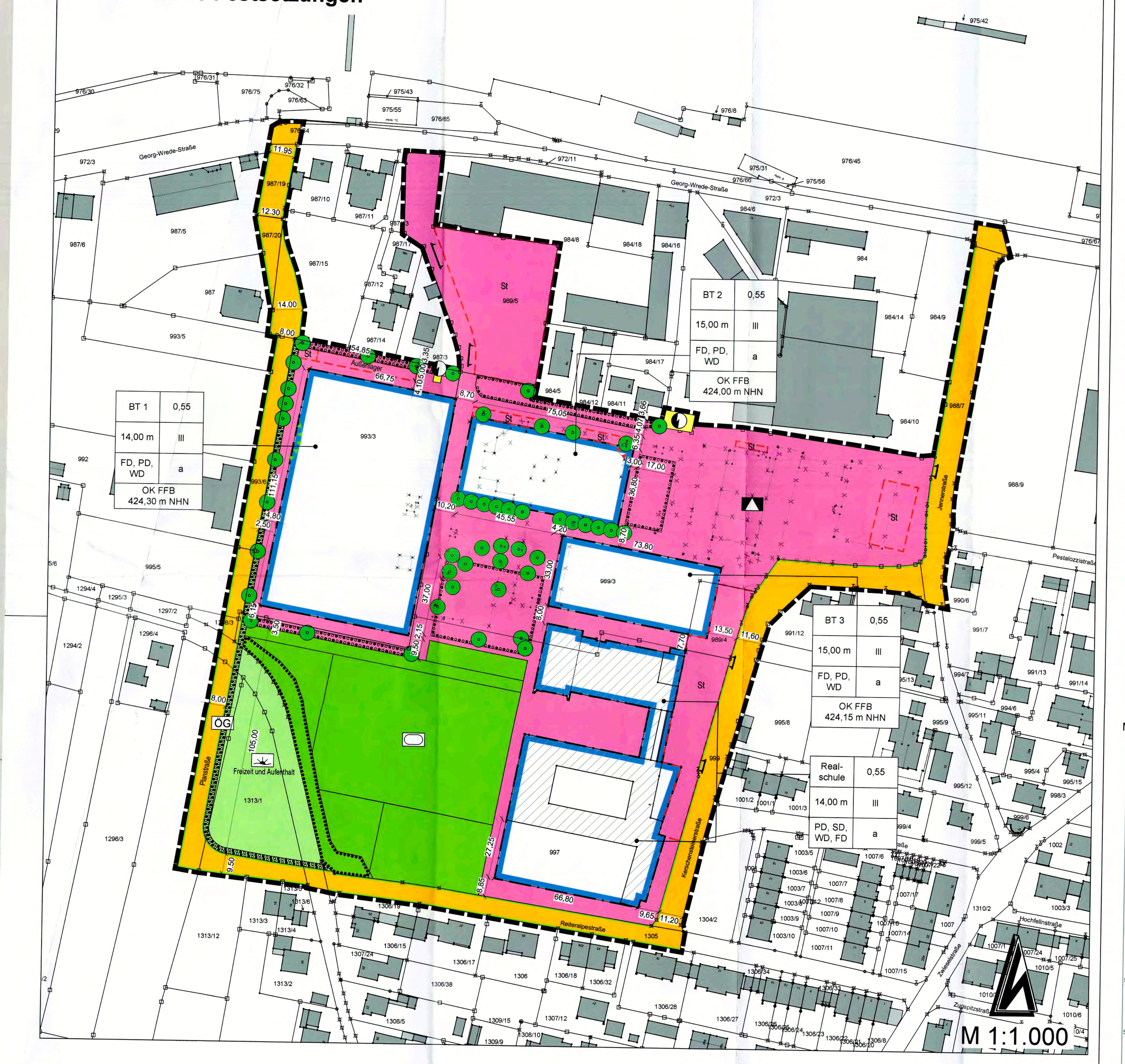
Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenlegende

1. Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Bildungszentrum

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

- Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Bauabschnitt (BT)	Grundflächenzahl (GRZ)
max. Gebäudehöhe (GH)	max. Vollgeschosse
Dachform	Bauweise
Höhenangabe Oberkante Fertigfußboden in NHN	

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtsbereich

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25)

- Anpflanzen: Bäume
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)

5. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen (hier: Trafostation)

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

- Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportplatz
- ÖG – Öffentliche Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Freizeit und Aufenthalt

7. Sonstige Planzeichen

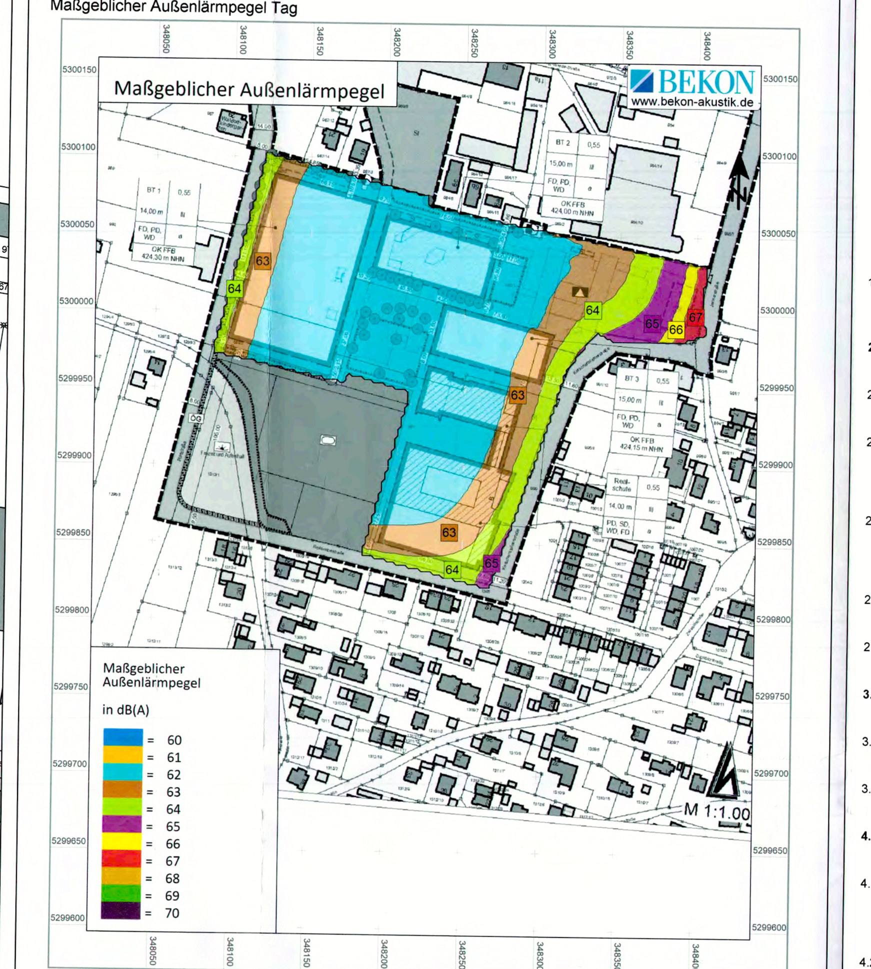
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätzen und Nebenanlagen (mit Zweckbestimmung "Außenlager" und "St") (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8. Darstellungen ohne Normcharakter

