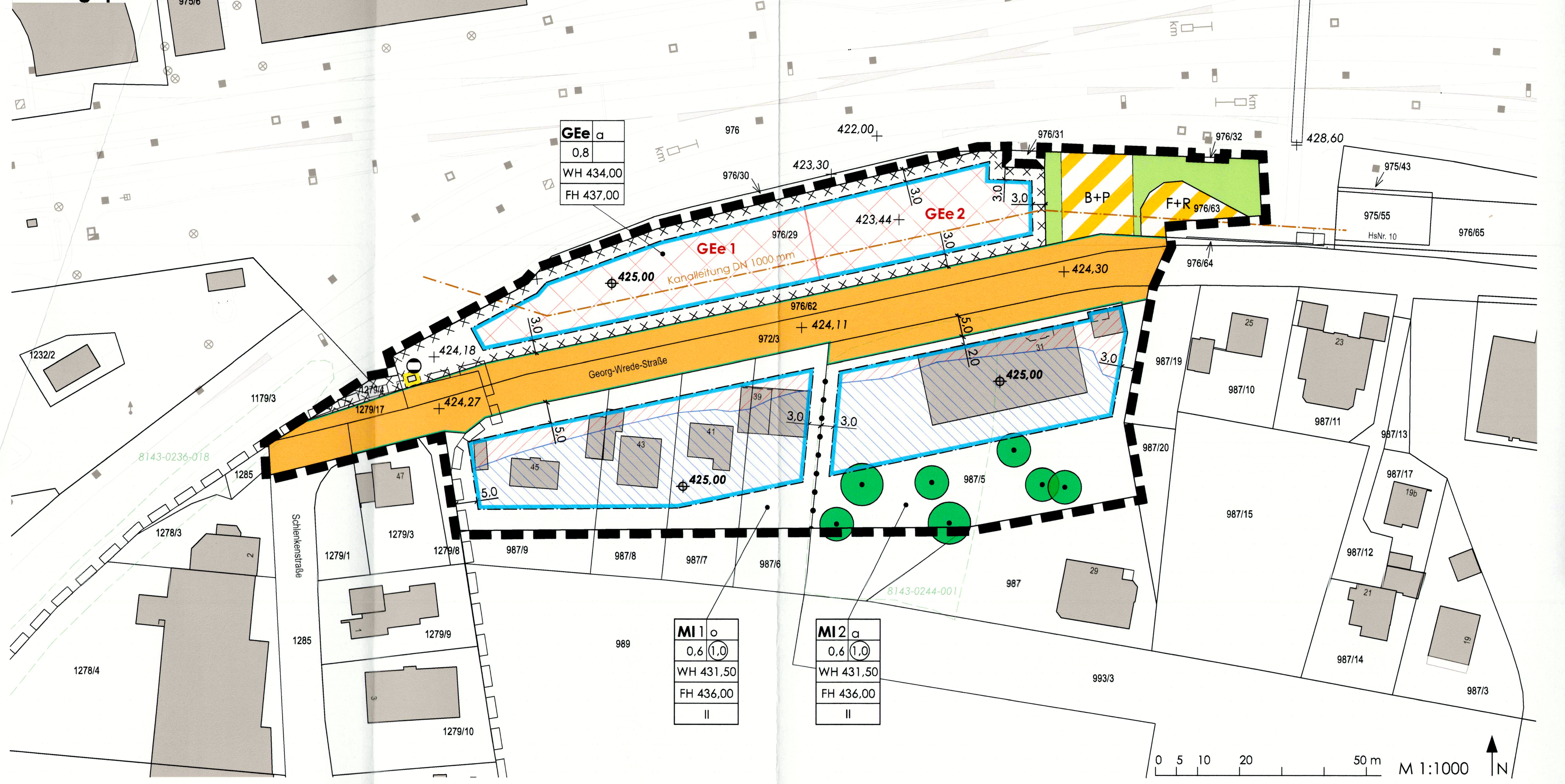
Präambel

Die Stadt Freilassing erlässt mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom ____ aufgrund des § 2 Abs. 1 sowie der §§ 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) den Bebauungsplan „Georg-Wrede-Straße" als Satzung. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die Planzeichnung gem. A. sowie die Festsetzungen durch Planzeichen gem. B. und durch Text gem. D. dieser Satzung.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes "Georg-Wrede-Straße" überlagert Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplans "Staufenstraße". Nach dem Grundsatz „lex posterior derogat legi priori" wird das bisherige Recht lediglich überlagert. Im Falle der Aufhebung/Nichtigkeit des Bebauungsplans „Georg-Wrede-Straße" würde in diesem Bereich wieder die 1. Änderung des Bebauungsplans "Staufenstraße" zur Anwendung kommen.

