71. ÄNDERUNG DES BEBAUUGSPLANS "MITTERFELD" MIT "KIRCH- UND STADTPLATZ" DER STADT FREILASSING

BAUVORHABEN:

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN FÜR ERRICHTUNG EINER WOHNANLAGE MIT TIEFGARAGE IN 83395 FREILASSING, KREUZEDERSTR., FL.NO.: 324/6, 324/28 UND FL.NO.: 324/9

ANTRAGSTELLER

SCHARL WOHN- UND
GEWERBEBAU GMBH
PLAINWEG 7
83395 FREILASSING
TEL: 08654-7795200, 0171 610 7742

ANLAGE 1a:

BESCHREIBUNG DES VORHABENS

STELLPLATZNACWEIS

BERECHNUNG DER GRZ1, GRZ2 UND GFZ

WOHNFLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG HAUS A

WOHNFLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG HAUS B

ANLAGE 1b:

PLAN 1-8	LAGEPLAN M 1:1000
PLAN 2-8	KELLERGESCHOSS - TIEFGARAGE M 1:250
PLAN 3-8	ERDGESCHOSS M 1:250
PLAN 4-8	1. OBERGESCHOSS M 1:250
PLAN 5-8	2. OBERGESCHOSS M 1:250
PLAN 6-8	3. OBERGESCHOSS M 1:250
PLAN 7-8	SCHNITTE M 1:250
PLAN 8-8	ANSICHTEN M 1:250

PLANUNG:

PLANUNGSBÜRO - PBM
DI M. BADIC ARCHITEKT
JAHNSTRASSE 10
83395 FREILASSING
TEL: 08654-7789707 FAX-7789708
E-mail: pbm-badic@t-online.de

07.07.2026

Anlage 1a
zur 71. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld“ mit „Kirch- u. Stadtplatz“
der Stadt Freilassing

Vorhaben und Erschließungsplan
zur
71. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld“ mit „Kirch- u. Stadtplatz“ der Stadt Freilassing
für die
Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nr. 324/6, 324/9 und 324/28 Gmkg. Freilassing an der Kreuzederstraße in Freilassing
durch die
Scharl Wohn- und Gewerbebau GmbH, Plainweg 7, 83395 Freilassing

Beschreibung des Vorhabens
Nach Abbruch des auf dem mittleren Grundstück Fl.Nr. 324/28 Gmkg. Freilassing bestehenden Wohn- u. Geschäftshauses wird eine Wohnanlage mit insgesamt 29 Wohnungen errichtet.
Diese ist in 2 Baukörper (Haus A und Haus B) mit je einem Treppenhaus gegliedert.
Das parallel zur Kreuzederstraße angeordnete Haus A mit 3 Geschoßen ist in 12 Wohnungen aufgeteilt. In dem quer zur Kreuzederstraße stehenden Haus B befinden sich 15 Wohnungen verteilt auf 4 Geschoße. Verbunden werden die beiden Häuser mit einem im Erdgeschoß offenen Verbindungsbau im 1. und 2. Obergeschoß mit je einer an das Haus B angeschlossenen Wohnung.
Unter den Verbindungsbau hindurch erfolgt die Zufahrt von der Kreuzederstraße in den von der Straße abgewandten Innenhof, in dem sich u.a. 15 oberirdische Stellplätze befinden.
Nördlich des Hauses A liegt die Zufahrt zur Tiefgarage, die sich unter den Wohngebäuden und dem Innenhof erstreckt. Sie bietet 37 Stellplätze und ist mit weniger als 1.000 m^2 Grundfläche als Mittelgarage n. § 1 Abs. 7 GaStellV angelegt. 2 oberirdische Stellplätze sind neben der Tiefgaragenzufahrt gelegen, direkt von der Kreuzederstraße anfahrbar.
Mit den beiden Zufahrten und zwei Stellplätzen entsteht kein Verlust an Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum gegenüber den derzeit vorhandenen bzw. zulässigen Zufagrten.
Mit dem unmittelbar angrenzenden öffentlichen Parkplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 321/2 Gmkg. Freilassing ergibt sich eine mögliche fußläufige Verbindung zwischen Bräuhaus- und Kreuzederstraße.

Mit 29 Wohnungen entsteht eine Wohnfläche von ca. 2.141 m^2 verteilt auf
13 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 48 m^2 - 63 m^2,
12 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 80 m^2 - 105 m^2 und
4 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 104 m^2 - 123 m^2.
Die Grundflächenzahl GRZ I beträgt 0,39, die GRZ II 0,75 und die Geschoßflächenzahl GFZ 1,14.
Der Stellplatzbedarf beträgt 54 Stpl.; davon entstehen 37 in der Tiefgarage und 17 oberirdisch.

