

**Stadt  
Freising**



Bebauungsplan Nr. 136  
„Bereich ehem. Güterbahnhof/Münchner Straße“

Festsetzungen und Hinweise durch Text  
Entwurf zu den Verfahren §3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB

**Stand:** 14.10.2024

Bearbeitung:  
Stadt Freising – Amt 61 Stadtplanung, Umwelt und Klimaschutz

## II. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH TEXT

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 sowie nach Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig. Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nur zulässig, sofern es sich nicht um Lagerplätze und Lagerhäuser, Bordelle, bordellähnliche Betriebe oder Betriebe mit Sexdarstellungen handelt. Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und Abs. 3 Nr. 1 und 3 (Wohnungen und Vergnügungsstätten) BauNVO sind nicht zulässig.

Im festgesetzten Urbanen Gebiet (MU) sind die Nutzungen nach § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Die gem. § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe sind nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordelle, bordellähnliche Betriebe oder Betriebe mit Sexdarstellungen handelt.

Im Urbanen Gebiet ist gem. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig.

Die Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

#### 1.2. Maß der baulichen Nutzung

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte max. zulässige Grundfläche (GR) nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1-3 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,6 überschritten werden.

Die maximale Wandhöhe (WH) bezieht sich auf den im Plan für den jeweiligen Bauraum festgesetzten Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN).

### 2. Bauweise

#### 2.1. Es ist eine abweichende Bauweise mit Baukörperlängen von mehr als 50m zulässig.

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche

#### 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche (Bauräume) wird durch Baugrenzen festgesetzt.

#### 3.2 Ein Vortreten von Gebäudeteilen (z. B. Vordächer) vor die festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.

### 4. Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung

#### 4.1 Es sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 10° Dachneigung zulässig.

#### 4.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Haupt und Nebengebäuden sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Für die Begrünung ist ein Aufbau von mindestens 10 cm Substrat vorzusehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie/Photovoltaikanlagen sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

### 5. Nebenanlagen

#### 5.1 Oberirdische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der Bauräume zulässig.

#### 5.2 Davon abweichend sind außerhalb der Bauräume zulässig:

- Fahrradstellplätze
- Kinderspielplätze
- Flächen für Müll für die Bereitstellung am Tag der Abholung

## **6. Einfriedungen**

- 6.1 Entlang der Bahnanlagen zu den Privatgrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Einfriedungen sind als offene Zäune auszuführen und mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzugrünen.
- 6.2 Im Bereich der Zufahrt zum Tunnel ist als Absturzsicherung bis zu einer Höhe von 1,5 Meter eine massive Mauer oder eine blickdurchlässige Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,8 Meter zulässig. Die Absturzsicherung ist zu begrünen.

## **7. Niederschlagswasser, Regenwasserbewirtschaftung**

[Im weiteren Verfahren zu ergänzen]

## **8. Stellplätze**

- 8.1 Die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze ermittelt sich nach der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung) der Stadt Freising in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 8.2 Ausnahmsweise kann von der Stellplatzsatzung abgewichen werden, wenn ein für das jeweilige Bauvorhaben mit der Stadt Freising abgestimmtes Mobilitätskonzept vorliegt.
- 8.3 Die notwendigen Kfz-Stellplätze sind unterirdisch in Tiefgaragen bzw. nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

## **9. Fahrradabstellanlagen**

- 9.1 Die Anzahl der notwendigen Fahrradstellplätze ermittelt sich nach der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzordnung – FabS) der Stadt Freising in ihrer jeweils gültigen Fassung.

## **10. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

- 10.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Bushaltestelle und Bike+Ride) dient der oberirdischen Erschließung durch den Regionalbusverkehr einschließlich der notwendigen Haltebuchten und Wartebereiche. Die Herstellung einer Überdachung ist zulässig.
- 10.2 Innerhalb der als Nebenanlage (Fahrradgarage) gekennzeichneten Fläche ist unterirdisch unter dem Busbahnhof eine Bike+Ride Anlage als Abstellfläche von nicht-motorisierten Fahrzeugen sowie zur Abfertigung und Versorgung der Reisenden, zulässig.

## **11. Schallschutz**

[Im weiteren Verfahren zu ergänzen]

## **12. Grünordnung**

- 12.1 Die Begrünung und Bepflanzung des Plangebiets ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind ortsnah nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gemäß Festsetzung Nr. 12.5 zu entsprechen.
- 12.2 Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen und sind spätestens in der nach Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.
- 12.3 Für die Bepflanzung sind standortgerechte, hitze- und trockenheitstolerante Laubgehölzarten zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Bei der Auswahl der Laubgehölze sind auch die Empfehlungen des Arbeitskreises der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag und die Empfehlung „Stadtbaumarten im Klimawandel“ der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau zu beachten.

