

Bebauungsplan Nr. 71a „Clemensänger II - Ost“

II. Festsetzungen durch Text

In der vom Planungs- und Umweltausschuss am 24. März 2004 beschlossenen Fassung

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE)

Die im Bebauungsplan für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Gewerbegebiet gem. § 8(1) BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Allgemein zulässig sind Betriebe gem. § 8 Abs. 2 BauNVO (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude)

1.1.2 Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Lagerflächen und Tankstellen.

1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind alle übrigen unter § 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung: Grundfläche

2.1 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind neben der Grundfläche von Gebäuden und der Grundfläche sonstiger baulicher Anlagen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen.

Die privaten begrünteren Freiflächen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgeblich i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz.3 BauNVO nicht überschritten werden.

2.2 Die Grundfläche der baulichen Anlagen, die keine Hauptgebäude sind (u.a. Stellplätze mit ihren Zufahrten) und die einen Anteil von mehr als einem Drittel an der gesamten Grundfläche gemäß Punkt 2.1 überschreitet, ist durch eine dauerhafte Dachbegrünung im Umfang der Überschreitung auszugleichen.

3. Überbaubare Flächen, Bauweise, Gestaltung

3.1 Baugrenzen:

Gebäudeteile, die Räume für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung sowie Ausstellungs-, Verkaufsräume oder Betriebswohnungen beinhalten, sind, soweit

technisch möglich, an der Baugrenze zu errichten.
Andere Gebäudeteile können ausnahmsweise dahinter zurücktreten.

3.2 Bauweise:

Die offene Bauweise ist festgesetzt. Ausnahmsweise ist bis zu einer Tiefe von maximal 18 m hinter der straßenseitigen Baugrenze geschlossene Bauweise zulässig, wenn auf beiden Seiten der anzubauenden Grundstücksgrenze aufeinander abgestimmte Gebäude errichtet werden.

3.3 Gestaltung:

Die Fassaden sind in ihren baukörperbestimmenden Fassadenhauptflächen ohne Signalfarben zu gestalten. Das gleiche gilt für die gebäudeüberragenden Einrichtungen. Werbeanlagen mit mehr als 0,16 qm sind nur im oberen Drittel der Wandhöhe an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nicht über die Oberkanten der Wandfläche hinausragen. Beleuchtungseinrichtungen sind so zu installieren, dass keinerlei Blendung für den Autobahnverkehr stattfinden kann. Die Dimensionen der Werbeanlagen und ihre Farbgestaltung sind auf die Fassade abzustimmen. Werbeanlagen mit nicht mehr als 0,6 qm, die nicht am Gebäude angebracht sind, sind einheitlich gestaltet an geeigneter Stelle im Zufahrtsbereich zusammenzufassen.

3.4 Gebäudehöhe:

Für besondere technische Betriebseinrichtungen ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ausnahmsweise zulässig, wenn keine andere technische Lösung möglich ist, diese gut gestaltet sind und von ihnen nicht die Wirkung einer durchgehenden Wand ausgeht.

3.5 Abstandsflächen:

Innerhalb der überbaubaren Flächen gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.

4. Erschließung

4.1 Die Stellplatz- und Garagensatzung sowie die Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Freising sind in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

4.2 Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen

5. Grünordnung

5.1 Öffentliche Flächen

Straßenraum:

Baumpflanzungen:

Die Baumgräben im Straßenraum sind in einer Mindestgröße von 8 qm auszubilden. Die Oberbodentiefe der Baumscheiben soll mindestens 2 m betragen. Offene Baumscheiben sind mit einer Magerrasenmischung einzusäen oder mit Wildstauden zu bepflanzen.

Die Oberbodentiefe der durchgehenden Baumgräben soll mind. 80 cm betragen, die Breite der Baumgräben mind. 2 m. Die Baumgräben sind mit Wildstauden zu unterpflanzen.

Die angrenzenden Streifen sind ebenfalls mit Wildstauden zu bepflanzen oder mit einer Magerrasenmischung einzusäen.