A. Lageplan



B. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 GEe – eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
2.2 MI 1 – Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, mit Nummerierung (z.B. Mischgebiet 1)

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 0,6 – Grundflächenzahl als Höchstmaß (z.B. 0,6)
3.2 (1,0) – Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (z.B. 1,0)
3.3 425,00 – maximale Höhenlage des Erdgeschoß-Fertigfußbodens in Metern über Normalhöhennull (z.B. 425,0 m NHN)
3.4 WH 431,50 – höchstzulässige Wandhöhe der Hauptgebäude in Metern über Normalhöhennull (z.B. 431,50 m NHN)
3.5 FH 436,00 – höchstzulässige Firsthöhe der Hauptgebäude in Metern über Normalhöhennull (z.B. 436,00 m NHN)
3.6 II – Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß (2 Vollgeschoße)

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

4.1 Baugrenze
4.2 o – offene Bauweise
4.3 a – abweichende Bauweise
4.4 Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen

5. Erschließung, Verkehrsflächen

5.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
5.2 B+P – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zufahrt zur Bahnbetriebsanlage und Parkplatz
5.3 F+R – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg
5.4 Straßenbegrenzungslinie

6. Grünordnung

6.1 Grünfläche - Verkehrsgrün
6.2 zu erhaltender Baum

7. Immissionsschutz

7.1 GEe 1 – Emissionsbezugsfläche S_{EK} mit Bezeichnung (z.B. Emissionsbezugsfläche GEe1) entsprechend der Textlichen Festsetzung D.1.8.1
7.2 Gliederung der Mischgebiete entsprechend den textlichen Festsetzungen D.1.8.3 und D.1.8.4

8. Schutz vor Umweltgefahren

8.1 Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

9. Bemaßung

9.1 5,0 – festgesetztes Maß in Metern (z.B. 5,0 m)

C. Hinweise durch Planzeichen

1. bestehende Grundstücksgrenze
2. 976/29 – Flurstücksnummer (z.B. Fl.Nr. 976/29)
3. bestehende Gebäude
4. 43 – Hausnummer (z.B. 43)
5. 424,30 – Höhe der bestehenden Straßenoberkante oder des bestehenden Geländes in Metern über Normalhöhennull (z.B. 424,30 m NHN)
6. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Staufenstraße"
7. bestehende Erdgas-Übergabestation
8. bestehende, für den Eisenbahnbetrieb notwendige Kanalleitung DN 1000 mm in einer Tiefe von ca. 6 m mit Schachtbauwerken von 7,30 m und 8,60 m Tiefe
9. 8143-0244-001 – Kartiertes Biotop lt. Biotopkartierung Bayern mit Biotopteilflächennummer (z.B. Teilfläche Nr. 8143-0244-001)
10. Bahnanlagen

D. Festsetzungen durch Text

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
Das Baugebiet GEe wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig.
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Das Baugebiet MI wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird im GEe mit 0,8 und im MI mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.
1.2.2 Die zulässige Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO wird im MI mit 1,0 als Höchstmaß festgesetzt.
1.2.3 Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist durch Planeintrag in der Planzeichnung festgesetzt.
1.2.4 Die höchstzulässige Wandhöhe der Hauptgebäude, gemessen am traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bei Flachdächern an der Oberkante der Attika, ist durch Planeintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Bei einem Pultdach gilt diese für die höhere Seite.
Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens ist durch Planeintrag in der Planzeichnung festgesetzt.
Die höchstzulässige Wandhöhe, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, darf bei Garagen 3,3 m und bei Nebenanlagen 2,5 m nicht überschreiten.
1.2.5 Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und untergeordnete technische Aufbauten auf dem Dach dürfen die seitliche Wandhöhe um bis zu 1,5 m überragen.
1.2.6 Die höchstzulässige Firsthöhe von geneigten Dächern ist durch Planeintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen

1.3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
1.3.2 Zuwegungen, Zufahrten, Grundstückseinfriedungen und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
1.3.3 Ausnahmsweise ist ein Überschreiten der Baugrenze durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in einer Tiefe von max. 1 m zulässig.

