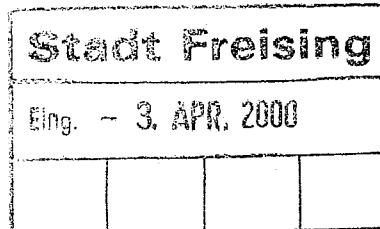


STADT FREISING



Stand: 20 / 12 / 1999

## BEBAUUNGSPLAN NR. 98

### "BEREICH VERLÄNGERTE JAGDSTRASSE ZUR ERDINGER STRASSE"

Die Stadt Freising erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466), des Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S.593, BayRS 791-1-V), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S.65, BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S.433, BayRS 2132-1-I) folgende

## SATZUNG

### A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das gesamte Planungsgebiet ist - mit Ausnahme der Gemeinbedarfsflächen - als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In sämtlichen allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO unzulässig.
- 1.2 Darüberhinaus sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 6, WA 7 und WA 10 Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 3 Nr. 1 unzulässig.
- 1.3 In den Wohngebieten WA 2, 3 und 4 sind darüberhinaus sogenannte "Gemeinschaftshäuser" zulässig, in denen jeweils gemeinschaftliche Einrichtungen für die jeweiligen Wohngebiete bzw. Sonderformen des Wohnens unterzubringen sind. Ausnahmsweise können hier auch andere Nutzungen gemäß Punkt 1.1 untergebracht werden.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten werden als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Grundfläche (GR) und die maximal zulässige Geschoßfläche (GF) pro Bauraum festgesetzt. Hierbei wird die von den Baugrenzen umschlossene Fläche als "Bauraum" bezeichnet.
- 2.2 Bezüglich der Gemeinbedarfsflächen werden gem. § 16 Abs. 2 BauNVO die maximal zulässige Grundfläche (GR) und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) des auf der kirchlichen Zwecken gewidmeten Gemeinbedarfsfläche notwendigen Kirchturms wird mit 15,00 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen vom Geländeanschnitt (natürliches Gelände) an das Gebäude bis zum fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.3 Die Flächen für Wintergärten und Loggien sind ab einer Tiefe von 1,5 m ganz auf die Grund- und Geschoßflächen anzurechnen.
- 2.4 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
- 2.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 9 darf die maximal zulässige Grundfläche (GR) durch die Grundflächen der in §19 Abs.4, Satz1 bezeichneten Anlagen um mehr als 50 % überschritten werden.

## 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 In sämtlichen allgemeinen Wohngebieten ist ausschließlich jeweils ein Baukörper pro Bauraum zulässig.
- 3.2 Bauliche Anlagen (einschließlich untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO) sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien und auf den Flächen für Garagen zulässig. Balkone dürfen um bis zu 1,4 m über die festgesetzten Baugrenzen hinausragen. Bauliche Nebenanlagen für Fahrräder und Müllbehälter im Erdge-

schoß sind ausnahmsweise auch außerhalb der Bauräume in untergeordnetem Umfang zulässig.

- 3.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 10 ist eine Hausgruppe (3 Reihenhaus-Einheiten) zu errichten.

#### 4. Gestaltung

- 4.1.1 Im gesamten Planungsgebiet sind lediglich Flachdächer bzw. Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 15° zulässig. Eine Ausnahme hiervon bilden die unter Punkt 1.3 erwähnten Gemeinschaftshäuser bzw. Sonderformen des Wohnens, bei denen andere Dachformen zulässig sind. Eine weitere Ausnahme stellt die Bebauung in den allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 10, hier sind auch Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 35° zugelassen, und die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 7, hier sind auch Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 40° zugelassen, dar. Aneinandergebaute Bauteile müssen gleiche Dachneigung haben. First- und Trauflinien müssen horizontal verlaufen.
- 4.1.2 Als Dachdeckungsmaterial für Pultdächer sind lediglich Blecheindeckungen in hellgrauer Farbe zulässig. Darüberhinaus sind für Satteldächer auch Eindeckungen mit Tonziegeln zugelassen. Aneinandergebaute Dachflächen müssen in gleichem Material ausgeführt werden. Flachdächer sind zu begrünen.
- 4.1.3 Pultdächer sind jeweils nach Nord-Ost bzw. nach Nord-West zu neigen
- 4.1.4 Dachgauben sind nur in Form von SchlepPGAuben zulässig, die einen Mindestabstand von 1,5 m vom Ortgang aufweisen müssen und nicht in den First übergehen dürfen. Die Höhe der Gaube beträgt 1,0 m, gemessen an der Aussenkante von OK Dachsparren bis OK Gaubensparren. Sonstige Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachaufbauten sind nur im Zusammenhang mit der Nutzung erneuerbarer Energien (Sonnenkollektoren, Wärmepumpe etc.) zulässig.
- 4.1.5 Kniestöcke sind unzulässig
- 4.2.1 Für Außenwandflächen sind lediglich geputztes Mauerwerk, Glas- sowie Holz- und Faserzementverkleidungen zulässig. Zier- und Manierierputze sind unzulässig. Die Außenwand

ist über alle Geschosse einheitlich zu gestalten, farblich abgesetzte Spritzsockel sowie Brüstungen aus geschweiften oder geschnitzten Brettern sind nicht zugelassen.