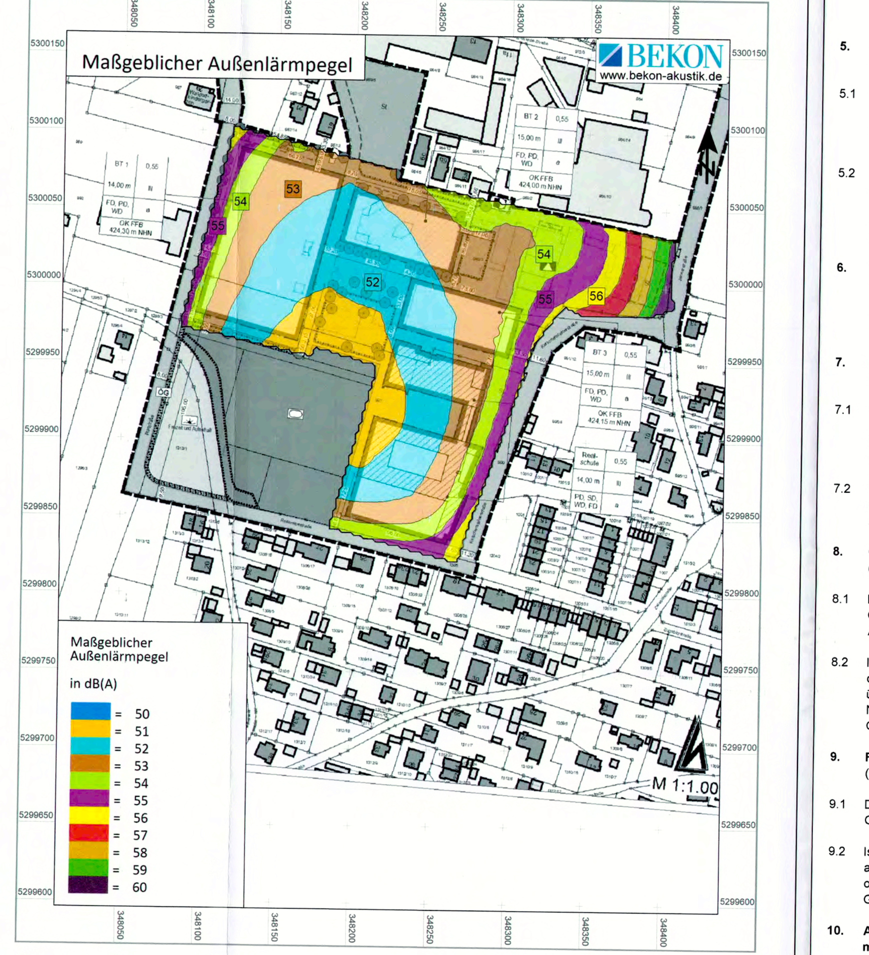
- Vorhandene Bebauung Hauptgebäude
- Vorhandene Bebauung Nebengebäude
- Schulgebäude Bestand
- Zu beseitigende bauliche Anlagen oder Bauteile
- 993/3 Flurstücksnummer
- 8,00 Bemaßungen

Festgesetzte Außenlärmpegel im Sinne des §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen)

Maßgeblicher Außenlärmpegel Tag



Maßgeblicher Außenlärmpegel Nacht



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom vom 26. August 1998 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017
- Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
- Bayerisches Immissionsschutzgesetz (BayImSchG) vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686, BayRS 2129-1-1-U), das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
- Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 91-1-B) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 101 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 101 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Hinweise

Anhang

Liste 1: standortheimische Arten

Bäume (Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 –12 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Acer monspessulanum	Burgenahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer platanoides 'Fairview'	Spitzahorn „Fairview"
Acer pseudoplatanoides	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Bentula pendula	Sandbirke
Bentula pubescens	Moorbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus 'fastigiata'	Säulenhainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Echte Walnuss
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Quercus robur 'fastigiata'	Säuleneiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea 'Mas'	Männliche Salweide „Mas"
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Sträucher (mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm)

Amelanchier lamarkii	Felsenbirne
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berbaris vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monognya	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides 'Dorona'	Sanddorn „Dorona"
Hippophae rhamnoides 'Pollmix'	Sanddorn „Pollmix"
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rahmus catharticus	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa canina 'Kiese'	Hundsrose „Kiese"
Rosa glauca	Rotblattrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix purpurea 'Nana'	Kugelweide „Nana"
Salix rosamarinifolia	Rosmarin-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Liste 2: Klimaresistente Arten

