



- ### I. Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen
- #### Festsetzungen durch Planzeichen
- ##### 1. Geltungsbereich
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- ##### 2. Art der Nutzung
- 2.1 Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO
  - 2.2 Flächen für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
  - 2.3 Schule
  - 2.4 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- ##### 3. Maß der Nutzung
- 3.1 WH 16 m Wandhöhe in Metern als Höchstmaß, z.B. 16 m
  - 3.2 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
  - 3.3 Unterer Bezugspunkt Wandhöhe, hier 443,06 m ü. NNH
  - 3.4 GR Grundfläche als Höchstwert, z.B. GR 16.000 m<sup>2</sup>
- ##### 4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 4.1 FD Flachdach
  - 4.2 Baugrenze
- ##### 5. Verkehrsflächen
- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
  - 5.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün
  - 5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
  - 5.4 Bemaßung, hier: z.B. 17,0 m

- ##### 6. Grünordnung
- 6.1 Baum, zu erhalten
  - 6.2 Großer Baum, zu pflanzen
  - 6.3 Mittelgroßer Baum, zu pflanzen
  - 6.4 Baumhecke, zu pflanzen
  - 6.5 Schutzzone Biotop
  - 6.6 Grünfläche öffentlich

- #### Hinweise durch Planzeichen
- 1 z.B. 2333 Flurstücknummer
  - 1 Flurstücksgrenze
  - 3 Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
  - 4 Vorhandene Bäume außerhalb des Geltungsbereichs (Darstellung nach tatsächlicher Kronendurchmesser)
  - 5 Vorgeschlagener Standort für mittelgroße Bäume
  - 6 Vorgeschlagener Standort für große Bäume
  - 7 Höhenkote Bestand (z.B. 440,91 m ü. NNH)
  - 8 Bestehender Baukörper mit Hausnummer (z.B. 102)
  - 9 Vorgeschlagener Baukörper
  - 10 Außensportanlagen
  - 12 Freifläche in Form eines Pausenhofes
  - 13 Freifläche in Form einer Pflegezufahrt
  - 14 Außensportanlagen in Form eines Allwetterplatzes
  - 15 Außensportanlagen in Form eines Rasenspielfeldes
  - 16 Außensportanlagen in Form einer Laufbahn
  - 18 Außenanlagen in Form eines Verkehrsübungsplatzes
- Bemaßung, hier: z.B. 3,0 m
- 19 FW Fußweg
  - 20 RW Radweg
  - 21 FB Fahrbahn
  - 22 BG Baumgraben

- #### Nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
- 1 Biotop der amtlichen Biotopkartierung, mit Nummer

