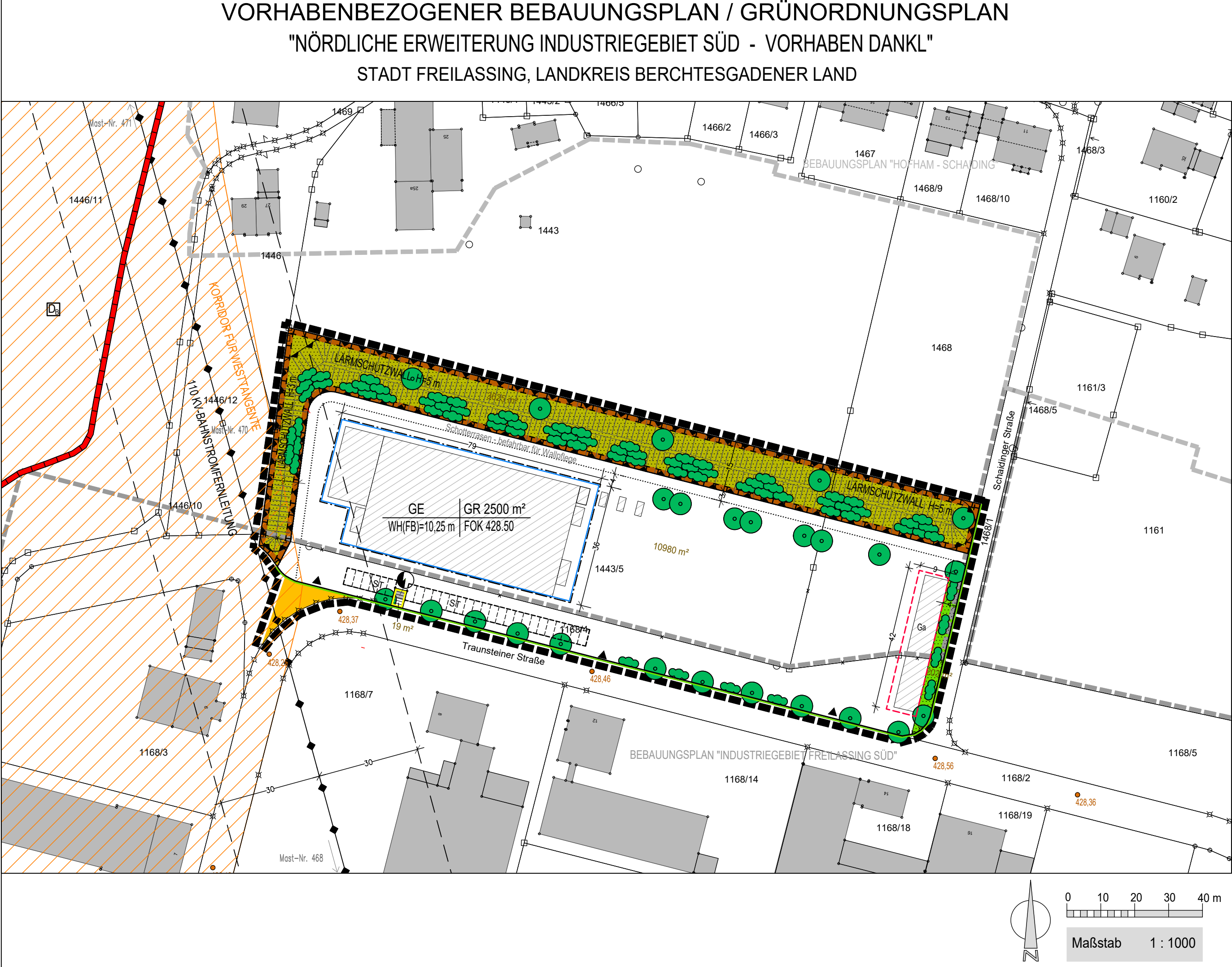




Die Stadt Freilassing erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § § 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), 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 vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als S A T Z U N G.