Bäume

Acer opalus	Schneeball-Ahorn
Acer trunctum 'Norwegian Sunset'	Spitzahorn „Norwegian Sunset"
Acer x zoechense	Zöchen-Ahorn
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Baum-Felsenbirne „Robin Hill"
Betulus utilis 'Doorenbos'	Weißrindige Himalaja-Birke „Doorenbos"
Crataegus crusgalli	Hahnensporn-Weißdorn
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wildbirne
Tilia tomentosa 'Szeleste'	Ungarische Silberlinde

Sträucher

Acer ginnala	Feuerahorn
Philadelphus coronarius	Europäischer Pfeifenstrauch

Liste 3: Arten mit hohem Zierwert

Bäume

Prunus sargentii	Scharlach Kirsche
Prunus sargentii 'Accolade'	Frühlingskirsche
Prunus yedoensis	Japanische Maienkirsche

Sträucher

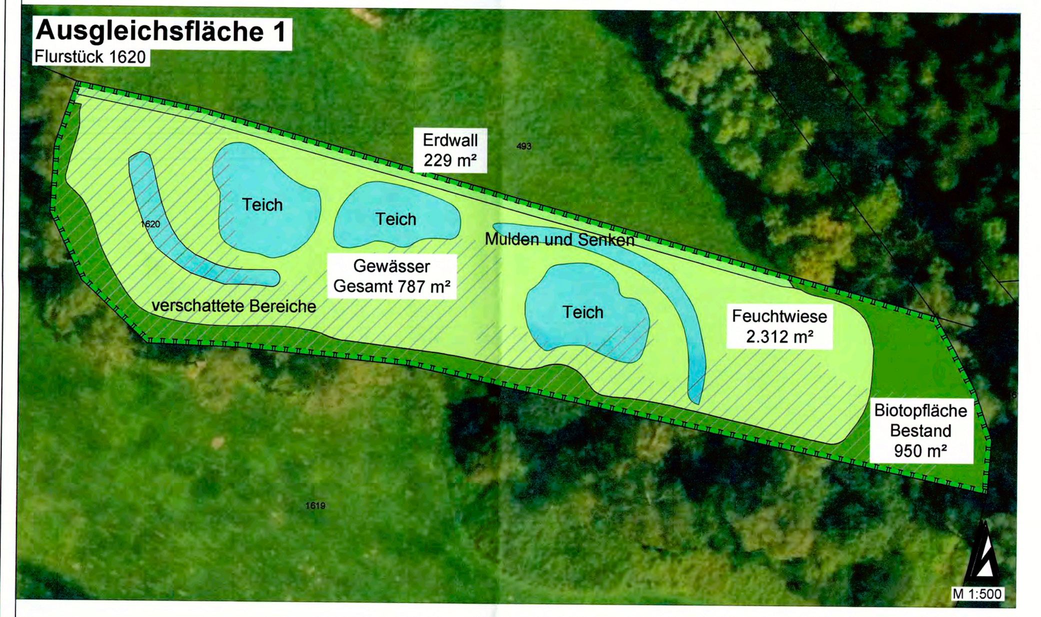
Cornus kousa var. chinensis 'Schmetterling'	Chinesischer Blumen-Hartriegel „Schmetterling"
Hydrangea aspera ssp. sargantiana	Samthortensie
Hydrangea paniculata 'Kyushu'	Rispen Hortensie „Kyushu"