- 12.4 Für jeden Baum ist eine spartenfreie, offene und durchwurzelbare Pflanzfläche von mindestens 24 m<sup>2</sup> herzustellen. Aus gestalterischen oder funktionalen Gründen sind ausnahmsweise in Wege- und Platzflächen auch überdeckte Baumscheiben zulässig. Es gilt die ZTV-Vegtra-Mü.
- 12.5 Die Mindestpflanzgrößen für die als zu pflanzen festgesetzten Bäume betragen:
- für Bäume Wuchsklasse 1 (Höhe > 20 m): 20/25 cm Stammumfang
  - für Bäume Wuchsklasse 2 (Höhe 10- 20 m): 18/20cm Stammumfang
- 12.6 Bei den als zu pflanzen festgesetzten Bäumen kann vom festgesetzten Standort geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist.
- 12.7 Die zu begrünenden privaten Freiflächen sind als standortgerechte Pflanzflächen oder standortgerechte Wiesen- oder Rasenflächen mit autochtonen Saatgutmischungen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der zu begrünenden Freiflächen sind Erschließungsflächen wie Wege und Zufahrten unter Beachtung der GRZ nach Nr. 1.2 zulässig.
- 12.8 Oberirdische Stellplätze, sowie Fahrradstellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen mit Rasenpflaster, Schotterrassen oder Kies auszuführen.
- 12.9 Ein Drittel der Gebäudeaußenwände mit fensterlosen Abschnitten von mindestens 4 m Breite und 4 m Höhe sind dauerhaft mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen flächig zu begrünen. Pro 2 m Fassadenbreite ist mindestens eine Kletterpflanze vorzusehen. Wenn keine selbstklimmenden Arten verwendet werden, sind Rankhilfen bis zu einer Höhe von mindestens 4 m anzubringen. Für jede Pflanze muss ein ausreichend großer Pflanzraum von mindestens 0,5 m<sup>2</sup> und mindestens 0,5 m Tiefe vorgesehen werden. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m<sup>3</sup> betragen.

## II. HINWEISE DURCH TEXT

### 1. **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.

### 2. **Bauökologie**

Bei der Baurealisierung ist auf den Einsatz von umweltverträglichen und nachhaltigen Baustoffen zu achten.

### 3. **Boden/Altlasten**

Beim Auftreten von Bodenverunreinigungen oder Grundwasserverschmutzungen ist das Landratsamt Freising, Sachgebiet 41, unverzüglich zu verständigen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass bei entsprechend belastetem Material die Separierung, Untersuchung auf entsprechende Parameter sowie ggf. die ordnungsgemäße Entsorgung erfolgt.

### 4. **Kampfmittel**

Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich Fundmunition aus dem 2. Weltkrieg jeder Grundstückseigentümer verpflichtet ist, vor Beginn etwaiger Arbeiten eine Gefahrenerforschung vorzunehmen. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministerium des Inneren sind zu beachten.

Aushubarbeiten im Rahmen der Baumaßnahmen sind gutachterlich zu überwachen und freizugeben.

- 5. Bodendenkmäler**  
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- 6. Sanierungsrecht**  
Vorhaben innerhalb des Sanierungsgebiets II Altstadt (Altstadt und Domberg Freising mit den früheren Siedlungserweiterungen) bedürfen einer sanierungsrechtlichen Genehmigung gem. § 144 BauGB. Die Vorgaben der Gestaltungssatzung der Stadt Freising haben insoweit empfehlenden Charakter.
- 7. Energieversorgung**  
Zur Förderung der Energieeinsparung wird insbesondere auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der aktuell gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.  
Auf allen Nichtwohngebäuden sind auf den geeigneten Dachflächen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie oder Photovoltaikanlagen gem. Art. 44a Abs. 2 BayBO zu errichten und zu betreiben. Die Photovoltaikanlagen sollen hinsichtlich der Größe und installierten Leistung so ausgelegt werden, dass der Stromverbrauch des Gewerbebetriebs größtmöglich gedeckt ist.
- 8. Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind entsprechend der Werbeanlagensatzung der Stadt Freising zulässig.
- 9. Freiflächengestaltungsplan**  
Bei jedem Bauvorhaben ist zum Bauantrag ein prüffähiger Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- 10. Versickerung**  
Eine den rechtlichen und fachlichen Anforderungen entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung ist über ein Versickerungsgutachten im Rahmen der Bauausführung nachzuweisen.
- 11. Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Leitungen der Telekommunikation**  
Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Leitungen der Telekommunikation sind unterirdisch zu führen. Sie sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, zudem dürfen sie nicht überbaut und die vorhandene Deckung nicht verringert werden. Im Fall einer Neu- oder notwendigen Umverlegung sind die jeweiligen Leitungsträger rechtzeitig zu informieren.