Das Planungsgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd - Vorhaben Dank!" überlagert einen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes "Industriegebiet Freilassing Süd". Nach dem Grundsatz "lex posterior derogat legi priori" wird das bisherige Recht lediglich überlagert. Im Falle der Aufhebung/Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nördliche Erweiterung Industriegebietes Süd - Vorhaben Dank!" würde in diesen Bereichen wieder der Bebauungsplan "Industriegebiet Freilassing Süd" zur Anwendung kommen.

Bestandteile der Satzung:
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan/Grünordnungsplan "Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd - Vorhaben Dank!" in der Fassung vom 22.07.2025
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 22.07.2025

A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	
	GEWERBEGEBIET
	MAX. GRÜNLÄCHEN Z.B. 2500 m²
	MAX. WANDHÖHE AN OBERKANTE ERDGESCHOSSFUßBODEN IN METERN
	MAX. HÖHE DER FERTIGEN ERDGESCHOSSFUßBODENoberkante IN METERN ÜBER NNH Z.B. 428,50 m
	BAUGRENZE
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGENGARPORT UND NEBENANLAGEN
	STRASSENABGRENZUNGSLINIE
	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
	PRIVATE GRÜNLÄCHE
	PRIVATE GRÜNLÄCHE - EXTENSIVE NUTZUNG
	PFLANZGEBOT FÜR STANDORTHEIMISCHE LAUBBÄUME, STANDORTABWEICHUNG ZULÄSSIG
	PFLANZGEBOT FÜR STANDORTHEIMISCHE STRÄUCHER, STANDORTABWEICHUNG ZULÄSSIG
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSIVMASSEN, ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT - AUSGLEICHFLÄCHE
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUR VORKEHRUNG VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINFLÜßEN - LÄRMSCHEIDUNG, HÖHE 5 m bzw. 3 m
	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN - ELEKTRIZITÄT
	MASSZAHLEN IN METERN, Z.B. 3 m
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

B. ZEICHNERISCHE HINWEISE	
	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	BESTEHENDES GEBÄUDE
	AUFLASSENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	VORSCHLAG FÜR SITUATION DER GEBÄUDE
	FLURKSTÜCKNUMMER, Z.B. 1443/5
	AUFMASSPUNKT-BESTEHENDER KANALDECKEL MIT ANGABE DER HÖHENLAGE ÜBER NNH
	PRIVATE STELLPLATZE
	ENFÄHRT
	KORRIDOR FÜR WESTGANGENDE (GEM. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE ANHANG)
	110 KV BAHNSTROMFERNLEITUNG - OBERIRDISCH, MIT SICHERHEITSBEREICH
	UNGEFÄHRE GRÖSSE DER EINZELNEN TEILBEREICHE DES PLANUNGSgebietes, Z.B. 10980 m²
	GRENZE VON BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANEN
	BODENDENMAL

- C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossene Nutzungen: Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Vergnügungsbetriebe sind unzulässig. Gemäß § 12 Abs. 3a i.V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1. Grundfläche
Die maximal zulässige Grundfläche (GR) wird mit 2500 m² festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist maximal bis zu einer GRZ II von 0,80 zulässig.
- 2.2. Seitliche Wandhöhe
Als seitliche Wandhöhe (FB) gilt das Maß von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite bzw. bei Flachdächern mit dem oberen Abschluss der Wand. Die seitliche Wandhöhe darf maximal 10,25 m betragen. Technisch notwendige Bauteile (Kamine, Fahrstuhlschächte, Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Lüftungsanlagen usw.) dürfen die festgesetzten Höhen um maximal 1 m überschreiten.
