Stadt Freilassing

Landkreis Berchtesgadener Land

71. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld“ mit „Kirch- u. Stadtplatz“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Grundstücke Fl.Nrn. 324/4, 324/5, 324/6, 324/9 u. 324/28 der Gemarkung Freilassing gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht

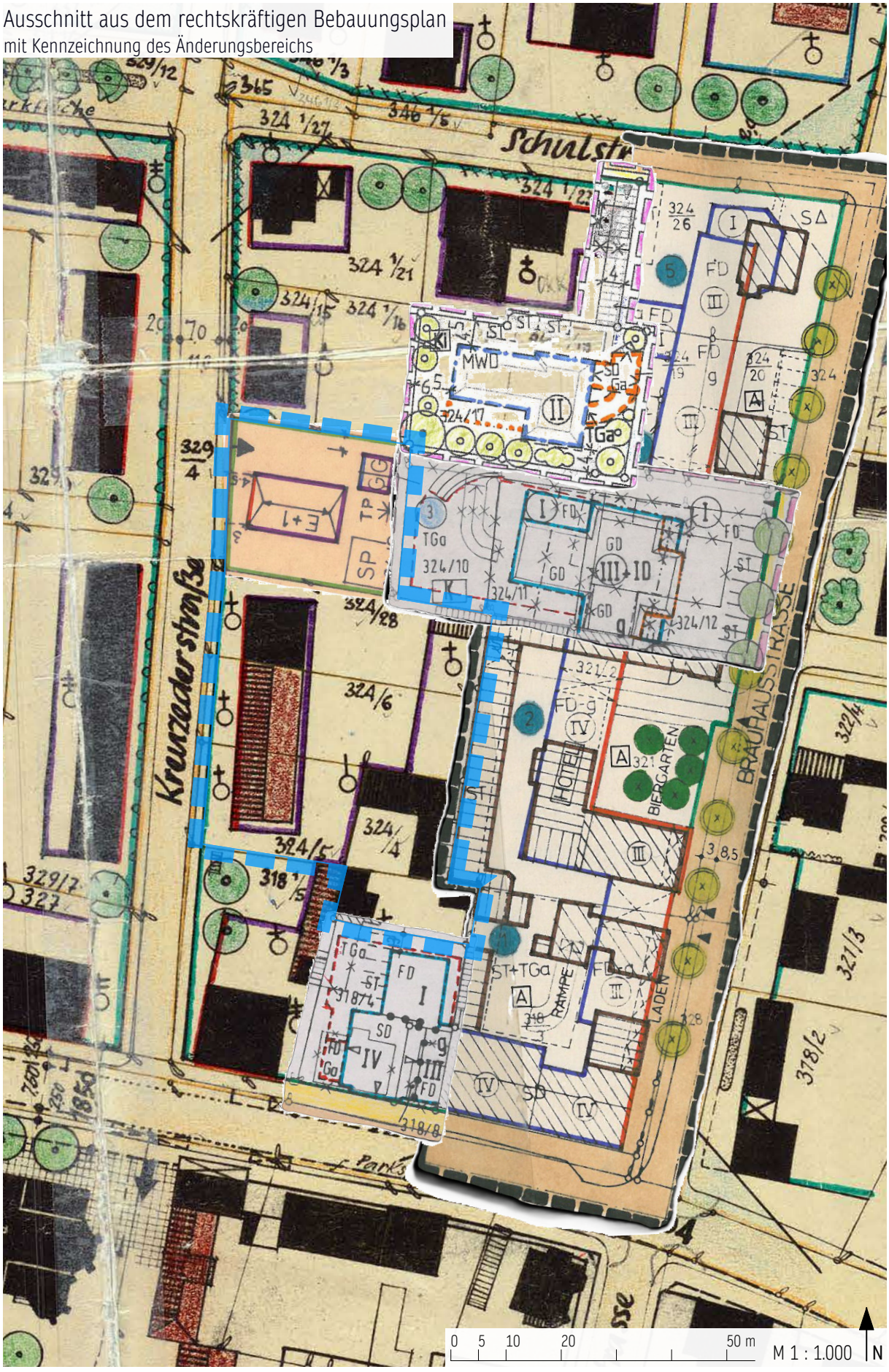
~~11.11.2025~~, 16.09.2026



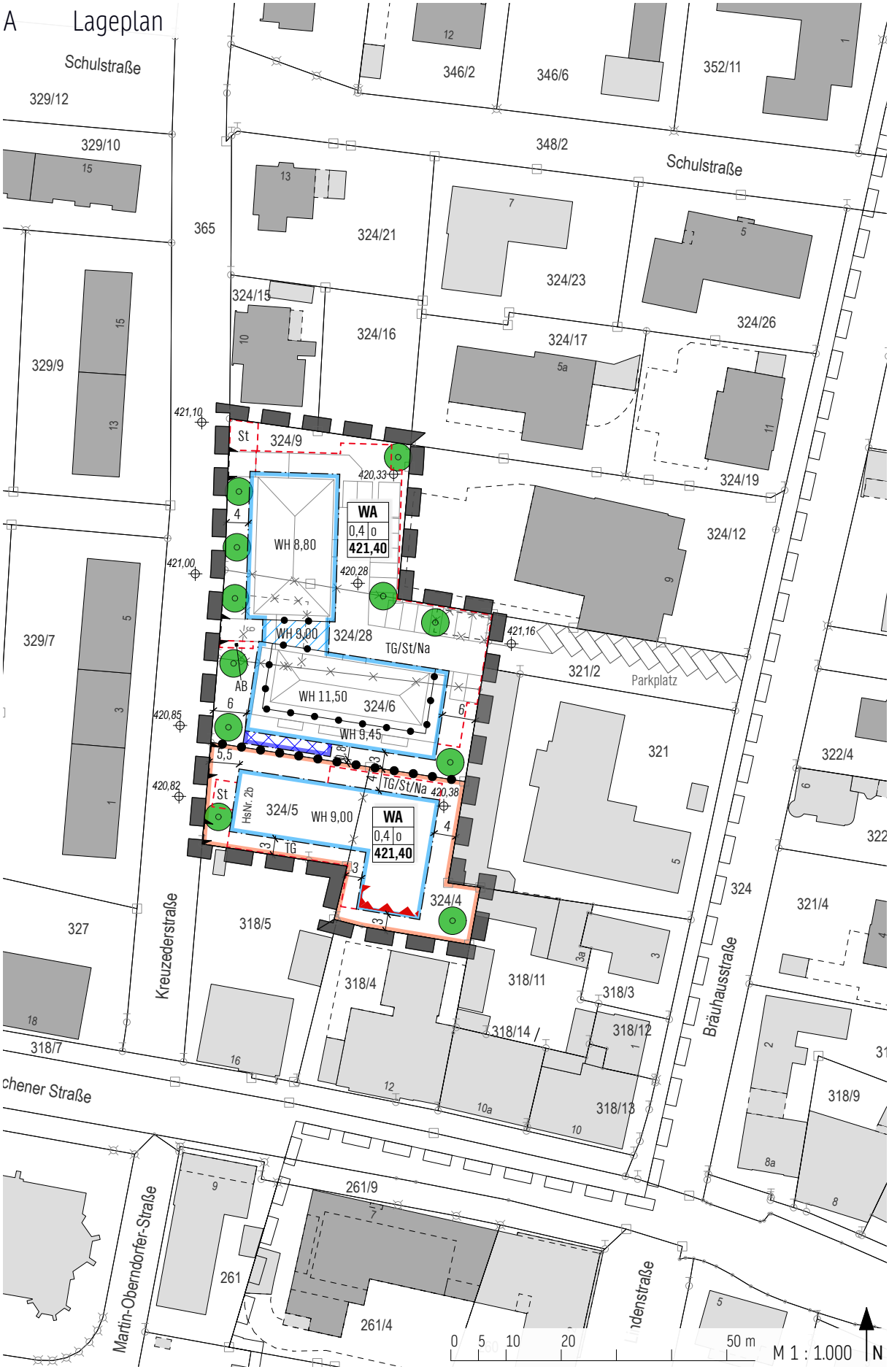
Die Stadt Freilassing erlässt aufgrund der §§ 9, 10, 12 u. 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2026 (BGBl. I Nr. 226), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 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 § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190 und 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 § 1 u. 2 des Gesetzes vom 28.07.2026 (GVBl. S. 374) **diesen Bebauungsplan als Satzung.**

Er ersetzt in seinem Geltungsbereich den bisherigen Bebauungsplan „Mitterfeld“ mit „Kirch- u. Stadtplatz“.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan
mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs



A Lageplan


Schulstraße
329/12
329/10
365
329/9
329/7
327
318/7
chener Straße
Kreuzederstraße
Martin-Oberndorfer-Straße
261
261/9
261/4
346/2
346/6
352/11
348/2
Schulstraße
324/21
324/23
324/15
324/16
324/17
324/26
324/19
324/12
324/9
324/28
324/6
324/5
324/4
321/2
Parkplatz
321
322/4
321/4
324
318/5
318/4
318/11
318/3
318/14
318/12
318/13
318/9
WA
0,4 o
421,40
WH 8,80
WH 9,00
WH 11,50
WH 9,45
TG/St/Na
TG
St
AB
Hs.Nr. 2b
421,10
421,00
420,85
420,82
420,33
420,28
421,16
420,38
0 5 10 20 50 m
M 1 : 1.000
N

B Festsetzungen mit Zeichenerklärung

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans

2 Art der baulichen Nutzung

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

2.2 Zulässig sind gemäß § 12 Abs. 3a unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. GRZ 0,4

3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

3.3 WH 11,50 höchstzulässige Wandhöhe der Hauptgebäude, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschoßes bis zur Oberkante der Attika bzw. bis zum Schnittpunkt der seitlichen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut in Metern (z.B. 11,50 m).

3.4 Abgrenzung unterschiedlicher höchstzulässiger Wandhöhen

3.5 **421,40** maximale Höhenlage des Fertigfußbodens des Erdgeschoßes in Metern über Normalhöhen-Null (z.B. 421,40 m NHN).

4 Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze

4.2 Fläche die im Erdgeschoß nicht bebaubar ist.

4.3 Fläche die nur unterbaut werden darf.

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

4.5 TG/St/Na Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und deren Zufahrtsrampen, nicht überdachten oberirdischen Stellplätzen sowie für Nebenanlagen mit einer Wandhöhe von bis zu 3,0 m, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand bzw. der Gebäudeaußenkante mit der Oberkante der Dachhaut. Zufahrtsrampen sind einzuhausen.

4.6 St Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze

4.7 TG Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und deren Zufahrtsrampen. Zufahrtsrampen sind einzuhausen.

4.8 AB Umgrenzung von nicht überdachten Flächen für die Bereitstellung von Abfallbehältern zur Leerung

5 Grünordnung, Bodenversiegelung, Klimaanpassung und Artenschutz

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

5.2 Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- oder Schottergärten bzw. -Schüttungen sind nicht zulässig.

5.3 Alle Flächen, die lediglich unterbaut werden (Tiefgaragen, auskragende Keller) sind mit mindestens 0,50 m Bodenüberdeckung auszuführen.

5.4  Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Zufahrten und Stellplätze zu begrünen sowie mit standortgerechten Laub- od. Obstbäumen und Sträuchern heimischer Arten zu bepflanzen. Je angefangene 200 m² unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum und 5 Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach dem Beginn der baulichen Maßnahmen vorzunehmen. Sofern Gehölze ausfallen, sind sie in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Es sind ausschließlich gebietsheimische (autochthone) Pflanzen der Herkunftsregion 6.1 „Alpenvorland“ zu verwenden. Auf das Merkblatt Eingrünung - Gehölzliste des Landratsamtes BGL wird verwiesen.

5.6 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. Zur Begrenzung der Leuchtdauer auf das notwendige Mindestmaß sind optimal eingestellte Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren sind zu verwenden.

5.7 Flächige Verglasungen, die über die Größe einer üblichen Tür hinausgehen sind als Vogelschutzverglasung mit geringer Außenreflexion (max. 15 %) auszuführen. Wir verweisen hier auf den Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. SCHMID et al., Hrsg. Schweizerische Vogelwarte, Sempach, 2012).

5.8 Ersatzquartiere für Fledermäuse:

Als Ersatz für die durch den Abbruch des Bestandsgebäudes verlorengehenden Fledermausquartiere sind an den Gebäuden 6 Sommerquartiere für Fledermäuse einzurichten. Es können Fassadensteine bzw. offen liegende Quartiere verwendet werden. Die Quartiere sind in verschiedene Himmelsrichtungen anzubringen, um bei unterschiedlichen Witterungsbedingungen einen Quartierwechsel zu ermöglichen. Die genaue und geeignete Positionierung der Fledermausquartiere ist durch qualifiziertes Fachpersonal zu eruieren.