Zulässige Baumarten siehe Pflanzlisten unter Hinweise Punkt 2.1.

Bei der Sortenauswahl ist die "Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter, Stand 1995" zu berücksichtigen.

5.2 Lärmschutzwall:

Der Lärmschutzwall an der BAB A 92 ist auf der Nordseite mit heimischen Gehölzen zu begrünen. Arten und Pflanzqualitäten siehe Hinweise Pkt. 2.1. Der Pflanzabstand muss 1,5 m x 1,5 m betragen. Pro 500 qm Pflanzfläche ist ein Baum oder 2. Ordnung zu pflanzen.

Die Südseite des Lärmschutzwalls ist mit einer Magerrasenmischung einzusäen

(s. Hinweise Pkt. 2.2), am Böschungsfuß ist eine Bepflanzung mit niedrigwüchsigen heimischen Straucharten möglich.

5.3 Private Freiflächen:

Mit jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan für das gesamte Grundstück vorzulegen.

5.3.1 Private begrünte Freiflächen:

Auf den privaten Grün- und Freiflächen der zu bebauenden Grundstücke sind pro 200 qm Grundstücksgröße ein Baum 1. Ordnung oder zwei Bäume 2. Ordnung gem. Pflanzliste Hinweise Punkt 2.2 als Mindestausstattung zu pflanzen und zu pflegen. Zur Sicherung des Wurzelraumes sind entweder durchgehende, mindestens 3 m breite Pflanzstreifen oder mind. 10 qm große Baumscheiben mit offener oder bewachsener Baumscheibe anzulegen. Ausgefallene Gehölze müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt

werden.

Es sind heimische Gehölze zu bevorzugen. Fremdländische Bäume und Koniferen sind zur Wahrung des bestehenden Ortsbildes nicht zulässig. Eine Beimischung von Ziergehölzen bis zu 20 % ist zugelassen. Die festgesetzten Grünflächen können nicht anderweitig genutzt werden.

5.3.2 Mulden-Rigolen-Elemente:

Auf eine naturnahe Gestaltung mit Pflanzung von heimischen Sträuchern (s. Punkt 2.1) ist zu achten. Die Ausgleichsfunktion ist sicherzustellen durch Gestaltung und Pflege. Die Flächen können nicht anderweitig genutzt werden.

5.3.3 Einfriedungen:

Als Einfriedung zwischen den Grundstücken sind bepflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Der Pflanzstreifen ab der Grundstücksgrenze muss mind. 3 m betragen. Geschnittene Hecken an der Grundstücksgrenze sind nur in Ausnahmefällen, und zwar mit heimischen Arten zulässig:

5.3.4 Einfahrten und Stellplätze:

Die Grundstückseinfahrten und Stellplätze ohne höheres Verkehrsaufkommen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu befestigen. Im Freiflächengestaltungsplan ist die Situierung und Eingrünung der Stellplätze darzustellen. Zwischen den Stellplätzen ist eine ausreichende Zahl von Pflanzflächen vorzusehen (1 Pflanzfläche je 5 Stellplätze).

5.3.5 Tiefgaragen:

Tiefgaragen unter Freiflächen sind so auszubilden, dass eine Oberbodenüberdeckung von mind. 80 cm möglich ist. Es muss durch geeignete Maßnahmen gewährleistet sein, dass die festgesetzten Baumpflanzungen realisiert werden können. Für die Tiefgaragen sind geeignete Bäume 2. Ordnung und Sträucher zulässig (s. Hinweise Punkt 2.1). Ragen die Tiefgaragen über die Geländeoberfläche heraus, sind auch die Umfassungswände anzuböschern und zu begrünen.

5.4 Sonstiges

5.4.1 Fertigstellung der Grünflächen:

Die Fertigstellung und Bepflanzung zwischen den mit Leitungsrecht festgesetzten Versickerungsgrünzügen muss zeitgleich mit der Fertigstellung der Gebäude erfolgen. Die Fertigstellung der übrigen privaten Grünflächen muss spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit der Gebäude abgeschlossen sein.

