

Teil A: FESTSETZUNGEN, HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1-11 der Bauutzungsverordnung (BauNVO)

MU Urbane Gebiete
§ 9 Abs. 6 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung und -erweiterung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 61 „Obere Hauptstraße (West)“

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 „Obere Hauptstraße (West)“, 1. Änderung

HINWEISE

WB Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
725 Flurstücksgrenzen und -nummern
25 Gebäudebestand mit Hausnummern

TEIL B: FESTSETZUNGEN, HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. GELTUNGSBEREICH

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs alle rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6 a BauNVO (2021) festgesetzt.

2.2 Es wird festgesetzt, dass die im Urbanen Gebiet gem. § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe nur zulässig sind, sofern es sich nicht um Bordelle, bordelhafte Betriebe oder Betriebe mit Sexdarstellungen handelt.

2.3 Es wird festgesetzt, dass die im Urbanen Gebiet gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügsstätten, soweit sie wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, sowie Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

2.4 Gemäß § 6a Abs. 4 S. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet im Erdgeschoss von Gebäuden Wohnnutzung orientiert entlang der Straßenzüge Obere Hauptstraße, Bahnhofstraße und Am Wörth nicht zulässig ist.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Bau-Schalldämm-Maß:

3.1.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorkehrungen nach DIN 4109 zum Schutz vor Verkehr- und Anlagengeräuschen zu treffen.

3.1.2 Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen etc. müssen das in Abbildung A angegebene Gesamtschalldämm-Maß $R_{w,ext} \geq 35$ dB auf der jeweiligen gesamten Fassadenge Länge aufweisen. Für alle nicht gekennzeichneten Fassaden gilt $R_{w,ext} \geq 36$ dB.

Für Büroräume und ähnliches kann die Anforderung um 5 dB gemindert werden.



Abbildung A zum Gesamtschalldämm-Maß $R_{w,ext}$ | ohne Maßstab
(Quelle: Schalltechnische Untersuchung von C. Henschel Consult Ing.-GmbH (07/2024))

3.2 Grundrissorientierung (s. Architektonische Selbsthilfe) und Lüftungsanlagen hinsichtlich des Verkehrslärms

Zum Belüften notwendige Fenster an Räumen von Neu- und Erweiterungsbauten, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind an den mit Planzeichen **MU** oder **MU** gekennzeichneten Fassaden (vgl. Abbildung B) nicht zulässig.

Alternativ muss der Raum, sowohl bei Neu- und Erweiterungsbauten als auch im Sanierungsfall, mittels einer fensterunabhängigen ggf. schalldämmten Lüftungseinrichtung belüftet werden. Der Innenraumpegel einer Lüftungseinrichtung in Aufenthaltsräumen von Tag / Nacht $L_{A,innen} = 30$ dB(A) darf nicht überschritten werden.

An den mit Planzeichen **MU** gekennzeichneten Fassaden gilt die Festsetzung generell für schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Wohnungen als auch für Unterrichtsräume und Büros.

