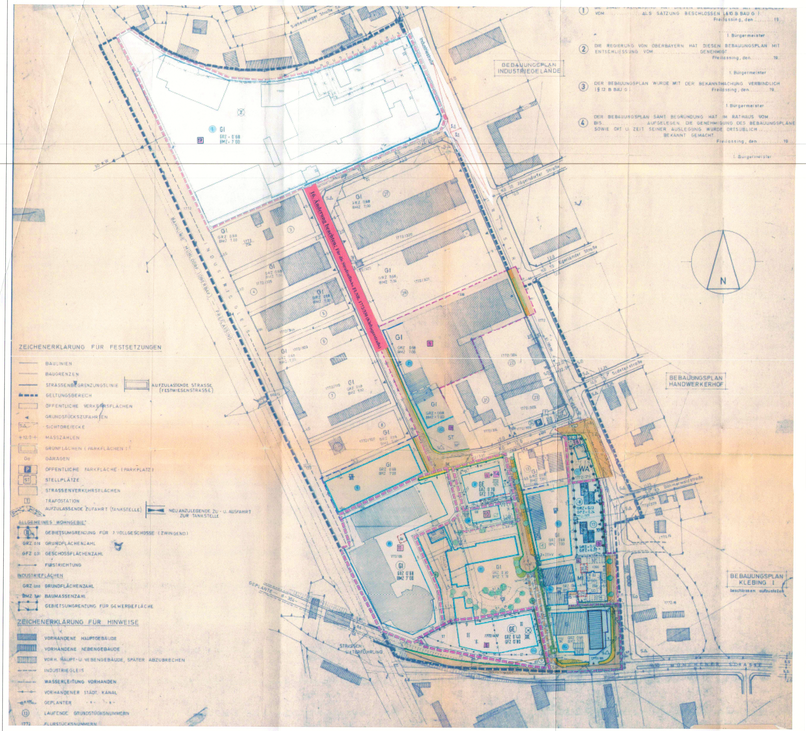
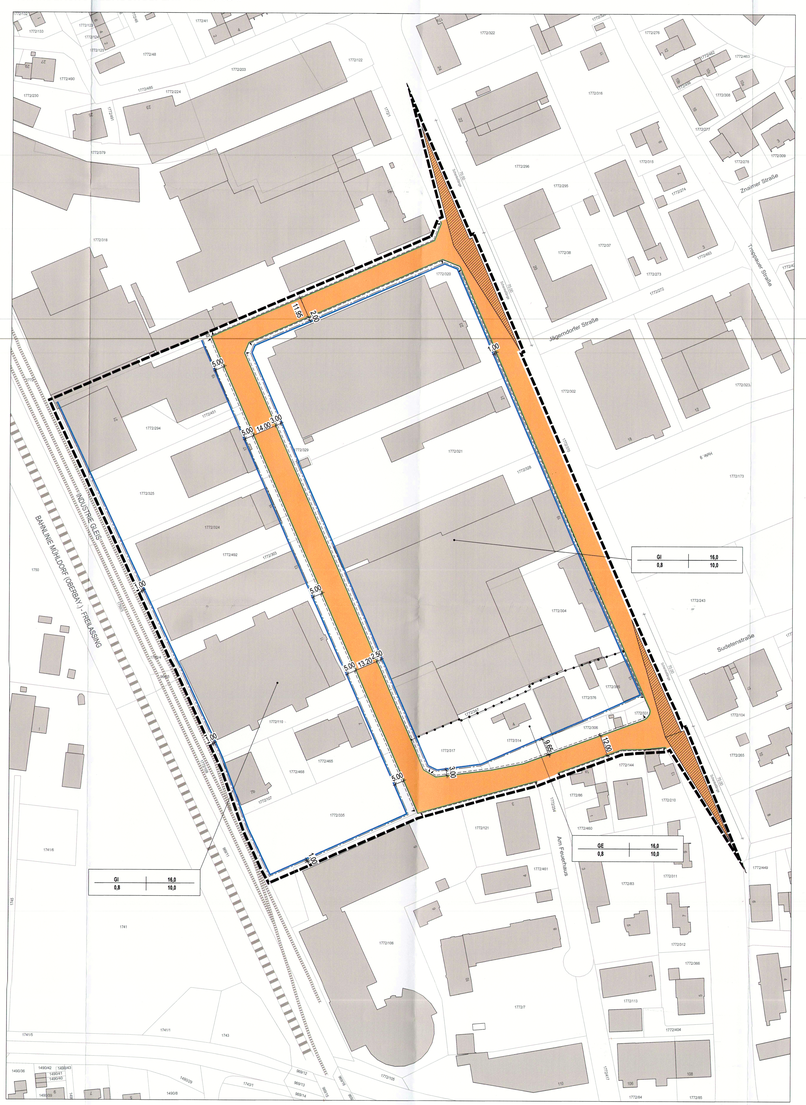
URSPRÜNGLICHER BEBAUUNGSPLAN "KLEBING II"
INKL. 1. - 17. ÄNDERUNG (unmaßstäblich)



18. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "KLEBING II"



Die Stadt Freilassing erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

II. Änderung für den festgesetzten Planbereich
Für den in nebenstehender Planzeichnung abgegrenzten Änderungsbereich ersetzt die 18. Änderung des Bebauungsplanes Klebing II alle bisherigen Regelungen.

I PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GI — INDUSTRIEGEBIET GEMÄß § 9 BAUNVO

GE — GEWERBEGEBIET GEMÄß § 8 BAUNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

GEBIET	MAX. WANDHÖHE
MAX. GRUNDFLÄCHENZAHL	MAX. BAUMASSENZAHL

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

SICHTDREIECK

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

BEREICH FÜR DIE GRUNDSTÜCKSEINFAHRT

II PLANLICHE HINWEISE

BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZE

12,00 — MASLINIEN IN METER

1490 — FLURSTÜCKSNUMMER

GRUNDSTÜCK VERSCHMOLZEN

BESTEHENDE GEBÄUDE

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

GLEISANLAGEN

IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Bauland wird im Geltungsbereich als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO und Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Baumassenzahl sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen.
Für die Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen gilt das Maß der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, gemessen an der Traufseite.

3.0 GEBÄUDEFORM, BAUHÖHEN

Zulässig sind entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung folgende Gebäude:

3.1 DACHFORM

Es sind alle Dachformen zugelassen.

3.2 GEBÄUDEHÖHEN

Die Höhe von Gebäuden darf die auf der Planzeichnung angegebene maximale Wandhöhe nicht überschreiten.

3.3 VORSPRÜNGE ÜBER DIE BAUGRENZE

Vorsprünge in den Fassaden zur Fassadengliederung müssen untergeordnet sein und dürfen maximal 1,50 m die Baugrenzen überschreiten. Ihre maximale Breite darf maximal 6,0 m betragen.

4.0 ABSTANDSFLÄCHEN

Es ist der Art.6 Abs.5 Satz 2 BayBO einzuhalten.

5.0 STELLPLÄTZE

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend den Richtlinien für den Stellplatzbedarf der Stadt Freilassing nachzuweisen.

6.0 SICHTDREIECKE

Innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände in einer Höhe über 80cm über Oberkante Straße unzulässig. Ausgenommen sind hiervon einzelnstehende Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

7.0 BAUGRENZEN

Die Baugrenzen werden bis auf 1,0 m an die Grundstücksgrenzen geführt.
Grundlage: Hierfür ist der Bebauungsplan vom 15.10.1970 maßgebend.

8.0 IMMISSIONEN

Im Rahmen eines Bauantrags oder eines Änderungsantrags ist von jedem Betrieb eine schalltechnische Untersuchung nach TA Lärm: 1998 unter Berücksichtigung der Vorbelastung vorzulegen.

9.0 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen an Gebäuden sind in Form, Größe und Proportion den Gebäuden anzupassen. Die Gesamthöhe gemäß Pkt. 3.2 der textlichen Festsetzungen (III) darf nicht überschritten werden. Werbeanlagen sind über der Attika und auf dem Dach nicht zugelassen.

10.0 EINZELHANDEL UND VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsnutzungen auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.
Ausnahmsweise können Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, wenn sie ab Werk oder Lager stattfinden und im Hinblick auf die verkauften Sortimente und die vorgesehene Verkaufsfläche keine schädlichen Auswirkungen auf Einzelhandelsstrukturen in der Stadt erwarten lassen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vergnügungsstätten unzulässig.

FESTSETZUNGEN FÜR GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

11.0 SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

11.1 SCHUTZ DES MUTTERBODENS

Der Mutterboden ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Grundsätze hierfür enthält die DIN 18320.

