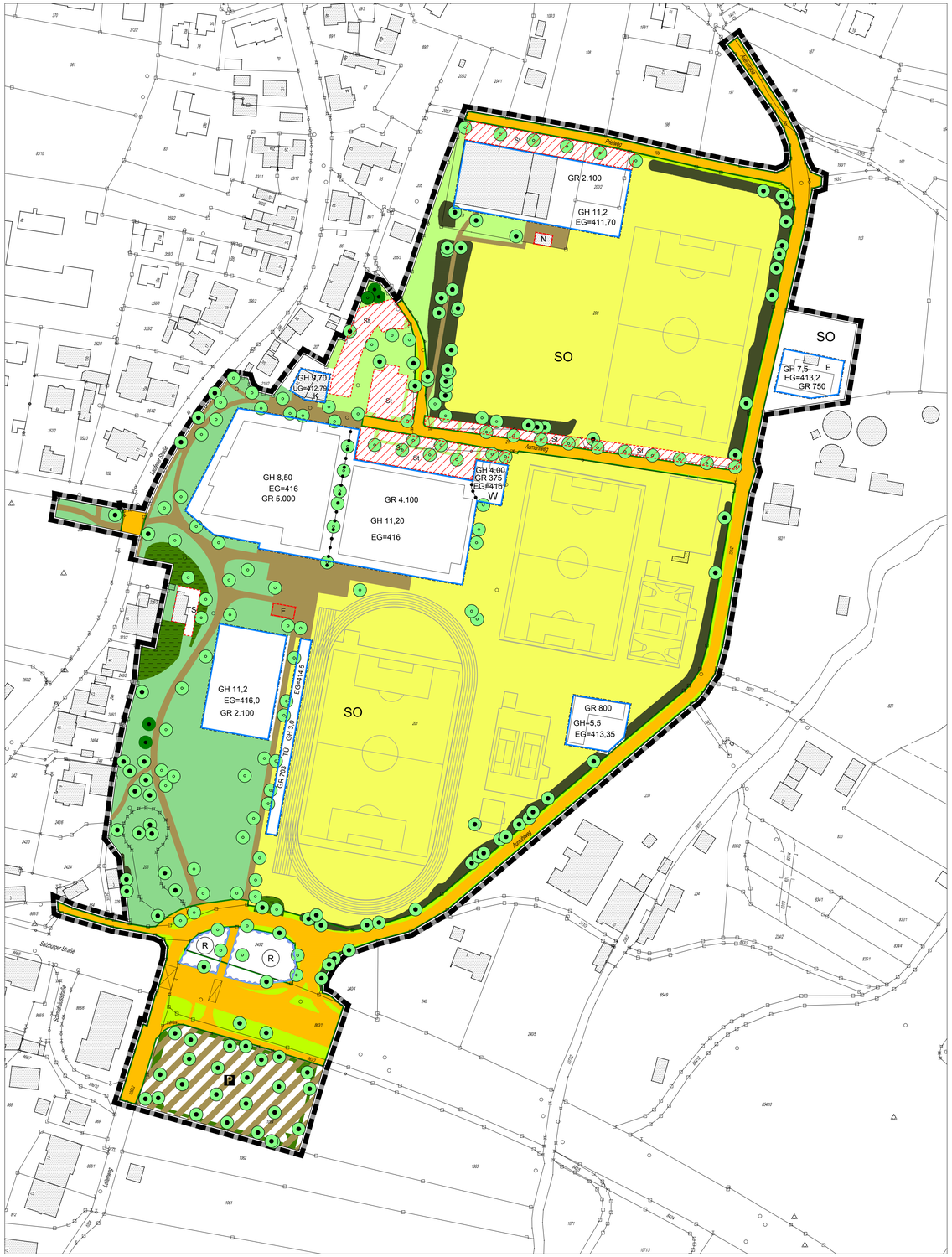

LEGENDE

A. Für die Festsetzungen

- Baugrenze
- SO — Sondergebiet
- E — Bereich für Anlagen zur Energieerzeugung
- K — kulturelle Nutzung
- TÜ — Überdachte Tribüne
- W — Bereich für Wohnung gem. Ziffer 1 der textl. Festsetzungen
- Abgrenzung der Teilbereiche des Sondergebietes
- öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer
- P — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- GH 4,0 — Gebäudehöhe als Obergrenze in Meter, z. B. 4,0 m
- EG=426,0 — Festsetzung des unteren Bezugspunktes für die seitliche Wandhöhe, hier: Höhenlage Fertigfußboden EG bezogen auf Normalnull, z. B. 426,00 m üNN
- GR 800 — zulässige Grundfläche im qm als Obergrenze, z. B. 800 qm
- öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün
- öffentliche Grünfläche, Sportanlage
- öffentliche Grünfläche, Ein- und Durchgrünung
- öffentliche Grünfläche, Parkanlage
- Gehölz, zu erhalten
- Gehölz, zu pflanzen
- Laubbaum, zu erhalten
- Laubbaum, zu pflanzen
- Obstbaum, zu erhalten
- Obstbaum, zu pflanzen
- R — Fläche für Rückhalt/ Versickerung von Oberflächenwasser
- St — Fläche für Stellplätze
- Fläche für Nebengebäude und -anlagen
  N: Nebengebäude
  F: Fahrradabstellplätze, überdacht
  TS: Trafostation

B. Für die Hinweise

- 201 — Flurnummer (z. B. 201)
- bestehende Flurgstücksgrenze
- bestehendes Gebäude
- geplantes Gebäude
- Unterführung

Präambel

Die Stadt Freilassing erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 ,10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Festsetzungen durch Text

1. **Art der Baulichen Nutzung:**
   Die Baugebiete sind festgesetzt als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO.
   Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung Sport- und Freizeitanlagen.
   Zulässig sind ein Hallenbad, Sporthallen, Sportanlagen sowie die diesen Nutzungen dienenden Nutzungen und Anlagen. Zulässig ist auch ein Wohngebäude mit 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie eine Schank- und Speisewirtschaft im Zusammenhang mit dem Hallenbad. Zusätzlich sind Anlagen für kulturelle Zwecke in dem im Bebauungsplan mit K gekennzeichnetem Bauraum zulässig. Anlagen zur Energieerzeugung sind in dem im Planteil mit E bezeichnetem Bauraum ebenfalls zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Die **Gebäudehöhe** ist im Planteil festgesetzt.
