

STADT FREISING

BEBAUUNGSPLAN NR. 126 "BEREICH ZWISCHEN AMSELSTRASSE UND KATHARINA-MAIR-STRASSE"

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Stand: 26. Oktober 2001

Geändert: 12. November 2001

02. April 2002

18. September 2002

Prof. Peter Tausch
Dipl.Ing. Architekt BDA

Nanni Feller
Landschaftsarchitektin BDLA

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das gesamte Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In sämtlichen allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 (der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften) und Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, Verwaltungen, Gartenbau-betriebe, Tankstellen) unzulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

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 Zusätzlich werden als Maß der baulichen Nutzung die maximal zulässigen Wandhöhen gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO, wie in den Schemaschnitten auf der folgenden Seite dargestellt, festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen vom Geländeanschnitt an das Gebäude bis zum fiktiven Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut.
- 2.3 Terrassengeschoße sind dort, wo Hausgruppen festgesetzt sind, dann zusätzlich zu den maximal zulässigen Vollgeschossen zulässig, wenn die Größe der Schnittfläche, die entsteht, wenn die fertige Dachaußenhaut in einer Höhe von 2,3 m über dem fertigen Fußboden des Dachgeschoßes geschnitten wird, kleiner als 2/3 des darunterliegenden Vollgeschoßes ist.
- 2.4 Die Flächen für Wintergärten und Loggien sind ab einer Tiefe von 1,5 m ganz auf die Grund- und Geschoßflächen anzurechnen.
- 2.5 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

- 2.6 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 darf die maximal zulässige Grundfläche (GR) auf den Parzellen, auf denen Tiefgaragen errichtet werden, durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um mehr als 50 % überschritten werden. Für die übrigen Bereiche gilt § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO. In sämtlichen allgemeinen Wohngebieten sind die in wasserdurchlässigen Belägen ausgeführten Stellplätze und Grundstückszufahrten jeweils nur zur Hälfte in die Grundflächen einzurechnen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Bauliche Anlagen (einschließlich untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO) sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und auf den Flächen für Nebenanlagen zulässig. Bauliche Nebenanlagen für Fahrräder und Müllbehälter im Erdgeschoß sind auch außerhalb der Bauräume in untergeordnetem Umfang zulässig.

4. Gestaltung

4.1 Dächer:

- 4.1.1 Im gesamten Planungsgebiet sind ausschließlich Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 15° zulässig. Aneinandergebaute Bauteile müssen gleiche Dachneigung haben. First- und Trauflinien müssen horizontal verlaufen. Die Firstlinie muß parallel zur Längsseite des Bauraums verlaufen.
- 4.1.2 Als Dachdeckungsmaterial sind lediglich Blecheindeckungen in hellgrauer Farbe zulässig.
- 4.1.3 Die Pultdächer sind mit Ausnahme des nordwestlichsten Gebäudes im allgemeinen Wohngebiet WA 1 jeweils nach Nord-Ost bzw. nach Nord-West zu neigen.
- 4.1.4 Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Dachaufbauten:
Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind unzulässig. Dachaufbauten sind nur im Zusammenhang mit der Nutzung erneuerbarer Energiequellen (Sonnenkollektoren, Wärmepumpe etc.) zulässig.

4.2 Fassaden:

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

- 4.2.2 Die festgesetzte Baugrenze kann durch folgende untergeordnete Bauteile überschritten werden:
- a) Balkone als Holz- oder Stahlkonstruktion bis 1,4 m Tiefe.
 - b) Eingangsüberdachungen und Windfangkonstruktionen bis 1,5 m Tiefe
 - c) Außenliegende Treppen ohne Überdachung und seitliche Abschlüsse bis zu einer Tiefe von 1.4 m.
 - d) Ungeheizte, erdgeschoßige Wintergärten bis max. 10 qm Grundfläche, ohne Sockel.