- 4.2.2 Fassadenflächen mit einer Größe von mehr als 20 qm ohne Öffnungen und Vor- und Rücksprünge sind mit Rankgewächsen (siehe hierzu Artenliste unter Punkt 5.2) zu begrünen.
- 4.3 Erker und Eckvorbauten sind unzulässig. Wintergärten und Loggien sind zulässig.
- 4.4 Die Oberkante der EG-Rohfußböden darf max. 0,3 m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

## 5. Grünordnung und Freiflächengestaltung

### 5.1 Anpflanzungen:

#### 5.1.1 Bäume im Bereich der Geschoßwohnungen:

Birke	<i>Betula pendula, pubescens</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i> `Sheerwater Seedling`
Hybridbeere	<i>Sorbus hybrida</i> `Gibbsii`
Feldahorn	<i>Acer campestre</i> `Elsrijk`

Pflanzgröße: Stammbusch oder Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen, StU 18 - 20

#### 5.1.2 Bäume im Bereich Lohmühlbach:

Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>

Pflanzgröße: Heister 250 - 300, 2 x verpflanzt

5.1.3 Sträucher im Bereich Lohmühlbach:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hasel	Corylus avellana
Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Strauchweiden	
Pflanzgröße: Busch 80 - 125, 2 x verpflanzt	

5.2 Private zu begrünende Freiflächen:

An geeigneten Gebäudeteilen und an den unter Punkt 4.2.2 festgesetzten Fassaden- und den unter Punkt 10.1 festgesetzten Mauerflächen sind Rank- und Schlingpflanzen aus folgender Artenliste zu pflanzen:

Geißblatt in Arten u. Sorten	Lonicera i.A.u.S.
Waldrebe in Arten u. Sorten	Clematis i.A.u.S.
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata
Jungfernebe	Parthenocissus quinquefolia
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Kletterrosen	

Koniferen sind mit Ausnahme von Eiben und Kiefern bei Neupflanzung nicht zulässig.

5.3 Erhaltung und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigner im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung durchzuführen.

5.4 Allgemeines zur Grünordnung:

5.4.1 Versiegelung:

Der Versiegelungsgrad ist möglichst gering zu halten. Versiegelte Flächen sind auf Verkehrs- und Aufenthaltsflächen zu beschränken. Nach Möglichkeit sind wasserdurchlässige Deckenbauweisen zu verwenden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster-  
rasen).

## 5.5 Versickerung:

Das nicht verschmutzte Niederschlags- und Drainagewasser ist in den ausgewiesenen Versickerungsflächen zu versickern. Geohydrologische Untersuchungen zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes an den im Bebauungs- und Grünordnungsplan ausgewiesenen Versickerungsflächen sind vor Baubeginn notwendig, gegebenenfalls ist ein Bodenaustausch durchzuführen.

## 6. Private Stellplätze, Garagen, Grundstückszufahrten und Nebenanlagen

- 6.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1-5 und 7-9 sind die erforderlichen Stellplätze bis auf 10% oberirdische Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen. Die Decken der Tiefgaragen sind um mindestens 0,6 m unter Geländeoberfläche abzusenken und entsprechend hoch mit Substrat bzw. dem Aufbau für den Straßenbelag zu überdecken.
- 6.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 10 sind die erforderlichen Stellplätze lediglich innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Garagen bzw. Flächen für Garagen und Nebengebäude unterzubringen.
- 6.3 Auf den Flächen für den kirchlichen Zwecken gewidmeten Gemeinbedarf dürfen Stellplätze nur innerhalb des festgesetzten Bauraums untergebracht werden.
- 6.4 Oberirdische Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 6.5 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist gemäß Stellplatzrichtlinien der Stadt Freising zu ermitteln.

## 7. Öffentliche und private Verkehrsflächen

- 7.1 Der im Plan festgesetzte verkehrsberuhigte Bereich ist als Mischfläche niveaugleich herzustellen. Rad- und Fußwege sind nicht gesondert auszuweisen. Im verkehrsberuhigten Bereich ist die Verwendung von Schwarzdecken unzulässig. Bei Bedarf ist hier die Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Stellplätze (Besucherstellplätze) zulässig. Ihre genaue Lage ist im Zuge einer Projektplanung zu klären.

