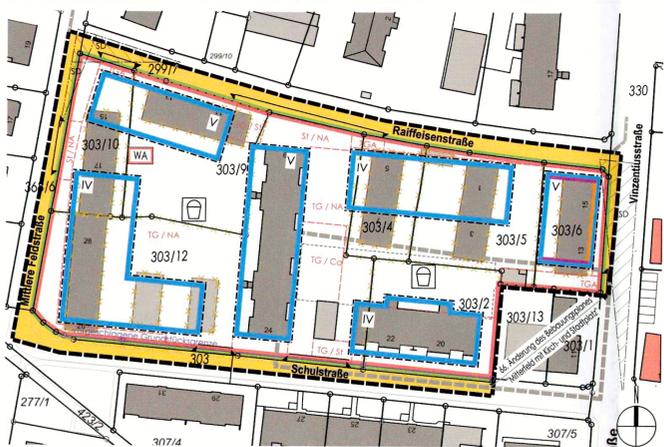


Präambel

Die Stadt Freilassing erlässt mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom aufgrund des § 2 Abs. 1 sowie der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch den Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist und der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 586, BayRS 2132-1-8), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist, die 69. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ als Satzung. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die Planzeichnung gem. A. sowie die Festsetzungen durch Planzeichen gem. B. und durch Text gem. C. dieser Satzung.

Das bisherige Recht im Planungsgebiet der 69. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ wird lediglich überlagert. Im Falle der Aufhebung/Nichtigkeit der 69. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ mit integrierter Grünordnung würde in diesem Bereich wieder die zuletzt gültige Satzung zur Anwendung kommen.

A. PLANZEICHNUNG



B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) gemäß textlicher Festsetzung D.1.1
	Baugrenze
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmax. z.B. 4 Vollgeschosse
	Straßenverkehrsfläche, öffentlich
	Straßenbegrenzungslinie
	Umgrenzung von Flächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 und 22 BauGB) zur Unterbringung von:
	Tiefgaragen / Tiefgaragenab- und ausfahrten
	Nebenanlagen, z.B. Spielplätze, Müll- und Fahrradhütten
	offene Stellplätze
	Caport
	Spielplatz gem. der „Satzung über die Herstellung von Spielplätzen und deren Ablöse“ der Stadt Freilassing, in der jeweils gültigen Fassung
	Ein- und Ausfahrtsbereich (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
	Fassadenabschnitte mit erhöhter Anforderung an den baulichen Schallschutz
	Fassadenabschnitte mit unzulässigen Frei- und Außenwohnbereichen
	Die im Plan eingetragenen Sichtdächer sind von jeder Bebauung, Lagerung und Bepflanzung über 0,8m Höhe freizuhalten.

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	Bestehende Gebäude
	Abzubrechende Gebäude
	Geltungsbereich 66. Änderung des B8P "Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz"
	Grundstücksgrenze
	Aufzulösende Grundstücksgrenze
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Flurnummer z.B. 303/9
	Baunummer z.B. 28

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1 Das Baugelbiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.1.2 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- 1.2.1 Die zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO ist mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.
- 1.2.2 Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche durch unterirdische bauliche Anlagen, wie z.B. Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,82 überschritten werden, sofern die Überdeckung der Tiefgarage mit einer belebten Oberbodenschicht von der Tiefgaragenoberkante bis zur Oberkante des Geländes mind. 0,5m beträgt.
- 1.2.3 Im Übrigen bleibt § 19 Abs. 4 BauNVO unberührt.
- 1.2.4 Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in den zeichnerischen Festsetzungen eingetragen.

