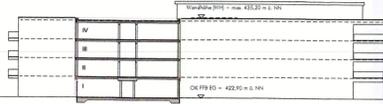


A. Planzeichnung und Vorhaben- und Erschließungsplan



Schnitt A



B. Festsetzungen

B.1 Festsetzungen durch Zeichnungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans AWO-Zentrum
- Allgemeines Wohngebiet AWO-Zentrum
Gem. § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind in dem gekennzeichneten Baugebiet nur Vorhaben für
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke mit den Nutzungen stationäre Altenpflege, ambulante Pflege, ambulante Dienst-, Tagespflege und zugehörige Nutzungen wie Verwaltungs- und Gemeinschaftsräume
- allgemeines Wohnen und besondere Wohnformen wie Betreutes Einzelwohnen und barrierefreies alleingerechtes Wohnen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.
- IV Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, z.B. 4 Vollgeschosse
- GR 2.500 m² maximal zulässige Grundfläche, z.B. 2.500 m²
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 70 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zur einer Grundflächenzahl von 0,8
- GF 9.500 m² maximal zulässige Geschossfläche gesamt, z.B. 9.500 m²
- WH = 435,20 maximal zulässige Wandhöhe, z.B. 435,20 m ü. NN
Als zulässige Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Anschluss der Wand.
- festgelegte Geländeoberfläche als untere Bezugshöhe der Wandhöhe, Höhenkote in m ü. NN, z.B. 422,90 m ü. NN
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Abgrenzung von Gebäudeteilen mit unterschiedlichen Wandhöhen und unterschiedlicher Anzahl der Vollgeschosse
- Baugrenze für Balkone und Vordächer, innerhalb dieser Grenzen sind ausschließlich den Gebäuden vorgelagerte Balkone einschließlich Balkondächer und -seitenwände sowie Vordächer zulässig
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen:
Im Anschluss an die rot gekennzeichneten Fassaden dürfen keine schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereiche zu liegen kommen (z. B. Balkone, Terrassen). Außenwohnbereiche sind dort ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch vorgelagerte Glasfassaden, Glaselemente oder andere bauliche, gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen so abgeschirmt werden, dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV iGWMA, Tag = 59 dB(A) eingehalten Der Nachweis der Einhaltung des Immissionsgrenzwertes ist im Einzelbauvorhaben zu erbringen.

Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z. B. Fenster, Türen) in den rot und blau gekennzeichneten Fassaden belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schalldämmten automatischen Belüftungssystemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel LAeq ~ 20 dB(A) nicht überschreiten und 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.
- FD Flachdach
- öffentliche Verkehrsfläche als Eigentümerweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für Stellplätze mit Stellplatzaufteilung, eine von der Planzeichnung abweichende Stellplatzaufteilung innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze ist zulässig.
- Ein- und Ausfahrt
- Baum zu pflanzen, innerhalb des Geltungsbereichs ohne örtliche Bestimmung heimische Bäume 2. oder 3. Wuchsortung, Mindestgröße zum Zeitpunkt der Pflanzung: 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, mit Drahtballierung
- Baum zu pflanzen, innerhalb des Geltungsbereichs ohne örtliche Bestimmung heimische Bäume 1. oder 2. Wuchsortung, Mindestgröße zum Zeitpunkt der Pflanzung: 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, mit Drahtballierung
- Maßangaben in Metern

B.2 Festsetzungen durch Text

- Grünordnung**
- Pflanzungen aus Sträuchern und Bäumen sind zu mindestens 80% aus heimischen, standortgerechten Gehölzen aufzubauen. Es sind mindestens 40 Sträucher zu pflanzen. Befestigte Flächen sind auf das nötige Maß zu begrenzen.
 - Bei Neuanlage sind Stellplätze in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.
 - Flachdächer sind zu mindestens 80% der Fläche extensiv zu begrünen. Als Fläche gilt die für Dachbeläge zur Verfügung stehende Flachdachfläche ohne Aufbauten wie Attiken, Überfahrten, Glasoberlichter, haustechnische Anlagen, Dachterrassen.
 - Zäune sind sockellos auszubilden, um Barrieren für Kleintiere zu vermeiden

Stellplätze

- Kfz-Stellplätze sind nur in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Für das Vorhaben AWO-Zentrum wird ein Stellplatzbedarf von insgesamt 31 Stellplätzen für alle Nutzungen festgesetzt.
- Im Bereich der Ein- und Ausfahrten ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe - gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn - von Einfriedungen auszusparen.
- Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen entlang der im Norden an die öffentlichen Verkehrsflächen der Münchener Straße anschließenden Grundstücksgrenze eine Höhe von 80 cm über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten, ebenso dürfen in diesem Bereich keine Bauten oder Stellplätze errichtet werden und keine Gegenstände gelagert werden, die die Höhe von 80 cm überschreiten.
- Für die Ausfahrt auf die Münchener Straße vom Parkplatz (festgesetzte Fläche für Stellplätze) aus über den Eigentümerweg ist ein Verkehrszeichen 211 (Rechts abbiegen) vorzusehen und vorzuhalten.