3. Fußbodenhöhe und Geländeanpassung
Die maximale Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bezogen auf NNH ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das an die Gebäude angrenzende Gelände ist bis mindestens 0,20 m unter die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses aufzufüllen. Der derzeit entlang der Traunsteiner Straße bestehende Lärmschutzwall ist komplett abzutragen und gem. Planzeichnung im Norden und Westen des Baugebietes mit einer Höhe von 5 m bzw. 3 m neu anzulegen.
4. Nebenanlagen
Auf dem Baugrundstück ist die Errichtung von maximal drei mobilen Regallagern mit einer Größe von max. 4,5 m x 2,5 m und einer Höhe von max. 4 m auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
5. Lagerung von Gegenständen
Auf den Freiflächen gelagerte Gegenstände dürfen die Höhe des angrenzenden Lärmschutzwalles nicht überschreiten.
6. Grünordnung
- 6.1. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
Zur Eingrünung des Baugebietes ist im Osten entlang der Straße eine private Grünfläche anzulegen, die mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Darüber hinaus ist mindestens 20% der als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücksfläche zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Zu diesen zählen auch die im Norden und Westen zur Pflege des Lärmschutzwalles erforderliche Schotteransenfälle sowie Sickermulden. Insgesamt sind auf dem Baugrundstück mindestens 20 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, wobei ein von der Planzeichnung abweichender Standort zulässig ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sind vorrangig Gehölze unten stehender Arten- und Pflanzliste zu verwenden. Bei den Bäumen sollten beide Wuchsklassen gemischt werden. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Bei Gehölzpflanzungen im Einflussbereich der Bahnstromleitung sind die Sicherheitsvorschriften zu beachten.
- 6.2. Arten und Pflanzliste
- | Bäume 1. Wuchsklasse | Bäume 2. Wuchsklasse |
|--|--|
| Mindestpflanzqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt | Mindestpflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt |
| Stammumfang (SU) 14-16 cm | Stammumfang (SU) 14-16 cm |
| Spitz-Ahorn (Acer platanoides) | Feld-Ahorn (Acer campestre) |
| Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) | Sand-Birke (Betula pendula) |
| Stiel-Eiche (Quercus robur) | Hainbuche (Carpinus betulus) |
| Säuleneiche (Quercus robur 'Fastigiata') | Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus 'Frans Fontaine') |
| Silber-Weide (Salix alba) | Vogel-Kirsche (Prunus avium) |
| Silber-Weide (Salix alba 'Liedpfer') | Wild-Birne (Pyrus pyrastis) |
| -Sorte mit geradem, aufrechten Wuchs | Mehlbeere (Sorbus aria) |
| Winter-Linde (Tilia cordata) | Eberesche (Sorbus aucuparia) |
| Sommer-Linde (Tilia platyphyllos) | |
| Silber-Linde (Tilia tomentosa) | |
| Säulenpappel (Populus nigra 'Italica') | |
- Sträucher
Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm
Felsenbirne (Amelanchier alba)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Haselnuss (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Pfaffenblütchen (Eunonymus europaeus)
Kleines Habichtskraut (Hieracium pilosella)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Feld-Rose (Rosa arvensis)
Hunds-Rose (Rosa canina)
Hecht-Rose (Rosa glauca)
Wein-Rose (Rosa rubrominosa)
Orchideen-Weide (Salix aurita)
Sal-Weide (Salix caprea)
Grau-Weide (Salix cinerea)
Bruch-Weide (Salix fragilis)
Purpur-Weide (Salix purpurea)
Rosmarin-Weide (Salix rosmarinifolia)
Mandel-Weide (Salix triandra)
- Dachbegrünung
Asteroid Grassilie (Anthericum lilago)
Wundklee (Anthyllus saxatilis)
Zittergras (Briza media)
Goldstiel (Carlina vulgaris)
Kartäuschenmelke (Dianthus carthusianorum)
Echtes Labkraut (Galium verum)
Kleines Habichtskraut (Hieracium pilosella)
Schillergras (Koeleria glauca)
Wimperperlgas (Melica ciliata)
