

B e b a u u n g s p l a n

„Augustinerstraße I“

Die Stadt Freilassing erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO-, Art. 7 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- folgenden **Bebauungsplan** als

S A T Z U N G :

§ 1

Für den Bereich der Grundstücke Flst.Nr. 907/8, 263, 264/1 Tfl. und 263/2 Tfl. (Augustinerstraße), Gemarkung Freilassing, an der Augustiner Straße, gilt der vom Stadtbauamt ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 5.1.2001, geändert am 4.5.2001 der zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

§ 2

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Planbereich wird als „allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Nutzungszahlen werden wie folgt festgesetzt:

Baufl.Nr.	GRZ	GFZ	Zahl der Geschoße
1	0,25	0,75	3 (zwingend)
2	0,40	1,1	3 (zwingend)
3	0,40	1,1	3 (zwingend)

Tiefgaragen außerhalb des Wohngebäudes werden bei der Ermittlung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht mitgerechnet, wenn die Überdeckung mindestens 0,60 m beträgt (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3. Abstandsflächen (Art. 7 Abs. 1 BayBO)

Auf der Baufläche Nr. 1 und 3 kann an die festgesetzte nördliche Baugrenze herangebaut werden. Insoweit kann die nach Art. 6 BayBO erforderliche Abstandsfläche entsprechend unterschritten werden.

4. Gebäudelängen

Die max. zulässige Gebäudelänge für die Baufläche Nr. 1 wird auf 15 m festgesetzt.

Die Baulänge der Gebäude auf den Baufläche Nr. 2 und 3 ergibt sich aus der Planzeichnung.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhe des fertigen Bodens des Erdgeschosses darf max. 0,50 m über der Achse der Augustinerstraße zu liegen kommen.

6. Örtliche Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche dargestellten Flächen werden als örtliche Verkehrsflächen festgesetzt.

7. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen für Wohnnutzungen sind entsprechend der Satzung der Stadt Freilassing über die Zahl der erforderlichen Stellplätze für Wohnungen nachzuweisen. Für andere Nutzungen gelten die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der jeweils gültigen Fassung.

8. Bauform, Baugestaltung

Als Dachform wird ein Satteldach mit einer Neigung von 27 ° - 32 ° festgesetzt. Dachvorsprünge an Trauf- und Giebelseiten dürfen max. 0,30 m betragen. Wenn gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, kann gestattet werden, dass der Dachüberstand über Balkonen bis max. 0,30 m vor die Balkonvorderkante gezogen wird. Wenn dies gestalterisch erforderlich ist, kann dieser Dachvorsprung über die gesamte Fassadenbreite verlangt werden.

Gesimse sind den aus dem Putzbau entwickelten Formen anzupassen.

Dachaufbauten/Dachfenster

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie nach Material, Anordnung, Form, Zahl, Größe und Farbe den Baukörper nicht beeinträchtigen. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30 ° zulässig. Bei der Errichtung von Dachgauben muss der Abstand zwischen den einzelnen Gauben mindestens der Einzelgaubenbreite entsprechen, die 1,50 m nicht überschreiten darf. Zwischen Gaube und Dachende (Ortgang) muss ein Abstand von mind. 2 m eingehalten werden.

Aufbauten für Aufzüge sind nicht zulässig.

9. Grünordnung

Grundstücksflächen, die nicht dauernd als Zufahrt oder Zugang genutzt werden, sind als extensiver Magerrasen anzulegen oder als bepflanzte Fläche gärtnerisch zu gestalten. Insbesondere ist auf den Grundstücken darauf zu achten, dass die Sickerfähigkeit des Bodens außerhalb der erforderlichen Zufahrten und Zugänge bzw. Tiefgaragen erhalten bleibt.

Je 100 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum und 1 Strauch zu pflanzen.

Für die Gestaltung der Aussenanlagen kann ein Grünordnungsplan verlangt werden.

10. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für den Eingriff durch die vorliegende Planung werden bei der bestehenden Feldhecke auf dem städt. Grundstück Flst.Nr. 437 entlang der Kreisstraße BGL 2 entsprechend den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde einmalige Pflegemaßnahmen vorgenommen.

11. Immissionsschutz

An den Ostfassaden der Gebäude auf den Bauflächen Nr. 1 und 2 werden lt. Feststellung der Immissionsschutzbehörde die zulässigen Lärmwerte für das allgemeine Wohngebiet überschritten. Um die zulässigen Lärmwerte zu erreichen, sind entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen, z.B.

- Wintergartenvorbauten
 - fensterunabhängige Lüftungssysteme mit Motorlüfter
 - Laubengänge
- vorzusehen.

Die Schallschutzmaßnahmen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten.

Die Tiefgarageneinfahrten sind in Absprache mit der Immissionsschutzbehörde einzuhausen.

12. Hinweis

Dachwässer

Dachwässer sind so weit wie möglich auf den Grundstücken zu versickern.

§ 3

Die Satzung wird mit der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Freilassing, 18.6.2001
STADT FREILASSING

Josef Flatscher
1. Bürgermeister



Bebauungsplan**„Augustinerstraße I“****B E G R Ü N D U N G**

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am 18.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Augustinerstraße I“. Grundlage dieser Begründung ist der Bebauungsplanentwurf des Stadtbauamtes in der Fassung vom 5.1.2001, geändert am 4.5.2001.

Der Planbereich liegt zwischen dem bestehenden Gebäude Augustinerstraße 2 – 2c und dem geplanten neuen Polizeidienstgebäude. Das Grundstück Flst.Nr. 263 ist bebaut, die Grundstücke Flst.Nr. 264/1 Tfl. und 907/8 sind unbebaut.

