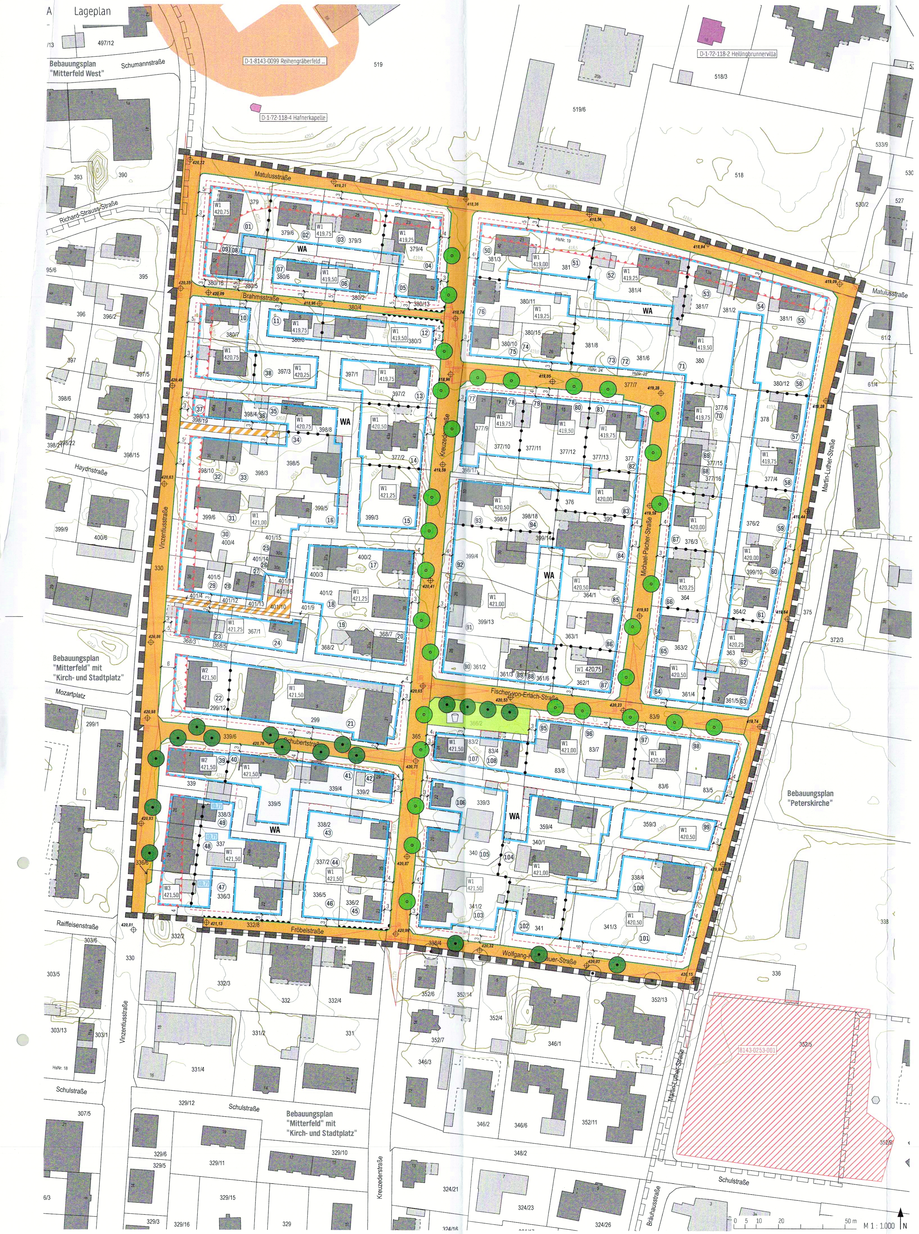
A Lageplan



Die Stadt Freilassing erlässt aufgrund der §§ 2, 8, 9, 10 u. 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189), 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 §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) sowie 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 Bebauungs- und Baulinienplan „Mitterfeld" mit „Kirch- u. Stadtplatz".

