

BEBAUUNGSPLAN

„Heideweg“

Die Stadt Freilassing erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO-, Art. 98 der Bayerischen Bauordnung - BayBO- und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- folgenden **Bebauungsplan** als

SATZUNG :

§ 1

Für die Bebauung an der Reichenhaller Straße/Freimann vom ehem. Cafe Vogg bis zur Bahnüberführung gilt der vom Stadtbauamt ausgearbeitete Bebauungsplan „Heideweg“ in der Planfassung vom 20.8.97, zuletzt geändert am 18.3.98, der Bestandteil dieser Satzung ist.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Grundstücke: Flst.Nr. 976/12, 976/22, 977/11 Tfl., 977/62 Tfl., 1026/Tfl., 1027/2 Tfl., 1027/7, 1027/8, 1027/13 Tfl., 1027/14 Tfl., 1027/25 Tfl., 1027/26 Tfl., 1038/Tfl. und 1342/4 Tfl.

§ 2

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

Die Bauflächen Nr. 1 und 2 werden als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt, wobei die ausnahmsweise zugelassenen Nutzung gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen sind.
Die Baufläche Nr. 3 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

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

Baufl.Nr.	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Zahl der Geschoße
1	0,46	1,98	siehe Planzeichnung
2	0,40	1,62	siehe Planzeichnung
3	0,28	0,50	II

Die Zahl der in der Planzeichnung festgesetzten Geschoße bezieht sich auf die Geschosse von der Reichenhaller Straße gesehen. Soweit das Sockelgeschoß baurechtlich als Vollgeschoß zu behandeln ist, erhöht sich die Zahl der in der Planzeichnung festgesetzten Geschoße entsprechend.

Bei den Bauflächen Nr. 1 und 2 sind Garagengeschoße bei der Zahl der Geschoße gem. § 21 a BauNVO nicht mitzurechnen.

§ 3

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1. Zwischen den Grundstücken Flst.Nr. 1027/59 und 1027/7 sowie zwischen den Grundstücken Flst.Nr. 1027/7 und 1027/8 wird Grenzbebauung festgesetzt.
2. Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung. Abweichende Festsetzungen werden nicht getroffen. Nr. 1 bleibt unberührt.

§ 4

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (von der Reichenhaller Straße gesehen, fertiger Fußboden) ist auf den Bauflächen Nr. 1 und 2 dem Verlauf der Reichenhaller Straße anzupassen. Die Fußbodenhöhe darf max. 0,15 m über der Höhe der jeweils angrenzenden Straße zu liegen kommen.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (fertiger Fußboden) beim Gebäude auf der Baufl.Nr. 3 darf max. 0,50 m über der Höhe der Freimannstraße zu liegen kommen.

§ 5

Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze für PKW sind entsprechend den Richtzahlen für Kraftfahrzeugstellplätze und der Satzung der Stadt Freilassing über die erforderliche Zahl von Stellplätzen für Wohnungen in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.

§ 6

Bauform, Baugestaltung

Auf den Bauflächen Nr. 1 und 2 ist das IV. Obergeschoß als Penthaus in Flachdachausführung auszubilden. Für die II und III - geschossigen Bauteile wird ein Pultdach mit einer Neigung von 10 ° bis 15 ° festgesetzt.

Für das Gebäude auf der Baufl.Nr. 3 wird ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 26 ° und 28 ° festgesetzt. Die Dachneigung des Garagengebäudes ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen. Die Dachüberstände haben sich der umliegenden Bebauung anzupassen.

§ 7

Dachaufbauten

1. Dachaufbauten für Aufzüge o.ä. sind auf den Baufl.Nr. 1 und 2 nicht zugelassen.

Auf der Baufl.Nr. 3 sind Quergiebel grundsätzlich zulässig, wenn sie sich dem Baukörper deutlich unterordnen und eine max. Länge vom 1/3 des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

Gebäudeteile, die mit einem Quergiebel überdeckt werden, dürfen max. 1,50 m vor die Gebäudeflucht ragen. Insoweit kann die Baugrenze überschritten werden. Eine Überschreitung der festgesetzten Nutzungszahlen durch derartige Ausbildungen ist nicht zugelassen.

§ 8

Gebäudehöhen

Die Oberkante der Fußpfetten beim Gebäude auf der Baufl.Nr. 3 dürfen nicht höher als 0,40 m über der Oberkante der Rohdecke des zweiten Geschosses zu liegen kommen.