1.3 Höhenentwicklung und Wandhöhe

- 1.3.1 Für das gesamte Baugelbiet wird die Straßenoberkante in gemittelter Höhe der zugewandten Fassade als Bezugs Höhenlage festgelegt. Liegt ein Gebäude an mehreren Erschließungsstraßen, ist der Mittelwert der in Satz 1 beschriebenen Bezugspunkte maßgeblich.
- 1.3.2 Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF EG) der Hauptgebäude darf maximal 1,10m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt liegen.
- 1.3.3 Die traufseitig größtmögliche Wandhöhe beträgt bei den höchstens fünfgeschossig zulässigen Gebäuden maximal 14,80 m und bei den höchstens viergeschossig zulässigen Gebäuden maximal 11,90 m. .
- 1.3.4 Die traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude wird von der jeweils festgesetzten und maximal zulässigen OKFF EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika gemessen.
- 1.3.5 Technisch notwendige Dachaufbauten, wie u.a. Lüftungsanlagen, nicht massiv ausgebildete Geländer und Photovoltaikanlagen dürfen die festgesetzten Höhen um 1,00m überschreiten.
- 1.3.6 Die OKFF EG von Nebengebäude darf maximal 0,30 m über den in 1.3.1. ermittelten Höhenbezugspunkt liegen. Die höchstzulässige Wandhöhe beträgt bei Nebengebäuden maximal 3,00 m ab OKFF EG.

1.4 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Planeintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

1.5 Bauweise

Für das Plangebiet wird die abweichende Bauweise gem. §22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Hausformen mit mehr als 50 m Länge zulässig, jedoch ist an allen Grundstücksgrenzen der seitliche Grenzabstand einzuhalten.

1.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstückseinfriedungen.

1.7 Stellplätze, Garagen und Zufahrten

- 1.7.1 Die Anzahl der neu zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablöse“ der Stadt Freilassing in der jeweils gültigen Fassung.
- 1.7.2 Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.7.3 Tiefgaragen- und abfahrten sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 1.7.4 Stellplätze und ihre Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 1.8.1 Zufahrten, Zuwegungen, offene Stellplätze sowie untergeordnete Lagerflächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind, soweit andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, mit tragfähigen, wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterterrassen, Rasengitter, Pflaster mit offenen Fugen) herzustellen.
- 1.8.2 Unterirdische Gebäudeteile sind, sofern sie nicht von oberirdischen Gebäudeteilen, Wegen oder Zufahrten überdeckt sind (ausgenommen hiervon sind Balkone und Vordächer), mit einer belebten Oberbodenschicht zu überdecken.

1.9 Baulicher Schallschutz

- 1.9.1 An orange gekennzeichneten Fassaden sind schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (Terrasse, Balkone, Dachterrassen) unzulässig
- 1.9.2 Außenwohnbereiche die an lila gekennzeichneten Fassaden entstehen, sind durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. erhöhte, geschlossen ausgeführte Brüstungen, verschiebbare Gaselemente, vorgehängte Glasfassaden, Ausführung als Loggien oder kalte Wintergärten) so abzuschirmen, dass der tagsüber geltende Immissionsgrenzwert $IG_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$ der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet nachweislich eingehalten werden kann.
- 1.9.3 Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in orange und lila gekennzeichnete Fassaden keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von Aufenthaltsräumen, welche überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer), notwendig sind. Wo sich diese Anforderung nicht vollumfänglich umsetzen lässt, sind die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schalldämmten, automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.
- 1.9.4 Die Rampen der Tiefgaragen sind einzuhausen. Die Einhausungen sind nach dem diesbezüglichen Stand der Technik fugendicht, witterungsbeständig und innenseitig schallabsorbierend ($\alpha W \geq 0,6$) auszuführen.
- 1.9.5 Die Tore der Tiefgaragen sowie Regenrinnen im Bereich der Zufahrten sind nach dem Stand der Technik zur Lärminderung so zu errichten und zu warten, dass beim Öffnen und Schließen bzw. bei der Überfahrt keine impulshaltigen Geräuschemissionen entstehen.
- 1.9.6 Die Fahrbahnoberflächen zu den Tiefgarageneinfahrten sind zu asphaltieren oder mit einer schalltechnisch gleichwertigen Oberfläche zu versehen.