Steinmelke (Petrorhagia saxifraga)
Weißer Mauerpfeffer (Sedum album)
Milder Mauerpfeffer (Sedum saxifraga)
Felsen-Fethenhe (Sedum reflexum)
Trauben-Steinbrech (Saxifraga paniculata)
Polsterseifenkraut (Saponaria cymoides)
Federgras (Stipa-Arten)
Gewöhnlicher Thymian (Thymus pulegioides)
Kriechender Thymian (Thymus serpyllum)
- 6.3. Ausgleichsmaßnahmen (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)
Der Ausgleichsbedarf für den Eingriff beträgt 9863 Wertpunkte. Hierfür wird im Norden des Planungsgebietes eine Ausgleichsfläche mit insgesamt 3625 m² festgesetzt. Entwicklungsziel ist eine Extensivgrünland mit Gebüsch und 5 Einzelbäumen im Bereich des geplanten Lärmschutzwalles. Da der Ausgleichsumfang, der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht wird, 14479 Wertpunkte beträgt, ergibt sich ein Überhang von 4616 Wertpunkten. Diese Wertpunkte werden dem Ökotoon der Stadt Freilassing gutgeschrieben. Es sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen: Der neu anzulegende Lärmschutzwall ist mit gebiets eigenem Saatgut zu begrünen und mind. 25 % der Fläche ist süd- bzw. östseitig mit autochthonem Pflanzmaterial der Arten- und Pflanzliste (arten- gemischte Gruppen, Raster 1,5 x 1,5 m mit vorgelagerter Krautzone) zu bepflanzen. Entlang der Nordseite des Walles sind 5 standortheimische Laubbäume der Arten- und Pflanzliste zu pflanzen. Die Freiflächen sind zu einer Extensivwiese zu entwickeln und dürfen maximal zweimal jährlich nicht vor Anfang Juli und im Herbst gemäht werden. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Düngem- und Spritzmitteln ist unzulässig. Die Umsetzung der Maßnahmen hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Ausfallende Pflanzen sind zu ersetzen. Bei Gehölzpflanzungen im Einflussbereich der Bahnstromleitung sind die Sicherheitsvorschriften zu beachten.
- 6.4. Artenschutz
Die Gehölze am bestehenden Wall dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten gefällt werden (nicht zwischen 01. März und 30. September). Unmittelbar vor der Entnahme von Bäumen und Sträuchern ist eine Prüfung auf relevante Habitatstrukturen besonders geschützter Arten nach § 44 BNatSchG durchzuführen. Sollten Quartiere oder Nistplätze gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Berchtesgadener Land abzusprechen.
- 6.5. Flächenbefestigung
Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Freiflächenflächen sind weitgehend als Kiesflächen herzustellen. Alle oberirdischen Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.
- 6.6. Boden
Im Zuge der Baumaßnahmen sind der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Aufwuchshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergund empfohlen. Die Aufwuchse sind nicht befrachten werden. Bei sämtlichen Baumaßnahmen ist der Geotechnische Bericht der Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Bahnhofplatz 4, 83278 Traunstein vom 08.07.2022 (AZ 2110 0237) zu beachten.

- 6.7. Einfriedungen
Einfriedungen sind sockellos und mit einem Abstand von mindestens 15 cm zum Boden zu errichten (Tierwanderung) und optisch zurückhaltend, schlicht zu gestalten.
- 6.8. Freiflächengestaltungsplan
Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 6.9. Vogelschutz
Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten großflächige Verglasungen vermieden und transparente Flächen für Vögel sichtbar gemacht werden. Dies kann durch halbttransparente Materialien, Vogelschutzglas mit geeigneten Markierungen (z.B. Sandstrahlungen, Siebdruckverfahren, Folien u.ä.) oder bauliche Maßnahmen (z.B. außenliegender Sonnenschutz, vorgelagerte Konstruktionen wie Gitter für Rankpflanzen u.ä.) erfolgen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektion müssen dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen. Wenn reines Glas verwendet wird, sollten die Gläser generell entspiegelt sein und einem Außenreflexionsgrad von max. 10 % aufweisen.
