



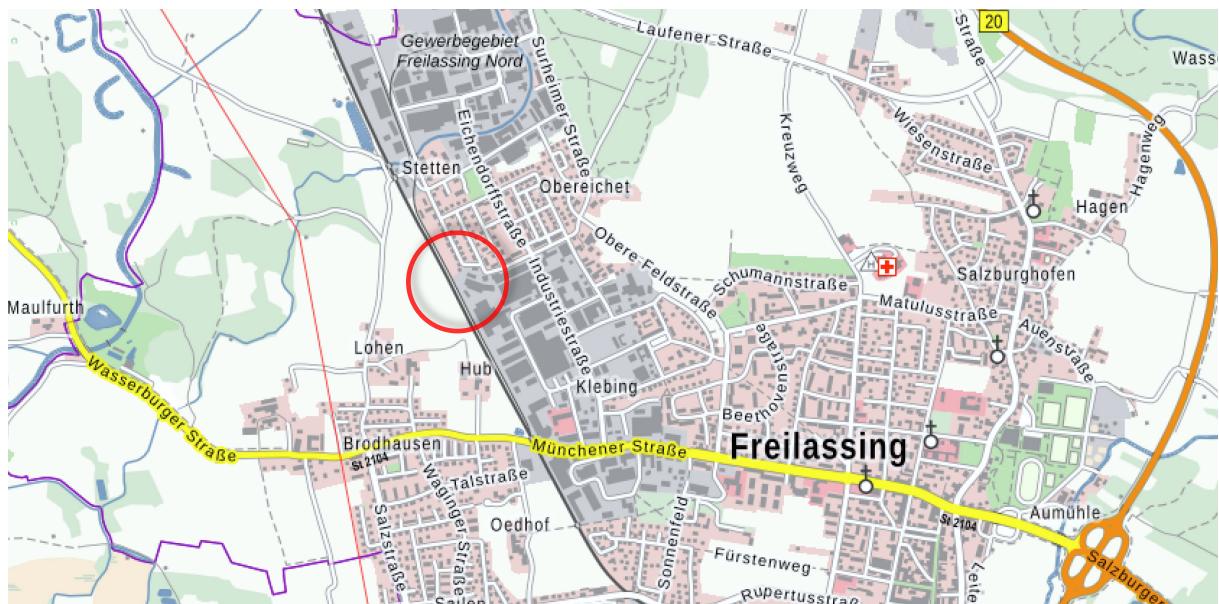
Stadt Freilassing

Landkreis Berchtesgadener Land

19. Änderung des Bebauungsplans „Klebing II“ - Vorhaben Robel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für Teilflächen der Grundstücke FLNrn. 1772/318 u. 1772/379 der Gemarkung Freilassing gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht

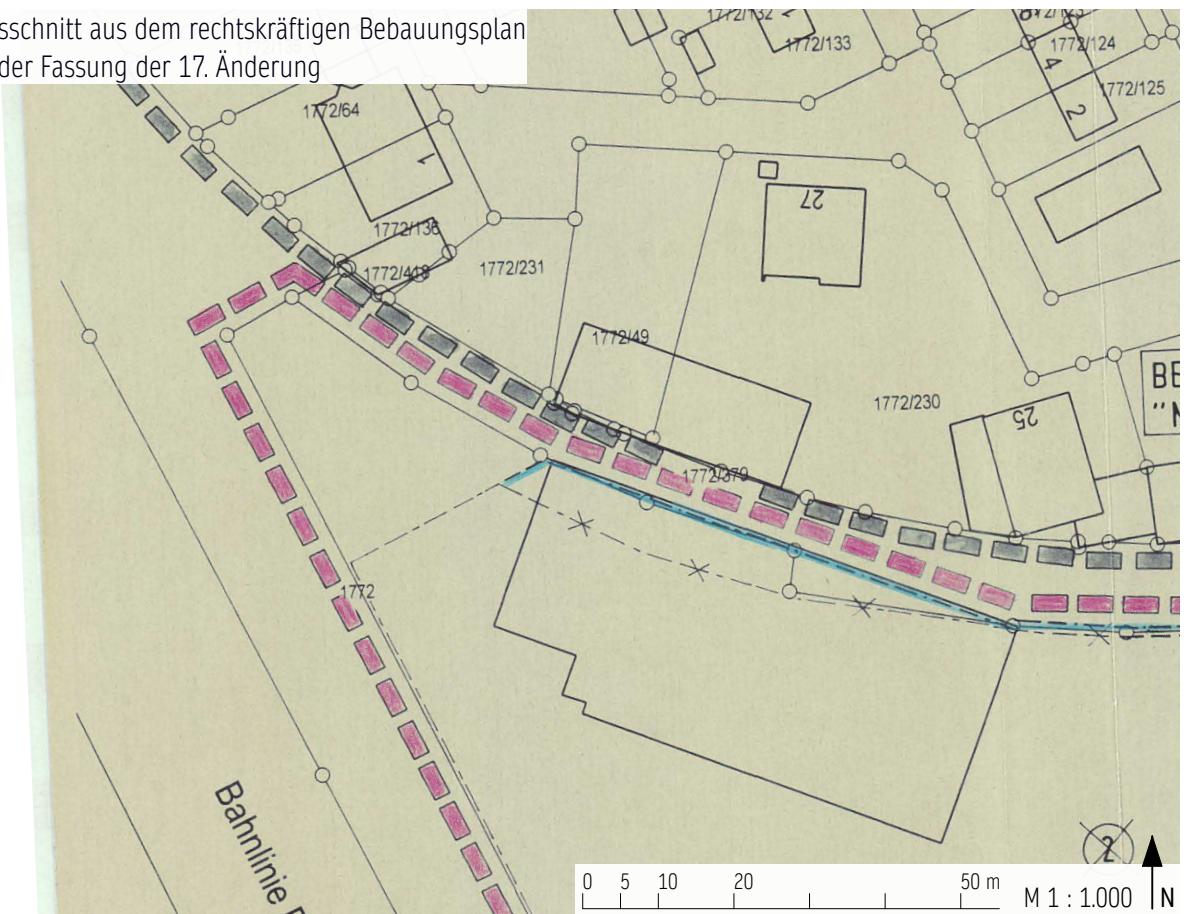
07.11.2025



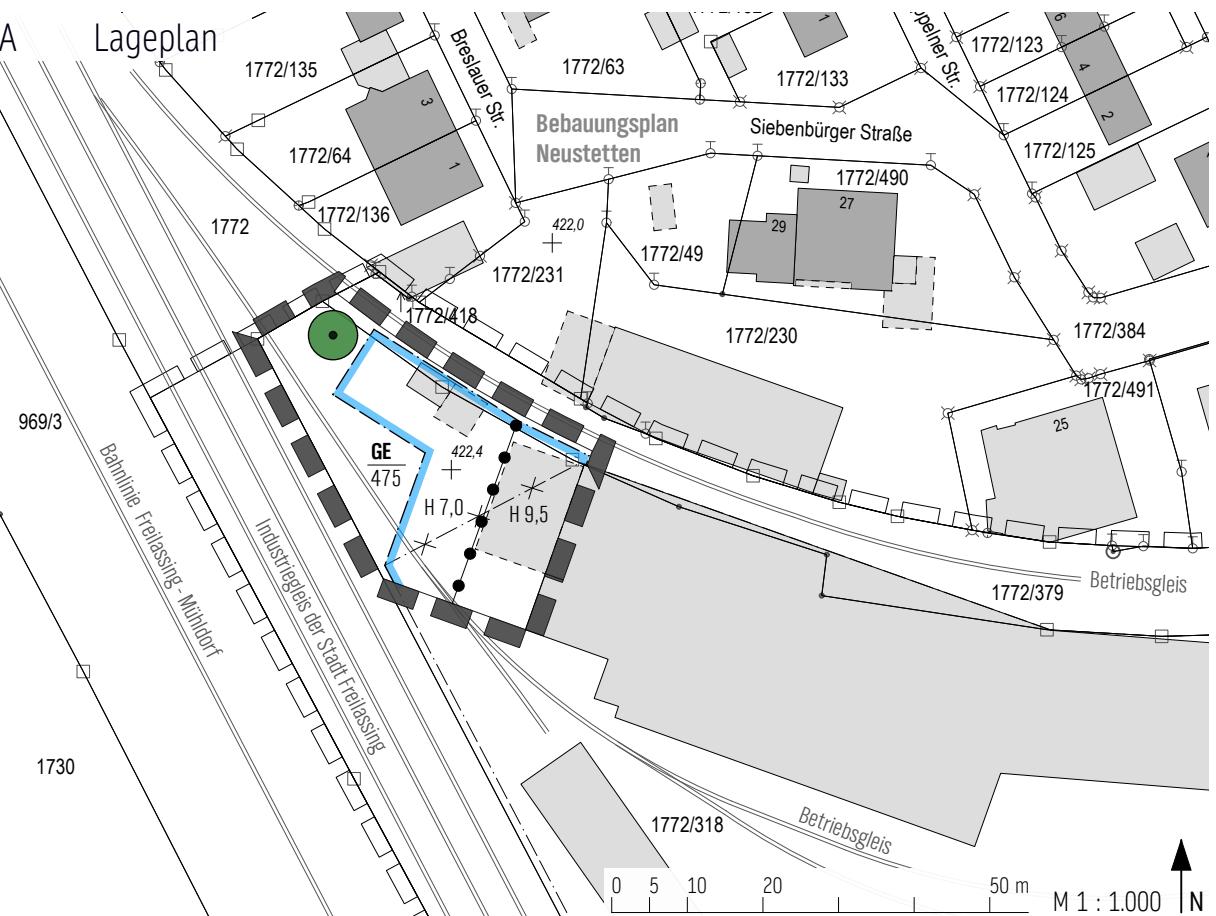
Die Stadt Freilassing erlässt aufgrund der §§ 9, 10, 12 u. 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 12 u. 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch §§ 4 u. 5 des Gesetzes v. 25.07.2025 (GVBl. S. 254) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Er ersetzt in seinem Geltungsbereich den bisherigen Bebauungsplan „Klebing II“.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan
in der Fassung der 17. Änderung