Unterer Bezugspunkt für die **Gebäudehöhe** ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (EG), sofern im Planteil nicht ein Untergeschoss (UG) als Bezugspunkt festgesetzt ist. Oberer Bezugspunkt ist die höchste Stelle des Daches. Technische Aufbauten dürfen diese Höhe überschreiten. Die Höhenlage unteren Bezugspunktes ist im Planteil jeweils als Obergrenze festgesetzt.

2.2 Die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu den **Abstandsflächen** sind **einzuhalten**.

3. **Grünordnung**

3.1 Öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün sind vorzugsweise als extensive Wiesenflächen, teils in flacher Muldenform auszubilden. Es ist auch die Anlage als Schotterrasenfläche zulässig. In der Fläche sind Einzelbäume gemäß Planzeichnung und Artenliste 3.7 zu pflanzen. Es können auch Sträucher gemäß Artenliste 3.8 gepflanzt werden.

3.2 Öffentliche Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung sind vorzugsweise als extensive Wiesenflächen oder Pflanzflächen auszubilden. In der Fläche sind Einzelbäume gemäß Planzeichnung und Artenlisten 3.7 sowie Gruppen aus Sträuchern gemäß Artenliste 3.8 zu pflanzen.

3.3 Öffentliche Grünflächen - Parkanlage sind vorzugsweise als extensive Wiesenflächen auszubilden. Es können auch Pflanzflächen (Gehölze) sowie Pflanzbeete angelegt werden. In der Fläche sind Einzelbäume und Gehölzpflanzflächen gemäß Planzeichnung und Artenlisten 3.7 und 3.8 zu pflanzen.

3.4 Die Fläche zum Rückhalt/Versickerung von Oberflächenwasser ist naturnah zu gestalten und als extensive Wiesenflächen auszubilden. In der Fläche sind Einzelbäume gemäß Planzeichnung und Artenlisten 3.7 und zusätzlich Gruppen aus Sträuchern gemäß Artenliste 3.8 zu pflanzen.

3.5 In allen Öffentlichen Grünflächen ist die Anlage von Spielplätzen und Wegen zulässig.
In den Öffentlichen Grünflächen - Sportanlage ist auch die Errichtung von Sportanlagen und dem Sport dienenden Einrichtungen, die keine Gebäude sind, zulässig.

3.6 Abweichungen des vorgegebenen Standortes, der durch Planzeichen festgelegten Baumpflanzungen um bis zu 8 m sind zulässig.

