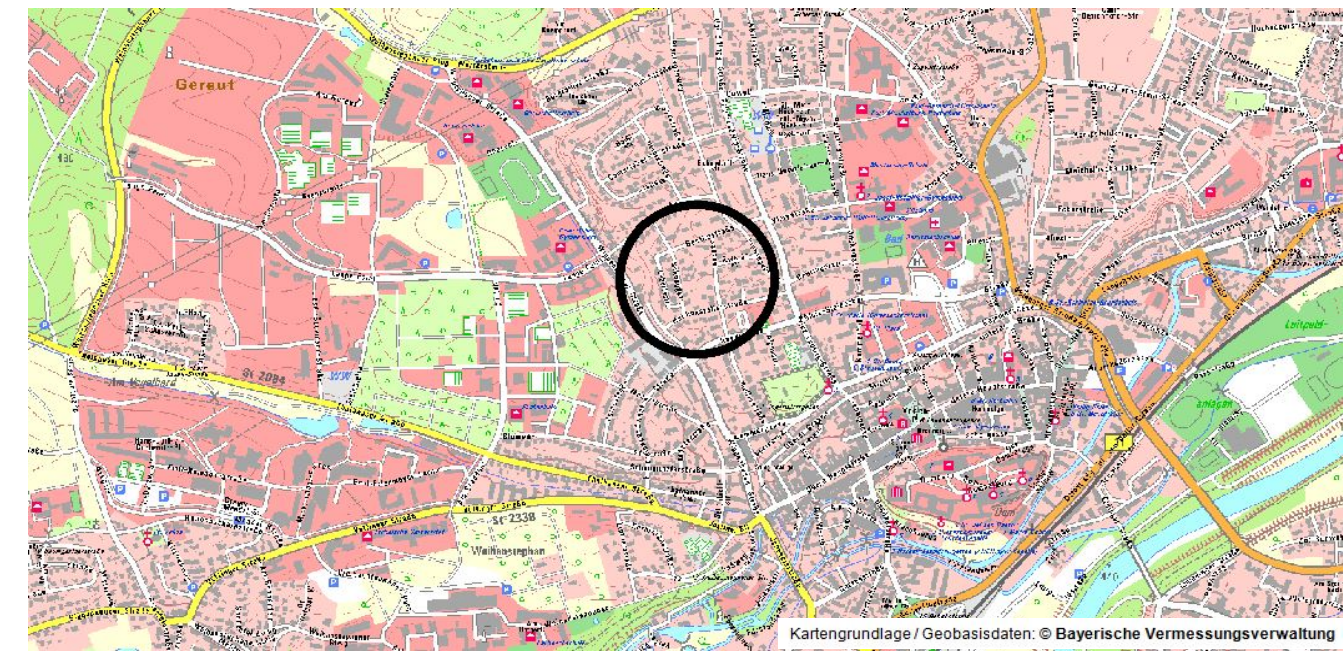


Stadt Freising **B-plan Nr.115 "Nördliche Ganzenmüllerstraße/Goethestraße mit Grünordnungsplan"**



Stadt Freising: Stadtplanung

Bebauungs- und Grünordnungsplanung: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Uhlandstraße 5 80336 München Az.: 610-41/2-99 Bearb.: Wil/Fr

Datum: 07. April 2004
geändert: 28.07.2004

Die Stadt Freising erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 214 f.), zuletzt geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I, S. 3762), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 797ff.), zuletzt geändert durch das Zweite Bayerische Gesetz zur Anpassung des Landesrechts an den Euro v. 24. April 2001 (GVBl. S. 140), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2003 (GVBl. S. 419) und 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 Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Die Satzung besteht aus Teil A: Festsetzungen durch Planzeichen, Teil B: Hinweise durch Planzeichen, Teil C: Festsetzungen durch Text, Teil D: Hinweise durch Text und Teil E: der Begründung

A Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenze
- Abgrenzung von Bauräumen unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse
- GR 180 zulässige Grundfläche als Höchstwert in qm; z.B. höchstens 180 qm zulässig
- II zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. höchstens zwei Vollgeschosse
- WE 4 zulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude; z.B. höchstens 4 Wohneinheiten zulässig
- SD nur Satteldach mit mittigem First zulässig
- vorgeschriebene Firstrichtung
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- zu erhaltender Baum
- zu erhaltender Gehölzbestand

B Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- Flurstücknummer; z.B. Fl.Nr. 1560/8
- Höhenlinie mit Angabe in Metern über NN; z.B. 445 m über NN
- WA 1 Teilgebiet; z.B. Teilgebiet WA 1
- Abgrenzung unterschiedlicher Teilgebiete
- vorhandener Baum mit kleinerer
- mittlerer
- größerer Kronenbreite



C Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind bis auf ein Bürogebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 1560/17 nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- Die zulässigen Grundflächen dürfen von Garagen, Tiefgaragen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 100 % überschritten werden.
- In den Wohngebäuden dürfen, soweit nicht im Plan eigens festgesetzt, höchstens zwei Wohneinheiten errichtet werden.
- Innerhalb des Teilgebietes WA 1 und auf dem Grundstück Fl. Nr. 1568/4 sind eingeschossige Anbauten außerhalb des Bauraumes nach Süden in einer Tiefe von max. 5 m und einer Größe von max. 30 qm und einem seitlichen Abstand untereinander von mindestens 6 m zulässig; auf den Grundstücken Fl. Nr. 1569 und 1569/3 sind 2 x 30 qm zulässig. Die für den Bauraum festgesetzte Grundfläche bleibt von diesen Anbauten unberührt. Grenzsanbau ist zulässig.
- Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 12 qm sind außerhalb der Bauräume zulässig. Die für den Bauraum festgesetzte Grundfläche bleibt von diesen Anbauten unberührt.
- Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen durch ein eingeschossiges Eingangsbauteil mit nicht mehr als 20 qm überschritten werden. Die für den Bauraum festgesetzte Grundfläche bleibt von diesen Anbauten unberührt.
- Zulässig sind nur Einzelhäuser, ausgenommen davon sind die Doppelhausbebauung auf den Grundstücken Fl. Nr. 1568 mit 1568/2 und das Teilgebiet WA 1.
- Die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 und 7 BayBO in der jeweils geltenden Fassung sind einzuhalten.

3. Bauliche Gestaltung

- Im Planungsgebiet darf die Wandhöhe von bestehenden Gebäuden mit zwei oder drei Vollgeschossen nicht erhöht werden.
Die Wandhöhe von bestehenden eingeschossigen Gebäuden auf den Grundstücken des Teilgebietes WA 2 darf nicht erhöht werden.
Neubauten mit zwei Vollgeschossen dürfen eine Wandhöhe von 6,50 m, Neubauten mit nur einem zulässigen Geschoss dürfen eine Wandhöhe von 3,25 m nicht überschreiten.
Hinweis: Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen Geländeoberkante am Haus (bei Hanggrundstücken das höher gelegene natürliche Gelände) bis zur OK Dachhaut (gemessen an Außenkante Wand).

- Bei Gebäudeverlängerungen sind, wenn die Zahl der Vollgeschosse beibehalten wird, die Dachneigung, Firstrichtung, Traufhöhe und Dacheindeckung des Bestandes fortzuführen. Bei eingeschossigen Anbauten sind auch Flachdächer zulässig.
- Soweit nicht anders festgesetzt, sind für Hauptgebäude nur Walmdächer zulässig, ausgenommen davon sind eingeschossige Anbauten an zwei- oder mehrgeschossigen Hauptgebäuden. Auf den Grundstücken Fl. Nr. 1550/25, 1550/32 und 1568/3 sind auch für mehrgeschossige Hauptgebäude Satteldächer zulässig.
- Die Dachneigung bei bestehenden Gebäuden, die bereits die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse aufweisen, darf nicht angehoben werden, soweit die Hauptdachneigung bereits 35° oder mehr beträgt.
- Bei Neubauten darf die Dachneigung der Hauptdachfläche den Wert von 38° nicht überschreiten.
- Kniestöcke sind unzulässig
- Dachaufbauten:

- 3.7.1 Dachgauben sind nur bei Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 35° zulässig. Die traufseitige Ansichtfläche von Dachgauben darf maximal 1,50 m breit und maximal 2,50 m hoch (ab FOK Dachgeschoss) sein. Das Verhältnis von Breite zu Höhe der Ansichtfläche darf 0,6 nicht übersteigen. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 2,0 m betragen. Der seitliche Abstand vom Walmdachtrag muss am oberen Punkt gemessen mindestens 1,5 m betragen. Bei Satteldächern muss der Abstand zum Ortsgang mindestens 1,5 m betragen.
- 3.7.2 Dachflächenfenster mit einer Gesamtfläche von mehr als 5 % der Dachfläche sind unzulässig. Größere Dachflächenfenster können ausnahmsweise als Lichtband am First zugelassen werden, wenn sie mit den Proportionen des Daches eine harmonische Einheit bilden.
- 3.7.3 Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig.

4. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

- Hinsichtlich der Anzahl der notwendigen Stellplätze gelten die Stellplatzrichtlinien der Stadt Freising.
- Stellplätze und Garagen sind in der Vorgartenzone unzulässig. Auf den Grundstücken im Teilgebiet WA 1 ist ein Streifen von mindestens 6 m von Garagen und Stellplatzflächen freizuhalten.
- Zufahrten sind nur auf einer Gebäudeselle je Grundstück und in einer Breite von höchstens 5 m zulässig. Ausnahmen können bei schwierigen topographischen Verhältnissen oder aufgrund der vorhandenen Bebauung zugelassen werden.

Seitlicher Grenzsanbau von Garagen oder überdachten Stellplätzen ist nur an einer Seite zulässig. Ausnahmsweise kann er auch auf der zweiten Seite zugelassen werden, wenn er in der Lage gegenüber dem Hauptgebäude um mindestens 3 m zurückversetzt ist.

Die Zufahrten auf den Baugrundstücken sowie nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Materialien (Rasenteppichpflaster, wassergebundene Decke o.ä.) und wasserundurchlässigen Tragschichten auszuführen.

- An der Grundstücksgrenze aneinanderstoßende Garagen sind in Höhe und Dachform gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- Nebenanlagen sind außerhalb der Bauräume, soweit die Vorgartenzone nicht berührt ist, bis zu einer Grundfläche von maximal 10 qm und einer Wandhöhe von 2,5 m zulässig.
- Die Aufstellung von Müll- und Wertstofftonnen soll innerhalb von Gebäuden, Garagen oder Carports erfolgen oder in die Einfriedungen integriert werden.

5. Grünordnung

- Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen. Bestehende Gehölzbestände sind zu pflegen.
- Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Der erste Baum soll der 1. Wuchsklasse (siehe Artenliste 1), weitere Bäume sollen der 2. Wuchsklasse (siehe Artenliste 2) entsprechen. Auf dem Grundstück vorhandene, im Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzte Bäume können auf die zu pflanzende Zahl der Bäume angerechnet werden.
- Zäune an den Straßenfronten sind mit Sträuchern oder geschnittenen Hecken zu bepflanzen. Die Hecken dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Zäune in den Gartenbereichen sind mit Sträuchern zu bepflanzen.
- Sofern im Plan als „zu erhalten“ festgesetzte Bäume sich in einem Umgriff von 3 m um die geplante Erweiterung eines Bauraumes befinden und gefällt werden müssen, sind sie durch geeignete Laubbäume in der Pflanzgröße: Hochstamm 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm zu ersetzen.
- Für die als zu erhaltende festgesetzten Bäume bzw. Gehölzbestand sind während Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu treffen.
- Fensterlose Fassadenflächen und Flachdächer sind dauerhaft zu begrünen.

6. Einfriedungen

- Es sind nur offene Einfriedungen zulässig.
- Zäune an den Straßenfronten dürfen höchstens eine Höhe von 1,20 m haben.
- Mauern sind nur dort, wo es der natürliche Geländeverlauf erfordert, gestattet. Sie dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und müssen mit Klettergehölzen begrünt werden.

7. Gelände

- Der Verlauf des natürlichen Geländes ist zu erhalten. Veränderungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken; Abgrabungen zur Belichtung von Räumen im Untergeschoss sind unzulässig.
- Ausnahmeregelungen bei Notwendigkeit behindertengerechten Bauens können getroffen werden, wenn es die Topographie des Grundstücks erforderlich macht.

