

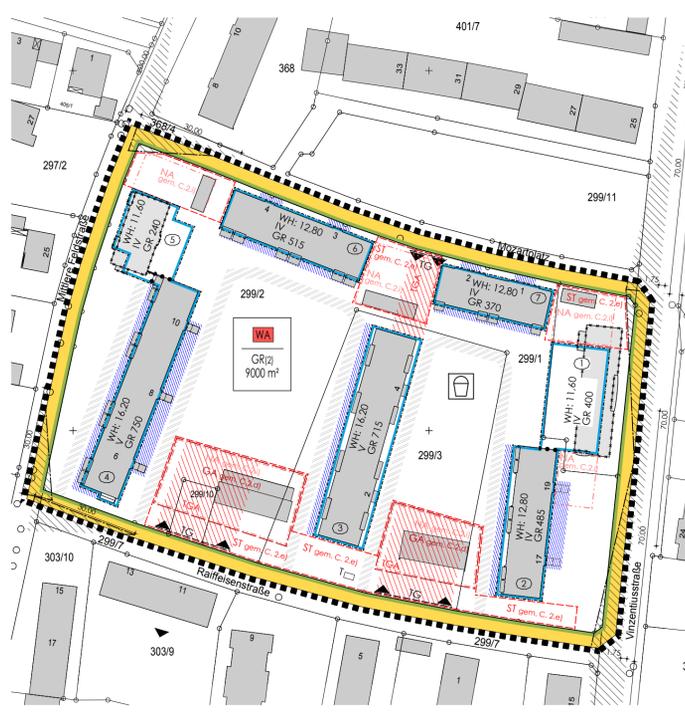
Die Stadt Freilassing erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der zuletzt geänderten Fassung vom 11.12.2012 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung, bestehend aus Zeichnung und Textteil, als Satzung.

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	Baugrenze
	Anbauzone für Balkone, Terrassen und Aufzüge
GR 400	maximale Grundfläche der Hauptgebäude z. B. 400m²
GR(2) 9000	die maximale Grundfläche innerhalb der Baulandfläche der Hauptgebäude, Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Zufahrten gem. §19 Abs. 4 BauNVO beträgt 9.000m². Die Baulandfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie definiert und beträgt 15.074m².
WH 12,30	Wandhöhe in Meter, z.B. 12,30m, als Höchstmass Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis OK Attika.
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass, z.B. 3 Vollgeschosse
	Straßenverkehrsfläche, öffentlich
	Straßenbegrenzungslinie
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhe bzw. Geschossigkeit und GR
Umgrenzung von Flächen für:	
	ST Stellplätze gem. C. 2. e)
	GA Oberirdische Garagen gem. C. 2. d)
	TGA Tiefgaragenabfahrt inkl. Einhausung gem. C. 2. b)
	NA Nebenanlagen gem. C. 2. i)
	Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage
	Sichtdreiecke Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Lagerung und Bepflanzung über 0,8m Höhe freizuhalten.
	Spielplatz

B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

	Bestehende Gebäude		Baufenster 1
	Grundstücksgrenze	416/2	Flurnummer z.B. 416/2
	abzubrechende Gebäude	29	Hausnummer z.B. 29
	Sichtdreieck	T	Trafostation
			Feuerwehruzufahrt



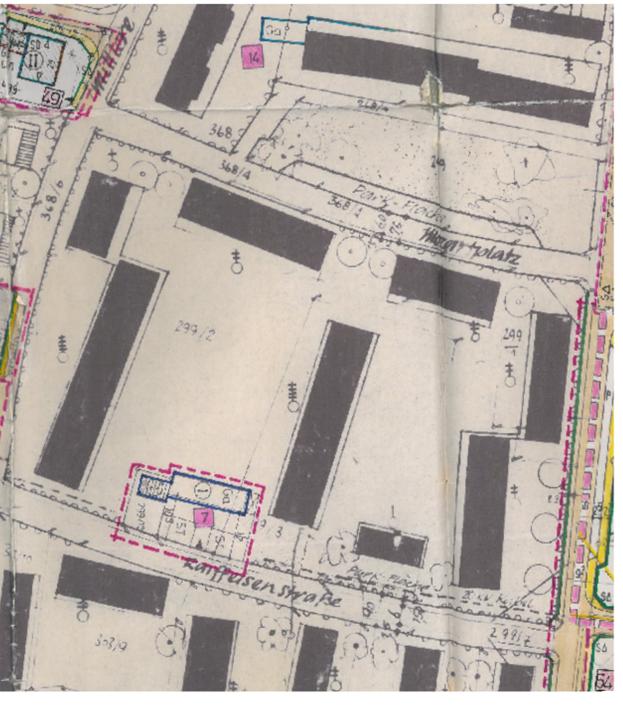
68. Änderung des Bebauungsplanes "Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz"