1.4 Bauweise

1.4.1 Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Planzeichnung festgesetzt.
1.4.2 In der abweichenden offenen Bauweise dürfen die Gebäude in offener Bauweise ohne Begrenzung ihrer Länge errichtet werden.

1.5 Erschließung, Stellplätze, Garagen

1.5.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
1.5.2 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
1.5.3 Ausnahmsweise ist ein Überschreiten der Baugrenze durch Garagen und überdachte Stellplätze in einer Tiefe von max. 1 m zulässig.
1.5.4 Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Fläche dient als private Fläche für das Parken von Fahrzeugen und als Zufahrt zur Bahnbetriebsanlage. Die Zufahrt zur Bahnbetriebsanlage ist dauerhaft zu gewährleisten.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.6.1 Zufahrten, Zuwegungen, offene Stellplätze sowie untergeordnete Lagerflächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind, soweit andere gesetzliche Vorschriften oder im GEe betriebsbedingte Anforderungen nicht entgegenstehen, mit tragfähigen, wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Pflaster mit offenen Fugen) herzustellen.
1.6.2 Unterirdische Gebäudeteile sind, sofern sie nicht von oberirdischen Gebäudeteilen überdeckt sind (ausgenommen hiervon sind Balkone und Vordächer), mit einer belebten Oberbodenschicht zu überdecken.
1.6.3 Das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Regenwasser ist in diesen zurückzuführen. Hierzu ist das anfallende Oberflächen- und Dachwasser auf den Grundstücken flächenhaft über eine belebte Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten.
1.6.4 Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen oder Sickerrohre vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig. Unterirdischen Versickerungsanlagen ist eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.
1.6.5 In begründeten Ausnahmefällen ist eine Einleitung in das Mischwasserkanalnetz zulässig.
1.6.6 Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik ist zu prüfen. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt.
1.6.7 Im GEe ist eine Einleitung in das Grundwasser bzw. eine Versickerung erst dann zulässig, wenn zuvor eine Sanierung der Altlastenverdachtsflächen erfolgt ist. Diese sowie die Versickerung ist genehmigungspflichtig.

1.7 Artenschutz

1.7.1 Zur Vermeidung der Tötung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten im Sinne des § 7 BNatSchG dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zusätzlich erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.02. vorgenommen werden.
1.7.2 Vor dem Beginn von Bauarbeiten ist eine erneute Überprüfung eventuell vorhandener temporärer Gewässer auf ein Vorkommen von Gelbbauchunke und Laubfrosch angezeigt. Gegebenenfalls sind geeignete Bauzeitenregelungen oder Umsiedelungsaktionen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen vorzusehen.

1.8 Immissionsschutz

Festsetzungen für das eingeschränkte Gewerbegebiet

1.8.1 Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12
Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte südlich der Georg-Wrede-Straße mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags (6 - 22 Uhr) noch nachts (22 - 6 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m²]		
Bauquartier mit S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GEe 1: S_{EK} ~ 1.200 m²	61	53
GEe 2: S_{EK} ~ 950 m²	62	54

SEK: Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist entsprechend den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5, unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.
Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebs/Vorhabens bzw. der gleichen Anlage so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.
Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent LIK eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent LIK auf den Wert LIK = IRW – 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.
Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

Festsetzungen für das Mischgebiet

1.8.2 Zulässigkeit schutzbedürftiger Frei- und Außenwohnbereiche
Im Fall von Neu- oder Ersatzbauten dürfen im Anschluss an die Nordfassaden keine schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone oder Dachterrassen bei Wohnnutzungen, Außenspielfläche beim Kindergarten) entstehen.
Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone oder Dachterrassen bei Wohnnutzungen, Außenspielfläche beim Kindergarten), die im Anschluss an die West- oder Ostfassaden von Neu- und Ersatzbauten entstehen, sind durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere bauliche, gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen so abzuschirmen, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) in einem Mischgebiet geltende Immissionsgrenzwert IGWMI,Tag = 64 dB(A) der 16. BImSchV nachweislich eingehalten wird.