## II. Festsetzungen und Hinweise durch Text

- ### Festsetzungen durch Text
- #### 0. Geltungsbereich
- Die von dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne mit Grundordnung Nr. 86 "Gewerbegebiet Erdinger Straße / A92" und Nr. 86a "Gewerbegebiet Erdinger Straße / A92 (2. BA)" werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt.
- #### 1. Art der baulichen Nutzung
- ##### 1.1 Fläche für Gemeinbedarf Grundschule
- Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind Einrichtungen mit der Zweckbestimmung Schule und Sport sowie 1 Wohnmöglichkeit für Schulpersonal (Hausmeisterwohnung) zulässig. Das schließt die erforderlichen Außensportflächen, Verkehrsübungsplätze und andere zugehörige Freizeitanlagen ein. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sind in der Fläche für Gemeinbedarf nicht zulässig. Diese sind ausschließlich im Sondergebiet Parken und Mobilität zulässig. Stellplätze für Fahrräder und Treroller sind zulässig.
- ##### 1.2 Sondergebiet Parken und Mobilität
- Das Sondergebiet Parken und Mobilität dient der Unterbringung von Stellplätzen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen, Fahrrädern und Trerollern sowie der Aufbewahrung von Müll. Allgemein zulässig sind:
- Offene Stellplätze und Quartiersgaragen für Kraftfahrzeuge, Fahrräder und Treroller, mit den o.g. Nutzungen in Zusammenhang stehende Neben- und Infrastruktureinrichtungen (z.B. Technikräume, Elektroladestationen),
  - Mobilitätsstation,
  - Flächen für die Müllaufbewahrung.
- #### 2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen
- ##### 2.1
- In der Fläche für Gemeinbedarf und darf die Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,65, im Sondergebiet Parken und Mobilität bis zu einer maximalen GRZ von 0,70 überschritten werden.
- ##### 2.2
- Die im Plan festgesetzten, maximal möglichen Wandhöhen beziehen sich auf die Höhenkote 443,06 m ü. NNH und enden mit der Oberkante der Attika bzw. der Oberkante von Absturzsicherungen.
- ##### 2.3
- In der Fläche für Gemeinbedarf sind die Außensportflächen, der Pausenhof und der Verkehrsübungsplatz auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauraum) zulässig. Die vorgenannten Flächen sind zur im Plan festgesetzten Grundfläche der Fläche für Gemeinbedarf zu rechnen. Zu den Rändern des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächenlinie in der Stadt Freising (Abstandsflächenatzung) i. d. F. vom 23.12.2020 anzuwenden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Abstandsfläche von 0,4 H zulässig.
- ##### 2.4
- Die im Plan festgesetzten, maximal möglichen Wandhöhen beziehen sich auf die Höhenkote 443,06 m ü. NNH und enden mit der Oberkante der Attika bzw. der Oberkante von Absturzsicherungen.
- ##### 2.5
- In der Fläche für Gemeinbedarf sind die Außensportflächen, der Pausenhof und der Verkehrsübungsplatz auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauraum) zulässig. Die vorgenannten Flächen sind zur im Plan festgesetzten Grundfläche der Fläche für Gemeinbedarf zu rechnen. Zu den Rändern des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächenlinie in der Stadt Freising (Abstandsflächenatzung) i. d. F. vom 23.12.2020 anzuwenden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Abstandsfläche von 0,4 H zulässig.
- #### 3. Bauweise
- ##### 3.1
- Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Baukörperlängen über 50 m sind innerhalb des festgesetzten Bauwerks zulässig.
- #### 4. Dächer, Dachaufbauten, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
- ##### 4.1
- Alle Dachaufbauten und technischen Anlagen auf Flachdächern sind von den Außenkanten der Dachflächen um das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.
- ##### 4.2
- Technische Anlagen zur Wärmeversorgung und Lüftungsanlagen sind in die Gebäude zu integrieren oder auf dem Dach zu errichten.
- ##### 4.3
- Dachflächen sind ab einer Fläche von 10 m<sup>2</sup> mindestens extensiv mit einer durchwurzelbaren Gesamtschichtdicke von mind. 10 cm zu begrünen, davon mindestens 10 % als Biodiversitätsgründach. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind zum Aufenthalt nutzbare Dachflächen und technische Dachaufbauten.
- ##### 4.4
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den jeweils obersten Dachflächen vollständig mit der Dachbegrünung zu kombinieren. Biodiversitätsgründächer dürfen nicht mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie überstellt werden.
- ##### 4.5
- Davon abweichend ist es im Sondergebiet Parken und Mobilität auch zulässig, die Parkfläche der obersten Parkebene mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ohne Dachbegrünung zu überdachen.
- #### 5. Nebenanlagen
- ##### 5.1
- Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind in allen Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Flächen zur dauerhaften Müllaufbewahrung sind nur innerhalb von Gebäuden zulässig.
- ##### 5.2
- Abstellplätze für Fahrräder werden abweichend von der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellanlagen für Fahrräder (FABs) mit einer Abstellfläche von 0,70 m<sup>2</sup>/1,90 m bei Reihenstellung und 0,50 m<sup>2</sup>/1,90 m bei Hochliefstellung zugelassen. In der Fläche für Gemeinbedarf können anstelle erforderlicher Fahrradstellplätze für Schulkinder der unteren Klassen auch Stellplätze für Treroller geschaffen werden. Die Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszustatten.
- #### 6. Grünordnung
- ##### 6.1
