

Bebauungsplan „Bildungszentrum am Bahnhof“



**Stadt Freilassing
Landkreis Berchtesgadener Land**

Textliche Festsetzungen

Stand: Juli 2024

Auftraggeber:

Stadt Freilassing
Münchener Str. 15
83395 Freilassing

Bearbeiter:

iSA Ingenieure

Hauptstr. 31
82433 Bad Kohlgrub

Hauptstr. 44
67716 Heltersberg

Telefon: 06333 – 27598-0

Fax: 06333 – 27598-99

.....
Günter Jochum
Dipl.-Ing., Raum- und Umweltplanung, Projektleitung

.....
Michael Seibert
M.Sc., Stadt- und Regionalentwicklung, stellvertretende Projektleitung

Bad Kohlgrub, im Juli 2024

A.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	4
1.	Geltungsbereich	4
2.	Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungszentrum“	4
3.	Maß der baulichen Nutzung	4
4.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	5
5.	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	5
6.	Abstandsflächen	5
7.	Verkehrsflächen	6
8.	Flächen für Versorgungsanlagen	6
9.	Grünflächen	6
10.	Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	6
11.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
12.	Dachflächenphotovoltaik und -solarthermie	7
13.	Immissionsschutz	7
14.	Flächen zum Anpflanzen sowie Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
B.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
1.	Dachformen	9
2.	Mülltonnenstandorte	9
C.	Hinweise	10

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Umgriff dieses Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 972/3, 976/64, 987/19, 987/20, 988/7, 989/2, 989/3, 989/4, 989/5, 993/3, 995/5, 997, 999, 1282/2, 1298/2, 1298/3, 1305, 1313/1 und 1313/5 der Gemarkung Stadt Freilassing. Die Grenzen des Geltungsbereichs ergeben sich aus der beigefügten Planzeichnung.

2. Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungszentrum“

(§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

- 2.1 Im Plangebiet wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungszentrum“ festgesetzt und dient der Unterbringung von Einrichtungen zur allgemeinen und beruflichen Bildung und Weiterbildung.
- 2.2 Zulässige Nutzungen sind allgemeinbildende Schulen und berufsbildende Schulen, wie Berufsschulen, Berufsfachschulen, Berufsaufbauschule, Berufsbildungswerke, Fachoberschule, Fachschule, Berufsakademie, Ausbildungswerkstätten, sowie deren Ausstattung mit insbesondere
 - Lehr-, Technik-, Lager- und Laborräumen,
 - Verwaltung,
 - Werkstätten,
 - Küchen,
 - Gastronomie,
 - Sportplätzen und –anlagen.
- 2.3 Hausmeisterwohnungen sowie der Hauptnutzung räumlich untergeordnete Unterkünfte für Schülerinnen und Schüler können in Ausnahmen zugelassen werden. Der Unterricht ist im Übrigen auch außerhalb von Gebäuden zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19 BauNVO)

- 3.1 Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Gemeinbedarfsfläche eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden. Weitere geringfügige Überschreiten können in Ausnahmen zugelassen werden.
- 3.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Angaben der maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) sowie die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse in den Nutzungsschablonen für die Bauteile (BT 1), (BT 2), (BT 3) und für den Baugebietsteil Realschule bestimmt.
- 3.3 Für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen ist als unterer Bezugspunkt die Höhenpunkte der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) angegeben in NHN gemäß Plan-

einschrieb maßgebend. Als unterer Bezugspunkt kann auch die Oberkante des gebäude-seitig angrenzenden Geländes, ein angrenzender Gebäudeteil oder die erschließende Straßenverkehrsfläche im Endausbau, senkrecht gemessen von der Straßenbegrenzungslinie zur Mitte der angrenzenden Gebäudeseite, angenommen werden. Als oberer Bezugspunkt dient die Oberkante der Attika oder des Dachfirstes des jeweiligen Gebäudes.

- 3.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe kann durch Dachaufbauten um bis zu 2,5 m, für raumluftechnische Anlagen um bis zu 4,0 m überschritten werden.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Die Bauweise wird gemäß Planeinschrieb als abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit Überlänge von mehr als 50 m festgesetzt. Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 BauNVO)

- 5.1 Stellplätze für den motorisierten Individualverkehr sowie Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der Verkehrsfläche „Schulparkplatz“ sowie der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit der Zweckbestimmung „St“ zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Stellplatzflächen „St“ zulässig. Nebenanlagen, die als Lagerräume dienen, sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Außenlager“ zulässig. Die Fläche „Außenlager“ kann im Übrigen auch als Garage für selbstfahrende Arbeitsmaschinen dienen. Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Fläche „Außenlager“ zulässig.
- 5.3 Bei der Zulassung von Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ist § 19 Abs. 4 BauNVO anzuwenden. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind 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, mitzurechnen.

6. Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind im Bereich zwischen Bauteil 1 (BT 1) und der Fläche „Außenlager“ sowie zwischen Bauteil 3 (BT 3) und Realschule abweichende Maße der nach Landesrecht notwendigen Abstandsflächen für bauliche Anlagen i.S.d. bayerischen Bauordnung bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

7. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Planzeichnung werden öffentliche und private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Privatstraße“ und „Schulparkplatz“ festgesetzt. Die Straßenverkehrsflächen werden über die Straßenbegrenzungslinie definiert.

8. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Plangebiet wird gemäß Planeinschrieb eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ festgesetzt. Innerhalb der mit „Trafostation“ gekennzeichneten Versorgungsfläche sind Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Plangebietes mit elektrischen Strom dienen zulässig. Weitere Anlagen zur zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von elektrischen Strom bleiben innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt.

10. Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 16 BauGB)

10.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der nicht überbaubaren, begrünten Grundstücksflächen vor Ort über eine breitflächige, belebte Oberbodenschicht zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist innerhalb der nicht überbaubaren, begrünten Grundstücksflächen eine linienförmige Versickerung oder Rückhaltung zu realisieren.

10.2 Es ist vom Vorhabenträger eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser bzw. in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas sind wo erforderlich Vogelschutzglas, Glasbausteine, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen zu verwenden, Siebdrucke oder sichtbare Folien aufzubringen oder eine Rankgitterbegrünung vorzulagern. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektion müssen dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen. Hierzu zählen insbesondere reflektionsarme Gläser mit einem Reflektionsgrad von max. 10 %, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder

festе vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz). Markierungsabstand, Abdeckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind entsprechend der anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen.

- 11.2 Flächen für Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z. B. mit Dränpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen o. ä., auszuführen.
- 11.3 Die im Umweltbericht benannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffswirkung sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

12. Dachflächenphotovoltaik und -solarthermie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Bebauungsplangebiet sind Photovoltaikanlagen auf mindestens 50 % der geeigneten, nach Süden geneigten Dachflächen der Gebäude zu errichten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

13. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

14. Flächen zum Anpflanzen sowie Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a und b BauGB)

- 14.1 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sowie zur Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sind gärtnerisch und überwiegend begrünt zu gestalten. Das Anlegen von Schotter- und Kiesflächen ist zulässig. Vollversiegelte Flächen dürfen einen Flächenanteil von 10 Prozent nicht überschreiten. Zur Erschließung notwendige Zuwegungen sowie Zufahrten für Einsatzfahrzeuge sowie Anlagen zur Bewirtschaftung von Oberflächenwasser wie Mulden und Zisternen sind innerhalb dieser Flächen zulässig. Sonstige, nicht befestigte Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes sind ebenfalls zu begrünen.
- 14.2 Dachflächen bis einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 8 cm. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Vegetationsform hat mindestens einer Sedum-Kräuter-Gras-Gesellschaft aus vornehmlich heimischen Arten zu entsprechen. Die Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen – Dachbegrünungsrichtlinie – der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) sind zu beachten. Photovoltaikanlagen und Solarwärmekollektoren bleiben im Übrigen auch auf begrünten Dachflächen zulässig.
- 14.3 Die in der Planzeichnung zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen. Dazu sind die Arten aus der Pflanzliste zu verwenden. Bei Baumreihen ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu

achten und ein gleichmäßiger Abstand der Baumpflanzungen einzuhalten. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer gleichwertig zu ersetzen. Eine geringfügige Verschiebung der zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte ist bei Erst- sowie Ersatzpflanzungen zulässig. Bestehende Bäume und Sträucher, die im Zuge von Bauarbeiten nicht notwendigerweise gefällt werden müssen, sind zu erhalten.

- 14.4 Nachfolgende Baumarten der Liste 1 sind zu pflanzen und bei Abgängen zu gleichwertig zu ersetzen. Bestehende Baumarten der Liste 2 sind in ihrem Bestand möglichst zu erhalten und bei Abgängen zu gleichwertig zu ersetzen.

Liste 1: anzupflanzender Arten

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus lavalleyi	Lederblättriger Weißdorn
Liguster	Rainweide
ostrya carpinifolia	Europäische Hopfenbuche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus robur 'fastigiata'	säulenförmige Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Sorbus thuringiaca 'fastigiata'	säulenförmige Thüringische Mehrbeere

Liste 2: Erhaltenswerte Arten im Plangebiet:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Morus	Maulbeere
Quercus	Eiche
Tilia	Linde
Ulmus	Ulme

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BayBO)

1. Dachformen

Für alle Gebäude sind Flach-, Pult- und Walmdächer oder Variationen dieser Dachformen zulässig. Auf Flachdächern sind aufgeständerte Photovoltaik- und Solarwärmeanlagen zulässig. Im Baugebietsteil „Realschule“ ist ergänzend auch das Satteldach zulässig.

2. Mülltonnenstandorte

Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen, wie bewegliche Abfallbehälter, sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.

C. Hinweise

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]