VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN
"NÖRDLICHE ERWEITERUNG INDUSTRIEGEBIET SÜD - VORHABEN DANKL"
STADT FREILASSING, LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



Maßstab 1 : 1000

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. 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226),
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 § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190),
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-I), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374),
diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als S A T Z U N G.

Das Planungsgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nördliche Erweiterung Industriegebiet Süd - Vorhaben Dankl" 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 Dankl" 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 Dankl" in der Fassung vom 21.10.2026
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 21.10.2026

A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- GE – GEWERBEGEBIET
- GR 2500 m² – MAX. GRUNDFLÄCHEN, z.B. 2500 m²
- WH (FB) – MAX. WANDHÖHE AB OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN IN METERN
- FOK 428,50 – MAX. HÖHE DER FERTIGEN ERDGESCHOSSFUSSBODENOBERKANTE IN METERN ÜBER NHN, z.B. 428,50 m
- BAUGRENZE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN/CARPORT UND NEBENANLAGEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE - ORTSRANDEINGRÜNUNG
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE - ORTSRANDEINGRÜNUNG - EXTENSIVE NUTZUNG
- PFLANZGEBOT FÜR STANDORTHEIMISCHE LAUBBÄUME, STANDORTABWEICHUNG ZULÄSSIG
- PFLANZGEBOT FÜR STANDORTHEIMISCHE STRÄUCHER, STANDORTABWEICHUNG ZULÄSSIG
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT - AUSGLEICHSFLÄCHE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUR VORKEHRUNG VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINFLÜSSEN - LÄRMSCHUTZWALL, HÖHE 5 m
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN - ELEKTRIZITÄT
- MASSZAHLEN IN METER, z.B. 3 m
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

B. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BESTEHENDES GEBÄUDE
- AUFZULASSENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORSCHLAG FÜR SITUIERUNG DER GEBÄUDE
- 1443/5 – FLURSTÜCKSNUMMER, z.B. 1443/5
- 428,37 – AUFMASSPUNKT- BESTEHENDER KANALDECKEL MIT ANGABE DER HÖHENLAGE ÜBER NHN
- PRIVATE STELLPLÄTZE
- EINFAHRT
- KORRIDOR FÜR WESTTANGENTE (GEM. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE AINRING)
- 110 KV BAHNSTROMFERNLEITUNG - OBERIRDISCH, MIT SICHERHEITSBEREICH
- 10980 m² – UNGEFÄHRE GRÖSSE DER EINZELNEN TEILBEREICHE DES PLANUNGSGEBIETES, z.B. 10980 m²
- GRENZE VON BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLÄNEN
- BODENDENKMAL
- BÖSCHUNGSFLÄCHEN DES WALLS

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. 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 Vergnügungsstätten 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 Vorhabensträger 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 NHN 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 komplet abzutragen und gem. Planzeichnung im Norden des Baugebietes mit einer Höhe von 5 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 zur Pflege des Lärmschutzwalles bzw. im Westen zur Pflege des Walles erforderliche Schotterrasenfläche 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
Mindestpflanzenqualität : Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Säuleneiche	(Quercus robur ,Fastigiata')
Silber-Weide	(Salix alba)
Silber-Weide	(Salix alba 'Liempde' - Sorte mit geradem,aufrechten Wuchs)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)
Silber-Linde	(Tilia tomentosa)
Säulenpappel	(Populus nigra ,Italica')

Bäume 2. Wuchsklasse
Mindestpflanzenqualität : Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

Feld-Ahorn	(Acer campestre Feld-Ahorn)
Sand-Birke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Säulen-Hainbuche	(Carpinus betulus ,Frans Fontaine')
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Wild-Birne	(Pyrus pyraster)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Sträucher
Mindestpflanzenqualität : verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm

Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Feld-Rose	(Rosa arvensis)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Hecht-Rose	(Rosa glauca)
Wein-Rose	(Rosa rubiginosa)
Öhrchen-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