- 6.10. Außenbeleuchtung
- Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.
- Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin liegen.
- Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Fallenwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt.
- Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit "Full-Cut-Off-Leuchten" (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen.
- Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzen.
7. Schallschutz
7.1. Es ist der in der Planzeichnung dargestellte Lärmschutzwall zu errichten. Die in der Planzeichnung angegebenen Höhen des Schallschutzwalles bezieht sich auf die Geländehöhe.
7.2. Das Vorhaben ist entsprechend den vorgelegten Unterlagen zu errichten und unter Berücksichtigung von Ziff. 7 (Ausgangsdaten) der schalltechnischen Untersuchung des IB BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 09.11.2022 (Bezeichnung LA22-211-G01-01) zu betreiben. Sollte der tatsächliche Betriebsumfang bzw. die noch vorzulegende verbindliche Betriebsbeschreibung von diesen schalltechnisch untersuchten Ausgangsdaten maßgeblich abweichen, ist die schalltechnische Untersuchung entsprechend dem dann tatsächlichen Betriebsumfang anzupassen und der Stadt Freilassing als Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit vorzulegen.
7.3. Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen An-leitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26.08.1998 (GMBI.S503) zu beachten.
7.4. Ein Betrieb samt zugehörigen Liefer- und Parkverkehr etc. zur Nachtzeit (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) ist nicht zulässig.
7.5. Der gemittelte Halleninnenpegel Li darf 83 dB(A) nicht überschreiten. Folgende bewertete Schalldämmmaße R_a müssen bei der Bauausführung des errichteten Baukörpers dann mindestens erfüllt werden:
Fassade, Dach R_a ≥ 23 dB(A)
Tor R_a ≥ 18 dB(A)
Die angegebenen Schalldämmmaße müssen durch die Gesamtkonstruktion des entsprechenden Außenbauteils erreicht werden (z.B. gesamte Wandkonstruktion des Baukörpers). Das Schalldämmmaß gibt den Mittelwert inklusive Einbauten (z.B. Lichtkuppeln, Fenster) an.
7.6. Die technischen Anlagen (Heizung, Lüftung, Klima) sind auf dem westlichen Dachbereich des Gebäudes zu errichten (vgl. auch Abb. in Anlage Ziff. 18.4 der schalltechnischen Untersuchung des IB BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 09.11.2022) und der Schalleitungspegel (L_{wa}) darf für diese Anlagen zusammen max. 60 dB(A) betragen.
7.7. Das unnötige Lauflassen von Motoren ist durch organisatorische Maßnahmen zu unterbinden.
7.8. Türen, Tore, Fenster etc. sind beim Betrieb, abgesehen vom betriebsnotwendigen Maße, grundsätzlich geschlossen zu halten.
7.9. Geräuschabstrahlende Anlagenteile sind entsprechend dem Stand der Schallschutztechnik zu errichten, zu warten und zu betreiben. Körperschallleitende Anlagenteile sind von luftschallabstrahlenden Anlagenteilen zu entkoppeln. Die Geräusche der Anlagen dürfen an den Immissionsorten nicht tonhellig oder tieffrequenz sein.
7.10. Auf gesonderte Aufforderung durch das Landratsamt Berchtesgadener Land ist durch ein anerkanntes schalltechnisches Beratungsbüro unverzüglich nachzuweisen, dass die o.g. Anforderungen beim Betrieb der Anlage erfüllt werden. Weitere Angaben, die sich aus Gründen des Immissionsschutzes als notwendig erweisen sollten, bleiben in diesem Zusammenhang vorbehalten.
