

STADT FREISING

BEBAUUNGSPLAN NR. 120 "SCHULNEUBAU - LERCHENFELD / MOOSSTRASSE"

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Stand: 20. Januar 1999

Prof. Peter Tausch
Dipl.Ing. Architekt BDA

Nanni Feller
Landschaftsarchitektin BDLA

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Nutzungen gemäß §4 Abs.2 Nr.3 und Abs.3 Nrn.1, 3, 4 und 5 BauNVO unzulässig. Darüberhinaus sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gem. §4 Abs.2 Nr.2 BauNVO nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Für das allgemeine Wohngebiet und die Gemeinbedarfsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Schule wird als Maß der baulichen Nutzung gemäß §16 Abs.2 BauNVO die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Grundfläche (GR) pro Bauraum festgesetzt. Hierbei wird die von den Baugrenzen umschlossene Fläche als "Bauraum" bezeichnet.
- 2.2 Die Flächen für Wintergärten und Loggien sind ab einer Tiefe von 1,5 m ganz auf die Grund- und Geschoßflächen anzurechnen.
- 2.3 Die maximal zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen der in §19 Abs.4, Satz1 bezeichneten Anlagen um höchstens 50% überschritten werden. Die in wasserdurchlässigen Belägen ausgeführten Stellplätze und Grundstückszufahrten sind jeweils nur zur Hälfte in die Grundflächen einzurechnen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist lediglich Reihenhausbebauung mit den dazugehörigen Garagen in offener Bauweise zulässig. Garagen sind an die Hauptgebäude anzubauen.
- 3.2 Bauliche Anlagen (einschließlich untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO) sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und auf den Flächen für Garagen zulässig. Bauliche Nebenanlagen für Fahrräder und Müllbehälter sind ausnahmsweise auch außerhalb der Bauräume zulässig. Die notwendigen Fahrradabstellplätze für die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule sind innerhalb des Bauraumes unterzubringen.

4. Gestaltung

4.1. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 17° und Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 35° zugelassen. Aneinandergebaute Bauteile müssen gleiche Dachneigung haben. Die Firstlinie muß parallel zur Längsseite des Bau- raums verlaufen. First- und Trauflinien müssen horizontal verlaufen. Bei Pultdächern sind Dachgauben ausgeschlossen.

4.2 Dachgauben eines Hauses bzw. einer zusammenhängenden Hausgruppe sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild (Form, Material, Fensterteilung, Farbgebung) einheitlich auszu- führen. Als Dachaufbauten sind bei Dachneigungen von mehr als 30° einzelne Gauben bis zu einer Gesamtlänge von max. 1/3 Fassadenlänge und nur als Schleppgauben zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,5m vom Ortgang aufweisen und dürfen nicht in den First übergehen. Die Höhe der Gauben darf 1,0m, gemessen an der Außenkante von OK Dachsparren bis OK Gaubensparren, nicht überschreiten.

Dacheinschnitte, Dachbalkone, Dachflächenfenster:

Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig. Dachflächenfenster, mit einer Gesamt- fläche von mehr als 5% der Dachfläche sind unzulässig. Größere Dachflächenfenster kön- nen ausnahmsweise als Lichtband am First zugelassen werden, wenn sie mit den Proportionen des Daches eine harmonische Einheit bilden.

4.3 Für Aussenwände sind ausschließlich glatt verputzte Mauerflächen und/oder Holzver- schalte, mit hellem Lasuranstrich behandelte Flächen zu verwenden. Farblich abgesetzte Spritzsockel sowie Brüstungen aus geschweiften oder geschnitzten Brettern sind nicht zugelassen.

4.4 Die festgesetzte Baugrenze kann durch folgende untergeordnete Bauteile mit einer Gesamt- länge von insgesamt maximal 1/3 der Fassadenlänge überschritten werden.

- a) Balkone als Holz- oder Stahlkonstruktion bis 1,0m Tiefe
- b) Eingangsüberdachungen und Windfangkonstruktionen bis 1,5m Tiefe und 1/5 der Fassadenlänge
- c) Ungeheizte, erdgeschoßige Wintergärten bis max. 10qm Grundfläche, ohne Sockel.