5.4.2 Erhalt und Pflege der Pflanzung:

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

Die Grünflächen sind nicht anderweitig nutzbar.

6. Flächen zur Abwasserbeseitigung

6.1 Aufschüttung:

Innerhalb des im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Bereichs ist das Gelände gemäß den im Plan festgesetzten Höhen über dem natürlichen Gelände mit geeignetem Material aufzuschütten. Bei einer notwendigen Abtragung von Mutterboden ist das natürliche Gelände mit versickerungsfähigem Material wiederherzustellen. Es sind vorzugsweise standortgerechte Böden zu verwenden.

Alle Vegetationsflächen müssen einen Bodenauftrag von mindestens 80 cm, bestehend aus 50 cm sog. Rotlage und 30 cm Humusboden erhalten.

Innerhalb der an den Aufschüttungsbereich angrenzenden Zone von 15 m Tiefe

ist der Anschluss an die Höhenlage des angrenzenden Geländes oder den öffentlichen Straßenflächen mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:3 herzustellen (siehe Hinweise: Schemaskizze D-D).

6.2 Anlagen zur Versickerung unverschmutzter Dach-/Hofwässer (siehe Hinweis: Schemaskizze A-A).

Bei der Errichtung von Versickerungsanlagen sind die Ausführungen der ATV-DVWK-Arbeitsblätter A 138 und M 153 zu beachten.

6.2.1 Im Bereich der mit einem Leitungsrecht festgesetzten Flächen der Versickerungsgrünzüge werden Einfriedungen ausgeschlossen. In diesen Flächen sind die Anlagen zur Versickerung und Regenwasserrückhaltung jederzeit zugänglich und funktionsfähig zu erhalten.

6.2.2 Die mit einem Leitungsrecht festgesetzten Versickerungsgrünzüge müssen am äußeren Rand eine max. Aufschüttungshöhe gemäß der im Plan festgesetzten Höhe über natürlichem Gelände aufweisen.

Sie sind mit einer maximalen Geländeneigung von 1:3 bis zum Muldenrand (gem. Punkt 6.2.2) auf ein Niveau von + 1,55 m über natürlichem Gelände auszubilden.

6.2.3 Die Sohlen der Versickerungsmulden sind jeweils auf dem im Plan festgesetzten Niveau über natürlichem Gelände mittig im Versickerungsgrünzug auszubilden.

6.2.4 Die Rigolen sind aus geeignetem Material (Porenvolumen mindestens 0,3) und in einer Höhe von 1,0 m mittig im Versickerungsgrünzug auf natürlichem Geländeniveau herzustellen und mit einer 0,3 m dicken Humusschicht

abzudecken.

- 6.2.5 Die Versickerungsanlagen sind anteilig von den anliegenden Eigentümern herzustellen.

Die auf dem Grundstück anfallenden Oberflächenwässer sind in den Versickerungsanlagen zu versickern.

Die zu versickernden Wässer sind ggf. einer Vorreinigung zu unterziehen.

- 6.2.6 Außerhalb der Bauräume in den als "private begrünte Freifläche" mit Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind sonstige bauliche Anlagen wie Lagerflächen sowie Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, bauliche Anlagen unter der festgesetzten Geländeoberfläche und Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind versickerungsfähig ausgebildete Fuß- und Radwege sowie Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zulässig.

- 6.2.7 Ausnahmen:

Sofern keine andere technische Lösung möglich ist, können ausnahmsweise die festgesetzten Bauräume entlang der Mulden zur Errichtung notwendiger baulicher Anlagen überschritten oder es kann von einer mittigen Lage der Versickerungsmulde abgewichen werden, wenn:

1. die entsprechenden Hochwasserrückhalteflächen im gleichen Umfang an anderer Stelle auf dem Baugrundstück mit durchgehender Verbindung zu den festgesetzten Mulden auf den angrenzenden Grundstücken hergestellt werden;
2. ein Leitungsrecht für diese Fläche gesichert ist;
3. die Versickerung in den festgesetzten Rigolen nicht beeinträchtigt wird;
4. die festgesetzten Grünflächen mit Bepflanzung in gleichem Umfang an anderer Stelle hergestellt werden.

