



I. Festsetzungen durch Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung
Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet eingeschränkt, zulässiger immissionswirksamer Schalleistungspegel Tag: 55 dB(A), Nacht: 40 dB(A)

Maß der baulichen Nutzung

GR Maximale Grundfläche, hier z. B. 600 m²
 II maximal zwei Vollgeschosse
 WH Wandhöhe, hier z. B. 6,50 m
 6,50 m

Bauweise, Baulinien, Bau Grenzen

ao Abweichende offene Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen von mindestens 3 m zu errichten. Gebäudelängen bis zu 90 m sind zulässig.

SD Satteldach

— Firstrichtung

— Baulinie

— Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Private Verkehrsflächen

Grünflächen

Öffentliches Straßenbegleitgrün

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Private Grünfläche, nicht eingezäunt

Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Einzelbäume, zu pflanzen

Obstbäume, zu oflanzen

Feldgehölz, zu erhalten

Feldgehölz, zu pflanzen

Ausgleichsflächen nach § 18, 19 BNatSchG, hier z. B. IV

Sonstige Planzeichen

Lärmschutzwand zwischen den Gebäuden innerhalb des Baufensters
 Höhe der Lärmschutzwand: 3 m

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Bemaßung

II. Hinweise durch Planzeichen

W III b W III b Wasserschutzkategorie (in Planung)

--- Mögliche Grundstücksgrenze

— Bestehende Grundstücksgrenze

697 Flurnummer, hier z.B. Flurstück Nr. 697

III. Festsetzungen durch Text

A. Festsetzungen auf Grund der Wasserschutzgebietskategorie

- Bauliche Anlagen sind nur zulässig, sofern die Gründungssohle nicht tiefer als der höchste Grundwasserstand liegt.
- Für die Zone W III A und W III B sind für den Straßenbau die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) zu beachten. Die Beseitigung des Niederschlagswassers von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Freising abzustimmen.

B. Festsetzungen auf Grund der Fluglärmbelastung (gemäß IMS vom 13.10.1983, Nr. IIB5-9127-7.32)

- Bewertetes Schalldämmmaß Rw für Schlafräume von mindestens 35 dB.
- Schallgedämmte Zwangsbelüftungseinrichtungen für Schlafräume. Das Schalldämmmaß der Zwangsbelüftung darf das geforderte Schalldämmmaß nicht verschlechtern.
- Abnahme der Schallschutzmaßnahme durch eine fachkundige Stelle. Bei gleichartigen Bauausführungen genügt eine Musterabnahme.

C. Festsetzungen zum Eingeschränkten Gewerbegebiet

- Wandhöhe: Die Wandhöhe beträgt maximal 6,50 m von OK Erschließungsstraße zu OK Dachhaut

IV. Hinweise durch Text

- Dach: Symmetrisches Satteldach, Dachneigung max. 10°, Dachdeckung: Bahnendeckung aus grauem Blech.
- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze: Außerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Nebenanlagen und Garagen zulässig. Offene Stellplätze sind nur in den ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Telekommunikation: Die Telekommunikationsleitungen zum Anschluss des Planungsgebiets sind unterirdisch zu verlegen.
- Regelungen der Abstandsflächen gem. BayBO sind einzuhalten.

D. Festsetzungen zur Grünordnung

- Private Grünflächen: Die privaten begrünten Freiflächen sind dauerhaft zu begrünen.
- Private Grünflächen, nicht eingezäunt: Die Flächen sind als Wiesenflächen extensiv zu bewirtschaften.
- Private Verkehrsflächen: Pro 5 Stellplätze im Freien ist ein Baum 1. Wuchsklasse zu pflanzen. Arten, siehe Artenliste. Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken) und wasserdurchlässigen Tragschichten zu befestigen. Baumgräben und Baumscheiben sind mit einer Mindestbreite von 2 m und einer Mindestlänge von 4 m auszuführen und zu bepflanzen.
- Einfriedungen, Zäune, Hecken: Als Einfriedungen sind nur zulässig: - Drahtzäune ohne Sockel, Gesamthöhe max. 1,50m - Freiwachsende oder geschnittene Hecken mit einheimischen Laubgehölzen.
- Öffentliche Grünflächen: Wiesenflächen sind extensiv zu bewirtschaften und gemäß planlicher Darstellung mit Bäumen der 1. Wuchsklasse zu bepflanzen. Arten: Waldkiefer (Pinus sylvestris), Mehلبee (Sorbus aria).
- Öffentliches Straßenbegleitgrün: Die Flächen des Straßenbegleitgrüns sind als Wiesenflächen extensiv zu bewirtschaften. Folgende Baumreihen sind gemäß planlicher Darstellung zu pflanzen: - Entlang der St.-Ulrich-Straße ist beidseitig eine Baumreihe aus Winter-Linde (Tilia cordata) anzulegen. - Entlang der geplanten Dürnecker Straße ist eine Baumreihe aus Weiß-Birke (Betula pendula) zu pflanzen.
- Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes: IV Anlage einer Obstwiese V Pflanzung eines Feldgehölzes VI Erweiterung des bestehenden Feldgehölzes VII Erweiterung des bestehenden Feldgehölzes