Erschließung
Die vollständig vorhandene Erschließung bleibt im Grundsatz unverändert. Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund guten Wasserdurchlässigkeit des vorhandenen Kiesbodens auf dem Grundstück versickern. Die notwendigen Flächen für die Feuerwehr stehen weiterhin zur Verfügung bzw. werden entsprechend hergestellt. Auf den Löschwasserbedarf hat das Vorhaben keine Auswirkung.

PLANUNGSBÜRO - PBM
DI. M. BADIC ARCHITEKT
JAHNSTRASSE 10, 83395 FREILASSING
TEL. 08654-7789707, FAX. -7789708
E-mail: pbm-badic@t-online.de 07.07.2026

Anlage 1a zur 71. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld“ mit „Kirch- u. Stadtplatz“ der Stadt Freilassing

Bauvorhaben: Vorhaben- und Erschliessungsplan für Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage in 83395 Freilassing,Kreuzederstr.,Fl.No.:324/6, 324/28 und 324/9

Bauherr: Scharl Wohn- und Gewerbebau GmbH
Plainweg 7
83395 Freilassing

Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl

Grundstücksfläche:

Fl.No.:	**324/6**	**760 m²**
Fl.No.:	**324/28**	**725 m²**
Fl.No.:	**324/9**	**897 m²**
Grundstücksfläche gesamt:		**2.382 m²**

Grundflächen:

Haus A:	12,27	x	24,77	=	303,93 m²
	1,50	x	4,895 x 2	=	14,68 m²
Haus A gesamt :					**318,61 m²**
Haus B:	33,77	x	12,27	=	414,35 m²
	4,52	x	1,50	=	6,78 m²
	4,77	x	1,50 x 2	=	14,31 m²
	-1,635	x	2,48	=	- 4,05 m²
Haus B gesamt:					**431,39 m²**
Grundfläche Haus A und Haus B gesamt:					**750,00 m²**
Zwischenbau 11,18 x (6,11 + 7,485) : 2 =					**75,99 m²**

Terrassen:

Haus A:

Wohnung 1:	2,70	x	4,375	=	11,81 m²
Wohnung 2:	2,70	x	3,115	=	8,41 m²
Wohnung 3:	2,70	x	3,115	=	8,41 m²
Wohnung 4:	2,70	x	4,375	=	11,81 m²
Terrassen gesamt:					**40,44 m²**

Haus B:

Wohnung 13:	2,70	x 2,48	=	6,69 m²
Wohnung 14:	4,60	x 2,70	=	12,42 m²
	2,98	x 2,70	=	8,04 m²
Wohnung 15:	6,73	x 2,70	=	18,17 m²
Wohnung 16:	4,60	x 2,70	=	12,42 m²

Terrassen gesamt: **57,74 m²**

Eingangsüberdachungen:

Eingang A:	1,00	x 3,15	=	3,15 m²
Eingang B:	4,00	x 1,00	=	4,00 m²

Eingangsüberdachungen: **7,15 m²**

Grundfläche 1 gesamt: **931,32 m²**

Grundfläche 2:

Tiefgarage	11,61	x 25,095	=	291,35 m²
	-4,96	x 1,34 x 0,5	=	- 3,32 m²
	39,07	x 6,085	=	237,74 m²
	- 5,40	x 0,875	=	- 4,72 m²
	8,865	x 5,525	=	48,98 m²
	- 22,98	x 2,83 x 0,5	=	- 32,52 m²
	- 0,675	x 5,565 x 0,5	=	- 2,04 m²
	- 0,76	x 6,04 x 0,5	=	- 2,29 m²
	3,885	x 12,13	=	47,12 m²
	1,415	x 0,39	=	0,55 m²
	- 1,00	x 3,15	=	- 3,15 m²
	- 4,00	x 1,00	=	- 4,00 m²
	- 11,18	x (6,11 + 7,485) : 2	=	- 75,99 m²

Tiefgarage gesamt: **497,71 m²**

Fahrräder – TG:	4,89	x 5,75	=	28,12 m²
	2,615	x 1,575	=	4,12 m²
	2,365	x 2,365 x 0,5	=	2,79 m²
	7,05	x 3,025	=	21,32 m²
	5,40	x 0,875	=	4,72 m²