B Festsetzungen mit Zeichenerklärung

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2.2 Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

3.1 Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

3.2 0,72 Innerhalb der so gekennzeichneten Grundstücke (Parzellen 47, 48, 49) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

3.3 Die Grundfläche der einzelnen baulichen Anlage darf jeweils höchstens 300 m² betragen.

3.4 Einteilung der Bauflächen nach unterschiedlichen höchstzulässigen Wandhöhen und Bauweisen:

W1 WH 6,8 gem. 3.6 / offene Bauweise
W2 WH 9,5 gem. 3.6 / offene Bauweise
W3 WH 9,5 gem. 3.6 / geschlossene Bauweise

3.5 Abgrenzung unterschiedlicher höchstzulässiger Wandhöhen, Bauweisen und maximaler Höhenlagen n. 3.7

3.6 WH 6,8 höchstzulässige Wandhöhe der Hauptgebäude, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens des untersten oberirdischen Geschoßes im Sinne des Art. 2 Abs. 7 BayBO (i.d.R. Erdgeschoß) bis zur Oberkante der Attika bzw. bis zum Schnittpunkt der seitlichen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut in Metern (z.B. 6,8 m). Bei Satt- und Walmdächern gilt dies für die Traufseite, bei Pultdächern für die höhere Seite. Sie gilt nicht für Wände an der Traufseite von Quergiebeln oder Aufbauten innerhalb der Dachfläche wie z.B. Gauben.

3.7 421,25 maximale Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens des untersten oberirdischen Geschosses im Sinne des Art. 2 Abs. 7 BayBO (i.d.R. Erdgeschoss) in Metern über Normalhöhen-Null (z.B. 421,25 m NHN).

3.8 Bei Um- oder Anbauten kann ausnahmsweise eine von 3.6 abweichende Höhenlage zugelassen werden, wenn sich diese am vorhandenen Gebäudebestand orientiert.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze

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

4.3 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen mit einer Wandhöhe von bis zu 3,5 m, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand bzw. der Gebäudeaußenkante mit der Oberkante der Dachhaut.

4.4 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Nebenanlagen und Garagen zulässig, nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb.

4.5 Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche sowie ihre Zufahrten und deren Einhausungen sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Dabei sind für die Einhausung die Abstandsflächen nach dem Vorschriften der BayBO einzuhalten.

4.6 Vor Garagentoren ist ein Abstand von mind. 5,0 m zur Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

4.7 Untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von bis zu 12 m² und einer Wandhöhe von max. 2,5 m sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Abstandsflächen nach der BayBO sind einzuhalten.

4.8 50 Sichtflächen, mit Seitenlänge in Metern (z.B. 30 m), die innerhalb des Geltungsbereichs im Bereich von 0,80 m bis 2,50 m Höhe (gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte) dauerhaft von sichtbehindernden Hindernissen (z.B. bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Ablagerungen, usw.) freizuhalten sind. Stellplätze sind innerhalb der Sichtflächen nicht zulässig.

5. Immissionsschutz

5.1 Zulässigkeit von Außenwohnbereichen

Außenwohnbereiche von Neu- und Ersatzbauten, die innerhalb der im Lageplan so gekennzeichneten Flächen entstehen, sind durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste, geschlossen ausgeführte Brüstungen, verschiebbare Glaselemente, vorgehängte Glasfassaden, Ausführung als Loggien oder kalte Wintergärten) so abzuschirmen, dass der tagsüber geltende Immissionsgrenzwert **IGW $_{WA,Tag}$ = 59 dB(A)** der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet nachweislich eingehalten werden kann.

5.2 Grundrissorientierung, passiver Schallschutz

Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass

in den **Nordfassaden der Parzellen 2, 3, 4 und 50 - 55** bzw.

in den **Westfassaden der Parzellen 9, 10, 22, 23, 29, 30, 31, 32, 37, 38, 47, 48 u. 49**

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. Für die **Parzelle 1** gilt diese Forderung für die **Nord- und Westfassade**.

Wo sich diese Anforderung nicht vollumfänglich umsetzen lässt, sind die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten, automatischen Belüftungsöffnungen / -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.

5.3 Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schallleistungspegel **L_{WA} = 50 dB(A)** nicht überschreitet. Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur mit einem Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Als Dachformen sind Satteldach, Walmdach, Pultdach und Flachdach zulässig.

6.2 Die Dachneigung von Sattel- und Walmdächern ist.

- bei einer Wandhöhe gem. 3.4	bis 4,5 m	mit 15° bis 53° zulässig,
- bei einer Wandhöhe gem. 3.4	von 4,5 m bis 6,8 m	mit 15° bis 37° zulässig,
- bei einer Wandhöhe gem. 3.4	über 6,8 m	mit 7° bis 30° zulässig.

6.3 Pultdächer sind mit einer Dachneigung von bis zu 30° zulässig.

6.4 Die Eindeckung der geneigten Dächer ist nur mit nicht hochglänzenden bzw. nicht spiegelnden Baustoffen in roten, braunen oder grauen Farbtönen oder mit Kollektoren zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig. Zulässig sind auch begrünte Dächer sowie eine transparente/lichtdurchlässige Eindeckung. Flachdächer sind, soweit darauf keine andere zulässige Nutzung erfolgt, zu begrünen.