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Absatz 3

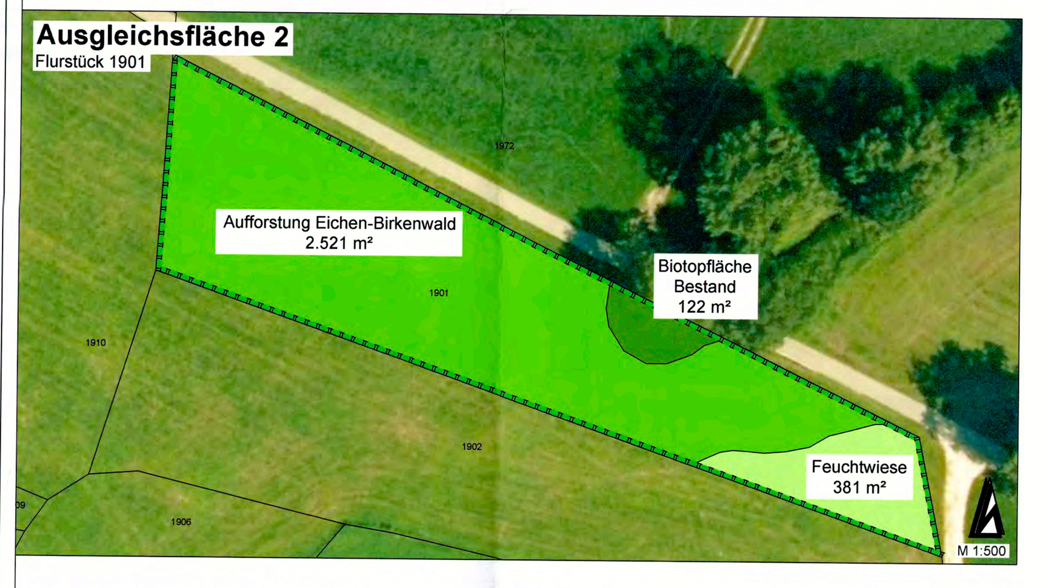
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Abs. 1a BauGB)

Den zu erwartenden Eingriffen auf den Flurstücken 972/3, 976/64, 987/15, 987/19, 987/20, 988/7, 989/2, 989/3, 989/4, 989/5, 993/3, 993/6, 995/5, 997, 999,1282/2, 1298/2, 1298/3, 1305, 1313/1 und 1313/5 der Gemarkung Freilassing werden nach § 9 Abs. 1a BauGB folgende Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet:

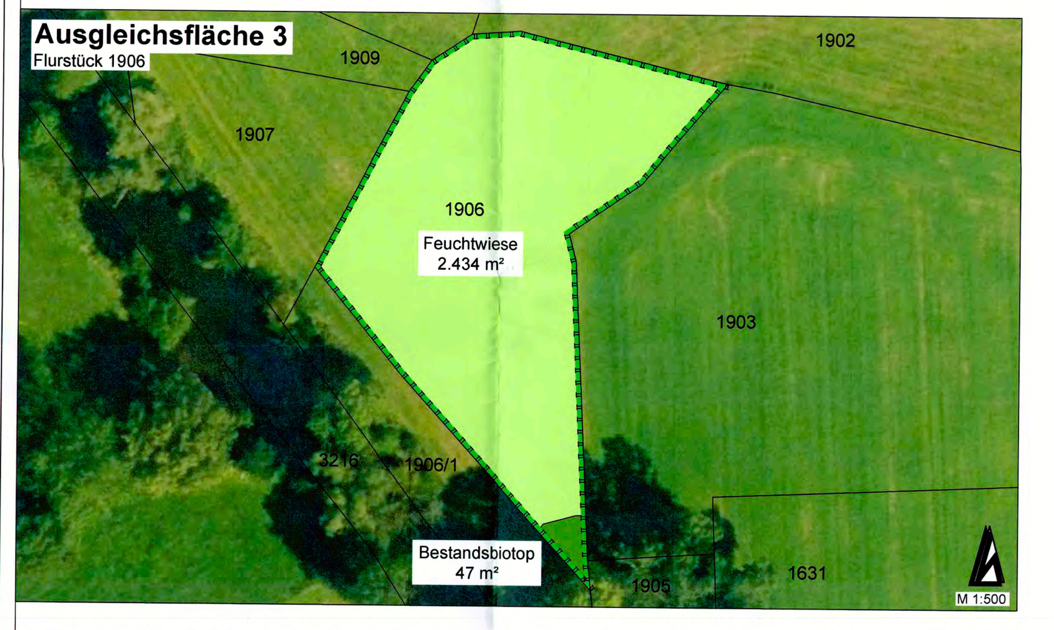
Ausgleichsfläche 1
Flurstück 1620



Ausgleichsfläche 2
Flurstück 1901



Ausgleichsfläche 3
Flurstück 1906



Stadt Freilassing

Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 03.11.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2024 hat in der Zeit vom 20.08.2024 bis einschließlich 23.09.2024 stattgefunden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 08.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

3. **Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
Mit Schreiben vom 14.08.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Beilegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans der Fassung vom 23.07.2024 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 23.09.2024 aufgefordert.

