### 5 Grünordnung, Bodenversiegelung, Klimaanpassung und Artenschutz

5.1 Zufahrten, Stellplätze und Wege sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, wassergespendete Decke, Kies, Pflasterterrassen, Rasengittersteine)

5.2 Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- oder Schottergärten bzw. -Schüttungen sind nicht zulässig.

5.3 Alle Flächen, die lediglich unterbaut werden (Tiefgaragen, auskragende Keller) sind mit mindestens 0,50 m Bodenüberdeckung auszuführen.

#### 5.4



Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Zufahrten und Stellplätze zu begrünen sowie mit standortgerechten Laub- od. Obstbäumen und Sträuchern heimischer Arten zu bepflanzen. Je angefangene 200 m<sup>2</sup>

unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum und 5 Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach dem Beginn der baulichen Maßnahmen vorzunehmen. Sofern Gehölze ausfallen, sind sie in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

- 5.6 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 Lichtpunktthöhen sind so niedrig wie möglich zu wählen. Die Leuchten müssen so beschaffen sein, dass keine Tiere in das Gehäuse eindringen und dort verenden können.
- 5.7 Ersatzquartiere für Fledermäuse:  
Als Ersatz für die durch den Abbruch des Bestandsgebäudes verlorengehenden Fledermausquartiere sind an den Gebäuden 6 Sommerquartiere für Fledermäuse einzurichten. Es können Fassadensteine bzw. offen liegende Quartiere verwendet werden. Die Quartiere sind in verschiedene Himmelsrichtungen anzubringen, um bei unterschiedlichen Witterungsbedingungen einen Quartierwechsel zu ermöglichen.

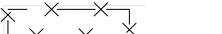
## 6 Erschließung, Verkehr

- 6.1  Zufahrtsbereich

## 7 Maße

- 7.1  Maßzahl in Metern (z.B. 4,0 m)

## C Hinweise mit Zeichenerklärung

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  aufzulösende Grundstücksgrenze
- 3 324/6  Flurstücksnummer (z.B. FL.Nr. 324/6)
- 4  bestehende Gebäude
- 5  abzubrechende Gebäude
- 6  Bebauung lt. Vorhaben- und Erschließungsplan
- 7 6  Hausnummer (z.B. Hausnummer 6)
- 8 421,10  Höhe des bestehenden Geländes mit Angabe der Höhe in Metern über Normalhöhen-Null (z.B. 421,10 m NHN)
- 9  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Mitterfeld“ mit „Kirch- u. Stadtplatz“
- 10 Die Rollladenkästen des bestehenden Gebäudes (von Fledermäusen nutzbare Quartiere) sind bis Ende Februar zu entfernen. Ein Abbruch des Gebäudes kann danach ganzjährig erfolgen, da keine weiteren für Fledermäuse nutzbaren Quartiere am Gebäude vorhanden sind.
- 11 Rodungen, Fällung von Bäumen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar vorgenommen werden.
- 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 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.

- 14 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 m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
- 14 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 (TRENOG) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit den entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
- 15 Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der DWA-Blätter A 138 und M 153 einzuhalten.
- 16 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.
- 17 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).
- 18 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.
- 19 Die Gefahren, die von möglicherweise im Boden vorhandenen Kampfmitteln (Bomben, Kriegsmunition etc.) ausgehen, sind zu beachten.
- 20 Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist als Anlage 1 beigefügt und ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte, LDBV Bayern, Ausgabe 2025

Höhenangaben:

Grundstücksvermessung, Roland Richter Ingenieur GmbH, 10.06.2025

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

## D Verfahrensvermerke

- 1 Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hat in der Sitzung vom 20.05.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am \_\_\_. \_\_\_. 20\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Der Entwurf der Änderung 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 der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_. \_\_\_. 20\_\_ wurden die Behörden und sonstigen 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\_\_ die Änderung des Bebauungsplans 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 zur Änderung des Bebauungsplans 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