8. Entwässerung
Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist möglichst breitflächig auf dem Baugrundstück zu versickern. Zur Sicherstellung einer leistungsfähigen Versickerung ist nördlich des geplanten Gebäudes eine Sickermulde herzustellen. Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und vor der Einleitung entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln. Das anfallende Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Die Regelungen der Entwässerungssatzung der Stadt Freilassing sind zu beachten.
- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Bauform
Die einzelnen Baukörper müssen einen rechteckigen Grundriss aufweisen.
2. Dachgestaltung
Es sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig. Dachgauben und negative Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Notwendige Dachbelichtungen sind zulässig. Bei der Ausbildung eines durchgehenden Firstes ist dieser parallel zur Gebäudelängsseite auszurichten. Sofern Dachflächen als Gründach ausgeführt werden, sind diese mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzubesen oder mit Sedumprossen zu bepflanzen. Die Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinie - der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. FLL sind einzuhalten.
3. Werbeanlagen
Werbeanlagen und Hinweisschilder müssen so gestaltet sein, dass sie sich nach Maß, Art, Werkstoff, Gestaltung und Farbe in das Gesamterscheinungsbild einfügen. Die Anbringung von Werbeanlagen, die in die nördlich gelegenen bebauten Bereiche wirken, sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen die Außenmauer der Gebäude nicht überragen und nicht auf dem Dach angebracht werden. Leuchtwerbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtprojektionen und grelle Farben sind unzulässig.
4. Abstandsflächen
Die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu den Abstandsflächen sind anzuwenden.
- D. TEXTLICHE HINWEISE
1. Denkmalschutz
Westlich des Planungsbereiches befindet sich folgendes Bodendenkmal: D-18143-0282: Brandgräberfeld der späten Bronze- und Urnenfelderzeit sowie Siedlung der späten Latènezeit und der römischen Kaiserzeit.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).
2. Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser von nicht oder nur leicht verschmutzten Flächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickern werden. Dabei ist eine freiflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sicker-schächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

- Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material soll keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Sollte dies trotzdem beabsichtigt werden, so ist dafür bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestaltung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerentleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWVFrei) bzw. des Gemeindebrauchs (Art. 18 BayWG) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestaltung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen u.ä.).
3. Grundwasser
Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld ggf. die entsprechenden wasserrechtlichen Gestaltungen einzuholen.
4. Starkniederschläge
Bei Starkregenereignissen können flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu beachten. Es wird daher empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass durch neue Baukörper bzw. Baumaßnahmen der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamm gegebenfalls so verändert werden kann, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Es wird daher empfohlen § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.
5. Regenwassernutzung
Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Grünanlagenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden.
6. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.Ä. hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.
7. Transformatorstation
Im Geltungsbereich befindet sich eine Transformatorstation der E.ON Bayern AG. Der Stationsort ist dauerhaft durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der E.ON Bayern AG zu sichern.
