



---

## Stadt Freilassing, Bebauungsplan „Gesundheitskompetenzzentrum Freilassing“ mit integriertem Grünordnungsplan

### Festsetzungen durch Text / Hinweise durch Text

---

Vorentwurf in der Fassung vom 27.05.2025

#### Gliederung des Bebauungsplanes:

Präambel

A. Planzeichnung

B. Festsetzungen durch Planzeichen

C. Hinweise durch Planzeichen

D. Festsetzungen durch Text

E. Hinweise durch Text

F. Verfahrensvermerke

---

## D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

*Zur Ausfertigung werden diese Festsetzungen durch Text auf dem Planteil eingefügt.*

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sowie als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Klinik und Gesundheitszentrum“ festgesetzt.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen unzulässig

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

1.3 Im Sondergebiet sind nachfolgend angeführte Nutzungen zulässig.

- Klinik
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Fachärzteezentrum / Facharztpraxen einschließlich Räumen für medizinische Eingriffe und Operationen
- Einrichtungen der Physiotherapie und medizinischen Rehabilitation
- Einrichtungen der medizinischen Versorgung, wie Apotheke, Sanitätshaus oder Labor

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

### **2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Die maximal zulässige GRZ darf für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50% überschritten werden.

### **2.2 Maximal zulässige Geschossflächenzahl**

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 Abs. 2 BauNVO ist in der Planzeichnung festgesetzt.

### **2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die höchstzulässige Wandhöhe der Hauptgebäude, gemessen an der Oberkante der Attika bzw. Absturzsicherung, ist durch Planeintrag innerhalb der Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt ist die maximale Höhenlage der Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses in Metern über Normalhöhennull (NHN). Die maximale Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens ist durch Planeintrag innerhalb der Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die höchstzulässige Wandhöhe, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens bis zum traufseitigen höchsten Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, darf bei Garagen und bei Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO 3,0 m nicht überschreiten.

Technische Aufbauten sind oberhalb der festgesetzten Wandhöhe ausnahmsweise zulässig

- bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m über der festgesetzten Wandhöhe,
- in einem Abstand von mindestens 2 m gegenüber allen Dachkanten,
- mit einem Flächenanteil von maximal 30% der jeweiligen Dachfläche und
- wenn diese vollständig eingehaust sind.

### **2.4 Maximale Anzahl von Vollgeschossen**

Die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen gem. § 20 Abs. 1 BauVO ist durch Planeintrag innerhalb der Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

## **3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 509 ist die Errichtung von Stellplätzen abweichend davon nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der Fläche für Stellplätze zulässig. In der Fläche für Stellplätze ist auch die Errichtung eines Split-Level-Parkdecks mit einer max. Höhe von 3 m über dem Höhenbezugspunkt der angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **4 Bauweise**

Die Bauweise gemäß § 22 BauNVO ist in der Planzeichnung festgesetzt.

## **5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- 5.1 Unterirdische Gebäudeteile sind, sofern sie nicht von oberirdischen Gebäudeteilen überdeckt sind (ausgenommen hiervon sind Balkone und Vordächer), mit einer belebten Oberbodenschicht mit einer Dicke von mind. 50 cm zu überdecken.
- 5.2 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.
- 5.3 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.
- 5.4 In begründeten Ausnahmefällen ist eine Einleitung in das Mischwasserkanalnetz zulässig.
- 5.5 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.

## **6 Immissionsschutz**

Ggf. Ergänzung nach Vorlage Gutachten

## **II Bauordnungsrechtliche Festlegungen**

### **1 Abstandsflächen**

Es sind gesetzliche Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten.

### **2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **2.1 Dächer und Dachaufbauten**

2.1.1 Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 10° sowie Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung bis max. 24°.

2.1.2 Mindestens 60% aller Dachflächen bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm für extensive Begrünung vorzusehen. Die Ausführung als Solar-Retentions-Gründach bzw. die Kombination aus Dachbegrünung und Solarmodulen mit aufgeständerten Solarmodulen ist zulässig und reduziert nicht die anrechenbare Gründachfläche.