IV. Hinweise durch Text

- Textliche Hinweise zur Bebauung
 - Der Einsatz von Sonnenkollektoren zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird empfohlen. Auf Förderprogramme von Land und Bund wird verwiesen.
 - Der Einsatz von Gas als Heizenergie im Bebauungsplangebiet ist möglich und sollte als grundwasserneutraler Brennstoff grundsätzlich bevorzugt werden. Bei der Verwendung von Heizöl müssen die entsprechenden Auflagen bezüglich der Anlagenvorordnung (VawS) beachtet werden.
 - Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und die zentrale Abwasseranlage (Trennsystem) anzuschließen.
 - Der Bau von Zisternen wird empfohlen.
 - Alle unterirdischen baulichen Anlagen sind wasserdicht auszubilden.
 - Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Der Beginn des Oberbodenabtrags ist dem Kreishauptpfleger und dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.
 - Die Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet Vötting der Stadtwerke Freising ist zu beachten.
 - Die neue Wasserschutzgebietsverordnung ist noch nicht in Kraft getreten. Alle Bauvorhaben sind mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Der Entwurf der Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.
 - Bei der Ansiedlung von Gewerbe sind nur Betriebe zulässig, die folgende Lagermengen an wassergefährdenden Stoffen nicht überschreiten: - Stoffe mit WGK 2 in zugelassenen Transportbehältern von bis zu 50 Liter in einer Gesamtmenge von max. 1000 Litern. - Stoffe mit WGK 3 in zugelassenen Transportbehältern von bis zu 50 Litern in einer Gesamtmenge von max. 100 Litern. Die Behälter müssen in einem Auffangraum aufgestellt werden, der das gesamte Volumen an wassergefährdenden Stoffen aufnehmen kann.
 - Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd. Maßnahmen, die eine Wasserversorgung betreffen, müssen vom Zweckverband genehmigt werden. Jegliche Eigenversorgung mit Regenwasser in Folge von Bohrungen und entsprechenden Errichtungen von Brunnen für eine Brauchwassernutzung ist im Wasserschutzgebiet verboten.
 - Der Bebauungsplan liegt nach dem geltenden Regionalplan München gemäß Nr. B XII 2.5.2 in der inneren Teilzone C1 des Lärmschutzbereichs Flughafen München. Mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm ist zu rechnen. Für ausreichenden Schallschutz an den Aufenthaltsräumen ist Sorge zu tragen. Gegen den Flughafen München GmbH besteht kein Anspruch auf Erstattungen von Schallschutzaufwendungen.
 - Bauanträge für das Baugelände sind der Immissionsschutzbehörde zur Stellungnahme vorzulegen (s. § 4 BBodSchG).
- B. Textliche Hinweise zur Grünordnung
 20 % der geeigneten Fassaden sind mit Rank- und Schlingpflanzen oder Spalierobst zu begrünen. Arten, siehe Artenliste. Die vorhandenen Bäume sind bei geplanten Straßenbauarbeiten gemäß DIN 18 920 zu schützen.

Artenlisten

- Bäume 1. Wuchsklasse
 Pflanzqualität: Hochstämme, Stammumfang: mind. 20-25 cm
 Acer platanoides Spitz-Ahorn
 Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
 Betula pendula Weiß-Birke
 Juglans regia Walnuß
 Quercus robur Stiel-Eiche
 Prunus avium Vogel-Kirsche
 Tilia cordata Winter-Linde
 Pinus sylvestris Wald-Kiefer
- Bäume 2. Wuchsklasse
 Pflanzqualität: Hochstämme, Stammumfang: mind. 20-25 cm
 Acer campestre Feld-Ahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Malus sylvestris Holz-Apfel
 Pyrus communis Gemeine Birne
 Sorbus aria Mehلبee
 Sorbus aucuparia Eberesche
- Obstbäume
 Frostharte Arten als Hochstämme
- Sträucher
 Pflanzqualität, 2xv. ohne Ballen, 60-100
 Amelanchier ovalis Gemeine Felsenbime
 Comus mas Kornelkirsche
 Coryllus avellana Haselnuß
 Crataegus monogyna Weißdorn
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare 'Atrovirens' Liguster
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 Ribes alpinum Schmid' Alpen-Johannisbeere
 Rosa alpina Alpen-Rose
 Rosa canina Hunds-Rose
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Syringa vulgaris Flieder
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Klettergehölze
 Pflanzqualität Dät: 2xv., mit Topfballen
 Clematis i. A. u. S. Clematis
 Hedera i. A. u. S. Efeupar
 Lonicera i. A. Geißblatt
 Parthenocissus i. A. u. S. Wilder Wein
 Rosa i. A. u. S. Kletterrosen
 Malus, Pyrus, Prunus i. A. u. S. Spalierobst

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Freising hat in der Sitzung am 28.04.2004 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 Pulling-Nord beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.03.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Freising, 07.03.2005. (Siegel) Thalhammer, Oberbürgermeister

2. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.02.2005 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.03.2005 bis einschließlich 11.04.2005 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 01.03.2005 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Eine erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit von 24.08.2005 bis einschließlich 26.09.2005 statt.

Freising, 30.09.2005 (Siegel) Thalhammer, Oberbürgermeister

3. Satzungsbeschluss:

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Freising hat am 26.10.2005 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 91 BayBO in der Fassung vom 18.07.2005 als Satzung beschlossen.

Freising, 02.11.2005 (Siegel) Thalhammer, Oberbürgermeister

4. Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss vom 26.10.2005 wurde am 20.12.05... 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 20.12.05 (Siegel) Thalhammer, Oberbürgermeister

Stadt Freising Bebauungsplan Nr. 124, "Pulling Nord" 2. Änderung



Bebauungsplanung: Stadtplanung
 Grünplanung: Dipl.- Ing. A. Fischer, Landschaftsarchitektin FH

Datum: 23.02.2005
 geändert: 18.07.2005

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. 2141), 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) der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 797f.), zuletzt geändert durch das Zweite Bayerische Gesetz zur Anpassung des Landesrechts an den Euro vom 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 (Bauzonenverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Die Satzung besteht aus Teil I: Festsetzungen durch Planzeichen, Teil II: Hinweise durch Planzeichen, Teil III: Festsetzungen durch Text, Teil IV: Hinweise durch Text und Teil V: Begründung.