



TEIL I: FESTSETZUNGEN, HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN

0. GELTUNGSBEREICH
- █ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- MU Urbanes Gebiet
 - MU1 Teilgebiet 1
 - MU2 Teilgebiet 2
 - MU3 Teilgebiet 3
 - Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- 2361 Flurstücksnummer, z.B. 2361
- bestehende Gebäude

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄSS BEBAUUNGSPLAN NR. 46 "GUTE ÄNGER" 42

- 15 Maßzahl in Metern
- Baugrenzen
- Begrenzungslinie für öffentliche Straßenverkehrsflächen
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- private Grünflächen
- Straßenbegleitgrün

TEIL II: FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH TEXT

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Die Festsetzungen und Hinweise des seit dem 29.06.1989 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 46 „Gute Änger“, 2. Änderung gelten soweit in der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 „Gute Änger“ nicht anders festgesetzt, uneingeschränkt weiter.

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauGB festgesetzt. Das MU besteht aus den Teilgebieten MU 1, MU 2, MU 3.
 - Innerhalb des Geltungsbereichs sind die in § 6a Abs. 2 BauGB genannten Nutzungen allgemein zulässig. Die im Urbanen Gebiet 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. Die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
 - Im MU 2 sind innerhalb eines Flurstücks mindestens 50 % der Geschossfläche für Wohnnutzung vorzusehen.
 - Im MU 3 sind innerhalb eines Flurstücks mindestens 50 % der Geschossfläche für Gewerbebetriebe, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, vorzusehen.
- DACHFORM UND DACHBEGRÜNNUNG**
 - Im MU 1 und MU 2 sind neben Flachdächern auch Satteldächer zulässig.
 - Flachdächer 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.
- LÄRMSCHUTZ**

Die Festsetzung 1d) aus der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 entfällt im Geltungsbereich der 5. Änderung.

Es gelten die Richtwerte für ein Urbanes Gebiet nach der TA Lärm.

HINWEISE DURCH TEXT

- SCHALLSCHUTZ**
 - Gewerbebetriebe dürfen im MU keine höheren Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten verursachen als tags 57 dB(A) und nachts 39 dB(A). Diese zulässigen Geräuschimmissionen werden als Nebenbestimmung in die jeweilige Baugenehmigung aufgenommen. Mit dem Bauantrag kann der Betrieb auch höhere zulässige Geräuschimmissionen beantragen, wenn mit einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass der Betrieb im Zusammenwirken mit benachbarten Betrieben die Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete nicht überschreitet.
 - Hinweis zum baulichen Schallschutz
Im Planungsgebiet sind erhöhte Geräuschimmissionen durch Gewerbe und Verkehr möglich, die einen Schallschutz gegen Außenlärm erforderlich machen, der über die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 hinausgeht. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Jahr 2024 waren zur Erfüllung der Anforderung zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm ohne weiteren Nachweis folgende Schalldämmmaße ausreichend:

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches: $R'w_{ges} \geq 40 \text{ dB}$

bei Büroräumen und ähnliches: $R'w_{ges} \geq 35 \text{ dB}$

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.

- ANLAGEN ZUR NUTZUNG SOLARER STRAHLENERGIE**

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 Gewerbebetriebes größtmöglich gedeckt ist.

3. NORMEN

Folgende in diesem Bebauungsplan genannte DIN-Norm kann bei der Stadt Freising, Amtsgerichtsgasse 1, 85354 Freising, eingesehen werden:
DIN 4109-1 (Januar 2018): Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen

4. PLANGENAUIGKEIT

Der Plandarstellung liegt die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der bayerischen Vermessungsverwaltung zu Grunde. Die Maße sind an Ort und Stelle vom potentiellen Bauherrn zu überprüfen. Rechte können aus der Plandarstellung nicht abgeleitet werden.

VERFAHRENSVERMERK

- Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat in der Sitzung vom 15.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom unter Fristsetzung bis beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - 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
5. Ausgefertigt
- Freising,
- (Siegel)
Tobias Eschenbacher, Oberbürgermeister
- 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 über 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

Bebauungsplan Nr. 46 "Gute Änger", 5. Änderung



Bebauungsplanung Stadt Freising
Stadtplanung, Umwelt und Klimaschutz

Datum 27.05.2024 - ENTWURF

Maßstab 1:1000

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. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (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 Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 27.07.2023 (GVBl. S. 371) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 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.