4.3 Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Oberkante der EG-Rohfußböden darf max. 0,3 m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

5. Private Stellplätze, Garagen und Grundstückszufahrten

- 5.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist gemäß Stellplatzrichtlinien der Stadt Freising zu ermitteln. 10% der erforderlichen Stellplätze sind als Besucherstellplätze, d.h. als offene, oberirdische Stellplätze auf den privaten Grundstücken unterzubringen
- 5.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind die für die nicht als Hausgruppen gekennzeichneten Bauräume erforderlichen Stellplätze bis auf 10% oberirdische Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen. Tiefgaragenabfahrten sind einzuhausen und mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden. Die Decken der Tiefgaragen der am süd-östlichen und südwestlichen Umgiffsrand gelegenen Bauräume sind um mindestens 0,6 m unter Gelände abzusenken und entsprechend hoch mit Substrat zu überdecken.
- 5.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 sind die für die Hausgruppen (Reihenhäuser) erforderlichen Stellplätze lediglich innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Garagen bzw. Garagen und Stellplätze unterzubringen.
Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen lediglich die Hälfte der erforderlichen Stellplätze in Garagen untergebracht werden. Die restlichen erforderlichen Stellplätze sind entweder als berankte Carports oder als offene Stellplätze zu errichten. Es ist hierbei zu beachten, daß maximal zwei Garagenstellplätze aneinandergesetzt werden dürfen.
- 5.4 Oberirdische Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

- 6.1 Der im Plan festgesetzte verkehrsberuhigte Bereich ist als Mischfläche niveaugleich herzustellen. Rad- und Fußwege sind nicht gesondert auszuweisen. Bei Bedarf ist hier die Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Stellplätze (Besucherstellplätze) zulässig. Ihre genaue Lage ist im Zuge einer Projektplanung zu klären.
- 6.2 Die 5 m breite Furt im Nordosten des Planungsgebietes ist für den öffentlichen Verkehr mit Pollern, die bei Bedarf (Rettungsdienste, Müllabfuhr) entfernt werden können, zu sperren
- 6.3 Nicht fahrbahnbegleitende Fuß- und Radwege sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

7. Abstandsflächen

- 7.1 Es gelten Art. 6 und Art. 7 Abs. 2 - 5 der Bayerischen Bauordnung (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 halogenierter Kohlenwasserstoffe in gewerblichen Anlagen unzulässig.

9. Müll- und Wertstoffsammlung

- 9.1 Die Müll- und Wertstoffbehälter sind entweder in die Hauptgebäude bzw. Garagen / Tiefgaragen zu integrieren oder dicht einzugraben gemäß den unter Punkt 11 aufgeführten Arten.

10. Dinglich zu sichernde Flächen

- 10.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesene Fläche im Nordwesten des Planungsgebiets ist zugunsten der Anlieger sowie zugunsten von Rettungsfahrzeugen dinglich zu sichern.

11. Grünordnung und Freiflächengestaltung

11.1 Öffentliche Grünfläche oder Verkehrsbegleitgrün

Die öffentlichen Grünflächen sind als Rasen oder Wiese anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern der unter Festsetzung 11.3 + 11.4 + 11.5 genannten Arten zu bepflanzen.

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

11.2 Private begrünte Flächen

Die Flächen sind als Rasen und/oder Wiese anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern gem. 11.3 und 11.4 so zu bepflanzen, daß pro angefangene 200 m² 1 Laubbaum I.Ordnung und 1 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.

Vorgärten im *Allgemeinen Wohngebiet* dürfen bis max. 50% befestigt (für Geh-, Fahrflächen, Nebenanlagen) werden.

11.3 Neu zu pflanzender Einzelbaum

Die in der Planzeichnung festgesetzten neu zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend. Geringfügige Abweichungen sind unter Einhaltung der Anzahl zulässig. Bei Baumpflanzungen in versiegelten Flächen sind Baumscheiben von 10 qm Größe vorzusehen. Für Art und Größe der zu pflanzenden Bäume gelten folgende Festsetzungen:

11.3.1 Bäume I.Ordnung:

- *Acer pseudoplatanus*/Bergahorn
- *Betula pendula*/Birke (*)
- *Quercus robur*/Eiche
- (*) nicht als Straßenbäume verwenden!
- *Alnus incana*/Erle (*)
- *Fraxinus excelsior*/Esche
- *Salix alba*/Weide (*)

Für die Straßenbepflanzung ist jeweils nur eine Art zu verwenden.