2.1.3 Nebengebäude und Einhausungen wie z.B. Radabstellflächen und Müllhäuschen sind durch eine extensive Dachbegrünung einzubinden.

#### **2.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Photovoltaik- und Solaranlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über der jeweils festgesetzten Wandhöhe zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 2 m gegenüber den Dachkanten einhalten.

#### **2.3 Fassadengestaltung**

2.3.1 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auch an der Fassade zulässig.

- 2.3.2 Bei der Fassadengestaltung sind großflächige helle Farbtöne, wie weiß, hellbeige und hellgrau zu verwenden.

### **3 Werbeanlagen**

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre Ausrichtung ist nur zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin zulässig.
- 3.2 Zulässig ist eine Werbeanlage nur, wenn sie an die Wand eines Hauptgebäudes, einer Nebenanlage, einer Garage oder eines überdachten Stellplatzes montiert ist.
- 3.3 Freistehende Werbeanlagen sind in Form von Stelen, Pylonen sowie Kästen ebenfalls zulässig. Sie sind bis zu einer Grundfläche von max. 1,0 m x 0,4 m und einer Höhe von max. 4,0 m über Gelände zulässig. Die Anlage muss einen Mindestabstand von 0,5 m zu den angrenzenden Verkehrsflächen einhalten. Je Sondergebietsteilfläche ist nur 1 solche Anlage zulässig.
- 3.4 Werbeanlagen an einer Nebenanlage, einer Garage oder einem überdachten Stellplatz dürfen deren tatsächlich geplante/ausgeführte Wandhöhe nicht überschreiten.
- 3.5 Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 5% der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.
- 3.6 Die Fläche einer Werbeanlage darf nicht größer als 2,0 m<sup>2</sup> sein.
- 3.7 Werbeanlagen auf dem Dach oder Dachterrassen sind unzulässig. Auf Dachaufbauten bzw. deren Einhausung ist je Gebäudeseite ein Firmenzeichen zulässig. Oberhalb der Fenster des 1. Obergeschosses sind Werbeanlagen an Fassaden nur als an der Fassade anliegende Einzelbuchstaben oder Logos zulässig.
- 3.8 Im Übrigen sind nicht zulässig:
- 3.8.1 Transparente, Planen, Folien, Textilien oder Netze an Gebäuden
- 3.8.2 Fensterbeklebungen mit einem Beklebungsteil über einem Drittel der jeweiligen Fensterfläche
- 3.8.3 Freistehende Werbeanlagen in Form von Transparenten, Planen, Folien, Textilien, Netzen oder Bildschirmen an Rahmen-, Spannseil- oder ähnlichen Konstruktionen
- 3.8.4 Werbeanlagen auf dem Dach
- 3.8.5 Lichtwerbung (beleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlagen bzw. Werbeanlagen mit bewegtem Licht, mit Lichtunterbrechung sowie Projektionen)
- 3.8.6 In den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen wie sogenannte Skybeamer
- 3.8.7 Akustische Werbeanlagen

### **4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge**

- 4.1 Die Anzahl der notwendigen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) zu ermitteln und nachzuweisen.

### **5 Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur zulässig, wenn diese aus sicherheitsrelevanten oder medizinischen Gründen zur Abtrennung eines geschützten Freibereiches dienen mit Ausnahme von Geländern und Absturzsicherungen.