§ 9

Bepflanzung

Auf den Bauflächen ist je 150 m² Grundstücksfläche mind. 1 Baum oder Strauch an geeigneter Stelle zu pflanzen. Für die Baufl.Nr. 1 und 2 ist bei der Bebauung ein Außenanlagenplan vorzulegen.

§ 10

Verkehrsflächen, Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 15 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die festgesetzten Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

§ 11

Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung für den Planbereich durch das Büro ACCON GmbH vom 22.10.93, Berichtsnummer ACB-1093-1230-1231 stellt für die Bauflächen Nr. 1 - 3 Überschreitungen der zulässigen Lärmpegel (Orientierungswerte) fest. Es werden deshalb folgende Festsetzungen getroffen:

Baufl.Nr. 1 und 2

An der Gebäudeseite entlang der Reichenhaller Straße sind die Immissionen durch grundrißorientierte Planung zu berücksichtigen und zwar in der Form, daß die ruhebedürftigen Räume wie z.B. Wohn- und Schlafräume an der straßenabgewandten Seite zu situieren sind. Ggf. ist mit einer schalltechnischen Untersuchung einer nach §§ 26, 28 BtSchG auf dem Gebiet des Lärmschutzes zugelassenen Meßstelle nachzuweisen, daß die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden.

Etwasige Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten.

Baufl.Nr. 3

Ruhebedürftige Räume sollen in der südwest- und nordwestseite des Gebäudes angeordnet werden.

§ 12

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

Freilassing, 2.11.98
STADT FREILASSING


Breuninger
1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN

„Heideweg“

BEGRÜNDUNG

Der Stadtrat beschloß in seiner Sitzung am 29.4.96 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Heideweg“. Grundlage dieser Begründung ist der vom Stadtrat am 22.9.97 gebilligte Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 20.8.97, zuletzt entsprechend dem Beschluß des Stadtrates geändert am 18.3.98.

Der Bebauungsplan regelt die weitere Bebauung an der Reichenhaller Straße. Durch die Planung soll ein städtebaulich vertretbarer Abschluß der Bebauung in diesem Bereich sichergestellt werden. Der Stadtrat entschied sich bei der Billigung des Bebauungsplanentwurfes für eine Bauausführung mit zurückversetzten Penthäusern. Eine Satteldachausbildung würde nach Auffassung des Stadtrates zu einer nicht vertretbaren Höhenentwicklung und durch Quergiebel und Gauben zu einer sehr unruhigen Dachausführung führen. Die neue Bebauung schließt zudem an eine bestehende Flachdachbebauung an sodaß insoweit auch eine Angleichung der Dachformen erfolgt. Nach Osten wird die Höhe der Bebauung durch die gestaffelte Geschößzahl abgemildert.

Der Bebauungsplan setzt die geschlossene Bauweise an der Reichenhaller Straße, wie sie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Reichenhaller Straße I“ festgesetzt ist, im Planbereich fort. Aufgrund der städtebaulich gewollten Höhenentwicklung der Bebauung an der Reichenhaller Straße entstehen durch die Hanglage Nutzungszahlen, die über den Höchstgrenzen des § 17 BauNVO liegen. Die Bebauung entspricht den städtebaulichen Vorgaben für den Planbereich, sodaß die höhere Nutzung vertretbar ist.

Südöstlich des Bahnhofsberges wurde die bestehende Straßenführung zugrunde gelegt. Soweit erforderlich, wurden öffentliche Gehwege in die Planung aufgenommen. Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen korrespondieren mit dem Grünbereich zwischen dem Bahngelände und der Reichenhaller Straße, sodaß beidseitig der Reichenhaller Straße in Grüngürtel entsteht. Die im Rahmen der Stadtbiotopkartierung festgestellten Biotope wurden in der Planung dargestellt.

Die Bebauung entlang der Reichenhaller Straße ist starken Immissionen durch die Bahn, den Straßenverkehr und die Tankstelle ausgesetzt. Aus diesem Grund waren die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen in der Satzung erforderlich.

Die Baugrundstücke sind durch die bestehenden Straßen voll erschlossen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehende Wasserversorgungsanlage bzw. Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Freilassing. Nachfolgekosten für die Stadt Freilassing entstehen damit derzeit nicht. Soweit die Straßen im Bereich Freimann künftig endgültig hergestellt werden, werden Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch erhoben.

Freilassing, 24.4.98
STADT FREILASSING

I.A.

Steinmaßl