1.8.3 Lärmabgewandte Grundrissorientierung
Im Fall von Neu- oder Ersatzbauten dürfen in den im Lageplan rot gekennzeichneten Bereichen keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen zu liegen kommen.
Grundrisse von Neu- oder Ersatzbauten sind in den im Lageplan blau gekennzeichneten Bereichen zwingend so zu organisieren, dass in den Nordfassaden keine Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen notwendig sind.

1.8.4 Passiver Schallschutz
Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die über Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den West- oder Ostfassaden von Neu- oder Ersatzbauten in den im Lageplan blau gekennzeichneten Bereichen belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung sowie zur Gewährleistung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-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 (z.B. verglaste Vorbauten, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Prallscheiben).

1.8.5 Schallschutznachweis nach DIN 4109
Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109 in der jeweils gültigen Fassung zu erfüllen.

1.9 Schutz vor Umweltgefahren

Auf der durch Planzeichen B.8.1 gekennzeichneten Fläche wurden bei der orientierenden Untersuchung des Geologischen Büros Dr. Behringer (mit Bericht vom 11.01.2021) Altlasten angetroffen. Eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch und des Schutzgutes Grundwasser kann durch die angetroffenen Altlasten nicht ausgeschlossen werden.

Es besteht daher die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, bereits im Vorfeld baurechtlicher Genehmigungsverfahren / Genehmigungsfreistellungsverfahren im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotenzials und gegebenenfalls erforderlicher Vorsorge-, Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen vorzulegen.

Im Zuge der weitergehenden Detailuntersuchungen ist festzustellen, durch welche Maßnahmen im Einzelfall eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch im Rahmen der festgesetzten baulichen Nutzung ausgeschlossen werden kann.

Eine Nutzung des Grundwassers am Standort für zum Beispiel Heiz- und Kühlzwecke (oberflächennahe Geothermie), Brauchwasserbrunnen (z. B. Gartenbrunnen für Bewässerung) oder Nutzung des Grundwassers zu gewerblichen Zwecken ist aufgrund der Schadstoffbelastung derzeit nicht möglich..

Die gemäß Planzeichen kenntlich gemachte Fläche ist - sofern über die ergänzenden Bodenuntersuchungen ein Gefährdungspotential nicht ausgeschlossen werden kann oder andere Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen ein Gefährdungspotential nicht ausräumen - mittels Einzäunung von öffentlich zugänglichen Flächen abzugrenzen.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Dächer und Dachaufbauten
Im MI sind Dächer von Hauptgebäuden, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen als Sattel-, Walm- oder Flachdächer zu errichten.
Für Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 5 m² ist die Dachform frei wählbar.

2.1.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie
Auf Flachdächern sind aufgeständerte solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn der Abstand der Anlage zur Vorderkante der Außenwand mind. 1,5 m beträgt und die Oberkante der Anlage höchstens 1,0 m über der Attika liegt.
Auf geneigten Dächern sind solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn sie die selbe Neigung und Ausrichtung wie die des Daches aufweisen und parallel zur Dachhaut montiert sind.

2.2 Abstandsflächen

Die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen wird gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO nicht zugelassen oder vorgeschrieben.

2.3 Werbeanlagen

2.3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre Ausrichtung ist nur zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin und nicht zur Bahnbetriebsfläche hin zulässig.
2.3.2 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb des Daches zulässig, wobei je Werbeanlage eine Fläche von 20 m² im GE und 3,0 m² im MI nicht überschritten werden und die Gesamtfläche aller Werbeanlagen einer Gebäudeseite höchstens 10 % der Fassadenfläche betragen darf.
2.3.3 Freistehende Werbeanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie dürfen, Fahnenmasten ausgenommen, eine Höhe von 2,0 m sowie einer Ansichtsfläche von jeweils 3,0 m² nicht überschreiten.
2.3.4 Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur von oben nach unten gerichtet zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Lichtunterbrechung oder Spruchbänder sowie in die Umgebung strahlende Beleuchtungen von Werbeanlagen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur mit insektenschonenden, UV-armen oder UV-freien Leuchtmitteln und nur von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.