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Gebäudegestaltung**
- Bei den Hauptgebäuden sind flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 12° zulässig, zusätzlich sind bei Gebäuden mit einer Wandhöhe bis zu 9,80 m Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 36° zulässig.
 - Bei Dächern über 30° Dachneigung sind Dachaufbauten zulässig. Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf max. 2/5 der Traufhöhe des Gebäudes betragen. Zu den Ortsgängen ist ein Mindestabstand von 2,0m einzuhalten. Die Oberkante des Dachaufbaus muss min. 50cm unter der Firstlinie des Hauptbaukörpers zuliegen kommen.
 - Innerhalb der im Plan dargestellten Anbauzonen sind Laubgänge, Balkone, Terrassen, Wintergärten oder Aufzüge zulässig.
- 2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
- Tiefgaragen inkl. erforderlicher Zu- und Ausgänge mit Überdachung sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig. Die Fläche der Tiefgaragen wird der GR(2) zugerechnet, bei Überdeckung der Tiefgaragen mit min. 40cm und Begrünung, darf die zulässige GR(2) um 20% überschritten werden.
 - Tiefgaragenabfahrten sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.
 - Tiefgaragenrampen sind einzuhalten, die Gesamtlänge der über Gelände in Erscheinung tretenden Einhausung darf eine Gesamtlänge von 15,0m und eine mittlere Höhe von 3,0m nicht überschreiten. Die der Raiffeisenstraße zugewandten TG-Einhausungen sind auf ihrer Innenseite hoch absorbierend zu verkleiden. Die Ausführung der Zufahrtsrampe ist dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend auszuführen.
 - Oberirdische Garagen sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.
 - Oberirdische Stellplätze sind in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig, sie sind mit sickerfähigen Belägen, nicht mit geschlossener Bodenversiegelung (z.B. Asphalt) auszubilden.
 - Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dachflächen bis 12° zu versehen.
 - Die Flächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten werden der GR_{max(2)} zugerechnet.
 - Für den Wohnungsbestand zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses BBP sind 31 Stellplätze nachzuweisen. Für neu zu errichtende Wohneinheiten ist die Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing vom 09.03.2010 anzuwenden.
 - Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von je 75m² sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 3. Spielplatz**
- Im Bereich der gekennzeichneten Fläche ist ein Kinderspielplatz mit einer Mindestfläche von 60m² anzulegen und zu unterhalten. Er ist mit einem Sandspielgerät, einem ortsfesten Spielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten.

D. HINWEISE

Mit Inkrafttreten dieser 68. Änderung des Bebauungsplanes wird der alte Bebauungsplan mit allen Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches der xx. Änderung außer Kraft gesetzt.



Ausschnitt Ursprungsplan "Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz"

Zeichnerklärung:

- Erdgeschoss
- Erdgeschoss + 1 Obergeschoss
- Erdgeschoss + 2 Obergeschosse
- Erdgeschoss + 3 Obergeschosse
- Erdgeschoss + 4 Obergeschosse

VERFAHRENSVERMERK

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 30.05.2016 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. §13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom 22.06.2016 bis 22.07.2016 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 22.06.2016 bis 22.07.2016 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2016 bis 28.11.2016 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2016 bis 28.11.2016 öffentlich ausgelegt.
 - Die Stadt Freilassing hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 16.01.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.12.2016 als Satzung beschlossen.
 - Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 31.01.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Freilassing, den
- Josef Flatscher
Erster Bürgermeister
- Freilassing, den
- Josef Flatscher
Erster Bürgermeister

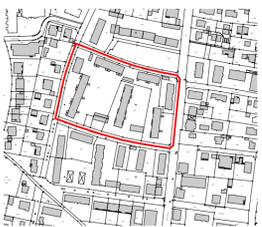


Stadt Freilassing
Landkreis Berchtesgadener Land

68. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz" nach § 13a BauGB

M 1 : 1000

Für die Flur-Nr. 299/1, 299/2, 299/3, 299/10
der Gemarkung Freilassing



Planfertiger

magg architekten
Partnerschaft mbB
Flori Magg, Architekt + Stadtplaner
Nikolaus Magg, Architekt
Stephanie Magg, Architektin
Laufener Str. 55, 83395 Freilassing
Tel. 08654 63604, Fax. 08654 65529
info@architekturbuero-magg.com
www.maggarchitekten.de

Aufgestellt, den 09.05.2016
geändert am 19.09.2016
zuletzt geändert am 20.12.2016

1. Änderung vom 19.09.2016: Anpassung Baufenster an Abstandflächen gem. Art. 6 BayBO bei Parzelle 5, Festsetzung TG-Einhausung C.2.c), Festsetzung Spielplatz C.3.
2. Änderung vom 20.12.2016: Ein- und Ausfahrtsbereiche TG-Abfahrten, Anpassung der Begründung