3.7 Artenliste für Einzelbaumpflanzungen:
Bäume an Straßen: (Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang 20 - 25 cm, erhöhter Stammansatz, mind. 2,5 m):

Acer campestre Elsrijk'	Feld-Ahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus 'Columnaris'	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata ‚Greenspire'	Winter-Linde

Sonstige Laubbäume: (Mindestqualität: Laubbäume Hochstamm 3 x verpflanzt; Stammumfang großkronige Bäume 18 - 20 cm, kleinkronige Bäume 14 - 16 cm; Obstbäume Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm)
zusätzlich zu den Bäumen an Straßen können folgende Arten gepflanzt werden:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Gleditsia triancanthos 'Sunburst'	Gold-Gleditschie
Juglans regia	Walnuss
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume in Sorten gem. Vorschlagsliste Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege bzw. Landschaftspflegeverband Traunstein.

3.8 Artenliste für Strauch- und Gehölzpflanzungen
(Mindestqualität: Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, und v Heister, ab 5 cm Umfang, Höhe 100 bis 125 cm)

Acer campestre	Feldahorn	Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze	Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche	Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europ.	Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera pineata	Wintergrüne Heckenkirsche	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Philadelphus in Sorten	Jasmin	Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere	Rosa in Sorten	Rosen
Salix in Arten	Weiden	Sambucus nigra	Holunder
Ulmus glabra	Bergulme	Viburnum opulus	Wasserschneeball
Viburnum lantana	Schneeball		

3.9 Pflanzverbote (Negativliste) für alle Neupflanzungen: Nadelgehölze aller Arten (auch Thujen) sowie hängende und pyramidenförmige Arten und Sorten sind nicht zulässig.

3.10 Die festgelegten Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Sporthalle und des Schwimmbades auszuführen.

3.11 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfuge) auszuführen, dies gilt nicht für den Bereich SO 2.

3.12 Als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu schützen, insbesondere auch während Bauarbeiten. Festlegung der zu schützenden Bereiche, Einweisung und Dokumentation hat durch eine Umweltbaubegleitung zu erfolgen. Die Einhaltung der Schutzmaßnahmen ist im Bauverlauf zu dokumentieren (Fotos). Sollte bei Bäumen mit einem Stammdurchmesser größer 40 cm ein Rückschnitt von Ästen aus Sicherheitsgründen (abgestorbene Äste) erforderlich sein, sind die Eingriffe auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Sollten Äste mit mehr als 30 cm Durchmesser betroffen sein, so sind diese im Vorfeld der Schnittarbeiten auf besiedelte Winterquartiere von Fledermäusen durch eine fachlich qualifizierte Person zu überprüfen und die Rückschnittarbeiten von dieser zu begleiten.

3.13 Einhaltungs- und Pflegemaßnahmen: Die festgesetzten Neuanpflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen in gleicher Größe und Art zu ersetzen.

3.14 Rückbauarbeiten von Gebäuden sind ausschließlich außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen im Zeitraum zwischen Oktober und Ende März durchzuführen. Alternativ hierzu kann das Vorhandensein von Fledermausquartieren auch durch eine fachlich qualifizierte Nachsuche überprüft werden, so dass nach Maßgabe der UNB außerhalb dieser Zeiten mit dem Abriss begonnen werden kann. Hierbei ist zu beachten, dass Spaltenquartiere (z. B. Holzverschalungen) i. d. R. nicht zweifelsfrei auf Besatz zu prüfen sind und so in jedem Fall in oben genanntem Zeitraum zu entfernen oder zu verschließen sind, so dass keine Besiedlung mehr stattfinden kann.

3.15 Die Fällung von Bäumen und Gehölzen ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar jeden Jahres durchzuführen, um vermeidbare Verluste durch direkte Tötung/Verletzung von europarechtlich geschützten Tierarten, vor allem von Brutvögeln, zu vermeiden. Alle Bäume mit erhöhter Quartiereignung für Fledermausarten sind im Vorfeld der Fällung oder in deren unmittelbarem Nachgang mit Hilfe geeigneter Methoden auf Besatz zu kontrollieren. Aufgefundene Fledermäuse sind in vorzuhaltende Kästen mit Überwinterungseignung umzusiedeln. Bei einer Kontrolle im Vorfeld der Fällung sind Eingänge von Höhlen, soweit die Strukturen dies zulassen, mit Folie abzuhängen, damit sich nicht bis zur Fällung wieder Tiere dort niederlassen können.