4.5 Die Oberkante der EG-Rohfußböden darf max. 0,3m über der nächsten angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche liegen.

4.6 Kniestöcke sind unzulässig

5. Private Stellplätze, Garagen und Grundstückszufahrten

5.1 Es gelten die Stellplatzrichtlinien der Stadt Freising. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die erforderlichen Stellplätze lediglich innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Garagen unterzubringen.

5.2 Oberirdische Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

6.1 Die im Plan festgesetzten verkehrsberuhigten Bereiche sind als Mischflächen niveaugleich herzustellen. Rad- und Fußwege sind nicht gesondert auszuweisen. In den verkehrsberuhigten Bereichen ist die Verwendung von Schwarzdecken unzulässig.

6.2 Nicht fahrbahnbegleitende Fuß- und Radwege sind nach Möglichkeit in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

7. Abstandsflächen

7.1 Es gelten die Abstandsvorschriften des Art. 6 BayBO.

8. Immissionsschutz

8.1 In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes neu installiert oder verändert werden, dürfen keine festen Brennstoffe verbrannt werden.

8.2 Im Planungsgebiet ist die Verwendung halogener Kohlenwasserstoffe in gewerblichen Anlagen unzulässig.

9. Müll- und Wertstoffsammlung

- 9.1 Die Müll- und Wertstoffbehälter sind entweder in die Hauptgebäude bzw. Garagen zu integrieren oder dicht einzugrünen.

10. Dinglich zu sichernde Flächen

- 10.1 Die mit Geh- und Fahrrecht ausgewiesenen Flächen sind zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlich zu sichern.

11. Grünordnung und Freiflächengestaltung

11.1 Verkehrsbegleitgrün:

Das Verkehrsbegleitgrün ist als Rasen oder Wiese anzulegen und mit Bäumen (pro 200qm ein Baum I.Ordnung oder 2 Bäume II.Ordnung) und Sträuchern der unter Festsetzung 11.3, 11.4 und 11.5 genannten Arten zu bepflanzen.

Rasen/Wiese: 70%, Sträucher bzw. Bodendecker: 30%.

Erforderliche Querungen für Fussgänger sind in Ausnahmefällen erlaubt und mit wasserdurchlässigen Belägen (möglichst Schotterrassen oder Rasenpflaster) auszuführen.

11.2 Private, begrünte Freiflächen - Fläche für parkartige Durchgrünung von Baugrundstücken:

Die Flächen sind als Rasen und/oder Wiese anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern gem. Festsetzung Punkt 11.3 und 11.4 so zu bepflanzen, daß pro angefangene 200 qm ein Laubbaum I.Ordnung und ein Laubbaum II.Ordnung für die parkartige Durchgrünung gepflanzt wird, sowie ca. 20% der Grünfläche Sträucher. Die im Plan bindend festgesetzten Bäume sind auf diese Zahl anzurechnen (dies gilt auch für Punkt 11.1). Vorgärten im allgemeinen Wohngebiet WA dürfen bis maximal 50% befestigt werden (für Geh-, Fahrflächen, Nebenanlagen).

11.3 Neu zu pflanzender Einzelbaum:

Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend. Geringfügige Abweichungen sind unter Einhaltung der Anzahl zulässig. Für Art und Größe der zu pflanzenden Bäume gelten folgende Festsetzungen:

11.3.1 Bäume I.Ordnung:

Acer pseudoplatanus/Ahorn

Betula pendula/Birke (*)

Fraxinus excelsior/Esche

Quercus robur/Eiche

Salix alba/Weide (*)

(*) nicht als Straßenbäume verwenden.

Für die Straßenpflanzung ist jeweils nur eine Art zu verwenden.

Pflanzgröße: H, 4xv., STU 20-25, im öffentlichen Straßen- und Grünraum,
sonst: STU 18-20

11.3.2 Bäume II.Ordnung:

Alnus incana/Erle (max.5%-Ant.)

