



Projekt-Nr. 4671-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Eham I“

Stadt Freilassing



Teil B: Textliche Festsetzungen

2. Entwurf i. d. F. vom 12. November 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Vorschriften	4
II.	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1	Art der baulichen Nutzung	5
2	Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen	6
3	Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen	6
4	Verkehrerschließung	6
5	Ver- und Entsorgung, Erschließung	6
6	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	7
7	Ausgleichsmaßnahmen	9
8	Immissionsschutz	10
9	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	11
10	Gestaltungsfestsetzungen	12
11	Inkrafttreten	13
III.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	14
1	Arten- und Pflanzliste	14
2	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers	15
3	Freiflächengestaltung	16
4	Denkmalschutz	16
5	Niederschlagswasser	16
6	Grundwasserschutz	17
7	Immissionsschutz	17
8	Bauliche Anlagen an Kreisstraßen	18
9	Entsorgung	18
10	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	18
11	Brandschutz	19
12	Normen, Richtlinien und Vorschriften	19
IV.	Inkrafttreten und Ausfertigung	20

Präambel

Die Stadt Freilassing erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, des § 9 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) den folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“

Satzung

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Eham I“ gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B), jeweils in der Fassung vom TT. Monat 2024 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing bilden.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom TT. Monat 2024 liegt dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Eham I“, Stadt Freilassing wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Plan-einschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 6 und 8 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet mit Beschränkung der Lärmemissionen (GE)

1.1.1 Die in der Planzeichnung mit GE1 bis GE4 bezeichneten Bereiche werden nach § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO als „Gewerbegebiet mit Beschränkung der Lärmemission“ festgesetzt und dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.2 Zulässig sind in GE1 – GE4:

- a) Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- c) Anlagen für sportliche Zwecke
- d) Einzelhandel in Form von angegliederten Verkaufsräumen von Handwerksbetrieben oder produzierendem Gewerbe bis 200 m² Verkaufsfläche für betriebszugehöriges Sortiment

1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind in GE1 – GE4:

- a) Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.4 Nicht zulässig sind in GE1 – GE4:

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiterwohnungen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- b) Anlagen zur Erzeugung von Windenergie
- c) Vergnügungsstätten
- d) Anlagen für kirchliche Zwecke
- e) Einzelhandelsbetriebe (ausgenommen Einzelhandel in Form von angegliederten Verkaufsräumen von Handwerksbetrieben oder produzierendem Gewerbe bis 200 m² Verkaufsfläche)
- f) Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

- 1.2.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Baumassenzahl (BMZ) erfolgt gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung.
- 1.2.2 Die Festsetzung der zulässigen maximalen Gesamthöhe baulicher Anlagen erfolgt gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung gemessen in Meter über Normalhöhen-Null (NHN).
- 1.2.3 Maßgeblich für die Bestimmung der maximalen Höhe ist bei baulichen Anlagen mit Dach der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Oberkante Attika maßgebend. Bei sonstigen baulichen Anlagen ohne Dach ist der höchste Punkt bautechnischer Oberkanten (OK) (z. B. Silos) maßgebend. Eine Überschreitung durch einzelne untergeordnete technische Anlagenteile (z. B. Kamine, Antennen, Fahrstuhlschächte, Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Lüftungsanlagen) ist bis zu max. 3 m zulässig.

2 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe, dass Hauptgebäude in offener Bauweise mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

2.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

3 Nebenanlagen

(§14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) der Gewerbegebietsflächen GE1 bis GE 4 zulässig.

4 Verkehrserschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrserschließung erfolgt über die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. In dem in der Planzeichnung als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gekennzeichnetem Bereich sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

5 Ver- und Entsorgung, Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

5.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

5.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den einzelnen privaten und öffentlichen Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern (z. B. mittels Mulden, Sickerrigolen). Es gelten die Regelungen der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Freilassing -Entwässerungssatzung (EWS)- in der Fassung zum Zeitpunkt des Bauantrags/Freistellungsverfahrens.

6 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB)

6.1 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine mehrreihige Strauch- und Baumpflanzung mit einer Pflanzdichte von je 2 m² pro Gehölz zu entwickeln. Es ist ein Strauch-Baum-Verhältnis von 15:1 umzusetzen. Zulässig sind nur heimische Laubbäume der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textliche Hinweise. Entlang der Kreisstraße sind die maßgeblichen Richtlinien in der aktuellen Fassung für Bepflanzungen zu berücksichtigen.