7. Grundwasser:

Innerhalb des Anströmbereiches, d.h. im gesamten Plangebiet darf die Unterkante von baulichen Anlagen und Gebäuden bis zu einer Höhenkote von 442,0 m ü.N.N. errichtet werden, ohne, dass besondere technische Maßnahmen gegen einen Grundwasseraufstau nachgewiesen werden müssen. Das bei Bauwasserhaltungsmaßnahmen geförderte Grundwasser ist wieder zu versickern.

Hierfür sind rechtzeitig vor Baubeginn im Rahmen von wasserrechtlichen Verfahren Erlaubnisse einzuholen.

Für die geplante Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist in einem separatem wasserrechtlichen Verfahren eine Erlaubnis beim Landratsamt Freising einzuholen.

8. Lärmimmissionsschutz:

- 8.1 Innerhalb des Planungsgebiets sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten incl. des zugehörigen Fahrverkehrs auf dem Betriebsgelände in Form der je qm Grundfläche abgestrahlten Schalleistung, bezogen auf den nächstgelegenen Punkt des im Nordosten liegenden allgemeinen Wohngebiets im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 80, einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechend der nachfolgenden Tabelle nicht überschreitet.

Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel:

Tag	Nacht
65 dB (A)/qm	50 dB(A)/qm

Bei der Berechnung der jeweils zulässigen Immissionsanteile aus der flächenbezogenen Schalleistungspegeln sind ausschließlich die Flächen innerhalb der Baugrenzen zu betrachten, (siehe auch Hinweise 1.1.).

- 8.2. Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind nur in Ausnahmefällen auf besonderen Antrag zulässig (siehe auch Hinweise 1.2.).
- 8.3. Bei Schlafräumen sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn vor den Fenstern, die zum Belüften benötigt werden, Gesamtgeräuschpegel nach 5.5.7 der DIN 4109 von mehr als 45 dB(A) auftreten oder zu erwarten sind.
- 8.4 a) In der inneren Teilzone-Ci der Lärmschutzzone C müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 entsprechen.
- b) In der äußeren Teilzone Ca der Lärmschutzzone C müssen die Außentüren ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen. Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

Nach einer Angleichung des Regionalplanes München an die geänderten Schutzzonen I und II des Flughafens München II nach dem Fluglärmschutzgesetz gelten die Festsetzungen unter a) und b) für die Teile des Planungsgebietes, die südlich der dann gültigen Grenze des Lärmschutzbereiches Zone C liegen.

Hinweise:

1. Lärmimmissionsschutz

- 1.1. Die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel dienen insbesondere dazu, im Rahmen einer Vorprüfung die schalltechnische Verträglichkeit eines Betriebs mit der nördlich benachbarten Wohnbebauung überprüfen zu können. Die Schallabstrahlung nach Süden, Osten oder Westen ist durch diese Festsetzung nicht eingeschränkt. Die Betriebe sind jedoch nicht davon freigestellt, insbesondere an den unmittelbaren Nachbargrundstücken, soweit dort Fenster von Aufenthaltsräumen vorhanden sind oder entstehen können (Baugrenzen auf dem Nachbargrundstück), die jeweils aktuell gültigen Bestimmungen zum Immissionsschutz, insbesondere die Richtwerte nach TALärm und VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1, einzuhalten und den Stand der Technik bei der Lärminderung zu beachten, auch wenn dadurch die zulässigen Höchstwerte unterschritten werden.

Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile je Betriebsgrundstück aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist nach den Rechenregeln der VDI 2714 durchzuführen, wobei freie Schallausbreitung (d.h. keine Bebauung o.ä.), ebenes Gelände und als mittlere Höhe des Schallstrahls über dem Boden 3 m anzusetzen sind.