2.4 Einfriedung

2.4.1 Einfriedungen sind nur ohne Sockel und mit mind. 15 cm Bodenabstand zulässig, sie dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Höhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.
2.4.2 Sofern Gründe der betrieblichen Sicherheit es zwingend erfordern, kann von den Festsetzungen nach 2.5.1 ausnahmsweise abgewichen werden.

2.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

2.5.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zu folgenden Zwecken zulässig:
a) zur höhengleichen Angleichung des Grundstücks an die Straßenverkehrsfläche,
b) zur Angleichung des Grundstückes an die festgesetzte Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens oder tatsächlich vorgesehene Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens,
c) zur Herstellung ggf. erforderlicher Versickerungsmulden oder -gräben sowie zur Herstellung von Hochbeeten.
2.5.2 Abgrabungen und Aufschüttungen gem. 2.6.1 a) und b) dürfen im MI eine Differenz von 0,5 m und im GE eine Differenz von 1,0 m zum bestehenden Gelände nicht überschreiten. Die dabei entstehende Böschungsneigung darf nicht steiler als ein Verhältnis von 1 : 2 (Höhe zu Länge) sein.
2.5.3 Die Errichtung von Stützmauern ist unzulässig. Ausgenommen sind Stützmauern an den Grundstücksgrenzen zum Bahnbetriebsgelände. Ihre Oberkante darf die des Erdgeschoss-Fertigfußbodens der auf dem jeweiligen Grundstück zulässigen Gebäude nicht überragen.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Dachbegrünung

3.1.1 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Dachneigung sind ab 5 m² zusammenhängender Dachfläche zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.
3.1.2 Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, Flächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Dachein- und Dachaufbauten sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen.

3.2 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen

3.2.1 Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstückes sind zu begrünen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum und ein Strauch zu pflanzen und in dieser Weise zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind zu ersetzen.
3.2.2 Die Bäume, an den durch Planeintrag in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind dauerhaft zu schützen und bei Verlust durch landschafts- und standortgerechte heimische groß- oder mittelkronige Bäume an Ort und Stelle zu ersetzen sowie dauerhaft zu unterhalten. Zu erhaltende Bäume und Gehölze sind für die gesamte Dauer der Baumaßnahmen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 zu schützen.

E. Hinweise durch Text

1. Kommunale Satzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die kommunalen Satzungen, sofern durch den Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen festgesetzt werden.

2. Altlasten

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.Ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land als Untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

3. Kriegsrelikte

Auf die Gefahren möglicherweise im Boden vorhandener Kampfmittel (Bomben, Kriegsmunition etc.) wird hingewiesen. Die Beseitigung von konkreten Gefahren, die von Kampfmitteln ausgehen können, liegt in der Verantwortung des Grundstückseigentümers.

4. Schutz vor Oberflächenwasser, Grundwasser und Starkregenereignissen

Bei Starkregenereignissen, die aufgrund des Klimawandels voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zunehmen werden, besteht grundsätzlich immer die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser sowie das Auftreten von Schlammabfluss und Erosionen.
Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn sich ausreichend gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zu schützen und Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen, einschließlich des Abschlusses einer Elementarschadensversicherung.
Bei Eingriffen in den Wasserhaushalt (z.B. Absenkungen während der Baumaßnahme oder die Umleitung des abfließenden Oberflächenwassers durch den neuen Baukörper) sind entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen und § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (Veränderungen des Wasserabflusses) zu berücksichtigen.

5. Schutz des Bodens

Der Oberboden, sofern vorhanden, ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915, Blatt 2, abzuschieben, zu lagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Eine Vermischung von Humushorizont und Unterboden ist auszuschließen.
Die Böden bereits verdichteter Flächen und von im Rahmen des Baubetriebes beanspruchter Flächen sind tiefgründig zu lockern, soweit diese für eine Begrünungsmaßnahme vorgesehen sind. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

6. Baumschutz

Die Regelungen der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, der RAS -LP 4 - Richtlinien für die Anlage von Straßen Teil: Landschaftspflege, der ZTV-Baumpflege und der ZTV-Vegetationstragschichten sind zu beachten.