2.0 Artenschutz

- 2.0.1 Vor Beginn jeder Bauphase ist die Fledermausaktivität in Form von Ausflugsbeobachtungen zu dokumentieren.
- 2.0.2 Mögliche Aufenthaltsbereiche (Rollokästen) sind im Zeitraum zwischen Anfang Dezember und Anfang März zu entfernen.
- 2.0.3 Jeder Neubau ist mit jeweils 4 Sommerquartieren für Fledermäuse einzurichten.
- 2.0.4 Die Maßnahmen sind von einer Umweltbaubegleitung zu dokumentieren.
- 2.0.4 Fächige Verglasungen, die über die Größe einer üblichen Tür hinausgehen, sollen als Vogelschutzverglasung ausgeführt werden. Die Anwendung des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. SCHMID et al., Hrsg. Schweizerische Vogelwarte, Sempach, 2012) wird empfohlen.
- 2.0.5 Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich insektenfreundliche LED-Leuchtmittel (warmweißes Licht) zu verwenden
- 2.0.6 Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.
- 2.0.7 Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin liegen, in der Nähe von Schutzgebieten maximal 2400 K.
- 2.0.8 Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Fallenwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt.
- 2.0.9 Die Beleuchtung ist an Bedarfszeiten (Geschäfts-, Arbeitszeit) anzupassen. Nach Beendigung der Nutzung muss die

- Beleuchtung um mind. 70% gedimmt oder ganz ausgeschaltet werden. Optimal eingestellte Bewegungsmelder oder Zeit-schaltuhren sind zu verwenden.
- 2.0.10 Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit „Full Cut-Off-Leuchten“ (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen.
- 2.0.11 Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzen.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 2.1.1 Dächer und Dachaufbauten
Für die Hauptgebäude sind flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 6° bis maximal 12° zulässig. Nebengebäude sind auch mit Flachdächern erlaubt.
- 2.1.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie
Solar- oder Photovoltaikanlagen sind der Neigung und Ausrichtung des Daches anzupassen und parallel zur Dachhaut zu montieren.

2.2 Einfriedungen

- 2.2.1 Die maximale Höhe von 1,20m, gemessen an der Oberkante der abzugrenzenden Fläche, darf nicht überschritten werden.
- 2.2.2 Einfriedungen sind als Drahtgitterzäune, Latenzäune mit Abstand und Stabgitterzäune, sockellos mit einem Bodenabstand von mind. 10cm, sowie Laubgehölzhecken, zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Dachbegrünung

- 3.1.1 Nebenanlagen, die als Gebäude ausgeführt werden, sind mit begrünten Dachflächen zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung OKFF EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika gemessen.
- 3.1.2 Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, Flächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Flächen für technische Anlagen sowie Dachein- und Dachaufbauten sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung bei Nebenanlagen ausgenommen.

3.2 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen

- 3.2.1 Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstückes sind zu begrünen und zu bepflanzen.
- 3.2.2 Bei allen Pflanzungen sind standortgerechte, gebietsheimische (autochthone) Arten bzw. klimawandelangepasste Arten angrenzender Florenregionen in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.
- 3.2.3 Die Pflanzung ist spätestens in der, auf den Abschluss der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen und bei Ausfall spätestens in der nächsten Herbst-Periode zu ersetzen.
- 3.2.4 Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12cm oder Heister, 2x verpflanzt, 150-200cm zu pflanzen und in dieser Weise zu pflegen und zu erhalten. Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Strauch 60-100cm, 2x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen.

E. HINWEISE DURCH TEXT

1. Kommunale Satzungen

- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die kommunalen Satzungen, in der jeweils gültigen Fassung, sofern durch den Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen festgesetzt werden. Diese sind insbesondere:
- die Stellplatzsatzung
 - die Entwässerungssatzung
 - die Spielplatzsatzung
- Die städtischen Satzungen können der Homepage der Stadt Freilassing entnommen werden.

2. Abstandsflächen

Ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird nicht zugelassen oder vorgeschrieben.

3. Allasten

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Allast o.Ä. hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land als Untere Bodenschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

4. Kampfmittel

Bei der Aufdeckung von Kampfmitteln ist das Landratsamt Berchtesgadener Land umgehend zu informieren. Jegliche Arbeiten sind umgehend einzustellen.