- 1.2. Wenn Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter) beantragt werden, kann von der Genehmigungsbehörde der Nachweis gefordert werden, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete, unter Beachtung der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den Nachbargrundstücken, nicht überschritten werden. Als maßgebliche Lärmmeß- und Beurteilungsvorschriften sind dabei die TALärm und die VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1, heranzuziehen. Ausnahmen zugunsten von Betriebswohnungen sind im Baugebiet insbesondere auf den Gebietscharakter und das durch Betriebswohnungen eingeschränkte Lärmkontingent im Einzelfall zu überprüfen.
- 1.3. Die Einhaltung der von den Festsetzungen unter Punkt 8.1 festgelegten Werte für das flächenbezogene Emissionsverhalten ist im Rahmen des Bauvollzugs über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich, wenn es sich offensichtlich um lärmarme Nutzungen handelt (Büronutzungen u.ä.).
- 1.4. Betriebe und Anlagen, die der jeweils geltenden Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen, werden in jedem Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren im Hinblick auf § 15 BauNVO gesondert geprüft.

2 Öffentliche Grünflächen:

2.1 Pflanzliste Baum- und Strauchpflanzungen:

Die Gehölzauswahl soll sich an dem Artenspektrum der nahe gelegenen Isaraue (Hartholzaue) orientieren.

Folgende Baumarten sind zulässig:

Bäume 1. Ordnung

(Pflanzqualität: Hochstämme aus extra weitem Stand, Höhe 300-500 cm, 374 x v,m.B., StU 18-20)

Bergahorn	- <i>Acer pseudoplatanus</i>
Winterlinde	- <i>Tilia cordata</i>
Stieleiche	- <i>Quercus robur</i>
Esche	- <i>Fraxinus excelsior</i>
Silberweide	- <i>Salix alba</i>

Bäume 2. Ordnung

(Pflanzqualität: Hochstämme 3-4 xv, m.B., StU 16-18)

Traubenkirsche	- <i>Prunus padus</i>
Vogelkirsche	- <i>Prunus avium</i>
Eberesche	- <i>sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>

Sträucher:

(Pflanzqualität: Str., 2 xv, o.B., 60-100)

Roter Hartriegel	- <i>cornus sanguinea</i>
Kornelkirsche	- <i>Cornus mas</i>
Haselnuß	- <i>Sorylus avellana</i>
Weißdorn	- <i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	- <i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	- <i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	- <i>Lonicera xylosteum</i>
Kreuzdorn	- <i>Phamnus catharticus</i>
Faulbaum	- <i>Rhamnus frangula</i>
Rose	- <i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	- <i>Rosa canina</i>
Zaun-Rose	- <i>Rosa rubiginosa</i>
Saal-Weide,	- <i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	- <i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	- <i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	- <i>Viburnum opulus</i>
Feldahorn	- <i>Acer campestre</i>

Nicht zugelassene Pflanzarten:

In den öffentlichen Grünflächen ist die Verwendung von bunten Nadelgehölzen, Hängeformen und nicht bodenständigen Nadelgehölzen ausgeschlossen.

2.2 Pflanzliste Freiflächen

Die Freiflächen sind mit einer speziell zusammengestellten Samenmischung einzusäen bzw. der natürlichen Sukzession zu überlassen, Teilflächen sind mit Wildstauden zu bepflanzen.