5.9 Die Rollladenkästen des bestehenden Gebäudes (von Fledermäusen nutzbare Quartiere) sind bis Ende Februar zu entfernen. Ein Abbruch des Gebäudes kann danach ganzjährig erfolgen, da keine weiteren für Fledermäuse nutzbaren Quartiere am Gebäude vorhanden sind. Falls die Rollladenkästen nicht zwischen Anfang Dezember und Ende Februar entfernt werden können, ist durch eine vorherige Begehung durch qualifiziertes Fachpersonal (Biologe etc.) festzustellen, ob gesetzlich geschützte Arten betroffen sind. Für die Genehmigungsfähigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht ist dies in einem Bericht zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

5.10 Rodungen, Fällung von Bäumen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar vorgenommen werden.

6 Erschließung, Verkehr

6.1 Zufahrtsbereich

6.2 Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing in ihrer jeweils gültigen Fassung.

7 Bauliche Gestaltung

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

7.2 Geneigte Dächer sind mit einer Dachneigung von bis zu 15° zulässig.

7.3 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.

7.4 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.

8 Immissionsschutz

8.1 Innerhalb des im Lageplan so gekennzeichneten Bereichs ist der Neubau der nach BauNVO allgemein zulässigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoß (Betten-, Übernachtungsräume, Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer etc.) nur zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor deren öffenbaren Fenstern die Beurteilungspegel bzw. kurzzeitigen Geräuschspitzen durch Anlagenlärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete durch geeignete Maßnahmen zur Abschirmung des Anlagenlärms nicht überschreiten.

8.2 Die Rampen von Tiefgaragen sind vollständig einzuhausen. Die Einhausung ist fugendicht, witterungsbeständig und innenseitig (Wände und Decke) hochabsorbierend auszuführen (vgl. auch Parkplatzlärmstudie des LfU Bayern).

8.3 Die Tore von Tiefgaragen sowie Regenrinnen im Bereich der Zufahrten sind nach dem Stand der Technik zur Lärmminderung so zu errichten und zu warten, dass beim Öffnen und Schließen bzw. bei der Überfahrt keine impulshaltigen Geräuschemissionen entstehen.

9 Maße

9.1 4 Maßzahl in Metern (z.B. 4,0 m)

C Hinweise mit Zeichenerklärung

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 aufzulösende Grundstücksgrenze

3 324/6 Flurstücksnummer (z.B. Fl.Nr. 324/6)

4 bestehende Gebäude

5 abzubrechende Gebäude

6 Bebauung lt. Vorhaben- und Erschließungsplan

7 6 Hausnummer (z.B. Hausnummer 6)

8 *421,10* Höhe des bestehenden Geländes mit Angabe der Höhe in Metern über Normalhöhen-Null (z.B. 421,10 m NHN)

9 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Mitterfeld“ mit „Kirch- u. Stadtplatz“

10 Bereich der einbezogenen Flächen außerhalb des VEP gem. § 12 Abs. 4 BauGB

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

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

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

14 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.

15 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 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit den entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

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

17 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.

18 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).

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

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

21 Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist als Anlage 1 beigefügt und ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, LDBV Bayern, Ausgabe 2025
Höhenangaben: Grundstücksvermessung, Roland Richter Ingenieur GmbH, 10.06.2025

Freilassing, den .....

.....
Markus Hiebl, Erster Bürgermeister

Büro für Bauleitplanung

Josef Brüderl
Dipl.-Ing. Univ.
Architekt
Stadtplaner

Jahnstr. 10
83395 Freilassing
08654.7767648
jb@josefbruederl.de

D Verfahrensvermerke

1 Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hat in der Sitzung vom 20.05.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 16.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.11.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2025 bis 23.01.2026 im Internet veröffentlicht.

3 Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2025 bis 23.01.2026 beteiligt.

4 Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __. __. 20__ wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom __. __. 20__ bis __. __. 20__ erneut im Internet veröffentlicht.

5 Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __. __. 20__ wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom __. __. 20__ bis __. __. 20__ erneut beteiligt.

6 Die Stadt Freilassing hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom __. __ . 20__ die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom __. __. 20__ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Freilassing, den . . . . . .

. . . . . (Siegel)
Markus Hiebl, Erster Bürgermeister

7 Ausgefertigt

Freilassing, den . . . . . .

. . . . . (Siegel)
Markus Hiebl, Erster Bürgermeister

8 Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am __. __. 20__ 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 . . . . . .

. . . . . (Siegel)
Markus Hiebl, Erster Bürgermeister