3.16 Errichtung von Straßen-, Wege-, Gebäude- Sportplatzbeleuchtung: Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln wie LED-Leuchtkörper oder Natriumdampflampen zur Reduktion der Anlockwirkung auf nachtaktive Insektenarten und Verzicht auf technisch unnötige Beleuchtungseinrichtungen. Bei betriebsbedingt notwendiger Beleuchtung (z. B. Wegweisem oder Hinweisschildern) ist eine Beleuchtung auf den benötigten Bereich zu beschränken. Eine durch Blenden geschlossene Beleuchtung von oben ist darüber hinaus grundsätzlich vorzuziehen. Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem Beleuchtungsbereich sind unzulässig. Hier ist, wo erforderlich, auf den Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit Hauptabstrahlwinkeln von unter 70 Grad bzw. Einsatz von Gehäusen/Beleuchtungseinrichtungen mit möglichst engem Abstrahlwinkel z. B. über doppelasymmetrische Reflektorkörper oder Blenden insbesondere bei hoch über dem Boden liegenden Beleuchtungsanlagenzurückzugreifen.

3.17 Alle in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) festgelegten Maßnahmen sind umzusetzen.

4. **Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**
   Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich von 3.920 m² (Bilanzierung siehe Umweltbericht) wird teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht. Die Ausgleichsfläche ist 2.640 m² groß und weist eine gewichtete Ausgleichsfläche von 1.320 m² auf.

   Ausgleichsfläche im Geltungsbereich (2.640 m²):

   Die Ausgleichsfläche(n) werden als extensiv begrünter Dachaufbau mit mind. 8 cm Vegetationssubstrat und einer Sedum-Kräuter-Mischung für extensive Flachdachaufbauten auf 3 Dachflächen (Hallenbad, Sporthalle und Bedienstetenwohnung) ausgeführt.

   Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 2.600 m² wird im Bereich des Ökokontos der Stadt Freilassing auf dem Grundstück Flur-Nr. 1772/116, Gemarkung Freilassing erbracht.

   Die dauerhafte Sicherung der festgesetzten Ausgleichsflächen geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch. Die Eintragung erfolgt zugunsten des Freistaates Bayern - vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde Landkreis Berchtesgadener Land. Die Fertigstellung der Ausgleichsflächen im Geltungsbereich hat mit Fertigstellung der Gebäude auf denen sie sich befinden zu erfolgen.

5. **Flutlicht**
   Flutlichtstrahler sind so anzubringen und auszurichten, dass nur die jeweilige Sportfläche ausgeleuchtet wird und Wohnungen nicht angestrahlt werden.

HINWEISE

1. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von Hof- und Zufahrtsflächen muss entsprechend der städtischen Entwässerungssatzung auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
2. 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 < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
3. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.
4. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
5. Geländeauffüllungen: Geländeauffüllungen dürfen nur mit grundwasserunschädlichem Material erfolgen.
6. Der Schutz von als zu erhalten festgesetzten Einzelbäumen und Gehölzbeständen während Bauarbeiten hat durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920, wie z.B. Bau- oder Baumschutzzäune, zu erfolgen. Die Maßnahmen sind durch eine Umweltbaubegleitung festzulegen und zu dokumentieren und die durchführenden Firmen von der Umweltbaubegleitung einzuweisen.
7. Hinsichtlich der Lichtimmissionen wird auf die Beachtung der "Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" des LAI hingewiesen.
8. Der Geltungsbereich liegt im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen der Staatsstraße 2104. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung hat in der Fassung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

5. Die Stadt Freilassing hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Freilassing, den .....

.....
Josef Flatscher, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Freilassing, den .....

.....
Josef Flatscher, Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"ERHOLUNGSPARK BADYLON"

STADT FREILASSING

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

Bebauungsplan
plg PLANUNGSGRUPPE STRASSER GMBH
ÄUSSERE ROSENHEIMER STR. 25
83278 TRAUNSTEIN
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

Grünordnungsplan
aquasoli Ingenieurbüro
HAUNERTINGER STRASSE 1a
83313 SIEGSDORF
TEL. 08662/66444-0 FAX -29
E-MAIL INFO@AQUASOLI.EU

15079 H:\Projekte Stadtcad\15079 Erholungspark Freilassing\PLANUNG\BPBadylon.dwg
Bearbeitung: Planungsgruppe Strasser : Dipl.-Ing. A. Jurina, Aquasoli: Dipl.-Ing.R. Schlindlmayr

Planfassung: 20.04.2016
geändert: 13.06.2016

NORD