Saatgutmischung Magerrasen:
(Saatgutmenge 5 g/qm)

1. Gräser:

10%	Agrostis tenuis
5%	Anthoxanthum odoratum
5%	Brachypodium pinnatum
10%	Bromus erectus
30%	Festuca ovina
20%	Festuca rubra

2. Leguminosen:

2 %	Anthyllis vulneraria
1 %	Coronilla varia
1 %	Lotus corniculatus
2 %	Medicago lupulina

3. Kräuter

1,5 %	Achilla millefolium
1,0 %	Campanula glomerata
1,0 %	Campanula rotundifolia
0,5 %	Daucus carota
0,8 %	Dianthus carthusianorum
0,4 %	Dianthus deltoides
0,5 %	Galium verum
0,8 %	Hypericum perforatum
0,5 %	Knautia arvensis
0,5 %	Pimpinella saxifraga
0,5 %	Plantago media
0,5 %	Primula veris
1,0 %	Prunella grandiflora
1,0 %	Portentilla verna
1,5 %	Salvia pratensis
1,5 %	Sanguisorba -minor
0,5 %	Thymus serpyllum

2.3 Versickerungs- und Retentionsflächen:

Die ausgewiesenen Flächen sind naturnah zu gestalten, d.h. sie sollen mit einer Wiesenmischung eingesät und zum Teil mit Bäumen bzw. Sträuchern bepflanzt werden.

Die zur Wasserrückhaltung erforderliche Fläche ist durch eine 0,75 m hohe Schüttung einzudämmen.

Bei der Modellierung ist auf eine harmonische Einbindung in die umgebende Landschaft zu achten.

2.4 Baumscheiben in versiegelten Flächen sollen mit Belüftungs- und Bewässerungsring ausgestattet werden. Die Befestigung oder Vergitterung soll so erfolgen, dass die Wasser- und Luftdurchlässigkeit gewährleistet bleibt und eine Verdichtung des Oberbodens ausgeschlossen wird.

2.5 Fassadenbegrünung:

Fassadenspaliiere und Rankgerüste oder ähnliches an Gebäuden sind zugelassen und erwünscht. Für die Begrünung sind im Handel erhältliche und geeignete Rank- und Schlingpflanzen empfohlen.

Zur Sicherung des Wurzelraumes ist pro Pflanze eine mindestens 0,25 qm große Pflanzfläche bereit zu stellen.

Geeignete Kletterpflanzen: (Auswahl)	Efeu	Hedera helix
	Waldrebe	Clematis vitalba
	Glockenrebe	Clematis in Sorten
	Wilder Wein	Parthenocissus Quinquefolia
	Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium

2.6 Die zu begrünenden Dachflächen sind extensiv mit einer Gras-Kräuter-Mischung mit einem 30 %-igen Anteil an Sedum-Sprossen zu begrünen.