A Lageplan



B Festsetzungen mit Zeichenerklärung

- 1 Geltungsbereich
 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung
- 2 Art der baulichen Nutzung
 2.1 **GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- 2.2 Zulässig sind gemäß § 12 Abs. 3a unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
 3.1 475 Grundfläche (GR) von Gebäuden als Höchstmaß (z.B. höchstens 475 m²)
 Die Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, insbesondere Gleisanlagen, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundfläche von 940 m² überschritten werden.
 3.2 H 7,0 höchstzulässige Gesamthöhe der baulichen Anlage, gemessen vom bestehenden Gelände bis zum höchsten Punkt der Anlage in Metern (z.B. 7,0 m).
 Untergeordnete Aufbauten dürfen die höchstzulässige Gesamthöhe um bis zu 2,0 m überschreiten. Abluftkamine sind bis zu einer Gesamthöhe von 18,0 m über dem bestehenden Gelände zulässig.
- 3.3 Abgrenzung unterschiedlicher höchstzulässiger Wandhöhen
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche
 4.1 Baugrenze
- 5 Grünordnung
 5.1 zu erhaltender Laubbaum

C Hinweise mit Zeichenerklärung

- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2 1772/318 Flurstücksnummer (z.B. Fl.Nr. 1772/318)
- 3 bestehende Gebäude
- 4 29 Hausnummer (z.B. Hausnummer 29)
- 5 422,4 Höhe des bestehenden Geländes mit Angabe der Höhe in Metern über Normalhöhen-Null (z.B. 422,4 m NHN)
 ☈
- 6 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Klebing II“
- 7 Baugrenze im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Klebing II“
- 8 aufgehobene Baugrenze
- 9 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen soll auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberböden schicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberböden schicht nicht möglich, so ist eine linienhafte/linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

- 10 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 von weniger als 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
- 11 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob 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 das Grundwasser (TRENGW) bzw. in oberirdische Gewässer (TRENOG) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit den entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
- 12 Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der DWA-Blätter A 138 und M 153 einzuhalten.
- 13 Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Zum Schutz vor Schäden durch flächenhaften Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen im Falle von Sturzfluten sind eigenverantwortlich geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dabei ist auch das von außen dem Geltungsbereich zufließende Wasser zu berücksichtigen. Eine hochwasserangepasste Bauweise (z. B. wasserdichte Keller und Lichtschächte, Auftriebssicherungen bei unterirdischen Lagertanks) wird deshalb empfohlen. Nachteilige Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger sind dabei auszuschließen. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist zu beachten.
- 14 Altlasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Stadt nicht bekannt. Sollten beim Aushub optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
- 15 Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde unterliegen gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt.
- 16 Die Gefahren, die von möglicherweise im Boden vorhandenen Kampfmitteln (Bomben, Kriegsmunition etc.) ausgehen, sind zu beachten.
- 17 Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist als Anlage 1 beigefügt und ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte, LDBV Bayern, Ausgabe 2025

Höhenangabe:

Digitales Geländemodell, LDBV Bayern, 2025

Freilassing, den

.....
Markus Hiebl, Erster Bürgermeister

**Büro für
Bauleitplanung**

Josef Brüderl Jahnstr. 10
Dipl.-Ing. Univ. 83395 Freilassing
Architekt 08654.7767 648
Stadtplaner jb@josefbruederl.de

D Verfahrensvermerke

- 1 Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hat in der Sitzung vom 25.02.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ___. ___. 20__ ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ___. ___. 20__ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ___. ___. 20__ bis ___. ___. 20__ im Internet veröffentlicht.
- 3 Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ___. ___. 20__ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ___. ___. 20__ bis ___. ___. 20__ beteiligt.
- 4 Die Stadt Freilassing hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom ___. ___. 20__ die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ___. ___. 20__ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Freilassing, den

(Siegel)

.....
Markus Hiebl, Erster Bürgermeister

- 5 Ausgefertigt

Freilassing, den

(Siegel)

.....
Markus Hiebl, Erster Bürgermeister

- 6 Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am ___. ___. 20__ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Freilassing, den

(Siegel)

.....
Markus Hiebl, Erster Bürgermeister