Mit der Errichtung des neuen Polizeidienstgebäudes entsteht zwischen diesem Neubau und der nördlich gelegenen Bebauung eine Baulücke, sodass grundsätzlich Baurecht nach § 34 BauGB entsteht. Die Länge des auf dem Grundstück 907/8 u.U. zulässigen Baukörpers von rd. 50 m könnte in Zukunft zu Problemen bei der weiteren Bebauung der angrenzenden Grundstücke westlich des Planbereiches führen. Grundlage dieser Befürchtungen ist der Bebauungsplanentwurf „Sonnenfeld“, der westlich des jetzigen Planbereiches eine Stadthalle vorsieht. Der Bebauungsplanentwurf „Sonnenfeld“ beinhaltet ausserdem eine erhebliche Wohnbebauung. Nachdem derzeit für diese Wohnungszahl in Freilassing kein Bedarf besteht, ist es nicht sinnvoll, Flächen in die Planung einzubeziehen und damit Baurecht zu schaffen. Das Planungskonzept des Bebauungsplanentwurfes „Sonnenfeld“ wurde vom Stadtrat bisher nicht aufgegeben, im Gegenteil, Anfang der Neunzigerjahre hat der Stadtrat das Konzept ausdrücklich bestätigt.

Durch den u.U. künftig nach § 34 BauGB zulässigen Baukörper würde der Abstand zwischen dem Wohngebäude und der möglichen Stadthalle verringert. Dies muss aus städtebaulichen Gründen vermieden werden.

Der Stadtrat entschloss sich deshalb, die Bebauung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu regeln und damit sicherzustellen, dass das entstehende Baurecht mit der künftigen Bebauung des Gesamtbereiches vereinbar bleibt. Daraus ergibt sich auch der relativ kleine Planbereich, der zur Sicherung der städtebaulichen Ziele aber derzeit völlig ausreichend ist.

Die festgesetzte 3-geschossige Bebauung entspricht dem Gesamtkonzept für die Bebauung des Bereiches, wie sie auch im Bebauungsplanentwurf „Sonnenfeld“ vorgesehen ist. Eine 3-geschossige Bebauung ist für diesen zentrumsnahen Bereich nicht nur vertretbar, sondern aus städtebaulicher Sicht geboten. Die Regelung der nördlichen Abstandsfläche für die Bauflächen Nr. 1 und 3 soll sicherstellen, dass diese städtebaulich gewünschte 3-geschossige Bebauung uneingeschränkt möglich ist (§ 2 Ziff. 3 der Satzung). Eigentümer des unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstückes ist die Stadt Freilassing. Durch das Grundeigentum und die Planung ist sichergestellt, dass in diesem Bereich künftig keine Bebauung erfolgt. Die Abstandsfläche wird zu den nördlich angrenzenden weiteren Privatgrundstücken eingehalten, sodass insoweit kein Konflikt, insbesondere keine enge Reihe entstehen kann.

Die zwischen den Bauflächen Nr. 2 und 3 festgesetzte Grenzbebauung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um für beide Bauflächen eine Bebauung sicherzustellen, die dem o.g. städtebaulichen Ziel entspricht.

Die Tiefgaragenabfahrten sind lt. Festsetzung in der Satzung in Absprache mit der Immissionsschutzbehörde zu überdachen. Der Eigentümer der Baufläche Nr. 1 hat sich im Schreiben vom 10.4.2001 bereit erklärt, die erforderliche Abstandsfläche für eine max. Höhe der Glasüberdachung von 1,20 m zu übernehmen. Eine derartige Übernahme der Abstandsfläche ist baurechtlich nicht möglich, weil die betreffende Grundstücksfläche für die eigene Abstandsfläche des künftigen Gebäudes auf der Baufläche Nr. 1 benötigt wird. Im Interesse des Immissionsschutzes, also der Verbesserung der

Wohnverhältnisse, geht die Stadt davon aus, dass die erforderliche Einhausung der TG-Abfahrt im Rahmen einer Abweichung von den Abstandsflächen möglich sein wird.

Die naturschutzrechtlichen Belange werden in der Satzung mit den Festsetzungen in § 2 Ziff. 9 und 10 berücksichtigt. Die unbebauten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt. Biotope oder andere, naturschutzrechtlich wertvolle Flächen, liegen nicht im Planbereich.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde besprochen. Die Pflegemaßnahmen beim städt. Feldgehölz an der Kreisstraße BGL 2 gehen über den erforderlichen Ausgleich hinaus. Ein angemessener Teil der Gesamtmaßnahme, die gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde bei einer gemeinsamen Ortsbegehung festgesetzt wurden, ist als Ausgleich für den Bebauungsplan „Augustinerstraße I“ erforderlich. Die übersteigenden Arbeiten werden der Stadt im Rahmen des Öko-Kontos gutgeschrieben.

Es ist aber trotzdem sinnvoll, die Maßnahme insgesamt durchzuführen, um damit ein einheitliches Gesamtbild der Feldhecke zu erreichen.

Der anzurechnende Anteil wird mit der Unteren Naturschutzbehörde noch festgelegt.

Der Planbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing als „WA“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Augustinerstraße ist noch nicht endgültig hergestellt. Die Anschlussmöglichkeit der Neubauten an die städt. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist gewährleistet.

Der Stadt Freilassing entstehen durch die Planung keine Kosten.

Freilassing, 3.5.2001

STADT FREILASSING

I. A.



Steinmaßl