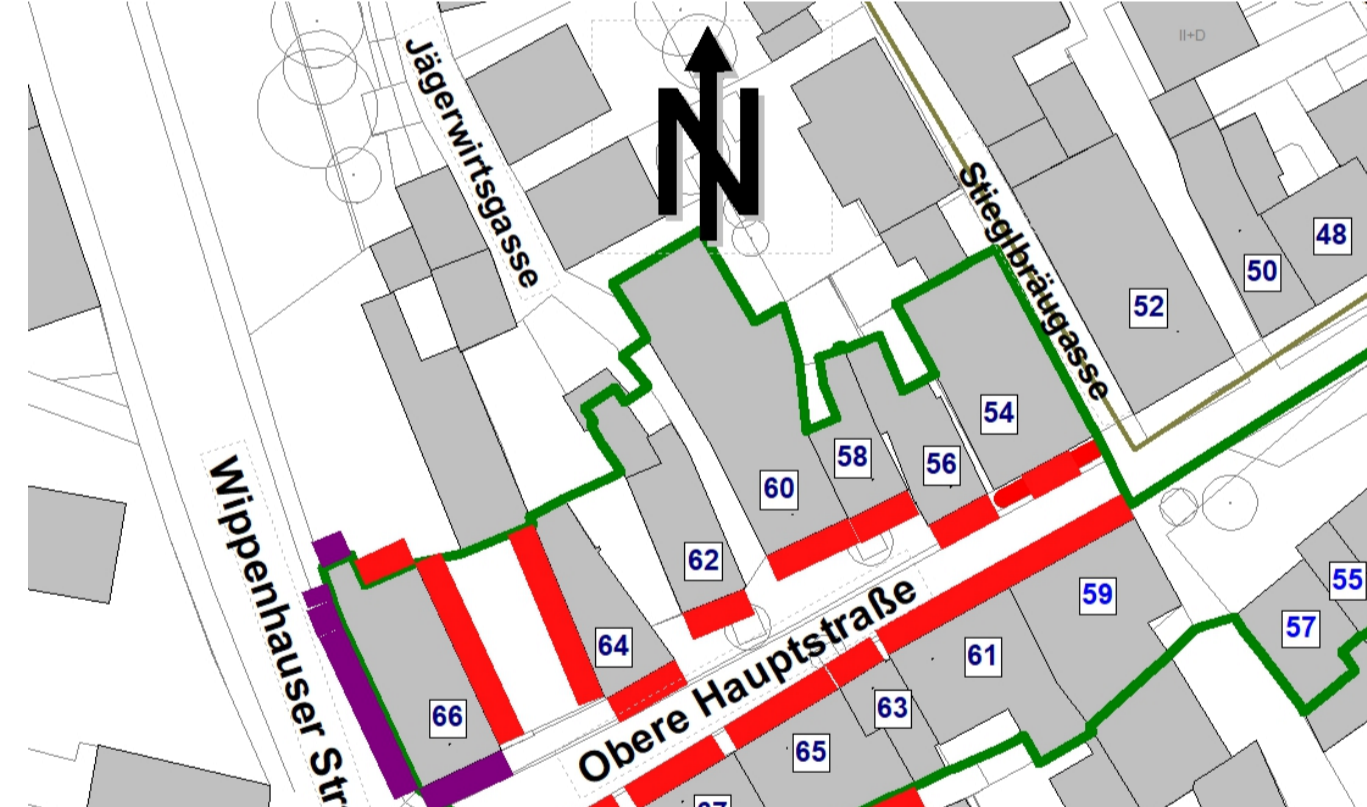


Abbildung B zur Grundrissorientierung | ohne Maßstab
(Quelle: Schalltechnische Untersuchung von C. Henschel Consult Ing.-GmbH (07/2024))

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BAUDENKMÄLER/ENSEMBLES

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des denkmalschutzgeschützten Ensembles „Altstadt und Dornberg Freising“.

Überwiegend zum Schlafen genutzte Räume von bestehenden Bauten sollten nach Möglichkeit nicht an den unter Punkt 3.2 mit Planzeichen **MU** oder **MU** gekennzeichneten Fassaden angeordnet und andererseits mit einer fensterunabhängigen schalldämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet sein. An den mit Planzeichen **MU** gekennzeichneten Fassaden gilt dies auch für Aufenthaltsräume mit Tagnutzung.

Im Rahmen des Bauntrags bzw. einer Sanierung der Bebauung entlang der Obere Hauptstraße ist der Stadt Freising unaufgefordert ein Nachweis nach Punkt 3.1 und 3.2 der Festsetzung vorzulegen.

D-1-78-124-8 Am Wörth 1. Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Satteldachbau mit Mezzanin und reicher Fassadengestaltung in historisierender Formsprache, nach Plänen von Baumeister Heinrich Lang, 1881, nachqualifiziert.

D-1-78-124-178 Obere Hauptstraße, Kriegerdenkmal, syn. Kriegergedächtnisstätte, Kriegerdenkmal, Obelisk mit Brunnenschalen, aus Muschelschale, flankierende Bronzeleonen nachgelesen, nach Entwürfen von Johann Franz und Karl Köfer, 1905.