8. Leitungen
Bei Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt von Strom- und Telefonleitungen nicht beeinträchtigt wird. Abstände nach VDE sind einzuhalten. Kabel der Deutschen Telekom sind bei Berührung durch Bauarbeiten zu sichern und ggf. in Abstimmung mit der Deutschen Telekom zu verlegen oder umzulegen. Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen 2013 (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird. Ferner ist hinsichtlich der Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" zu beachten. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Von 110-kV-Bahnstromleitungen ausgehende elektromagnetische Felder können Ströme in und Spannungen auf leitenden Gegenständen, insbesondere langen metallenen Konstruktionen (z.B. Fernmeldeeinrichtungen, Zäune, Drahtgeflechte, Leitungen oder Rohre usw.) oder großflächigen metallenen Gegenständen (z.B. leitende Dächer, Tankbehälter, Container usw.) induzieren. Alle leitenden Teile müssen daher geeignet mit der Erde verbunden werden. Lange metallene Strukturen, die nur an einem oder wenigen Punkten mit der Erde verbunden sind und parallel zu einer 110-kV-Bahnstromleitung verlaufen, müssen in geeigneten Abständen geerdet und/oder mit isolierenden Elementen unterbrochen werden, um die Schleißenlänge zu vermindern. Im Weiteren ist darauf zu achten, dass es zu keiner elektrischen Verbindung zu Teilen der 110-kV-Bahnstromleitungs-Maste und deren Erdungsanlagen kommt. Es wird darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Versorgungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist. Unter den Leiterselten muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen. Bei Bauvorhaben im Einflussbereich der 110 kV Bahnstromleitung sind die für die DB Energie GmbH erforderlichen fachtechnischen und sicherheitsrelevanten Bedingungen zu berücksichtigen. Entlang der 110 kV Bahnstromleitung verläuft beiderseits ein Schutzstreifen von je 30 m bezogen auf die Leitungsebene. Innerhalb dieses Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken bzw. baulichen Anlagen und Wuchshöhe von Bepflanzungen gerechnet werden. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher – ausgehend vom bestehenden Geländeiveau – in der Regel 3,50 m nicht überschreiten. Änderungen am Geländeiveau (z.B. durch Aufschüttungen, Lagerung von Materialien) dürfen im Schutzstreifen nur in Abstimmung mit der DB Energie GmbH durchgeführt werden. Für Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens ist ferner die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß aktueller DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude innerhalb des Schutzstreifens muss der DIN 4102 Teil 7 entsprechen. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine leicht brennbaren Stoffe ohne feuerhemmende Bedachung gelagert werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 jeweils in der aktuell gültigen Fassung. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Antragsunterlagen zur Prüfung der Sicherheitsbelange und Stellungnahme der DB Energie GmbH vorzulegen. Für die Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über die geplanten Bauwerke bzw. baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Lage und Höhenentwicklung über NNH zwingend erforderlich. Es wird empfohlen eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der ggf. auftretenden Einschränkungen durch die o.g. Leitungen mit der Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie GmbH durchzuführen. Zur Vermeidung von Unfällen bei Arbeiten/Aktivitäten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen sind die Sicherheitsvorschriften gemäß aktueller DIN VDE 0105 einzuhalten. Es ist vom Antragsteller/ Bauherrn sicherzustellen, dass ein Sicherheitsabstand von Personen und Gerätschaften inkl. aller An- und Aufbauten (wie z.B. Maschinen, Gerüste, Ausrüstungen, Krane usw.) von mehr als 3 m zu den Seilen der 110-kV-Bahnstromleitung immer gewährleistet ist. Dabei ist zu beachten, dass alle möglichen Bewegungen der Seile hinsichtlich ihrer Ausschwing- und Durchhangsverhalten in Betracht gezogen werden müssen.
9. Abfallwirtschaft
Betriebe und sonstige Nichteinrichtungen haben die maßgeblichen abfallrechtlichen Bestimmungen der Gewerbeabfallverordnung sowie hinsichtlich der erforderlichen Restmülltonne die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises zu beachten.
10. Normen, Richtlinien und technischen Regelwerke
Alle Normen, Richtlinien und technischen Regelwerke, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, werden im Baumarkt der Stadt Freilassing während der üblichen Bürozeiten zur Einsicht bereit gehalten. 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). Die genannten Normen, Richtlinien und technischen Regelwerke können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.
11. Vorhaben- und Erschließungsplan
Auf weiteren Regelungen im Vorhaben- und Erschließungsplan wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB n der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Freilassing hat mit Beschluss des Bau- und Umwelt- und Energieausschusses vom die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Freilassing, den
Markus Hiebl, Erster Bürgermeister

Freilassing, den
Markus Hiebl, Erster Bürgermeister

Freilassing, den
Markus Hiebl, Erster Bürgermeister

STADT FREILASSING

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN "NÖRDLICHE ERWEITERUNG INDUSTRIEGEBIET SÜD - VORHABEN DANK!"