5. Schutz vor Oberflächenwasser, Grundwasser und Starkregenereignissen

- 5.1 Bei Starkregenereignissen, die aufgrund des Klimawandels voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zunehmen werden, besteht grundsätzlich immer die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser sowie das Auftreten von Schlammabflus und Erosionen. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser vom Baugrundstück auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn sich ausreichend gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zu schützen und Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen, einschließlich des Abschlusses einer Elementarschadensversicherung. In diesem Zusammenhang ist ein mögliches kommunales Sturzflut- und Risikomanagement der Stadt Freilassing zu berücksichtigen.
- 5.2 Bei Eingriffen in den Wasserhaushalt (z.B. Absenkungen während der Baumaßnahme oder die Umleitung des abfließenden Oberflächenwassers durch den neuen Baukörper) sind entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen und der § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (Veränderungen des Wasserabflusses) zu berücksichtigen.

6. Niederschlagswasser und Entwässerung

- 6.1 Für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen sind die Anforderungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.
- 6.2 Niederschlagswasser ist gem. der Entwässerungssatzung auf dem eigenen Grundstück zu beseitigen. Es wird empfohlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu entwässern. Durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen unterliegen hinsichtlich der Versickerung den gleichen Anforderungen wie oberirdische Anlagen.
- 6.3 Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung, z. B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung, wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.
- 6.4 Das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Regenwasser ist in diesen zurückzuführen. Hierzu ist das anfallende Oberflächen- und Dachwasser auf den Grundstücken flächenhaft über eine belebte Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten.
- 6.5 Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen oder Sickerrohre vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig. Unterirdischen Versickerungsanlagen ist eine ausreichende Voreinrichtung vorzuschalten.

- 6.6 In begründeten Ausnahmefällen ist eine Einleitung in das Mischwasserkanalnetz zulässig.
- 6.7 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt.

7. Schutz des Bodens

- 7.1 Der Oberboden, sofern vorhanden, ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915, Blatt 2, abzuschleiben, zu lockern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Eine Vermischung von Humushorizont und Unterboden ist auszuschließen.
- 7.2 Die Böden bereits verdichteter Flächen und von im Rahmen des Baubetriebes beanspruchter Flächen sind tiefgründig zu lockern, soweit diese für eine Begrünungsmaßnahme vorgesehen sind. Oberbodenmieten sind fächig mit einer Decksaat zu versehen.
- 7.3 Die Einhaltung der DIN 19439 zum Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben ist zu beachten.

8. Baumschutz und Gehölzartenliste

- 8.1 Die Regelungen der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, der RAS -LP 4 - Richtlinien für die Anlage von Straßen Teil: Landschaftspflege, der ZIV-Baumpflege und der ZIV-Vegetationstragschichten sind zu beachten.
- 8.2 Gehölzbeseitigungen müssen auf das nötigste Maß reduziert werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG dürfen Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit, das heißt in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar, gefällt werden (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG).
- 8.3 Der Erhalt des Baumbestandes ist vor jeder Bauphase zu prüfen. Sollen Rodungsmaßnahmen erforderlich sein, sind diese erst unmittelbar vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen durchzuführen, um den Altbestand der Bäume so lange wie möglich zu erhalten.
- 8.4 Folgende Gehölzarten bieten sich für die Bepflanzung des Quartiers an:

Großkronige Laubbäume

Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
Eiche (*Quercus robur*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)

Kleinkronige Laubbäume

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Mittelbuche (*Styax arca*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Straucharten, Großstrauch

Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
Sü-Weide (*Salix caprea*)
Grau-Weide (*Salix cinerea*)
Bruch-Weide (*Salix fragilis*)
Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
Mandel-Weide (*Salix triandra*)
Schwarze Holunder (*Sambucus nigra*)
Walgler Schneeball (*Viburnum lantana*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Straucharten, Normalstrauch

Gemeine Felsenrose (*Rosa canina*)
Brennender Götterbusch (*Ulex europaeus*)
Hornstrauch (*Coronilla varia*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Ornchen-Weide (*Salix aurita*)
Rozmarin-Weide (*Salix rosmarinifolia*)

9. Denkmalschutz

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde.