D-1-78-124-14 Bahnhofstraße 1. Ehem. Magistratsgebäude, dreigeschossiger Eckbau mit dreiteiligem Walmdach, Ecklisenen und Traufgürtels, Dachwerk 1688/87 (dendro.dat.), nach 1691 Sitz der neuen Fleischbank sowie weiter Teile der Stadtverwaltung (Stadtschreiberei, Stadtwaage, Leihanstalt), wohl unter Einbeziehung von Teilen eines ehem. Kanonikerhofs des Kollegienstifts St. Andreas, Geschossdecken 1443-49 (dendro.dat.), nachqualifiziert.

D-1-78-124-15 Bahnhofstraße 2. Ehem. fürstbischöfliche Hofstallerei, städtischer zweigeschossiger Eckbau mit steilem Satteldach und Giebel mit Putzgliederung, 18. Jh., im Kern älter, nachqualifiziert.

D-1-78-124-307 Bahnhofstraße 3. Wohn- und Geschäftshaus, städtischer dreigeschossiger Bau in der Art des malerischen Gruppenbaus, mit Schopfwalm- und Putzgliederung, in barockisierender Formensprache, nach Plänen von Baumeister Heinrich Lang, 1897 über älterem Kern aufgestockt und umgebaut, nachqualifiziert.

D-1-78-124-17 Obere Hauptstraße 8. Gasthaus, städtischer dreigeschossiger Mansarddachbau in Ecklage mit geschweiftem Ziergiebel, Ecktürm und Putzgliederung, in barockisierender Formensprache, nach Plänen von Baumeister Heinrich Lang, 1897 über älterem Kern aufgestockt und umgebaut, nachqualifiziert.

D-1-78-124-161 Obere Hauptstraße 18. Ehem. Stadt- und Landrichterwohnung, ab 1704 Poststation, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau, Dachwerk 1453 (dendro.dat.), Umbau und reiche neubarocke Fassade von Adolf Seiffarth, 1904, nördlich angeschlossenes Rückgebäude, zweigeschossiger Satteldachbau, Dachwerk 1554 (dendro.dat.), südwestlicher Anbau, zweigeschossiger Satteldachbau, wohl um 1704, nachqualifiziert.

D-1-78-124-163 Obere Hauptstraße 20. Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit filigranem Treppengiebel, im Kern spätgotisch, im 19. und 20. Jh. verändert, nachqualifiziert.

D-1-78-124-164 Obere Hauptstraße 22. Wohn- und Geschäftshaus, schmaler dreigeschossiger Bau mit einem über den Dachanstrich gezogenen Dreiecksgiebel, Dachtragwerk 1588/89 (dendro.dat.), im Kern älter, nachqualifiziert.

D-1-78-124-165 Obere Hauptstraße 24. Gasthaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit flachem Erker und Durchfahrt, Dachkonstruktion 1647/68 (dendro.dat.), nachqualifiziert.

D-1-78-124-166 Obere Hauptstraße 26. Ehem. Domherrnhof, vornehmer palastartiger Satteldachbau, traufständig mit reicher Fassadengliederung, rückwärtsiger Hofflügel dreigeschossig mit Arkadenöffnungen, nach Brand durch Dominikus Glas 1718 neu erbaut, nachqualifiziert.

D-1-78-124-167 Obere Hauptstraße 27. Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Giebelbau mit steilem Satteldach, im Kern wohl spätgotisch, nachqualifiziert.

D-1-78-124-168 Obere Hauptstraße 34. Wohn- und Geschäftshaus, schmaler dreigeschossiger Satteldachbau, im Kern wohl 17. Jh., aufgestockt und barockisierende Fassadengestaltung mit Schweifgiebel, 1921, nachqualifiziert.

D-1-78-124-169 Obere Hauptstraße 36. Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger traufständiger Walmdachbau, im Kern 16./17. Jh., historisierende Fassadengestaltung, 1887, Aufstockung und Vorschussmauer mit schmiedeeisernem Dekor, 1892, beides nach Plänen von Alois Steinecker, nachqualifiziert.

D-1-78-124-173 Obere Hauptstraße 51. Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Walmdachbau mit figurischen, Fassadengestaltung in historisierender Formsprache, nach Plänen von Baumeister Heinrich Lang, 1892, nachqualifiziert.