6.5 Quergiebel sind in geneigten Dächern mit mindestens 30° Dachneigung zulässig. Sie sind mittig anzuordnen. Ein Abweichen aus der Mitte kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Abstand zum giebelseitigen Dachrand mindestens 3,00 m beträgt. Die kumulierte Breite aller Quergiebel an einem Gebäude darf die halbe Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Dachneigung des Quergiebels darf bis zu 5° größer sein als die des Hauptdaches.

6.6 Gauben sind in geneigten Dächern mit mindestens 30° Dachneigung zulässig. Sie sind als stehende Satteldach-/ Walmdachgauben, Spitz-, Flachdach- und Schlepppgauben zulässig. Die maximale Ansichtsbreite der einzelnen Gaube ist auf 2,50 m beschränkt. Der Abstand der Gauben zueinander muss mindestens 1,25 m, zur Grundstücksgrenze mindestens 0,75 m und zu den giebelseitigen Dachrändern (Ortgang) mindestens 2,00 m betragen. Die Gaubenlänge in Traufe-First-Richtung darf maximal 2/3 der Länge des Hauptdaches betragen. Der höchste Punkt der Gaube muss mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen.
Die Dachgauben eines Gebäudes sind (auch bei Doppel- und Reihenhäusern) in gleicher Höhe anzuordnen. Eine zweite Gaubenreihe in der Dachfläche ist nicht erlaubt. Je Gebäude ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig. Solaranlagen sind in aufgeständerter Bauweise auf Dächern mit einer Dachneigung bis 7° zulässig. Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten. Darüber hinaus sind Solaranlagen in dachflächenbündiger oder -paralleler Ausführung im Neigungswinkel der Dachneigung und mit einem Abstand von der Dachhaut bis zu 0,2 m zulässig.

6.7 Erschließung, Verkehr, Stellplätze

7.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

7.2 Straßenbegrenzungslinie

7.3 private Verkehrsfläche

7.4 Bereich ohne Zufahrten

8 Grünordnung, Bodenversiegelung, Klimaanpassung und Artenschutz

8.1 Öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz

8.2 Zufahrten, Stellplätze und Wege sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Kies, Pflasterrasen, Rasengittersteine).

8.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Zufahrten und Stellplätze zu begrünen sowie mit standortgerechten Laub- oder Obstbäumen und Sträuchern heimischer Arten zu bepflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind möglichst zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Ausgefallene Pflanzungen sind in adäquater Art zu ersetzen.
Bei der Errichtung von Anlagen auf zuvor unbebauten Grundstücksflächen sind standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend der Artenliste im Hinweis C 31 in solcher Anzahl zu pflanzen, so dass zusammen mit dem Bestand je angefangene 200 m² unbebauter Grundstücksfläche mindestens ein Baum und 5 Sträucher vorhanden sind. Die Pflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach dem Beginn der baulichen Maßnahmen vorzunehmen. Sofern Gehölze ausfallen oder wieder entfernt werden müssen, sind sie innerhalb von 2 Jahren adäquat zu ersetzen.

8.4 Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- oder Schottergärten bzw. -schüttungen sind nicht zulässig.

8.5 Straßenbegleitender Baum, zu erhalten

8.6 Straßenbegleitender Baum, zu pflanzen im Zuge umfassender Straßenbaumaßnahmen, Anzahl und Standorte sind in Abhängigkeit von den baulichen Gegebenheiten festzulegen. Mindestqualität: H StU 18-20 cm
Es sind stadtklimaverträgliche Arten zu verwenden, z.B.:
Acer campestre, Feld-Ahorn
Acer platanoides ‚Cleveland', Spitz-Ahorn ‚Cleveland'
Acer platanoides ‚Emerald Queen', Spitz-Ahorn ‚Emerald Queen'
Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus avium ‚Plena', Gefüllttblühende Vogel-Kirsche

8.7 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 Lichtpunkthöhen sind so niedrig wie möglich zu wählen. Die Leuchten müssen so beschaffen sein, dass keine Tiere in das Gehäuse eindringen und dort verenden können.