- Festgesetzte zu erhaltende und zu pflanzende Bäume sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Ausfallende Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- ##### 6.2
- Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen und als Vegetationsflächen zu gestalten. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsvorgaben ausgenommen. Pro angefangener 350 m<sup>2</sup> der Fläche für Gemeinbedarf und der Fläche des Sondergebiets Parken und Mobilität ist mindestens ein standortgerechter Laubbau I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, kann darauf angerechnet werden. Geeignete Arten: siehe Artenliste Baumpflanzungen. Es ist gebietsheimisches Pflanzmaterial zu verwenden, soweit dies verfügbar ist.
- ##### 6.3
- Bei den zu pflanzenden Bäumen sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Bäume I. Ordnung: 3xv, STU 20-25 cm, Bäume II. Ordnung: 3xv, STU 18-20 cm. Die festgesetzten Baumpflanzungen können aus technischen oder gestalterischen Gründen um bis zu 10 m innerhalb des Straßenbegleitgrüns verschoben werden. Die Anzahl der Bäume ist bindend. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind während der gesamten Dauer von Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen (Baumschutzgitter) vor Beeinträchtigungen, z. B. in Form von Bodenverdichtungen, Abgrabungen oder direkten Schäden, zu schützen. Die entsprechenden Vorgaben gemäß DIN 18920 : 2014-07 sind zu beachten.
- ##### 6.4
- Bei der Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup> vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen Bäumen von 12 m<sup>2</sup>. In Belagsflächen ist ein stabiler Anfahrtschutz vorzusehen.
- ##### 6.5
- Mindestens 30 % der Flächen für den Pausenhof und für den Verkehrsübungsplatz sind als Vegetationsflächen auszubilden.
- ##### 6.6
- In der Fläche für Gemeinbedarf sind die Flächen für den Pausenhof und die Erschließungen soweit möglich mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen.
- ##### 6.7
- Die Flächen des Straßenbegleitgrüns sind als magere Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen. Sie sind mit gebietsheimischem Saatgut anzulegen. Als dauerhafte Pflege sind sie einmal jährlich zu mähen.
- ##### 6.8
- Für die als zu pflanzen festgesetzte Baumhecke sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.
- ##### 6.9
- Die als „Schutzzone Biotop“ festgesetzte Fläche ist als artenreiche, extensiv gepflegte Blühwiese anzulegen und/oder mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Es ist nur eine Pflanzung von heimischen Gehölzarten zulässig. Geeignete Arten: siehe „Artenliste Baumpflanzungen Schutzzone Biotop“. Einzelne Zugangs- und Aufenthaltsmöglichkeiten können geschaffen werden als Orte der Naturerfahrung. Für diesen Zweck überbaute Flächen sind bis zu einem Flächenanteil von 5 % der Schutzzone zulässig. Innerhalb der „Schutzzone Biotop“ ist die Anlage von Mulden zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser zulässig, sofern sie folgende Vorgaben einhalten:
- Die Mulden sind ohne Einsatz von Beton naturnah zu gestalten mit flachen, unterschiedlichen Böschungsneigungen bis max. 1:4.
  - Die Ränder sind unregelmäßig auszubilden.
  - Die Mulden sind mit artenreichen, heimischen Stauden- und Gehölzpflanzen zu versehen, die gleichzeitig muldenspezifische Einflüsse (Trockenheit, zeitweilige Überstauung) vertragen.
- ##### 6.10
- Die als „Schutzzone Biotop“ festgesetzte Fläche ist als artenreiche, extensiv gepflegte Blühwiese anzulegen und/oder mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Es ist nur eine Pflanzung von heimischen Gehölzarten zulässig. Geeignete Arten: siehe „Artenliste Baumpflanzungen Schutzzone Biotop“. Einzelne Zugangs- und Aufenthaltsmöglichkeiten können geschaffen werden als Orte der Naturerfahrung. Für diesen Zweck überbaute Flächen sind bis zu einem Flächenanteil von 5 % der Schutzzone zulässig. Innerhalb der „Schutzzone Biotop“ ist die Anlage von Mulden zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser zulässig, sofern sie folgende Vorgaben einhalten:
- Die Mulden sind ohne Einsatz von Beton naturnah zu gestalten mit flachen, unterschiedlichen Böschungsneigungen bis max. 1:4.
  - Die Ränder sind unregelmäßig auszubilden.
  - Die Mulden sind mit artenreichen, heimischen Stauden- und Gehölzpflanzen zu versehen, die gleichzeitig muldenspezifische Einflüsse (Trockenheit, zeitweilige Überstauung) vertragen.
- ##### 6.11
- Für die als zu pflanzen festgesetzte Baumhecke sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.
- ##### 6.12
- Die als „Schutzzone Biotop“ festgesetzte Fläche ist als artenreiche, extensiv gepflegte Blühwiese anzulegen und/oder mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Es ist nur eine Pflanzung von heimischen Gehölzarten zulässig. Geeignete Arten: siehe „Artenliste Baumpflanzungen Schutzzone Biotop“. Einzelne Zugangs- und Aufenthaltsmöglichkeiten können geschaffen werden als Orte der Naturerfahrung. Für diesen Zweck überbaute Flächen sind bis zu einem Flächenanteil von 5 % der Schutzzone zulässig. Innerhalb der „Schutzzone Biotop“ ist die Anlage von Mulden zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser zulässig, sofern sie folgende Vorgaben einhalten:
- Die Mulden sind ohne Einsatz von Beton naturnah zu gestalten mit flachen, unterschiedlichen Böschungsneigungen bis max. 1:4.
  - Die Ränder sind unregelmäßig auszubilden.
  - Die Mulden sind mit artenreichen, heimischen Stauden- und Gehölzpflanzen zu versehen, die gleichzeitig muldenspezifische Einflüsse (Trockenheit, zeitweilige Überstauung) vertragen.