### **III Grünordnung und Artenschutz**

#### **1 Pflanzung und Erhaltung von Gehölzen**

- 1.1 Bäume, die als zu erhalten/pflanzen festgesetzt sind, müssen dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden.
- 1.2 Alle vorgeschriebenen Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neubepflanzungen der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.  
Von den im Planteil festgesetzten Standorten, nicht jedoch von der Anzahl kann abgewichen werden.
- 1.3 Die Pflanzen- und Saatgutauswahl ist auf heimische Arten auszurichten und hat den Kriterien Trockenheitstoleranz, Pollen-/ Nektarangebot und Raumwirkung zu folgen.
- 1.4 Folgende Mindestpflanzgrößen werden festgesetzt:
  - Baumgröße: Als Bäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 20 - 25 cm mit Ausnahme der Obstbäume, zu verwenden. Obstbäume sind als Hochstamm zu pflanzen.
  - Strauchgröße: Als Sträucher sind Gehölze der Größe 100 - 150 cm zu verwenden.

#### **2 Grünflächen**

- 2.1 Die nicht überbauten Flächen sind zu bepflanzen oder zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze, Terrassen oder für technische Dachaufbauten dienen. Stein- oder Schottergärten, ohne Bewuchs, sind nicht zulässig.
- 2.2 Alle Pflanzungen und Ansaaten haben nach Herstellung der Bezugsfertigkeit, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

#### **3 Artenschutz**

- 3.1 Fällungen dürfen nur im Zeitraum 1.10. bis 28./29.02. durchgeführt werden und sind durch eine ökologische Baubegleitung zu koordinieren.
- 3.2 Beleuchtung
  - 3.2.1 Für Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißen LEDs (Lichtfarbe 2.700-3.000 Kelvin) oder Natriumdampfniederdrucklampen zu verwenden.
  - 3.2.2 Leuchtgehäuse sind dicht, ohne Fallenwirkung für Insekten auszuführen. Die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht übersteigen.
  - 3.2.3 Die Beleuchtung muss nach unten gerichtet sein und darf keine Abstrahlung nach oben, über die Horizontale hinweg aufweisen.
  - 3.2.4 Reine Fußwegbeleuchtung muss bodennah erfolgen und darf eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.
  - 3.2.5 Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung muss ab 23 Uhr abgeschaltet werden.
- 3.3 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Glasflächen, insbesondere solche mit Durchsicht auf freien Himmel und Vegetation, so zu gestalten oder durch Materialwahl, Strukturierung, Beschichtung zu behandeln, dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben. Freistehende Glaswände und transparente Konstruktionen mit Durchsichten auf freien Himmel oder Vegetation hinter dem Glas sind zwangsläufig mattiert oder mit einer Bemusterung gegen Vogelschlag herzustellen.

3.4 Ggf. weitere Festsetzungen nach Vorlage Gutachten

## **E HINWEISE DURCH TEXT**

*Zur Ausfertigung werden diese Hinweise durch Text auf dem Planteil eingefügt.*

### **1 Kommunale Satzungen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die städtischen Satzungen, sofern durch den Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen festgesetzt werden. Darüber hinaus sind unter anderem die Bestimmungen zur kommunalen Abfallwirtschaft im Rahmen der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Bewirtschaftung von Abfällen im Landkreis Berchtesgadener Land (Abfallwirtschaftssatzung) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

### **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, abzuschleppen, 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.

Die Einhaltung der DIN 19639 zum Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben ist zu beachten.

### **6 Niederschlagswasser und Entwässerung**

#### **6.1 Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser**

in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in oberirdische Gewässer TREN OG) sind einzuhalten.

6.2 Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit den entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

6.3 Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der DWA-Blätter A 138 und M 153 einzuhalten.

## **7 Baumschutz**

Die Regelungen der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, der R SBB - Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen, der ZTV-Baumpfleger und der ZTV-Vegetationstragschichten sind zu beachten.

## **8 Denkmalschutz**

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

## **9 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften**

Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können im Rathaus der Stadt Freilassing, Münchener Straße 15, während der allgemeinen Dienststunden 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 Artenliste / Eingrünung - Gehölzliste**

Es wird auf das Merkblatt Eingrünung – Gehölzliste des Landratsamtes Berchtesgadener Land verwiesen.