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

11.3.2 Bäume II.Ordnung:

- *Acer campestre*/Feldahorn
- *Prunus avium*/Vogelkirsche
- Obstbäume als Hochstamm
- *Carpinus betulus*/Hainbuche
- *Sorbus aucuparia*/Vogelkirsche

Pflanzgröße: H, 3 x v., STU 18-20
innerhalb von Flächenpflanzungen: STU 16-18

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

11.4.1 Sträucher:

- *Carpinus betulus*/Hainbuche
- *Corylus avellana*/Hasel
- *Euonymus europaeus*/Pfaffenhütchen
- *Salix viminalis*/Korbweide
- *Sambucus nigra*/Holunder
- Wildrosen
- Blütensträucher, innerhalb der 'Privaten begrünter Flächen', max. 25%-Anteil
- *Cornus mas*/Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea*/Hartriegel
- *Lonicera xylosteum*/Heckenkirsche
- *Salix caprea*/Salweide
- *Viburnum opulus*/Gem. Schneeball

Pflanzgröße: bei Einzelstellung: 3 x v., 150-200
in der Fläche: 2 x v., 60-100

Pflanzdichte: in der Fläche pro 1,5 m² ein Strauch

11.4.2 Hecken:

- *Carpinus betulus*/ Hainbuche
- *Cornus mas*/Kornelkirsche

Pflanzgröße: 3 x v., 100-150

Pflanzdichte: pro lfm 3 Stück

11.4.3 Bodendecker:

nur in Ausnahmefällen, wie Sichtdreiecken, Restflächen

- *Potentilla*, *Spiraea*, Rosen, Stauden

11.5 Kletterpflanzen

- *Aristolochia*/Pfeifenblume
- *Hedera helix*/Efeu
- *Parthenocissus* i.S./Wilder Wein
- *Clematis* i.Sorten/Waldrebe
- *Humulus lupulus*/Gem. Hopfen
- *Polygonum aubertii*/Knöterich

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

11.6 Verkehrsflächen

Baumscheiben in befestigten Flächen müssen eine Größe von mindestens 10 m² haben.

11.6.1 Öffentlich

Pro 4 Stellplätze ist ein Laubbaum I.Ordnung zu pflanzen.

11.6.2 Privat

Pro 6 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 Bay.BauO) als 'Private Grünfläche' gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pro angefangene 200 m² ist ein Laubbaum I.Ordnung und 1 Laubbaum II.Ordnung zu pflanzen.

Pro Vorgarten im Allgemeinen Wohngebiet ist ebenfalls 1 Laubbaum I.Ordnung alt. 2 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen.

TG- oder Kellerdecken sind mit 60 cm durchwurzelbarem Boden zu überdecken und gemäß Ausführungen von oben gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

11.8 Versickerung von Oberflächenwasser

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser der befestigten Flächen und der Dachentwässerung ist auf den Grundstücken flächenhaft über offene, bepflanzte Rigolen zu versickern, ein offenes Rückhaltebecken in ausreichender Größe ist bei Bedarf vorzusehen und naturnah zu gestalten. Über Bedarf und Dimensionierung ist im Zuge der Baugenehmigung zu entscheiden.

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

12. Einfriedungen

12.1 Vorgärten

Vorgärten sind von Einfriedungen freizuhalten,

12.2 Material

- Maschendraht oder Gitterelemente ohne Sockel, berankt bzw. hinterpflanzt
- gegenüber Verkehrsflächen senkrechte Holzlatten ohne Sockel oder Hecken

12.3 Höhe

Die Höhe des Zaunes von 1,20 m darf nicht überschritten werden.

12.4 Sichtschutzwände können gartenseitig im EG bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von 3,00 m errichtet werden.

13. Geländebewegungen

- 13.1 Es sind Aufschüttungen bis 1,0 m über natürlichem Gelände zulässig .Die Übergänge zu den an den Bebauungsplan angrenzenden Grundstücken sind fließend herzustellen. Abgrabungen sind unzulässig.

14. Telekommunikationsleitungen

- 14.1 Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

15. HINWEISE DURCH TEXT

1. 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. Massnahmen (Baugrubenumschließung, Zuganker) bis max. 4,5m unter Geländeoberkante dürfen nicht dauerhaft im Grundwasserstrom verbleiben.
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 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.
4. In dem Stich zwischen der Moosstraße und dem festgesetzten Fuß- und Radweg nordwestlich des Kinderspielplatzes befinden sich Telekommunikationsleitungen (konkrete Lage siehe Anhang zur Begründung).
5. Bei eventuellen Grundstücksteilungen im Bereich der Reihenhausbauung des allgemeinen Wohngebietes WA 4 ist die Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten notwendig.
6. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen und Sträuchern zu beachten.
7. Für den neu anzusiedelnden Betrieb im WA I sind aus Schallschutzgründen in der Baugenehmigung folgende Betriebszeiten festzulegen:

Gewerbliche Aktivitäten sind nur im Zeitraum zwischen 7 bis 20 Uhr zulässig