7. Artenschutz

7.1 Flächige Verglasungen, die über die Größe einer üblichen Tür hinausgehen, sollten als Vogelschutzverglasung ausgeführt werden. Die Anwendung des Leitfadens "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (H. Schmid et al., Hrsg. Schweizerische Vogelwarte, Sempach, 2012) wird empfohlen.
7.2 Für Außenbeleuchtung sollten ausschließlich insektenfreundliche LED-Leuchtmittel (warmweißes Licht) verwendet werden.

8. Denkmalschutz

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde.

9. Immissionsschutz

9.1 Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente im Rahmen von Genehmigungsverfahren:
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorlV abzustimmen. Im Bedarfsfall ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm qualifiziert nachzuweisen, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{IK} übereinstimmt.
Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.
Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.
9.2 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften:
Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können bei der Stadt Freilassing zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).

10. Bahngelände

10.1 Im unmittelbaren Bereich von Liegenschaften der DB muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde nicht durchgeführt. Vor Durchführung von Maßnahmen im unmittelbaren Bereich von Bahnanlagen / an der Grundstücksgrenze ist eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG erforderlich.
10.2 Die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) sind entschädigungslos hinzunehmen.
In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindliche Geräte zu rechnen. Es obliegt dem jeweiligen Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.
10.3 Im Interesse der öffentlichen Sicherheit und der Sicherheit der auf den an das Bahnbetriebsgelände angrenzenden Grundstücken verkehrenden Personen und Fahrzeuge sollen diese Grundstücke derart eingefriedet werden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder ein sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Diese Einfriedungen sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.).
10.4 Art und Abstand von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahngelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.
10.5 Erdarbeiten innerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahnbundesamt ausgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden.
10.6 Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht.
Vor Bauarbeiten in Bahnnähe sollte deshalb grundsätzlich eine Stellungnahme der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) eingeholt werden.

11. Niederschlagswasser und Entwässerung

11.1 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.
11.2 Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit den entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
11.3 Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der DWA-Blätter A 138 und M 153 einzuhalten.
11.4 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.
11.5 Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten oder Auffüllungen mit belastetem Material soll keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Sollte dies trotzdem beabsichtigt werden, so ist dafür bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

F. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 11.07.2011 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2016 hat in der Zeit vom 10.11.2016 bis einschließlich 13.12.2016 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2016 hat in der Zeit vom 10.11.2016 bis einschließlich 13.12.2016 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.09.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2020 bis einschließlich 18.11.2020 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.09.2020 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2020 bis einschließlich 18.11.2020 beteiligt.
6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.01.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 3.2.2021 bis 19.2.2021 erneut öffentlich ausgelegt und die von der Änderung berührten Behörden wurden in diesem Zeitraum erneut beteiligt.
7. Die Stadt Freilassing hat mit Beschluss des Bau- und Umwelt- und Energieausschusses vom 8.3.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 8.3.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Freilassing, den 11.03.2021
[Unterschrift] (Siegel)
Markus Hiebl, Erster Bürgermeister

8. Ausgefertigt

Freilassing, den 11.03.2021
[Unterschrift] (Siegel)
Markus Hiebl, Erster Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 16.03.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Freilassing 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 16.03.2021
[Unterschrift] (Siegel)
Markus Hiebl, Erster Bürgermeister

STADT FREILASSING
Landkreis Berchtesgadener Land

Bebauungsplan mit intergriertem Grünordnungsplan "Georg-Wrede-Straße"

für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 976/29, 976/62, 976/63, 1279/4, 1279/17 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 972/3, 987/5, 987/6, 987/7, 987/8, 987/9 und 1285 der Gemarkung Freilassing

nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2. Abs. 4 BauGB

Planzeichnung und Festsetzungen
08.03.2021

M 1:1.000

Arc Architekten Partnerschaft mbB
Manfred Brennecke
Stefan Kohlmeier
Michael Leidl
Florian Riesinger
Alfons-Hundsrucker-Str. 11
84364 Hirschbach

Stadt Freilassing
Münchener Straße 15
83395 Freilassing
Tel.: 08654 3090 0
E-Mail: rathaus@freilassing.de

FREILASSING Die Stadt bewegt