Astlose Graslilie	(Anthericum liliago)
Wundklee	(Anthyllis vulneraria)
Zittergras	(Briza media)
Golddistel	(Carlina vulgaris)
Karthäusernelke	(Dianthus carthusianorum)
Echtes Labkraut	(Galium verum)
Kleines Habichtskraut	(Hieracium pilosella)
Schillergras	(Koeleria glauca)
Wimpernperlgras	(Melica ciliata)
Steinnelke	(Petrorhagia saxifraga)
Weißer Mauerpfeffer	(Sedum album)
Milder Mauerpfeffer	(Sedum sexangulare)
Felsen-Fetthenne	(Sedum reflexum)
Trauben-Steinbrech	(Saxifraga paniculata)
Polsterseifenkraut	(Saponaria ocymoides)
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 3233 m² festgesetzt. Entwicklungsziel ist ein Extensivgrünland mit Gebüschen und 5 Einzelbäumen im Bereich des geplanten Lärmschutzwalles. Da der Ausgleichsumfang, der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht wird, 12855 Wertpunkte beträgt, ergibt sich ein Überhang von 2992 Wertpunkten. Diese Wertpunkte werden dem Ökokonto der Stadt Freilassing gutgeschrieben.
Es sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen:
Der neu anzulegende Lärmschutzwall ist mit gebietseigenem Saatgut zu begrünen und mind. 25 % der Fläche ist süd- bzw. ostseitig mit autochthonem Pflanzenmaterial 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 Dünge- 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. Freilagerflächen 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. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Haufwerke dürfen nicht befahren 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. Vogelschlag
Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten großflächige Verglasungen vermieden und transparente Flächen für Vögel sichtbar gemacht werden. Dies kann durch halbtransparente 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. Lärmschutzeinrichtung zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB: Es sind die in der Planzeichnung dargestellten Lärmschutzeinrichtungen vor Nutzungsaufnahme des Betriebes zu errichten.
Die in der Planzeichnung angegebenen Höhen des Lärmschutzwalles bezieht sich auf ein Höhe des Fußpunktes von 427,7 m über NHN.

7.2. Das Vorhaben ist entsprechend den Vorhaben- und Erschließungsplan zu errichten und unter Berücksichtigung von Ziff. 7 (Ausgangsdaten Gewerbe) der schalltechnischen Untersuchung des IB BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 05.10.2026 (Bezeichnung LA22-211-G01-E02-01) zu betreiben. Sollte der tatsächliche Betriebsumfang bzw. die im Zuge der Baugenehmigung vorzulegende verbindliche Betriebsbeschreibung von diesen schalltechnisch untersuchten Ausgangsdaten maßgeblich abweichen, ist die schalltechnische Untersuchung entsprechend dem dann tatsächlichen Betriebsumfang anzupassen und der Stadt Freilassing sowie der Baurechtsbehörde beim Landratsamt BGL als Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit vorzulegen.

7.3. Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26.08.1998 (GMBl.S503) zu beachten.

7.4. Ein Betrieb samt zugehörigen Liefer- und Parkverkehr etc. zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ist nicht zulässig.

7.5. Der gemittelte Halleninnenpegel Li darf 83 dB(A) nicht überschreiten. Folgende bewertete Schalldämmmaße R'_w müssen bei der Bauausführung des errichteten Baukörpers dann mindestens erfüllt werden:

Fassade, Dach	$R'_w \geq 23$ dB(A)
Tor	$R'_w \geq 18$ 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. 13.3 der schalltechnischen Untersuchung des IB BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 05.10.2026) und der Schallleistungspegel (LwA) darf für diese Anlagen zusammen max. 60 dB(A) betragen.

7.7. Das unnötige Laufenlassen 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. Körperschallemittierende Anlagenteile sind von luftschallabstrahlenden Anlagenteilen zu entkoppeln. Die Geräusche der Anlagen dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig oder tieffrequent 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 Auflagen, 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 Schmutzwasserkanal 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 anzusäen oder mit Sedumsprossen 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-1-8143-0282: 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.

2. Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser von nicht oder nur leicht verschmutzten Flächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. 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 Sickerschächte 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 Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. des Gemeingebrauchs (Art. 18 BayWG) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung 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 Gestattungen 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 Bauköper bzw. Baumaßnahmen der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls 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. Transformatorenstation
Im Geltungsbereich befindet sich eine Transformatorenstation 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 verändern 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 Schleifenlänge 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 Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.
Unter den Leiterseilen 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 Leitungsachse. Innerhalb dieses Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken bzw. baulichen Anlagen und Wuchshöhe von Bepflanzungen gerechnet werden. Eine 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 Geländeniveau – in der Regel 3,50 m nicht überschreiten. Änderungen am Geländeniveau (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 NHN 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, Kräne 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 Nichthaushalte 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 Bauamt 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

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 22.03.2022 die Aufstellung der Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.12.2024 hat in der Zeit vom 02.01.2025 bis 03.02.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.12.2024 hat in der Zeit vom 02.01.2025 bis 03.02.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 06.08.2025 bis 15.09.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.07.2025 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB n der Zeit vom 06.08.2025 bis 15.09.2025 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.11.2025 bis 02.01.2026 erneut beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.11.2025. wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB n der Zeit vom 25.11.2025 bis 02.01.2026 öffentlich ausgelegt.
8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 18.08.2026 bis 25.09.2026 erneut beteiligt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.2026 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB n der Zeit vom 18.08.2026 bis 25.09.2026 erneut öffentlich ausgelegt.
10. Die Stadt Freilassing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21.10.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.10.2026 als Satzung beschlossen.