- 7.2 Nicht fahrbahnbegleitende Fuß- und Radwege sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 7.3 Der nördlich des Lohmühlbaches gelegene Fuß- und Radweg kann zur Unterhaltung und Pflege des Bachlaufs mit Kraftfahrzeugen befahren werden.
- 7.4 Die im Plan festgesetzten privaten Wohnstraßen sind als Mischfläche niveaugleich herzustellen. Rad- und Fußwege sind nicht gesondert auszuweisen. In den privaten Wohnstraßen ist die Verwendung von Schwarzdecken unzulässig. Es sind hier 10% der erforderlichen Stellplätze unterzubringen.

## 8. Abstandsflächen

- 8.1 Soweit die in Art. 6 Bay BO vorgeschriebenen Abstandsflächen bei Ausschöpfung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und -linien sowie Höhenentwicklungen nicht eingehalten werden können, werden sie gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO verkürzt. Davon ausgenommen ist die sozialen und kirchlichen Zwecken gewidmete Gemeinbedarfsfläche, nicht jedoch der mögliche Kirchturm.

## 9. Immissionsschutz

- 9.1 Im Planungsgebiet ist die Verwendung halogenierter Kohlenwasserstoffe in gewerblichen Anlagen unzulässig.

### 9.2 Lärmschutz

#### 9.2.1 Lärmschutz am Südrand des Gebietes

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 5 müssen Fenster von Schlafräumen, die sich in den Südostfassaden an der jeweils südöstlichsten Baugrenze befinden, über Einrichtungen verfügen, die eine Dauerbelüftung des Schlafräumes bei gleichzeitigem Schutz vor Autobahnlärm ermöglichen (Ausführungsmöglichkeiten siehe Nr.9 der Hinweise durch Text).

### 9.2.2 Lärmschutz beidseits der Jagdstraße

Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 (ausgenommen nordöstlicher Bauraum in WA 2):  
In den mit Planzeichen gekennzeichneten, der Jagdstraße zugewandten Fassaden dürfen sich keine zum Lüften notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen befinden.

Fenster von Aufenthaltsräumen in den Südwest- und Nordostfassaden bis 25m Abstand von der Straßenmittenachse der Jagdstraße müssen durch Vorbauten (Wintergärten u.ä.) geschützt werden.

In der von der Jagdstraße jeweils abgewandten Seite dieser Schallschutzvorbauten müssen Fenster und Verglasungen mit einem Drehkippsbeschlag ausgestattet sein.

Allgemeine Wohngebiete WA 3 - WA 6 und WA 8 , Flächen für Gemeinbedarf sowie nordöstlicher Bauraum in WA 2:

Bis zu einem Abstand von 25m der Mittenachse der Jagd- und der Moosstraße sollen sich vorzugsweise keine Fenster befinden, die zum Lüften von Aufenthaltsräumen erforderlich sind (Art. 49 Abs. 2 BayBO).

Ist dies ausnahmsweise doch der Fall, müssen diese Räume über Lüftungseinrichtungen verfügen, die eine Lüftung des Raumes bei gleichzeitigem Schutz vor Straßenverkehrslärm ermöglichen (Ausführungsmöglichkeiten siehe Nr.9 der Hinweise durch Text).

Allgemeines Wohngebiet WA 9:

In allen Fassaden mit Sichtverbindung zur Feuerwehr (Südwestfassade und alle Fassaden des Innenhofs) müssen Fenster von Schlafräumen durch Vorbauten (Wintergärten u.ä.) geschützt werden.

Entlang der Jagdstraße (Südostfassade) müssen alle Fenster von Aufenthaltsräumen mit diesen schallschützenden Vorbauten ausgestattet werden.

Diese Schallschutzvorbauten sollen mindestens an den Seitenflächen Fenster mit Drehkippsbeschlägen erhalten.

### 9.2.3 Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Straßenzugewandte Fassaden entlang der Jagdstraße, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen mindestens die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III erfüllen.

Schalldämmklappen, Rolladenkästen u.ä. Bauteile dürfen das erforderliche Gesamtschallmaß nicht verschlechtern.

Dem Schallschutz dienende Vorbauten der Festsetzungen durch Text Nrn. 9.2.1 bis 9.2.2 müssen mit schallabsorbierenden Decken ausgestattet sein.



Innere und äußere Verglasungen müssen mit Kippbeschlägen ausgestattet sein, die ausreichend Luftwechsel nach DIN 1946-6 gewährleisten.

## 10. Einfriedungen

- 10.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1-4 sind aus Gründen des Lärmschutzes entlang der Jagdstraße Mauern von 2,5 m Höhe vorgeschrieben. Sie sind mit Rankgewächsen (siehe hierzu Artenliste unter Punkt 5.2) zu beranken. Von der im Plan festgesetzten Lage kann geringfügig abgewichen werden. Die Lärmschutzwände sind gemeinsam mit den parallel zur Jagdstraße stehenden Baukörpern zu errichten.