9 Maße

9.1 Maßzahl in Metern (z.B. 4,0 m)

C Hinweise mit Zeichenerklärung

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 377/12 Flurstücksnummer (z.B. FlNr. 377/12)

3 bestehende Gebäude (Abbildung der digitalen Flurkarte)

4 37a Hausnummer (z.B. Hausnummer 37a)

5 66 Parzellennummer (z.B. Parzelle Nr. 66)

6 421,00 / 419,50 Höhenlinien des amtlichen digitalen Geländemodells bestehend aus den 0,5-Meter-Linien und den dazwischen liegenden 0,25m-Linien

7 418,96 Höhe des bestehenden Straßenoberkante in Metern über Normalhöhen-Null (z.B. 418,96 m NHN)

8 Grenze der räumlichen Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne (mit deren Bezeichnung)

9 B143-0253-001 Biotop mit Biotopteilflächennummer, z.B. Biotopteilfläche 8143-0253-001

10 Bau- / Bodendenkmal

11 straßenbegleitender Baum außerhalb des Geltungsbereichs

12 Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen richten sich nach der BayBO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

13 Gebäude, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, sollen profil- und höhengleich errichtet und einheitlich gestaltet werden.

14 Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing in der jeweils gültigen Fassung.

15 In Hinblick auf wertvolle Altbäume, naturnahe Gehölzbestände sowie das Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln und Juchtenkäfern (i.e. Osmoderma eremita) handelt es sich um ein naturschutzrechtlich wertvolles Gebiet.
Bei Gehölzfällungen oder Abriss von Gebäuden kann es daher zu artenschutzrechtlicher Betroffenheit gem. § 44 BNatSchG (Tötung, Störung von Individuen und/oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) kommen.
Im Einzelfall können daher entsprechende Untersuchungen und Maßnahmen erforderlich werden.

16 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte soll bei Gehölzentfernungen, Baumfällungen, bei baulichen Maßnahmen, aber auch z.B. bei der Umgestaltung von Hausgärten folgendes beachtet werden:

- vitale Gehölze sind möglichst zu erhalten.
- Bäume und größere Sträucher dürfen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) gefällt bzw. abgeschnitten werden.
- Altbäume mit möglichen Baumhöhlen, Totholzästen, abgeplatzter Rinde oder mit erkennbaren großen Nestern / Horsten etc. sollen grundsätzlich von einer dafür qualifizierten Fachkraft (Biologe, Landschaftsplaner, etc.) begutachtet werden.
- Sofern anhand der Begutachtung potentielle oder tatsächliche Quartiere festgestellt werden, sind weitere Maßnahmen festzulegen. Dazu gehören z.B. zeitliche Eingrenzungen von Fällungen, Aufhängen von Vogelnist- und Fledermauskästen und Ersatzpflanzungen. Bei besonderen Funden können auch vorgezogene, weitreichendere Schutzmaßnahmen sowie ein Hinzuziehen der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich sein (Stichwort Juchtenkäfer). Daher ist es wichtig, die Fachkraft möglichst frühzeitig hinzuzuziehen.
- Vor Maßnahmen an Gebäuden (Änderung oder Abbruch) sollen diese von einer dafür qualifizierten Fachkraft (Biologe, Landschaftsplaner) auf Quartiere von Fledermäusen oder Gebäudebrütern begutachtet werden. Sofern Quartiere festgestellt werden, sind geeignete Schutzmaßnahmen festzulegen. Dazu gehören z.B. zeitliche Eingrenzungen, Aufhängen von Vogelnist- und Fledermauskästen. Die Fachkraft soll möglichst frühzeitig in die Planung einbezogen werden, um ggf. auch planerisch auf Artenschutzbelange eingehen zu können (z.B. bauliche Integration von Fledermausquartieren).

17 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.

18 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art auf den Grundstücken FLNr. 381/6 und 381/8 Gmkg. Freilassing ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

19 Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde unterliegen gem. Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt.

20 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).

21 Die Gefahren, die von möglicherweise im Boden vorhandenen Kampfmitteln (Bomben, Kriegsmunition etc.) ausgehen, sind zu beachten.

22 Dem jeweiligen Bauherrn wird empfohlen, den Baugrund rechtzeitig eigenverantwortlich untersuchen zu lassen.

23 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. Hauflwerkshöhe von 2 m für Oberboden und max. 3 m für Unterboden sowie Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

24 Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtenwasser sind vom Bauherrn eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen zu treffen.

25 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 vorzusehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

26 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 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

27 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 hierbei zu beachten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

28 Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der DWA-Blätter A 138 und M 153 einzuhalten.

29 Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

30 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.