4. **Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat in seiner Sitzung am 2207.2025 die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gewürdigt. Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat daraufhin in seiner Sitzung am 22.07.2025 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2025 gebilligt und den Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde im Zeitraum vom 06.08.2025 bis einschließlich 08.09.2025 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.08.2025 ortsüblich mit der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

5. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat in seiner Sitzung am 22.07.2025 die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gewürdigt. Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat daraufhin in seiner Sitzung am 22.07.2025 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2025 gebilligt und den Beschluss zur formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 07.08.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08.09.2025 aufgefordert.

6. **Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**
Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat in seiner Sitzung am 11.11.2025 die Stellungnahmen aus der formellen Beteiligung gewürdigt. Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 11.11.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Freilassing, den ……………….

……………………………… (Siegel)
Markus Hiebel, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt Freilassing, den 15.12.2025

[signature] (Siegel)
Markus Hiebel, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 17.12.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Freilassing 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 15.12.2025

[signature] (Siegel)
Markus Hiebel, Erster Bürgermeister

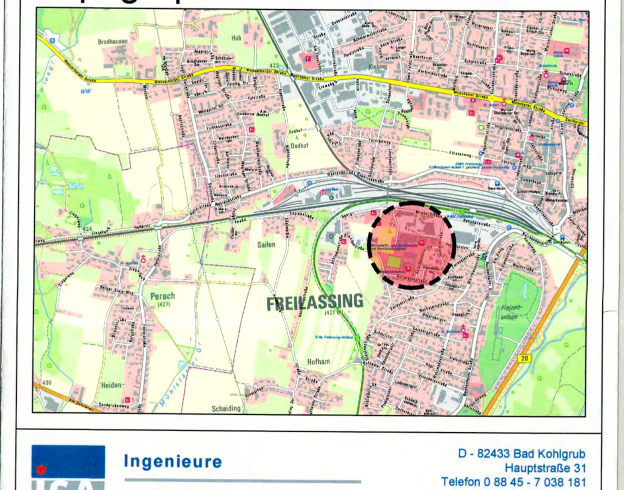
STADT FREILASSING
Landkreis Berchtesgadener Land

Bebauungsplan „Bildungszentrum am Bahnhof"

für den Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 972/3, 976/64, 987/15, 987/19, 987/20, 988/7, 989/2, 989/3, 989/4, 989/5, 993/3, 993/6, 995/5, 997, 999,1282/2, 1298/2, 1298/3, 1305, 1313/1 und 1313/5 der Gemarkung Stadt Freilassing

nach Regelverfahren mit Durchdühruung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Topographische Übersichtskarte



ISA Ingenieure für Städtebau und Architektur
D - 82433 Bad Kohlgrub
Hauptstraße 31
Telefon 0 88 45 - 7 038 181
Fax 0 88 45 - 7 579 949
E-mail info@isa-ingenieure.de

Projekt:			Änderung:	Datum:	Name:
Bebauungsplan "Bildungszentrum am Bahnhof", Stadt Freilassing			Bearbeitung	Jan. 2024	Na/Sb/Ph
Plangeber: Stadt Freilassing			Inhaltliche Änderung	23.04.24, 24.05.24	Ph/Sb
Planinhalt: Bebauungsplan Entwurf			Inhaltliche Änderung	11.06.24, 25.06.24	Ph/Sb
	Datum:	Name:	Inhaltliche Änderung	16.07.24, 21.01.25, 24.01.25, 30.01.25	Ph/Sb
bearbeitet:	17.10.2025	Sb	Inhaltliche Änderung	04.02.25, 13.03.25, 15.07.25, 22.07.25	Ph/Kr/Sb
gezeichnet:	17.10.2025	Kr		Maßnahmenträger:	
geprüft:	27. Nov. 2025				
Projektnummer: BP 182	Blattnummer: - 1 -	Maßstab: 1:1.000			