10. Baulicher Schallschutz

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 zu erfüllen. Der Nachweis der Einhaltung der Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu führen.

11. Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der Abfälle aus Wohnhaushalten erfolgt durch den Landkreis und ist durch die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises (AbfWS) geregelt. Für die Wohnhaushalte stehen neben der Abfallentsorgung im Holzsystem auch die Wertstoffhöfe und weiteren Sammelstellen im Landkreis zur Benutzung nach Maßgabe der Satzungen zur Verfügung. Nichthaushalte, insbesondere Gewerbebetriebe und freiberufliche Tätigkeiten, unterliegen umfangreich der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) bezüglich der Entsorgung ihrer Abfälle. Auf die verpflichtende Restmülltonne (§ 7 GewAbfV i.V.m. § 15 AbfWS) wird hingewiesen.

12. Naturschutz

Wenn das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht sicher ausgeschlossen werden kann, ist die höhere Naturschutzbehörde erneut zu beteiligen und ggf. rechtzeitig vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Ausnahme zu beantragen.

13. Verkehrsflughafen Salzburg

Der Geltungsbereich liegt im Einflussbereich von Baubeschränkungen durch den Verkehrsflughafen Salzburg. Bei der Errichtung von Kränen wird eine Tages- und Nachtkennzeichnung empfohlen.

14. Einsicht in Normen

Alle Normen und Richtlinien sind archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt München und können dort kostenlos eingesehen werden.

F. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat in der Sitzung vom 19.03.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.02.24 ortsüblich bekannt gemacht.
2. zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 26.11.24 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.24 bis einschließlich 24.04.24 beteiligt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 26.11.24 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.24 bis einschließlich 24.01.25 öffentlich ausgelegt.
4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.25 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit von 26.07.25 bis einschließlich 23.08.25 erneut öffentlich ausgelegt und die von der Änderung betroffenen Behörden wurden in diesem Zeitraum erneut beteiligt.
5. Die Stadt Freilassing hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 15.7.25 die 69. Änderung des Bebauungsplanes "Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz" in der Fassung vom 02.06.23 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Freilassing, den 22.7.25

Markus Hebl

Markus Hebl
Erster Bürgermeister

6. Ausgefertigt

Freilassing, den 24.7.25

Markus Hebl

Markus Hebl
Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 22.7.25 gemäß § 10 Abs. 3 Hobstz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt 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 30.7.25

Markus Hebl

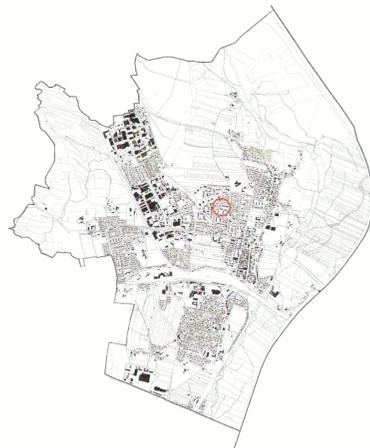
Markus Hebl
Erster Bürgermeister

STADT FREILASSING
Landkreis Berchtesgadener Land



69. Änderung des Bebauungsplanes "Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz" mit integrierter Grünordnung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Für die Flur-Nr. 303/2, 303/4, 303/5, 303/6, 303/9, 303/10 und 303/12, sowie Teile der öffentlichen Verkehrsflächen 303, 368/6, 299/7 und 330 der Gemarkung Freilassing



Planzeichnung und Festsetzungen

Fassung vom 15.07.2025

M 1:1000

magg architekten
Partnerschaft mbB

Nikolaus Magg, Architekt
Stephanie Magg, Architektin
info@maggarchitekten.de
www.maggarchitekten.de
Tel +49 (0)8654 43604 Fax +49 (0)8654 65520



Stadt Freilassing

Münchener Straße 15
83395 Freilassing

Tel.: 08654 3090 0
E-Mail:
rathaus@freilassing.de