6.2 Öffentliche Grünflächen ohne überlagerne Festsetzung sind als extensiv zu pflegende Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind allgemein zulässig.

6.3 Die planzeichnerisch festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind der Anzahl entsprechend zu pflanzen. Es sind die unter den Hinweisen in der Arten- und Pflanzliste enthaltenen Gehölzarten zu verwenden. Der festgesetzte Standort kann um bis zu 10 m, z. B. für Ein- und Ausfahrten, verschoben werden.

6.4 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Landschaftsbild ist ein Erdwall mit einer Höhe von mind. 2 m und max. 3 m über Gelände und einer Längsausdehnung von mind. 150 m zu entwickeln. Der Erdwall ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.1 zu bepflanzen. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Landschaftsbild ist die Anlage einer Mulde zur Oberflächenwasserableitung zulässig.

- 6.5 Zufahrten und Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. wassergebundene Beläge, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial o. Ä. auszubilden. Sofern betriebliche Erfordernisse wie z. B. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen es erfordern, dürfen diese Flächen undurchlässig ausgebildet werden.
- 6.6 Bei allen Pflanzmaßnahmen ist auf Nadelgehölze und gärtnerische Ziergehölze zu verzichten. Es ist bei allen Pflanz- und Ansaatflächen standortheimisches autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Da es sich bei den Pflanz- und Ansaatflächen um Maßnahmen zur Begrünung in der freien Landschaft handelt, ist standortheimisches, autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden, um eine Florenverfälschung in der freien Landschaft zu vermeiden. Die Herkunftsgebiete werden mit dem Forstlichen Saat- und Pflanzgutgesetz geregelt. Das Pflanzmaterial muss nach den allgemein anerkannten Regeln der "Erzeugergemeinschaft für Autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern w.V." erzeugt und zertifiziert sein. Bei der Ansaat ist standortheimisches Wildpflanzensaatgut von Spenderpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet zu verwenden oder es sind besondere Begrünungsverfahren (bspw. Mulchsaat mit samenreichen Heu von geeigneten Flächen im Landkreis) anzuwenden.
- 6.7 Stellplätze mit fünf und mehr Einstellplätzen sind durch Bäume II. Ordnung gemäß der unter den Hinweisen befindlichen Arten- und Pflanzliste gleichmäßig zu bepflanzen. Es ist mindestens ein Baum II. Ordnung je fünf Einstellplätze anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und nach Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- 6.8 Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z. B. an Straßen) muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben. Zum Fahrbahn- bzw. Parkstreifenrand von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Bäumen muss durch Freihalten des Standraumes von Leitungen gewährleistet sein.
- 6.9 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude bzw. Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.
- 6.10 Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.
- 6.11 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, in Anspruch genommen werden, sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen.
- 6.12 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Sträucher und Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Ausfall einzelner Pflanzen sind diese in der nächsten Pflanzperiode adäquat zu ersetzen.

7 Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die Kompensation des Eingriffes durch den Bebauungsplan im Umfang von 99.453 Wertpunkten (WP) werden folgende Ausgleichsflächen/-maßnahmen zugeordnet:

- 7.1 Die als „A1“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Biotop-/Nutzungstyp G214 „artenreiche Flachland-Mähwiese“ gemäß Biotopwertliste zu entwickeln.

Die Ansaat erfolgte bereits durch Mahdgutübertragung einer geeigneten Spenderfläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Oktober 2024.

Im Frühjahr/Frühsummer 2025 ist nach Absprache mit dem zuständigen Biologen ein Schröpfungsschnitt auf der Empfängerfläche durchzuführen, um schnellwüchsige Pflanzenarten zurückzusetzen und um die Keim- und Wuchsbedingungen der konkurrenzschwächeren Zielarten zu verbessern

Bei Bedarf ist eine Bekämpfung von Problemarten (Acker-Kratzdistel, Stumpfblättriger Ampfer oä.), evtl. durch händisches Ausstechen vorzunehmen.

Die erste Mahd der Empfängerfläche erfolgt ab Ende Juni, zweite Mahd ab Anfang September.

Zum Erhalt der Wiesenfläche ist dauerhaft eine zweischürige Mahd mit Abfuhr des Mähguts und ein Verzicht auf Düngung sowie Mulchen notwendig. Möglicherweise kann bei nährstoffarmen Bodenverhältnissen, die sich im Laufe der Jahre einstellen werden, auf eine einschürige Mahd ab Anfang September umgestellt werden.