## 11. Geländebewegungen

- 11.1 Veränderungen des natürlichen Geländes (insbes. Aufschüttungen) sind nicht zugelassen.

## 12. Müll- und Wertstoffsammlung

- 12.1 Die Müll- und Wertstoffbehälter sind entweder in die Hauptgebäude bzw. Garagen / Tiefgaragen zu integrieren oder dicht einzugraben.
- 12.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, 3, 4 und 5 sind die Müll- und Wertstoffbehälter aller Gebäude, die von einer privaten Wohnstraße erschlossen werden, gemeinsam innerhalb der maximal dreigeschoßigen, die Wohnstraße begleitenden Baukörper derart unterzubringen, daß eine Entleerung durch Müllfahrzeuge über die Jagdstraße erfolgen kann. Bezüglich des Standorts sind Ausnahmen zugelassen, eine Entleerung über die Jagdstraße muß jedoch gewährleistet sein.

## **B. HINWEISE DURCH TEXT**

1. Bei allen Gebäuden sollte die Möglichkeit des Anbaus von Wintergärten innerhalb des Bauraums überprüft bzw. in Erwägung gezogen werden. Darüberhinaus sollte die aktive und passive Nutzung solarer Energie bzw. die Nutzung anderer erneuerbarer Energiequellen in die Überlegungen miteinbezogen werden.
2. Die Grundwasserstände liegen im Durchschnitt 1,0 m bis 2,0 m unter Geländeoberfläche. Keller und Tiefgaragen sollten daher entsprechend abgedichtet (Bodenwannen) und gegen Auftrieb gesichert werden. Bei allen Eingriffen in das Grundwasser (z.B. Absenkung oder Aufstau während der Bauphase und für den Endzustand) sowie für die Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser ist vor Baubeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
3. Im Planungsbereich befindet sich ein 110 kV Kabel und ein Fernmeldekabel (siehe nachrichtliche Übernahme von Planzeichen). Die Schutzstreifenbreite für Aufgrabungen beträgt je 1m von dem jeweils links- und rechtsliegenden äußeren Kabel. In diesem Bereich sind Grabarbeiten ohne Zustimmung der Isar-Amperwerke nicht erlaubt. Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone nach DIN 18920 (Baumschutz) je 2,5m.
4. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen der Denkmalbehörde bekanntgemacht werden.
5. Es existiert ein Gewässerpflegeplan für den im Planungsumgriff befindlichen Lohmühlbach, dessen Zielsetzungen zu berücksichtigen sind.
6. Erdbewegung, Mutterbodenbehandlung:  
Im Bereich von Hochbaumaßnahmen und bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.
7. Freiflächengestaltungspläne:  
Für die privaten Freiflächen des Wohnungsbaus, des Kindergartens, der evangelischen Kirche und der Feuerwehr sind Freiflächengestaltungspläne auszuarbeiten und mit den Bauanträgen zur Genehmigung vorzulegen. Dieser Hinweis gilt nur, wenn eine Baugenehmigung erforderlich ist.

8. Trafo:

Der in der Planzeichnung unter Hinweisse durch Planzeichen dargestellte Trafo sollte so errichtet werden, daß die straßenseitige Gebäudekante nicht vor der gedachten Verbindung der Baugrenzen der Gemeinbedarfsfläche der evangelischen Kirche und des Wohngebietes WA 8 zu liegen kommt. Nach Abstimmung mit den Elektrizitätswerken kann er in einen Baukörper innerhalb des Bauraumes integriert werden.

9. Schallschutz und Lüftung:

Einrichtungen, die ein Dauerbelüften bei gleichzeitigem Schallschutz ermöglichen, können sein:

Vorbauten vor Fenstern (vollverglaste Wintergärten, Balkone, Loggien, Glaserker u.ä.) mit innerer und äußerer Verglasung und mit versetzt oder über Eck angeordneten Fenstern oder Türen mit Kippbeschlägen. Die Decken dieses Zwischenraumes zwischen innerer und äußerer Verglasung müssen hochschallabsorbierend verkleidet werden.

Ebenfalls geeignet sind Schalldämmlüfter, die in die Fassade oder Fenster integriert sind, oder schalldämmende Nachtstromöffnungen in Fenster oder Fassade in Kombination mit zentralen Entlüftungsanlagen.

Die Schalldämmlüfter und Nachtstromöffnungen müssen die Anforderung gemäß Festsetzung durch Text Nr. 9.2.3 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sowie die Anforderungen der DIN 1949-6 an die Lüftungsfunktion erfüllen.