Abstandsflächen

- Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird auch die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO angeordnet. Der Art. 6 BayBO ist entsprechend anzuwenden.

Immissionsschutz

- Schallschutznachweis nach DIN 4109
Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der Tabellen 7 der DIN 4109-1 (2016) zu erfüllen. Die DIN 4109 kann bei der Stadtverwaltung Freilassing eingesehen werden.

C. Hinweise

C.1 Hinweise durch Planzeichen

- Flurnummern, z.B. 315/2
- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Bestandsgebäude ausserhalb des Geltungsbereichs
- abzurechnende Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereichs
- geplanter Neubau
- Schnittdarstellung geplanter Neubau
- Höhenkote im Schnitt mit Höhenangabe in m ü. NN, z.B. maximal zulässige Wandhöhe 435,20 m ü. NN
- bestehende ca. Geländekote in m ü. NN, z.B. 422,90 m ü. NN
- geplante Wege
- Angabe Schnittverlauf und -ausrichtung im Grundriss

C.2 Hinweise durch Text

- Ausführung von Leitungsarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:
- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungssträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsarbeiten ist der Bayerwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.
- In der Umgebung des Geltungsbereichs liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelastungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrsweesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u.a. Abschnitt 3 - zu beachten.
- Sämtliche Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu gehört Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege auf 2 Jahre. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.
- Wasserwirtschaftliche Hinweise:
Abwasserbeseitigung:
Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Das Vorhandensein erforderlicher wasserrechtlicher Genehmigungen und/oder Erlaubnisse für Bau und Betrieb von Kanalisation, Mischwasserbehandlungsanlagen, Bauwerke der zentralen Regenwasserbehandlung und -rückhaltung sowie von Kläranlagen ist eigenverantwortlich sicher zu stellen.

Niederschlagswasser:
Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern. Für jede Versickerung ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt.
Die Rechtsgrundlagen dazu sind:
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrV vom 01.01.2000) i.V.m. Art. 18 Abs. 1 BayWG, sowie
Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW vom 17.12.2008).
Insbesondere für Verkehrsflächen ist eine Versickerung über belebten Oberboden anzustreben. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist nachzuweisen.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen:
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.03.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "AWO-Zentrum" auf Antrag des Vorhabenträgers beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 11.06.2016 hat in der Zeit vom 08.06.2016 bis 08.07.2016 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2016 hat in der Zeit vom 08.06.2016 bis 08.07.2016 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 07.09.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2017 bis 06.11.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 07.09.2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2017 bis 27.11.2017 öffentlich ausgelegt.
- Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 11.01.2018 hat in der Zeit vom 31.01.2018 bis 05.03.2018 stattgefunden.
- Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 11.01.2018 hat in der Zeit vom 31.01.2018 bis 05.03.2018 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 11.01.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2018 hat in der Zeit vom 28.03.2018 bis 23.04.2018 stattgefunden.
- Die zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2018 hat in der Zeit vom 28.03.2018 bis 23.04.2018 stattgefunden.
- Die Stadt Freilassing hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 16. MAI 2018, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "AWO-Zentrum" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.03.2018 als Satzung beschlossen.

Freilassing, den 16. MAI 2018

(Siegel)

Josef Flatscher
Erster Bürgermeister

Freilassing, den 16. MAI 2018

(Siegel)

Josef Flatscher
Erster Bürgermeister

Freilassing, den 22. MAI 2018

(Siegel)

Josef Flatscher
Erster Bürgermeister

Stadt Freilassing Vorhabenbezogener Bebauungsplan AWO-Zentrum Vorhaben- und Erschließungsplan



Planung: Höss Amberg + Partner Architekten mbB
Edelsbergstr. 3a
81667 München

Vorhabenträger: AWO Bezirksverband Oberbayern e.V.
Edelsbergstr. 10
80686 München