31 Artenlisten für Gehölze

Gehölze sollen überwiegend aus dem „Merkblatt Eingrünung - Gehölzliste, Empfehlenswerte standortheimische Gehölzarten für den Landkreis Berchtesgadener Land" (erhältlich bei der Stadt Freilassing oder dem Landratsamt) verwendet werden.
Daraus werden folgende Baumarten vorzugsweise empfohlen:

Acer campestre, Feld-Ahorn	Prunus padus, Trauben-Kirsche
Carpinus betulus, Hainbuche	Pyrus pyraster, Wild-Birne
Juglans regia, Walnuss	Sorbus aria, Mehlbeere
Prunus avium, Wild-Kirsche	Sorbus aucuparia, Eberesche

Aufgrund des hohen Wertes als Bienenweide wird zusätzlich empfohlen:
Crataegus coccinea, Scharlach-Weißdorn (nicht heimisch)
Aufgrund der zu erwartenden Größe sollten großkronige Bäume (Wuchsgröße 1) auf den Baugrundstücken nicht verwendet werden.
Als Mindestqualität der (Obst-)Bäume wird empfohlen: H. mB, StU 10-12

Von den Sträuchern aus dem Merkblatt werden vorzugsweise empfohlen:

Amelanchier ovalis, Felsenbirne	Rhamnus catharticus, Kreudorn
Corylus avellana, Hasel	Rosa canina, Hunds-Rose
Cornus mas, Kornelkirsche	Salix caprea, Sal-Weide
Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn	Salix pruprurea, Purpur-Weide
Ligustrum vulgare, Liguster	Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Lonicera nylosteum, Heckenkirsche	Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Als Mindestqualität der Sträucher wird empfohlen	Str. 2xv 60-100 cm

Laubbäume und Sträucher sollen vorzugsweise mit gebietseigenen Herkünften aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland verwendet werden.
Geeignete Obstbäume sind der Liste „Verfügbare, empfehlenswerte Obstsorten für Streuobstpflanzungen" des Landschaftspflegeverbandes Traunstein e.V. (LPV) zu entnehmen.

32 Abfallbeseitigung

Den Bauwerbern wird empfohlen, sich bereits im Zuge der Genehmigungsplanung mit dem zu erwartenden Bedarf an Entsorgungskapazitäten und den Sammelplätzen im Haus bzw. auf dem Grundstück auseinanderzusetzen. Das Landratsamt Berchtesgadener Land bietet hierzu ein Merkblatt an.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, LDBV Bayern, Ausgabe 2025
Höhenangaben: Digitales Geländemodell, LDBV Bayern, Ausgabe 2024

Freilassing, den .....

.....
Markus Hiebl, Erster Bürgermeister

Büro für Bauleitplanung
Josef Brüderl Jahnstr. 10
Dipl.-Ing.(Univ.) 83395 Freilassing
Architekt 08654 7767148
Stadtplaner jb@josefbruederl.de

Mühlbacher und Hölzel
Landschaftsarchitektin PartGmbB
Traunstettenstraße 14
D-83278 Traunstein
Tel. 0049-08654-290 84 03
info@muehlbacher-hoelzel.de
www.muehlbacher-hoelzel.de

D Verfahrensvermerke

1 Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hat in der Sitzung vom 28.11.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2024 bis 10.02.2025 im Internet veröffentlicht.

3 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2024 bis 10.02.2025 beteiligt.

4 Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.06.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15.07.2025 bis 22.08.2025 erneut im Internet veröffentlicht.

5 Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.06.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15.07.2025 bis 22.08.2025 erneut beteiligt.

6 Die Stadt Freilassing hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 07.10.2025 den Bebauungsplan in der Fassung vom 07.10.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Freilassing, den 08. 10. 2025

Markus Hiebl, Erster Bürgermeister

7 Ausgefertigt

Freilassing, den 10. 10. 2025

Markus Hiebl, Erster Bürgermeister

8 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 21. 10. 2025 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 22. 10. 2025

Markus Hiebl, Erster Bürgermeister

Stadt Freilassing
Landkreis Berchtesgadener Land

Bebauungsplan "Mitterfeld Ost"

für das von der Matulus-, Martin-Luther-, Wolfgang-Hagenauer-, Fröbel- und Vinzentiusstraße begrenzte Gebiet des Bebauungs- und Baulinienplans „Mitterfeld" mit „Kirch- u. Stadtplatz"
mit integriertem Grünordnungsplan
gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht

~~19.11.2024, 12.06.2025~~, 07.10.2025

Büro für Bauleitplanung
Josef Brüderl Jahnstr. 10
Dipl.-Ing.(Univ.) 83395 Freilassing
Architekt 08654 7767148
Stadtplaner jb@josefbruederl.de

Mühlbacher und Hölzel
Landschaftsarchitektin PartGmbB
Traunstettenstraße 14
D-83278 Traunstein
Tel. 0049-08654-290 84 03
info@muehlbacher-hoelzel.de
www.muehlbacher-hoelzel.de