D Hinweise

- Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Mischsystem. Sofern eine ordnungsgemäße Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken nachgewiesen werden kann, besteht die Möglichkeit, eine Befreiung vom Anschlusszwang an den öffentlichen Kanal zu erwirken.
- Die Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern.
- Es wird empfohlen, Sonnenkollektoren zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung soweit wie möglich einzusetzen, zumindest jedoch die notwendigen baulichen Voraussetzungen (z.B. Leitungsschächte) für einen späteren Einsatz zu schaffen.
- Folgende Gehölzarten werden empfohlen:

- Artenliste 1 -** Bäume 1. Wuchsklasse
Pflanzenqualität: Hochstämme, Stammumfang mind. 18-20 cm.
- | | |
|---------------------|---------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | Weiß-Birke |
| Juglans regia | Walnuß |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

Artenliste 2 - Bäume 2. Wuchsklasse
Pflanzenqualität: Hochstamm oder Stammbusch, Stammumfang min. 16-18 cm

- | | |
|---------------------------|-------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus aucuparia „Edulis“ | Essbare Eberesche |

Artenliste 3 - Sträucher
Pflanzenqualität: Sträucher, verpflanzt, ohne Ballen, 4 Triebe, 60-100 cm Höhe

- | | |
|-------------------------|---------------|
| Amelanchier i. A. u. S. | Felsenbirne |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |

- | | |
|--------------------------------|---------------------|
| Euonymus europaeus | Pflaumenhütchen |
| Ligustrum vulgare „Atrovirens“ | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Ribes alpinum „Schmidt“ | Alpen-Johannisbeere |
| Rosa alpina | Alpen-Rose |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Syringa vulgaris | Flieder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Auf durch den Feuerbrand gefährdete Zier- und Wildgehölze sollte zugunsten von Abgehölzten verzichtet werden.

Artenliste 4 - Heckenpflanzen
Pflanzenqualität: Heckenpflanzen, aus weitem Stand, geschnitten, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 80-100 cm Höhe

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Ligustrum vulgare „Atrovirens“ | Liguster |

Artenliste 5 - Klettergehölze
Pflanzenqualität: 2x verpflanzt, mit Topfballen

- | | |
|----------------------------|-------------|
| Clematis i. A. u. S. | Clematis |
| Hedera i. A. u. S. | Efeu |
| Lonicera i. A. u. S. | Geißblatt |
| Parthenocissus i. A. u. S. | Wilder Wein |
| Kletterrosen i. A. u. S. | |
| Spalierrosen i. A. u. S. | |

- Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DMSchG und müssen der Behörde unverzüglich bekannt gemacht werden. Der Beginn des Oberbodenabtrages ist dem Kreisheimatpfleger rechtzeitig anzuzeigen.
- Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Geländeoberfläche ausgehoben wird, ist in ruzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen.
- Kartengrundlage: Für den Bebauungsplan wurde eine Karte des Vermessungsamtes mit Stand Januar 2003 verwendet. Ein Höhenmaßstab liegt nicht vor. Die im Plan eingetragenen Höhenlinien sind aus einer mechanischen Vergrößerung eines Katasterblattes M. 1: 5.000 übernommen.

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss:**
Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Freising hat in der Sitzung am 28.02.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Nördliche Ganzenmüller/Goethestraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.04.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Am 16.10.2002 hat der Planungs- und Umweltausschuss beschlossen, die Planung weiterzuführen. Dieser Beschluss wurde zusammen mit der Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung am 19.08.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Freising, 25.08.2003 (Siegel) Thalhammer, Oberbürgermeister

- 2. Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07. April 2004 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.04.2004 bis einschließlich 28.05.2004 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 22.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Eine erneute öffentliche Auslegung, eingeschränkt auf Planänderungen, wurde in der Zeit von 29.09.2004 bis einschließlich 15.10.2004 durchgeführt.

Freising, 21.10.2004 (Siegel) Thalhammer, Oberbürgermeister

- 3. Satzungsbeschluss:**
Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Freising hat am 01.12.2004 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB (a.F.) und Art. 91 BayBO in der Fassung vom 28.07.2004 als Satzung beschlossen.

Freising, 10.12.2004 (Siegel) Thalhammer, Oberbürgermeister

4. Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss vom 01.12.2004 wurde am gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan und die Begründung werden seit diesem Tage zu den üblichen Dienstzeiten im Stadtplanungsamt Freising, Amtsgerichtsgasse 1, Dachgeschoss zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Freising, (Siegel) Thalhammer, Oberbürgermeister