2.7 Pflanzung in Leitungsbereichen

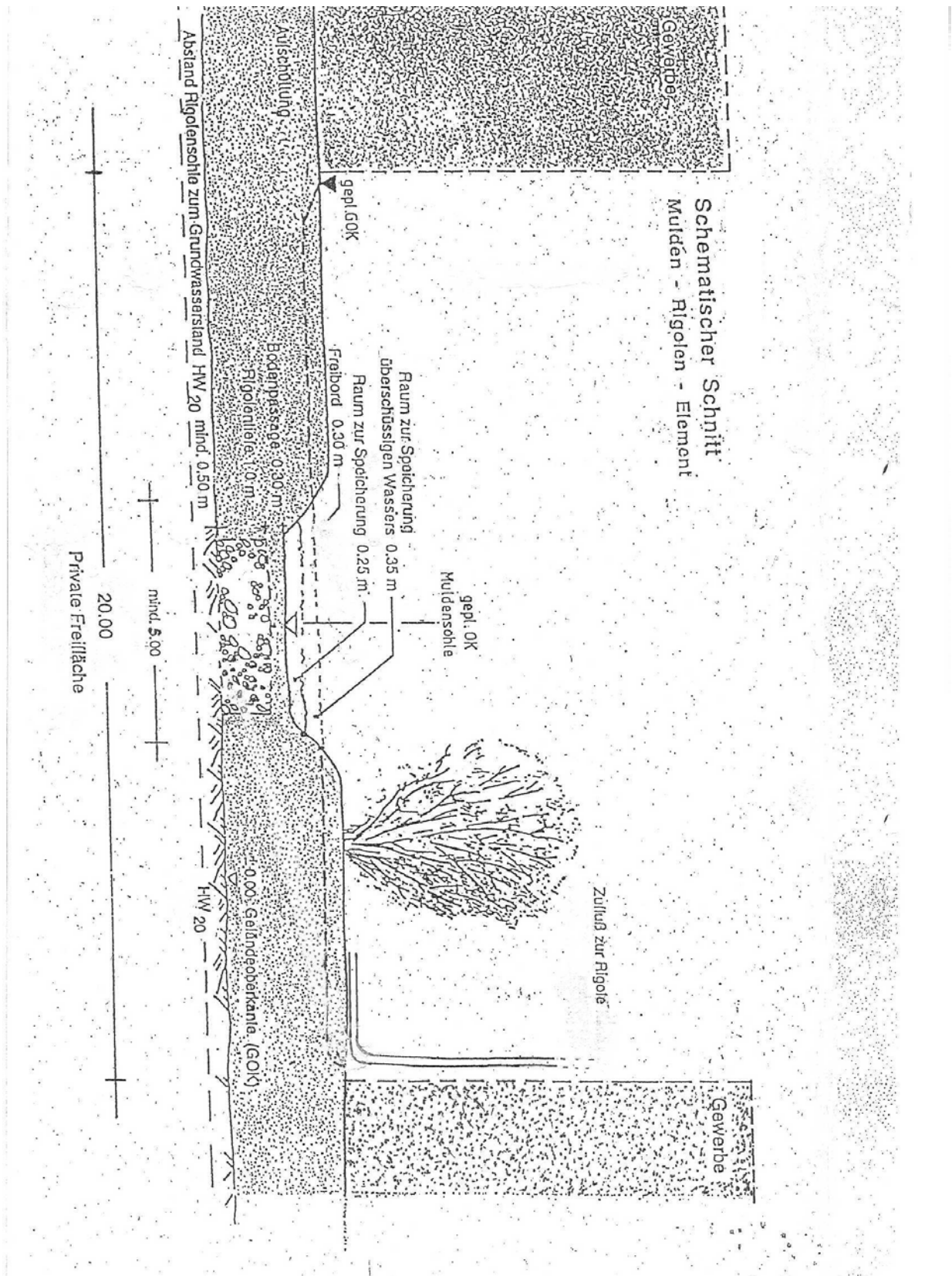
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Versorgungseinrichtungen (Energie- und Wasserversorgung, Post etc.) gepflanzt werden (DIN 18920). Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Betonfertigteilen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Versorgungseinrichtungen fernzuhalten.