- ##### 6.13
- Zwei Drittel der Gebäudeaußenwände mit fensterlosen Abschnitten von mindestens 4 m Breite und 4 m Höhe sind dauerhaft mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Pro 2 m Fassadenbreite ist mindestens eine Kletterpflanze vorzusehen. Wenn keine selbstklimmenden Arten verwendet werden, sind Rankhilfen auf einer Höhe von mindestens 4 m anzubringen.
- ##### 6.14
- Befestigte Flächen sind, soweit es die Nutzung und die Anforderungen an Barrierefreiheit zulassen, dauerhaft wasserundurchlässig herzustellen, z.B. mit wassergebundener Decke, drainagefähigem Pflasterbelag, mit Rasenfugenpflaster mit mind. 3 cm breiten Fugen oder mit Rasengrünstreifen.
- #### 7. Naturschutzrechtlicher Ausgleich
- Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergab einen Kompensationsbedarf von 31.230 Wertpunkten. Hierfür stellt die Stadt Freising aus dem kommunalen Flächenpool eine Teilfläche der Flurnummer 644, Gemarkung Sünzhäusen, in einer Größe von insgesamt xxv m<sup>2</sup> (Grobe Größe) zur Verfügung. Ausgangszustand ist ein mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland. Zielzustand ist die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland, artenreicher Staudenflur feuchter bis nasser Standorte, Sumpfbüschchen, Baumpflanzungen sowie Säumen von Streifen von Landröhricht. Der Ausgleichsumfang beträgt 31.230 Wertpunkte.
- #### 8. Artenschutz
- ##### 8.1
- Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich für Eingriffsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:
- Anbringen von mindestens 9 Nistmöglichkeiten für Sperlinge im Vorfeld der Baumaßnahmen an Gebäudefassaden oder Bäumen im räumlichen Umfeld. Möglich sind 9 Einzelnistkästen oder 3 Sperlingskoloniekästen mit jeweils 3 Bruträumen.
  - Rückbau der Gebäude zwischen 01. Oktober und 28. Februar außerhalb der Vogelbrutzeit und der Sommerquartierszeit von Fledermäusen.
  - Errichtung eines fachgerechten Amphibienschutzzauns, um das Einwandern von Amphibien vom bestehenden Graben in das spätere Baufeld zu vermeiden.
  - Verzicht auf vogelfährende Glasflächen, insbesondere als Lärmschutzverglasung, an Balkonen, an Durchgängen und als Eckverglasung. Die fachlichen Vorgaben gemäß der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW 2021) sind zu berücksichtigen.
  - Reduzierung von Lichtemissionen im Außenbereich durch Einsatz einer streulichtarmen und insektenfreundlichen Außenbeleuchtung. Diese ist auf die erforderlichen Orte, den notwendigen Zeitraum und die erforderliche Intensität zu beschränken. Geeignet sind Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur zwischen 1.000 und 2.700 Kelvin.
  - Umweltaufbegleitung zur Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung der notwendigen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen über die gesamte Dauer der Bauarbeiten.
- ##### 8.2
- Falls die Fällung oder ein Rückschnitt von Bäumen erforderlich wird, sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:
- Gehölzentrümmern zwischen 01. Oktober und 28. Februar.
  - Baumhöhlenuntersuchung, und davon abhängig Verschluss geeigneter Höhlen mit Einwegverschluss, gegebenenfalls Bergung von Quartiersstrukturen und Schaffung von Ersatzquartieren für Vögel und Fledermäuse.
- #### 9. Höhenlage
- ##### 9.1
- Die Flächen für die Errichtung von Verkehrsflächen und baulichen Anlagen sind um bis zu 2,50 m gegenüber der gewachsenen Geländeoberfläche aufzuschütten. (→ Ggf. Konkretisierung nach Vorlage des Entwässerungsgutachtens)
- #### 10. Einfriedungen, Zäune
- ##### 10.1
- Einfriedungen sind als offene Zäune aus Maschendraht, Stabträger oder senkrechter Holzverlattung und ohne Sockel zu errichten. Sie sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig und müssen eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einhalten.
- ##### 10.2
- Im Bereich der Außensportflächen sind sicherheitsrelevante Ballfangzäune oder Ballfangnetze bis zu einer Höhe von 6,00 m zulässig.
- ##### 10.3
- Niederschlagswasser (folgt nach Vorliegen des Gutachtens)