- 7.2 Die als „A2“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als extensive, artenarme Grünlandnutzung (Biotop-/Nutzungstyp G211) zu entwickeln. Zusätzlich ist die Pflanzung von 3 Feld-Ulmen unter Beachtung der maßgeblichen Richtlinien in der aktuellen Fassung für Bepflanzungen entlang von Kreisstraßen festgesetzt.

Die Ansaat erfolgt durch Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen (vgl. Fachinformationen zur Mahdgutübertragung LANUV 2022)) oder durch Ansaat mit standortheimischer, autochthoner Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 17, jeweils in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die Pflege erfolgt durch 2-schürige Mahd/Jahr. ggf. zusätzliche Mahddurchgänge im Sinne von Schröpfungsschnitten bei nährstoffreichen Böden, bei Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mahdguts, 1. Mahd ab dem 01.06.

Auf der Fläche ist der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sowie Mulchen nicht zulässig.

Für die Pflanzung der Feld-Ulme ist folgende Pflanzqualität vorgegeben:

Bäume 1. Wuchsordnung (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm)

- 7.3 Der nicht durch naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets gedeckte Ausgleichsbedarf in Höhe von 84.693 Wertpunkten wird durch Ökokontopunkte der Stadt Freilassing gedeckt. Der externe Ausgleich wird Teilen der Flächen Flur-Nr. 1569/5 Gemarkung Surheim und Flur-Nr. 2146, 2150 Gemarkung Freilassing zugeordnet. Das Maßnahmenkonzept beinhaltet die ökologische Aufwertung von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen in eine extensive Nutzung. Die Flächen werden zum BNT B212 – mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland entwickelt.
- 7.4 Sämtliche Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind alle zwei Jahre auf Ihren Pflegezustand zu kontrollieren. Dabei ist eine Störzeigerkontrolle durchzuführen und ein Kurzbericht der Unteren Naturschutzbehörde zuzustellen.
- 7.5 Der gesamte Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes, anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen. Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft als ökologische Ausgleichsflächen zu sichern

8 Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Schutz vor Außenlärm

8.1.1 Zum Schutz vor Außenlärm ergeben sich Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile. Entsprechend der in Teil A – Planzeichnung – festgesetzten Lärmpegelbereiche (Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) – Lärmpegelbereiche (LPB)) muss die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) des zu betrachtenden schutzbedürftigen Raums ein bestimmtes resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ erfüllen, welches nach der DIN 4109-1 (2018-01) zu ermitteln ist.

Lärmpegelbereich LPB nach DIN 4109-1	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB]
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80 ¹⁾
¹⁾ Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.	

8.1.2 Von der genannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Lärmschutz resultieren.

8.2 Gewerbelärm

8.2.1 Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die in Teil A – Planzeichnung – festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (2006-12) weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Gebiet	Emissionskontingente L _{EK} [dB]		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung [m ²]
	Tagzeit	Nachtzeit	
GE 1	60	45	17.230
GE 2	59	44	4.081
GE 3	56	41	7.889
GE 4	53	38	3.728

8.2.2 Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Teilfläche an. Die Emissionskontingente LEK beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Ausgenommen sind hierbei Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist (öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen).

8.2.3 Die Ermittlung der sich aus den maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspiegel ergebenden Immissionskontingente LIK hat gemäß DIN 45691 (2006-12), Abschnitt 5, zu erfolgen.

8.2.4 Die Berechnung der Einwirkungen des konkreten Vorhabens hat nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 zu erfolgen. Die Einhaltung der LIK (und damit auch der LEK) ist gegeben, wenn der Beurteilungspegel L_r des konkreten Vorhabens an jedem zu betrachtenden Immissionsort kleiner oder gleich dem Immissionskontingent LIK ist ($L_r \leq LIK$).

8.2.5 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

9 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

9.1 Schutz der nicht zur Fällung vorgesehenen Gehölze (Bäume und Sträucher) vor unbeabsichtigten Beschädigungen und Störungen während der Vogelbrutzeit.