2.8 Oberboden

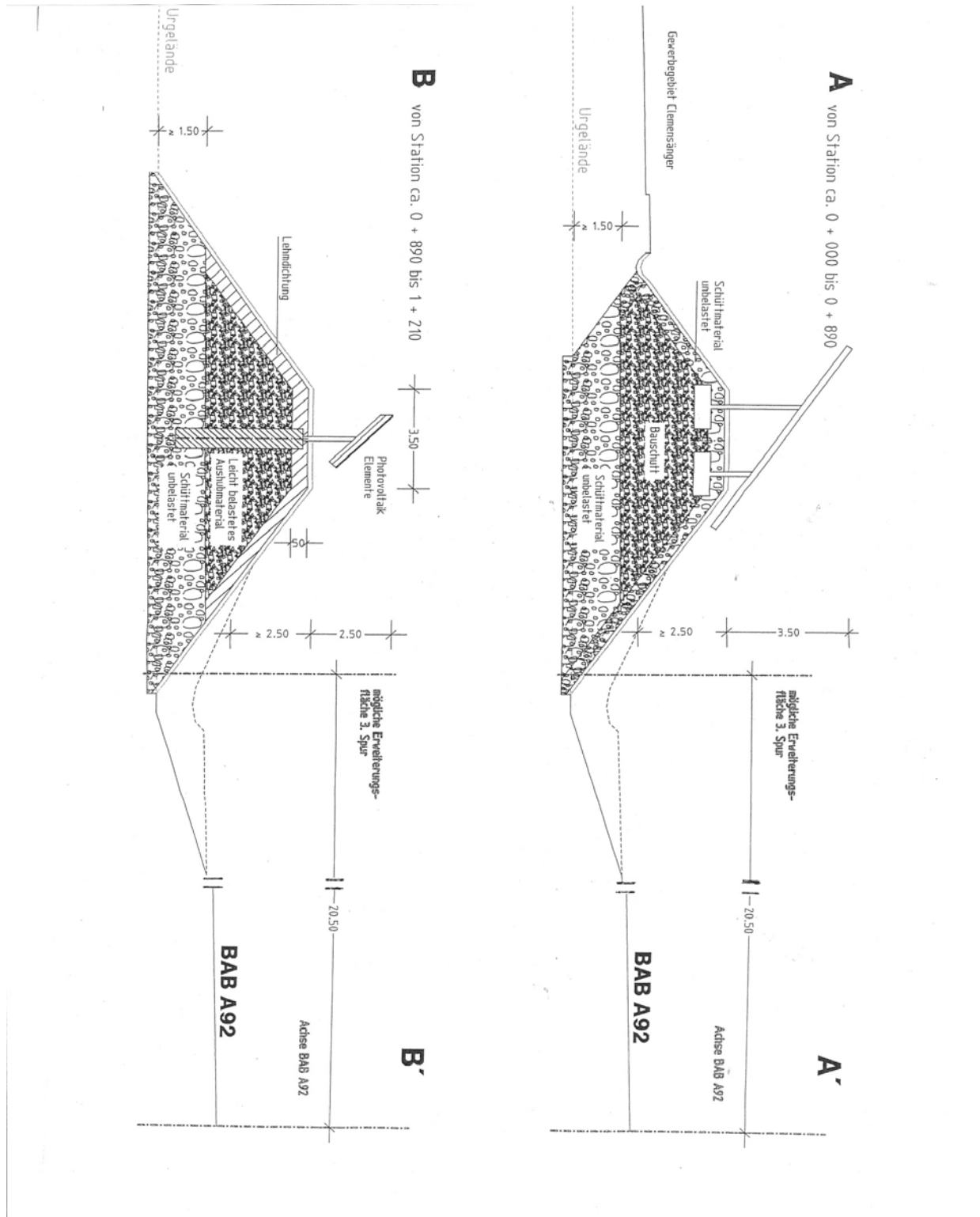
Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wiederverwendungsfähig bleibt. Oberbodenlagerungen in Mieten sind in einer Höhe von max. 1,50 m anzulegen und mit einer Leguminoseneinsaat zu begrünen.

- 2.9 Erhalt der Leistungsfähigkeit/Funktionsfähigkeit der Rigolen
Die Rigolen auf den privaten Grünflächen sind vom Eigentümer so zu warten und zu pflegen, dass die Funktionsfähigkeit bzgl. der Versickerung und Wasserableitung während des ganzen Jahres gewährleistet ist. Darüber hinaus sind die mit einem Leitungsrecht festgesetzten Flächen im Bereich der Mulden-Rigolen-Elemente jederzeit für Wartungszwecke zugänglich zu halten. Bei der Errichtung von Versickerungsanlagen sind die Ausführungen der ATV-DVWK-Arbeitsblätter A 138 und M 153 zu beachten.
- 2.10 Das anfallende gewerbliche und häusliche Schmutzwasser ist über die entsprechenden städtischen Einrichtungen zu entsorgen.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, der Meldepflicht nach Artikel 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unterliegen.
Sie sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege unverzüglich bekanntzugeben.
4. Die aufgrund der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen unter bestimmten Annahmen mögliche GFZ wird quartiersweise nur als unverbindlicher Orientierungswert angegeben.
5. Schemaschnitte

Versickerungsanlagen



5.1 Lärmschutzwall/Fotovoltaikanlage



Freising, 30.04.2004

Dieter Thalhammer
Oberbürgermeister