- #### Hinweise durch Text
- ##### 1. DIN-Normen
- ##### 1.1
- DIN-Vorschriften und Richtlinien, auf die in den textlichen Festsetzungen verwiesen wird, können beim Amt für Stadtplanung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Freising, Amtsgerichtsgasse 1, 85354 Freising, zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden oder über den Beuth Verlag GmbH, Berlin, bezogen werden.
- ##### 2. Schallschutz
- ##### 2.1
- Hinweis zum baulichen Schallschutz
- Im Planungsgebiet sind erhöhte Geräuschmissionen durch Verkehr, Gewerbe und Sport möglich, die einen Schallschutz gegen Außenlärm erforderlich machen, der über die Mindestanforderungen der DIN 4109 -1 hinausgeht.
- Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Jahr 2025 waren zur Erfüllung der Anforderung zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm ohne weiteren Nachweis folgende Schalldämmmaße ausreichend:
- Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichts- und Ähnliches:  
R' wges ≥ 40 dB  
für Büroräume und Ähnliches:  
R' wges ≥ 35 dB
- Von diesen Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung ausreichender Schallschutz gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1 nachgewiesen wird (bautechnischer Nachweis nach Art. 62 BayBO). Die Verantwortlichkeit für ausreichenden baulichen Schallschutz gegen Außenlärm liegt unabhängig von den Angaben in diesem Hinweis beim Bauherrn bzw. seinem Bevollmächtigten.
- ##### 2.2
- Hinweis zum Betrieb von Sportanlagen
- a) Ein Betrieb der Freiflächen-Sportanlagen in der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ist unzulässig
- b) Sofern die Freiflächen-Sportanlagen und die Sporthalle außerschulisch durch Sportvereine genutzt werden, insbesondere tags innerhalb der Ruhezeit am Morgen gemäß § 2 Abs. 5 der 18. BImSchV (06:00 Uhr bis 08:00 Uhr werktags sowie 07:00 Uhr bis 09:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen) und nachts (nach 22 Uhr), ist der Untere Immissionschutzbehörde beim Landratsamt Freising vor Aufnahme der jeweiligen Nutzung ein Antragsverfahren mit dem schalltechnischen Umweltschutznachweis vorzulegen
- c) Es wird darauf hingewiesen, dass Geräusche der Gebäudetechnik der Sporthalle sowie Betriebsgeräusche der Sporthalle im Rahmen des Bauverfahrens geprüft werden müssen und die schalltechnische Verträglichkeit mit der Wohnnachbarschaft gegebenenfalls durch Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung sichergestellt werden muss.
- ##### 2.3
- Hinweis zur Schutzbedürftigkeit bei Gewerbegeräuschen im Gebiet
- Bei der Beurteilung von Gewerbegeräuschmissionen nach TA-Lärm ist auf der Fläche für Gemeinbedarf der Immissionsrichtwert tags von 60 dB(A) anzuwenden.
- ##### 3. Bodendenkmäler
- Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- ##### 4. Altlasten
- Für den Fall, dass im Rahmen von Baumaßnahmen schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising – Umweltamt – zu verständigen und in die weiteren Maßnahmen einzubinden.
- ##### 5. Wärmeversorgung
- Die Wärmeversorgung soll gemäß den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen mit mindestens 65 v.H. regenerativen Energien erfolgen.
- ##### 6. Nutzung der solaren Strahlungsenergie, Photovoltaikanlagen
- Die Photovoltaikanlage soll hinsichtlich der Größe und installierten Leistung so ausgelegt werden, dass der Stromverbrauch auch in den Wintermonaten größtmöglich gedeckt wird.
- ##### 6.1
- Bäume in der Nähe der Gebäude sollen einer Nutzung von solarer Strahlungsenergie zukünftig nicht entgegenstehen. Ein entsprechender Abstand von großen Bäumen (Bäume der I. Wuchsordnung) zu den Gebäuden ist daher empfehlenswert.
- ##### 7. Grünordnung
- ##### 7.1