Freilassing, den 22.10.2026
Markus Hiebl, Erster Bürgermeister

11. Ausgefertigt:
Freilassing, den 13.11.2026
Markus Hiebl, Erster Bürgermeister

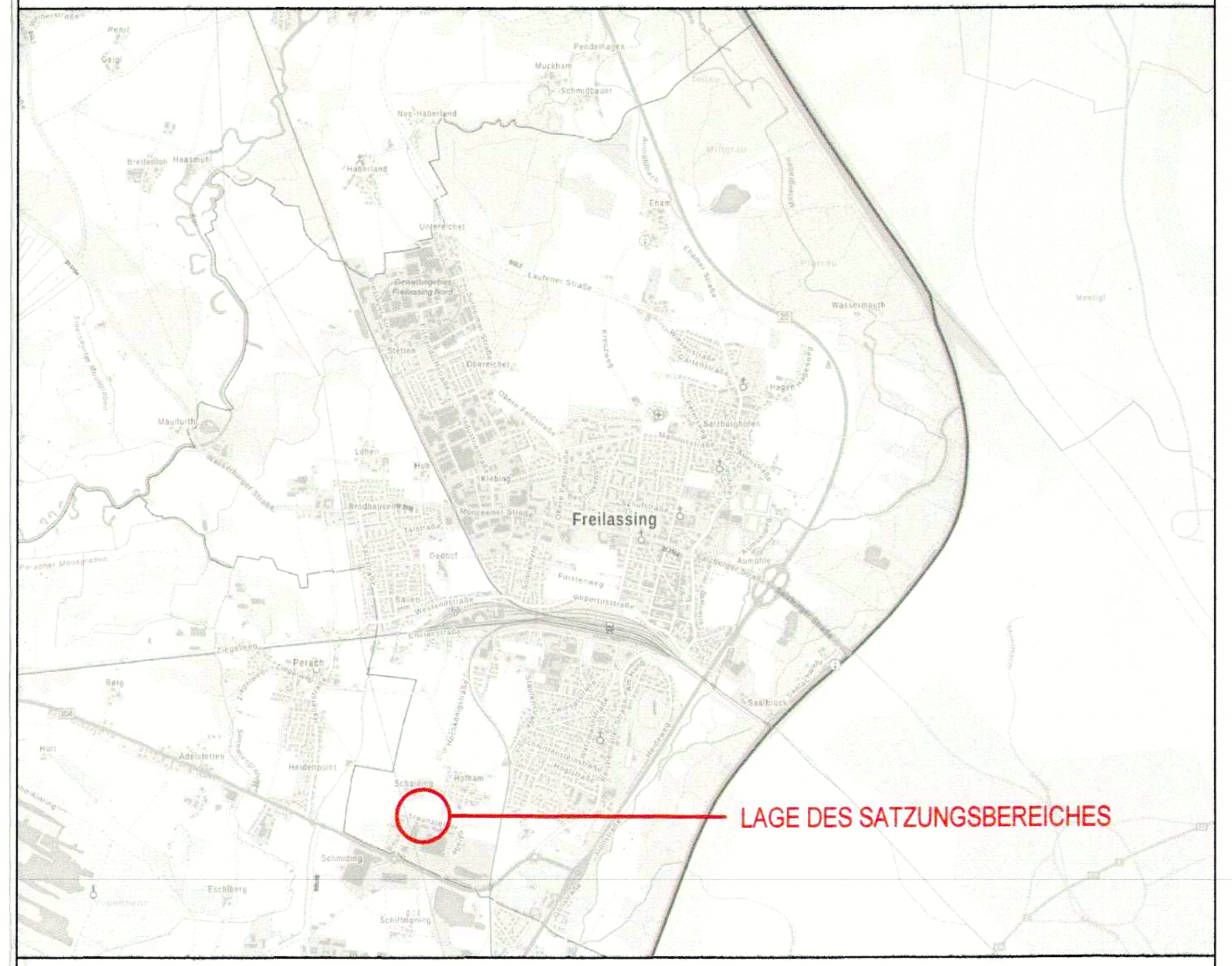
12. Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 17.11.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Freilassing, den 18.11.2026
Markus Hiebl, Erster Bürgermeister

STADT FREILASSING
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN
"NÖRDLICHE ERWEITERUNG INDUSTRIEGEBIET SÜD - VORHABEN DANKL"

ÜBERSICHTSKARTE DER STADT FREILASSING



DER PLANFERTIGER:
SCHMID + PARTNER
Stadtplaner Architekt PartG mbB
Dipl. - Ing. Gabriele Schmid, Stadtplanerin
Dipl. - Ing. Diana Schmid, Architektin
Alte Reichenhallerstr. 32 1/2
83317 Teisendorf
Tel.: +49 8666 9273871
info@schmid-planung.com
www.schmid-planung.com

03.12.2024
22.07.2025
11.11.2025
28.07.2026
21.10.2026