- 9.2 Bauzeitbeschränkung: Um Störungen während der Brutsaison der Vögel zu vermeiden, sind die Baufeldfreimachung (Gehölzfällungen) sowie Bodenarbeiten (Oberboden abtragen etc.) nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig. Falls die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, gilt zusätzlich nachfolgende Vermeidungsmaßnahme.
- 9.3 Ökologische Baubegleitung bei Bauarbeiten im Sommer: Sollten Bauarbeiten im Sommerhalbjahr (März – September) stattfinden, so sind unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten zwingend die Bäume/Gehölze sowie der Boden auf Brutvogelaktivität zu untersuchen und die Ergebnisse zu dokumentieren. Werden im Rahmen der Baubegleitung bereits brütende Vögel vorgefunden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Bautätigkeiten bis zu deren Brutende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden.
- 9.4 Maßnahmen gegen Vogelschlag: Gegen Vogelschlag sind Verglasungen über Eck oder Durchsicht-Situationen zu vermeiden oder durch vogelsichere Alternativen zu ersetzen. Bei Einsatz von Glas ist geprüftes Vogelschutzglas und Mustermarkierungen nach dem aktuellen Stand der Forschung zu verwenden.
- 9.5 Verwendung von Beleuchtungsanlagen mit geringer schädlicher Einwirkung auf Tiere insbesondere Insekten und Vögel nach dem aktuellen Stand der Forschung (z. B. „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020) zur Minderung der Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere).

10 Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

10.1 Dachformen, Dachneigungen

Folgende Dachformen und Dachneigungen sind für Hauptgebäude zulässig.

Satteldach (SD)	max. 20°
Pulldach (PD)	10° - 30°
Flachdach (FD)	0° - 5°

10.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung, Einfriedungen

10.2.1 Für Dacheindeckungen sind nur Materialien mit gedeckten Farbtönen zulässig. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Dachflächen, soweit sie als Solaranlagen oder Gründächer ausgebildet werden, sowie Dachflächen von Oberlichtern.

10.2.2 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in der Dachfläche, neigungsparallel (zu selbiger) in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche der Dachhaut zulässig.

10.2.3 Flachdächer von Hauptgebäuden und Bedachungen von Tiefgaragenzufahrten sind mit einem Anteil von 80 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - als extensiv begrünte Dächer auszubilden, sofern keine Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie errichtet werden.

10.2.4 Einfriedungen sind mit einer max. Höhe von 2,0 m über Geländeoberkante zulässig. Einfriedungen sind ausschließlich als Metall- und Stahlgitterzäune zulässig.

10.2.5 Zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante ist ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauern und Mauersockel sind als Einfriedung von Baugrundstücken nicht zulässig.

10.3 Werbeanlagen

Blinkende und bewegliche (ausgenommen Werbefahnen) Werbeanlagen sind grundsätzlich nicht zulässig. Werbeanlagen einschließlich Pylone dürfen nicht über den Dachabschluss der Gebäude hinausragen. Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig.

11 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Arten- und Pflanzliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten bzw. klimawandelangepasste Arten angrenzender Florenregionen in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Bäume in Grünflächen

Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|
| - Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| - Acer pseudoplatanoides | Berg-Ahorn |
| - Quercus robur | Stiel-Eiche |
| - Quercus robur ‚Fastigiata‘ | Säuleneiche |
| - Salix alba | Silber-Weide |
| - Salix alba ‚Liempde‘
(Sorte mit geradem, aufrechten Wuchs) | Silber-Weide |
| - Tilia cordata | Winter-Linde |
| - Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| - einheimische Obstbaumsorten | |

Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| - Acer campestre | Feld-Ahorn |
| - Betula pendula | Sand-Birke |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘ | Säulen-Hainbuchen-Hochstamm |
| - Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| - Pyrus pyraster | Wild-Birne |
| - Sorbus aria | Mehlbeere |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche |

Bäume am Straßenrand

Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| - Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| - Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘ | Säulen-Hainbuchen-Hochstamm |
| - Populus nigra ‚Italica‘ | Säulenpappel |
| - Quercus robur | Stiel-Eiche |
| - Quercus robur ‚Fastigiata‘ | Säuleneiche |
| - Salix alba ‚Liempde‘
(Sorte mit geradem, aufrechten Wuchs) | Silber-Weide |
| - Tilia tomentosa | Silber-Linde |

Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm

- | | |
|------------------------|----------------|
| - Amelanchier ovalis | Felsenbirne |
| - Cornus mas | Kornelkirsche |
| - Corylus avellana | Haselnuss |
| - Crataegus monogyna | Weißdorn |
| - Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| - Rhamnus frangula | Faulbaum |
| - Ligustrum vulgare | Liguster |
| - Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| - Rosa arvensis | Feld-Rose |
| - Rosa canina | Hunds-Rose |
| - Rosa glauca | Hecht-Rose |
| - Rosa rubiginosa | Wein-Rose |
| - Salix aurita | Öhrchen-Weide |
| - Salix caprea | Sal-Weide |
| - Salix cinerea | Grau-Weide |
| - Salix fragilis | Bruch-Weide |
| - Salix purpurea | Purpur-Weide |
| - Salix rosmarinifolia | Rosmarin-Weide |
| - Salix triandra | Mandel-Weide |