D-1-78-124-174 Obere Hauptstraße 62. Wohn- und Geschäftshaus, ehem. Hofbeamtenhaus, freistehender giebelständiger Bau, dreigeschossig mit Satteldach, flachem Erker und polygonalem Eckerker, 15./16. Jh., Erdgeschoss 1937 umgebaut, nachqualifiziert.

D-1-78-124-177 Obere Hauptstraße 66. Gasthaus, freistehender zweigeschossiger Walmdachbau mit bedienereicher Fassadengestaltung, um 1825, nachqualifiziert.

2. BODENKMÄLER

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bodenkennmils D-1-7536-0110 „Unterräte mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsreste des historischen Stadtkerns von Freising“

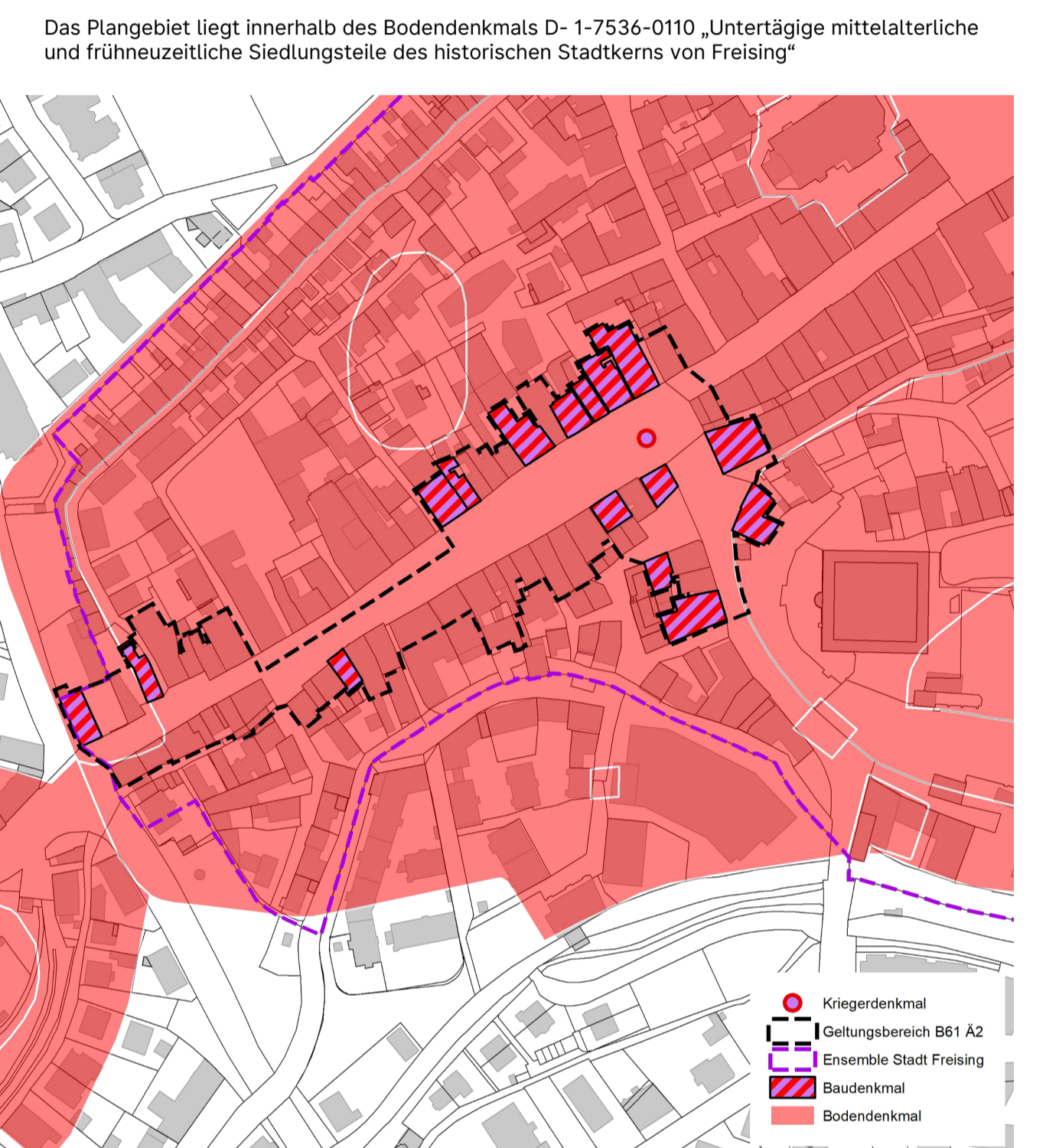


Abbildung zu nachrichtlichen Übernahmen, rote Markierung entspricht Flächen von Bodenkennmilern, schwarz entspricht dem Geltungsbereich | Maßstab 1:2500
(Quellen: Bayerische Vermessungsverwaltung (05/2024), Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (04/2023))

HINWEISE DURCH TEXT

1. GESTALTUNGSSATZUNG

Die Vorgaben der Gestaltungssatzung der Stadt Freising haben innerhalb des denkmalschutzgeschützten Ensembles „Altstadt und Dornberg Freising“ verbindlichen Charakter und sind zwingend umzusetzen.

2. DENKMALSCHUTZ

Bodenkennmil
Für Bodenkennmil jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass eine konservative Überdeckung des Bodenkennmils bzw. archäologische Ausgrabungen durchzuführen sind. Ferner wird darauf hingewiesen, dass archäologische Ausgrabungen im Plangebiet einen hohen zeitlichen und finanziellen Aufwand darstellen könnten.

Baudenkmal
Es gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, bei denen Baudenkmal/Ensemble unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Freising eingesehen werden.

4. ARTENSCHUTZ

Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen von Gebäudebrütern und Fledermäusen zu rechnen. Vor Abruch- und Sanierungsmaßnahmen ist zu prüfen, ob gebäudebrütende Vogelarten oder Fledermausarten vorhanden sind und ggf. Maßnahmen zur Sicherung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu treffen. Auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird verwiesen.

5. NORMEN UND VORSCHRIFTEN