- Neupflanzungen von Bäumen sind in einer Entfernung von mindestens 2,50 m von unterirdischen Versorgungsleitungen (Energie- und Wasserleitungen, Fernmeldeleitungen etc.) zu pflanzen. Sollte in Einzelfällen eine Unterschreitung erforderlich sein, sind die Vorgaben des Merkblatts „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsplanung 2013 zu beachten und entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Die Pflanzungen und Begrünungen der Flächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude herzustellen.
- ##### 7.2
- Die Pflanzungen und Begrünungen der Flächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude herzustellen.
- ##### 8. Plangrundlage
- Der Plandarstellung dieses Bebauungsplans liegen die aktuellen Vermessungen der Stadt Freising zugrunde. Die Maße sind an Ort und Stelle vom potentiellen Bauherrn zu überprüfen. Rechte können aus der Plandarstellung nicht abgeleitet werden.
- ##### 9. Bauökologie
- Bei der Baurealisierung ist auf den Einsatz von umweltverträglichen und nachhaltigen Baustoffen zu achten.
- ##### 10. Artenlisten
- ##### 10.1
- Artenliste Baumpflanzungen außerhalb Schutzzone Biotop**
- Bäume I. Wuchsordnung**
- |                  |              |
|------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn  |
| Fraxinus omnis   | Bilgen-Eiche |
| Tilia cordata    | Winter-Linde |
| Tilia tomentosa  | Silber-Linde |
| Quercus cerris   | Zerr-Eiche   |
| Quercus robur    | Stiel-Eiche  |
| Salix alba       | Silber-Weide |
- Bäume II. Wuchsordnung**
- |  |              |
|--|--------------|
| Acer campestre   | Feld-Ahorn   |
| Acer negundo   | Eschen-Ahorn |
| Alnus spaethii   | Purpur-Erle  |
| Carpinus betulus                                       | Hainbuche    |
| Corylus colurna  | Baum-Hassel  |
| Liquidambar styraciflua                                | Amberbaum    |
| Ostrya carpinifolia                                    | Hopfenbuche  |
| Sorbus aria  | Melibeere    |
| Sorbus aucuparia                                       | Eberesche    |
| Prunus avium   | Vogelbeere   |
| Obstbäume Hochstamm oder Halbstamm in Arten und Sorten |              |
- ##### 10.2
- Artenliste Baumpflanzungen „Schutzzone Biotop“**
- |                    |                |
|--------------------|----------------|
| Alnus glutinosa    | Schwarz-Erle   |
| Alnus incana       | Grau-Erle      |
| Betula pendula     | Weiß-Birke     |
| Carpinus betulus   | Hainbuche      |
| Populus nigra      | Schwarz-Pappel |
| Prunus pedunculata | Vogel-Kirsche  |
| Salix alba         | Silber-Weide   |
| Salix caprea       | Sal-Weide      |

- #### VERFAHRENSVERMERKE
1. Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat in der Sitzung vom 22.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
  2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... unter Fristsetzung bis ..... beteiligt.
  5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
  6. Die Stadt Freising hat mit Beschluss des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Freising, .....
- ..... (Siegel)
- Tobias Eschenbacher, Oberbürgermeister
7. Ausgefertigt
- Freising, .....
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Stadt Freising zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Freising, .....
- ..... (Siegel)
- Tobias Eschenbacher, Oberbürgermeister



- Bebauungsplanung: Stadtplanung Breunig  
Bayerische Architektenkammer (Mitgliedsnr.: 179 332)  
Stadtplanerliste (Mitgliedsnr.: 41013)
- Grünplanung: Fisel und König Landschaftsarchitekten  
Bayerische Architektenkammer (Mitgliedsnr.: 189 026)  
Stadtplanerliste (Mitgliedsnr.: 41687)
- Datum: 11.11.2024
- Maßstab: 1:1.000

Die Stadt Freising erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 798, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) diesen Bebauungsplan als

#### SATZUNG

Die Satzung besteht aus

Teil I: Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

Teil II: Festsetzungen und Hinweise durch Text

Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.

Stadt Freising