11.2 PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Für die Begrünung durch eine naturnahe Bepflanzung ist ausschließlich standortheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden.
Bei Randbepflanzungen sind die Grenzabstände nach dem bayerischen Nachbarrecht einzuhalten (Art. 47 ff BGB).

11.3 PFLEGE DER NEUANPFLANZUNG

Die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist zu pflegen und bei Ausfall von Gehölzen durch Gehölze gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

V HINWEISE DURCH TEXT

1.0 ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Archäologische Bodenfunde, die während den Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.

2.0 ERSCHLIESSUNG

2.1 WASSERVERSORGUNG

Sämtliche Grundstücke erhalten oder haben einen Anschluss an die Wasserversorgung der Stadt Freilassing.

2.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Anfallendes häusliches bzw. gewerbliches Abwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten und somit der städtischen Abwasseranlage zur Reinigung zuzuführen. Eine ggf. notwendige Vorbehandlung des Abwassers ist eigenverantwortlich vom Bauwerber zu prüfen.

2.3 OBERFLÄCHENWASSER UND GRUNDWASSER

Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.

Das Oberflächenwasser ist innerhalb des Industriegebietes zu versickern.
Vom Bauwerber ist zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung vorliegt.
Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in die Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 17 BayWG ist bei Bedarf einzuholen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

3.0 GEBÄUDEFORM, BAUHÖHEN

Für bereits bestehende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches gilt grundsätzlich der Bestandsschutz.

4.0 ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf Altlasten hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen. Mit einer notwendigen Untersuchung sind nur Sachverständige oder Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU) zu beauftragen.

5.0 SCHUTZZONENBEREICHE

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Abgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind bezüglich des angegebenen Schutzzonenbereiches bzw. Schutzstreifens rechtzeitig mit den Vorstellungen der Bayernwerke in Einklang zu bringen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat am 24.10.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 18. Änderung des Bebauungsplanes „Klebing II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 08.11.2016 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden zur Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 19.10.2017 mit einer Frist bis zum 10.11.2017
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.09.2016 hat in der Zeit vom 16.11.2016 bis 19.12.2016 stattgefunden.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.09.2016 hat in der Zeit vom 16.11.2016 bis 19.12.2016 stattgefunden.
5. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.02.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2017 bis 24.04.2017 beteiligt.
6. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.02.2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2017 bis 24.04.2017 öffentlich ausgelegt.
7. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB für die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.01.2018 hat in der Zeit vom 31.01.2018 bis 05.03.2018 stattgefunden.
8. Die erneute Beteiligung Öffentlichkeit gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB für die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.01.2018 hat in der Zeit vom 31.01.2018 bis 05.03.2018 stattgefunden.
9. Die Stadt Freilassing hat mit Beschluss des Bau- Umwelt- und Energieausschusses vom 12.03.2018 die 18. Änderung des Bebauungsplans „Klebing II" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.03.2018 als Satzung beschlossen.

Stadt Freilassing, den — (Siegel)

(Josef Flatscher, Erster Bürgermeister)

10. Ausgefertigt
Stadt Freilassing, den — (Siegel)

(Josef Flatscher, Erster Bürgermeister)

11. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 18. Änderung des Bebauungsplanes „Klebing II" erfolgte am [illegible] gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB.
Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die Bebauungsplanänderung 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 wird hingewiesen.

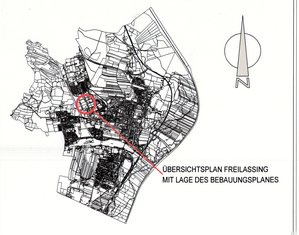
Stadt Freilassing, den — (Siegel)

(Josef Flatscher, Erster Bürgermeister)

ENTWURF

18. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
nach § 13a

"KLEBING II"



ÜBERSICHTSPLAN FREILASSING
MIT LAGE DES BEBAUUNGSPLANES

AUFGESTELLT:	12.03.2018	PLANFERTIGER:
GEÄNDERT:		RRP - ROLAND RICHTER & PARTNER GMBH
		SÄGEWERKSTR. 24
		83395 FREILASSING
		FREILASSING, DEN
		JOSEF FLATSCHER
		ERSTER BÜRGERMEISTER

0 10 20 30 40 m
Maßstab 1 : 1000