Fahrräder – TG gesamt: **61,07 m²**

TG-Rampe	19,22 x 4,50	=	86,49 m²	
	- 2,365 x 2,365 x 0,5	=	- 2,79 m²	
	4,71 x 1,09 x 0,5	=	2,56 m²	
TG – Rampe gesamt:				**86,26 m²**
TG- Zufahrt:	5,00 x 4,50	=		**22,50 m²**
Zufahrt- Zugang:	7,74 x 4,00	=		**30,96 m²**
Stellplätze:				
STPL.:3-7	0,39 x 13,50	=	5,26 m²	
STPL.:8-10	7,07 x 0,39	=	2,75 m²	
STPL.:11-13	0,60 x 0,39	=	0,23 m²	
	7,80 x 2,89	=	22,54 m²	
	0,75 x 2,11	=	1,58 m²	
STPL.:14	2,65 x 3,61	=	9,56 m²	
	1,23 x 1,39	=	1,71 m²	
STPL.: 16-17	5,00 x 5,35	=	26,75 m²	
Stellplätze gesamt:				**70,38 m²**
Zufahrt -Zugang (Fl. No.: 321/2):	1,30 x 6,00	=		**7,80 m²**
KG außerhalb des Hauses				
Haus B	14,78 x 3,85	=	56,90 m²	
	5,00 x 1,50	=	7,50 m²	
	2,98 x 1,50	=	4,47 m²	
KG außerhalb des Hauses gesamt:				**68,87 m²**
Fahrräder/ Restmüll:	0,39 x 6,48	=		**2,52 m²**
Müllabfuhr:	5,00 x 1,00	=		**5,00 m²**

Grundfläche 2 gesamt: **853,07 m²**

Grundflächenzahl 1 / GRZ 1 :

931,32 m² : 2.382 m² = 0,39

Grundflächenzahl 2 / GRZ 2 :

(931,32 m² + 853,07 m²) : 2.382 m² = 0,75

Geschossfläche:

Haus A:

Erdgeschoss

12,27	x	24,77	=	303,93 m²
1,50 x 4,895	x	2	=	14,68 m²

Erdgeschoss gesamt: **318,61m²**

1.Obergeschoss

12,27	x	24,77	=	303,93 m²
1,50 x 4,895	x	2	=	14,68 m²

1.Obergeschoss gesamt: **318,61 m²**

2.Obergeschoss

12,27	x	24,77	=	303,93 m²
1,50 x 4,895	x	2	=	14,68 m²

2.Obergeschoss gesamt: **318,61 m²**

Geschossfläche Haus A gesamt: **995,83m²**

Haus B:

Erdgeschoss

33,77	x	12,27	=	414,35 m²
4,52	x	1,50	=	6,78 m²
4,77	x	1,50 x 2	=	14,31 m²
- 1,635	x	2,48	=	- 4,05 m²

Erdgeschoss gesamt: **431,39 m²**

1.Obergeschoss

33,77	x	12,27	=	414,35 m²
4,52	x	1,50	=	6,78 m²
4,77	x	1,50 x 2	=	14,31 m²
- 1,635	x	2,48	=	- 4,05 m²

1. Obergeschoss gesamt: **431,39 m²**

2.Obergeschoss

33,77	x	12,27	=	414,35 m²
4,52	x	1,50	=	6,78 m²
4,77	x	1,50 x 2	=	14,31 m²

- 1,635 x 2,48 = - 4,05 m²

2. Obergeschoss gesamt: 431,39 m²

3. Obergeschoss

27,77 x 9,52 = **264,37 m²**

Geschossfläche Haus B gesamt: 1.558,54 m²

Zwischenbau:

1.OG: 11,18 x (6,34 + 7,485) : 2 = 77,28 m²

2.OG: 11,18 x (6,34 + 7,485) : 2 = 77,28 m²

Geschossfläche Zwischenbau gesamt: 154,56 m²

Geschossfläche gesamt: 2.708,93 m²

==========

Geschoßflächenzahl / GFZ/ :
2.708,93 m² : 2.382 m² = 1.14

PLANUNGSBÜRO – PBM
DI. M. BADIC ARCHITEKT
JAHNSTRASSE 10
83395 FREILASSING
TEL. 08654-7789707, FAX -7789708
E- Mail: pbm-badic@t-online.de

Freilassing 07.07.2026

Anlage 1a zur 71. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld“ mit „Kirch- u. Stadtplatz“ der Stadt Freilassing

Bauvorhaben: Vorhaben- und Erschliessungsplan für Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage in 83395 Freilassing,Kreuzederstr.,Fl.No.:324/6, 324/28 und 324/9

Bauherr: Scharl Wohn- und Gewerbebau GmbH
Plainweg 7
83395 Freilassing

Stellplatznachweis

- Vorhandene 29 Wohnungen
- pro Wohnung 1,5 STPL.
- pro 3 Wohnung 1,0 Besucher STPL.

Stellplatzbedarf:

29 Wohnungen	x	1,5 STPL.	= 43,50 STPL.	= 44 STPL.
29 Wohnungen.	:	3,00	= 9,66 STPL.	= 10 STPL.

Stellplatzbedarf: 54 STPL.