Dachbegrünung

- | | |
|---------------------------|-----------------------|
| - Anthericum liliago | Astlose Graslilie |
| - Anthyllis vulneraria | Wundklee |
| - Briza media | Zittergras |
| - Carlina vulgaris | Golddistel |
| - Dianthus carthusianorum | Karthäusernelke |
| - Galium verum | Echtes Labkraut |
| - Hieracium pilosella | Kleines Habichtskraut |
| - Koeleria glauca | Schillergras |
| - Melica ciliata | Wimpernperlgras |
| - Petrorhagia saxifraga | Steinnelke |
| - Sedum album | Weißer Mauerpfeffer |
| - Sedum sexangulare | Milder Mauerpfeffer |
| - Sedum reflexum | Felsen-Fetthenne |
| - Saxifraga paniculata | Trauben-Steinbrech |
| - Saponaria ocymoides | Polsterseifenkraut |
| - Stipa-Arten | Federgras |
| - Thymus pulegioides | Gewöhnlicher Thymian |
| - Thymus serpyllum | Kriechender Thymian |

2 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die für die Herstellung der Straßenkörper notwendigen, in der Planzeichnung dargestellten Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Dabei verbleibt die in Anspruch genommene Grundstücksfläche im Eigentum des Anliegers.

3 Freiflächengestaltung

Im Bauantrag bzw. in den Unterlagen zum Freistellungsverfahren sind die nach Pflanzgeboten festgesetzten Anpflanzungen darzustellen und nachzuweisen (Lage, Pflanzenarten, Anzahl). Ebenso ist der Umgang mit auf dem Grundstück anfallendem Regenwasser zu dokumentieren.

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die notwendigen Abstandsflächen zu benachbarten Flächen zu beachten.

4 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Es wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) eingehalten werden. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre)

ausschließen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG).

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

6 Grundwasserschutz

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

7 Immissionsschutz

Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenerte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

8 **Bauliche Anlagen an Kreisstraßen**

Auf die gesetzlichen Vorgaben gemäß Art. 23 und Art. 24 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) wird verwiesen.

9 **Entsorgung**

Gewerbebetriebe haben die maßgeblichen abfallrechtlichen Bestimmungen der Gewerbeabfallverordnung, insbesondere das Trennungs- und Verwertungsgebot, sowie hinsichtlich der erforderlichen Restmülltonne die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises zu beachten.

10 **Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Im Falle des Vorkommens von Auffüllungen, insbesondere mit Straßenaufbruch und Bau-schutt, sind die Aushubarbeiten von einem qualifizierten und mit der Altlastenproblematik vertrauten Fachbüro zu begleiten und zu dokumentieren. Organoleptisch auffälliges Material ist zu separieren, untersuchen zu lassen und entsprechend der Belastung zu verwer-ten/entsorgen.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwer-ten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachge-mäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, emp-fohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Be-ginn der Baumaßnahme zu klären. Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfä-higkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bau-prozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennut-zern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baube-gleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzu-tragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder

seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Haufwerke dürfen nicht befahren werden.

11 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft Nr. 1.8 - 5, Stand 08.2000 bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen, wobei darauf zu achten ist, dass die erste Löschwasserentnahmestelle in weniger als 100 m vom jeweiligen Objekt entfernt ist. Des Weiteren sollten Hydranten in regelmäßigen Abständen errichtet werden (80 m bei geschlossener, 100 m bei halboffener und 120 m bei offener Bebauung. Da Hydranten zugänglich zu halten sind (auch im Winter; Freihalten von Schnee und Eis) ist es ratsam Überflurhydranten zu bevorzugen. Ggf. sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem zuständigen Stadt- bzw. Kreisbrandrat Löschwasserteiche gemäß DIN 14210, Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 einzuplanen. Insbesondere bei hohen Brandlasten kann sich der Bedarf an Löschwasser erhöhen. Der Bedarf sollte anhand des Ermittlungs- und Richtwertverfahrens des ehem. Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz ermittelt werden.

Die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2016/2017, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, insbesondere der Abschnitt II3 Nr. 32 - Brandschutz - sind zu berücksichtigen.

12 Normen, Richtlinien und Vorschriften

Die im Rahmen von Festsetzungen aufgeführten Normen und Richtlinien können bei der Stadt Freilassing zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen während den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eham I“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Freilassing den

.....
Erster Bürgermeister

(Siegel)