Die in den Festsetzungen dieses Bebauungsplans angeführten Normen und Technischen Regelwerke können bei der Stadt Freising, Amt für Stadtplanung, Umwelt und Klimaschutz, Dachgeschoss, Amtsgerichtsgasse 1 85354 Freising, während der allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Ausschuss für Plänen, Bauen und Umwelt hat in der Sitzung vom 31.07.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 „Obere Hauptstraße (West)“, 2. Änderung und Erweiterung Urbanes Gebiet beschlossen. Der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern, wurde am 8.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 61 „Obere Hauptstraße (West)“, 2. Änderung und Erweiterung Urbanes Gebiet in der Fassung vom 23.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2024 bis 15.11.2024 öffentlich ausgestellt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 61 „Obere Hauptstraße (West)“, 2. Änderung und Erweiterung Urbanes Gebiet in der Fassung vom 23.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Mail vom 09.10.2024 unter Fristsetzung bis 15.11.2024 beteiligt.

4. Die Stadt Freising hat mit Beschluss des Ausschusses für Plänen, Bauen und Umwelt vom 11.12.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.07.2024 als Satzung beschlossen.

Freising,

Tobias Eschenbacher, Oberbürgermeister (Siegel)

5. Ausgefertigt
Freising,

Tobias Eschenbacher, Oberbürgermeister (Siegel)

4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Freising,

Tobias Eschenbacher, Oberbürgermeister (Siegel)

Bebauungsplan Nr. 61 „Obere Hauptstraße (West)“, 2. Änderung und Erweiterung Urbanes Gebiet

Bebauungsplanung **Stadt Freising**
Stadtplanung, Umwelt und Klimaschutz

Datum 23.07.2024

Maßstab 1:500

Die Stadt Freising erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Abs. 1 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3624), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), 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), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BauBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BauRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 79), BauRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 193), die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „Obere Hauptstraße (West)“ und Erweiterung Urbanes Gebiet für den planmäßig gewellten Straßenraum der Obere Hauptstraße bis hin zum Roder-Jackli-Brunnen und der nördlichen Bahnhofstraße 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 beiliegend.