Vorhandene Stellplätze:

TG-Stellplätze:	37 STPL.
oberirdische Stellplätze:	17 STPL.
Vorhandene Stellplätze gesamt:	**54 STPL.**

PLANUNGSBÜRO – PBM
DI. M. BADIC ARCHITEKT
JAHNSTRASSE 10
83395 FREILASSING
TEL. 08654-7789707, FAX -7789708
E- Mail: pbm-badic@t-online.de

Freilassing 07.07.2026

Anlage 1a zur 71. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld“ mit „Kirch- und Stadtplatz“ der Stadt Freilassing

Bauvorhaben: Vorhaben- und Erschliessingsplan für Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage in 83395 Freilassing, Kreuzederstrasse, Fl.No.: 324/6, 324/28 und 324/9

Bauherr: Scharl Wohn- und Gewebebau GmbH
Plainweg 15
83395 Freilassing

Wohnflächenzusammenstellung Haus A

Erdgeschoss:

Wohnung 1 (3-Zimmer) :	ca. 81,00 m²
Wohnung 2 (2-Zimmer) :	ca. 48,50 m²
Wohnung 3 (2-Zimmer) :	ca. 48,50 m²
Wohnung 4 (3-Zimmer) :	ca. 82,00 m²
Erdgeschoss gesamt:	ca. 260,00 m²

1.Obergeschoss:

Wohnung 5 (3-Zimmer) :	ca. 79,50 m²
Wohnung 6 (2-Zimmer) :	ca. 47,50 m²
Wohnung 7 (2-Zimmer) :	ca. 47,50m²
Wohnung 8 (3-Zimmer) :	ca. 80,00 m²
1.Obergeschoss gesamt:	ca. 254,50 m²

2.Obergeschoss:

Wohnung 9 (3-Zimmer) :	ca. 79,50 m²
Wohnung 10 (2-Zimmer) :	ca. 47,50 m²
Wohnung 11 (2-Zimmer) :	ca. 47,50 m²
Wohnung 12 (3-Zimmer) :	ca. 80,00 m²
2: Obergeschoss gesamt:	ca. 254,50 m²

Wohnfläche Haus A gesamt: ca. 769,00 m²

PLANUNGSBÜRO – PBM
DI M. BADIC ARCHITEKT
JAHNSTRASSE 10
83395 FREILASSING
TEL. 08654-7789707, FAX -7789708
E-mail: pbm-badic@t-online.de

Freilassing 07.07.2026

Anlage 1a zur 71. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld“ mit „Kirch- und Stadtplatz“ der Stadt Freilassing

Bauvorhaben: Vorhaben- und Erschliessungsplan für Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage in 83395 Freilassing, Kreuzederstrasse, Fl.No.: 324/6, 324/28 und 324/9

Bauherr: Scharl Wohn- und Gewebebau GmbH
Plainweg 15
83395 Freilassing

Wohnflächenzusammenstellung Haus B

Erdgeschoss:

Wohnung 13 (2-Zimmer) :	ca. 59,50 m²
Wohnung 14 (3-Zimmer) :	ca. 87,50 m²
Wohnung 15 (4-Zimmer) :	ca. 105,00 m²
Wohnung 16 (3-Zimmer) :	ca. 92,50 m²
Erdgeschoss gesamt:	ca. 344,50 m²

1.Obergeschoss:

Wohnung 17 (2-Zimmer) :	ca. 63,00 m²
Wohnung 18 (2-Zimmer) :	ca. 59,00 m²
Wohnung 19 (3-Zimmer) :	ca. 84,50 m²
Wohnung 20 (2-Zimmer) :	ca. 51,50 m²
Wohnung 21 (2-Zimmer) :	ca. 52,00 m²
Wohnung 22 (3-Zimmer) :	ca. 89,00 m²
1.Obergeschoss gesamt:	ca. 399,00 m²

2.Obergeschoss:

Wohnung 23 (2-Zimmer) :	ca. 63,00 m²
Wohnung 24 (2-Zimmer) :	ca. 59,00 m²
Wohnung 25 (3-Zimmer) :	ca. 84,50 m²
Wohnung 26 (4-Zimmer) :	ca. 104,00 m²
Wohnung 28 (3-Zimmer) :	ca. 91,00 m²
2: Obergeschoss gesamt:	ca. 401,50 m²

3.Obergeschoss:

Wohnung 29:	122,50 m²
Wohnung 30:	104,50 m²
3.Obergeschoss gesamt:	227,00 m²
Wohnfläche Haus B gesamt:	**1.372,00 m²**

PLANUNGSBÜRO-PBM
DI M. BADIC ARCHITEKT
JAHNSTRASSE 10
83395 FREILASSING
TEL. 08654-7789707, FAX. -7789708
E-mail: pbm-badic@t-online.de

Freilassing 07.07.2026