Carpinus betulus/Hainbuche

Obstbäume als Hochstamm

Prunus padus/Traubenkirsche

11.4 Sträucher, Hecken, Bodendecker:

Für Art und Größe der zu pflanzenden Sträucher gelten folgende Festsetzungen:

11.4.1 Sträucher:

Cornus mas/Kornelkirsche

Cornus sanguinea/Hartriegel

Corylus avellana/Hasel

Viburnum opulus/Gemeiner Schneeball

Euonymus europaeus/Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum/Heckenkirsche

Salix viminalis/Korbweide

Sambucus nigra/Holunder

Wildrosen

Blütensträucher nur innerhalb der "privaten Grünflächen", maximal 25%-Anteil

Pflanzgröße: bei Einzelstellung: 3xv., 150-200

in der Fläche: 2xv., 60-100

Pflanzdichte: in der Fläche pro 1,5 qm ein Strauch

11.4.2 Hecken:

Carpinus betulus/Hainbuche

Cornus mas/Kornelkirsche

Pflanzgröße: 3xv., 100-150

Pflanzdichte: pro lfm 3 Stück

11.4.3 Bodendecker:

nur in Ausnahmefällen wie Sichtdreiecken, Restflächen
Rosen, Stauden

11.5 Kletterpflanzen:

Aristolochia/Pfeifenblume

Clematis i.S./Waldrebe

Hedera helix/Efeu

Humulus lupulus/Gemeiner Hopfen

Parthenocissus i.S./Wilder Wein

Polygonum aubertii/Knöterich

Pflanzgröße: 3xv., m.Tb., 4-6 Triebe, 60-100

11.6 Verkehrsflächen:

Es ist möglichst ein durchgehender Pflanzstreifen auszubilden. Baumscheiben in befestigten Flächen müssen eine Größe von mindestens 6 qm haben. Im Verkehrsberuhigten Bereich 'Amselstraße' sind beim Ausbau mindestens 3 Solitärbäume I.Ordnung zu pflanzen.

11.6.1 Öffentlich:

Pro vier oberirdische Stellplätze ist ein Laubbaum I.Ordnung zu pflanzen.

11.6.2 Privat:

Pro 6 oberirdische Stellplätze ist ein Laubbaum I.Ordnung zu pflanzen.

11.7 Unabhängig von den Bestimmungen der Festsetzungen in 11.2 sind alle nicht überbauten oder als Geh-, Fahr- oder Stellplatzflächen genutzten Flächen (gem Art.5 BayBO) als "Private, begrünte Freifläche" gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pro angefangene 200 qm ist ein Laubbaum I.Ordnung oder zwei Laubbäume II.Ordnung zu pflanzen. Pro Vorgarten im Allgemeinen Wohngebiet WA ist ebenfalls ein Laubbaum I.Ordnung, alternativ zwei Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Nicht überbaute Kellerdecken sind mit 60 cm Boden zu überdecken und gemäß Ausführungen siehe oben gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

11.8 Versickerung von Oberflächenwasser:

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser der befestigten Flächen und der Dachentwässerung ist auf dem Grundstück möglichst flächenhaft zu versickern. Es ist ein offenes Rückhaltebecken in ausreichender Größe bei Bedarf vorzusehen.

11.9 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

11.10 Die Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

12. Einfriedungen

12.1 Vorgärten:

Vorgärten sind von Einfriedungen freizuhalten, dies gilt ebenfalls entlang der Moosstraße für die gesamte Tiefe bis zum Baukörper.

12.2 Material:

Zäune sind aus Maschendraht oder Gitterelementen ohne Sockel herzustellen. Sie sind zu beranken bzw. zu hinterpflanzen.

12.3 Höhe:

Für das Schulgelände ist eine Einzäunung bis zu einer Höhe von 1,60 m zugelassen, notwendige Ballfangzäune sind auf die Mindestausmaße zu beschränken. Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist die Höhe des Zauns auf 1,20 m beschränkt.

13. Geländebewegungen

Geländemodellierungen sind bis zu 1,0 m über FOK Gebäude zur räumlichen Gliederung und Gestaltung zugelassen.

14. HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Grundwasserstände liegen im Durchschnitt 1,0 m bis 2,0 m unter Geländeoberfläche. Die Keller sollten daher entsprechend abgedichtet 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 Versickerung des Niederschlagswassers ist vor Baubeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
2. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen der Denkmalbehörde bekanntgemacht werden.
3. Bei allen Gebäuden sollte die Möglichkeit des Anbaus von Wintergärten 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.