

**Stadt  
Freising**



**Überlagerung der Bebauungspläne Nr. 88 „Landschaftsentwicklung Freising Süd/Hallbergmoos Nord“ und Nr. 88 A „Briefzentrum Freising“ mit dem Bebauungsplan Nr. 88 B „MUCcc – Multifunktionales Konzert- und Kongresszentrum“**


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit Grünordnungsplan  
„MUCcc — Multifunktionales Konzert- und Kongresszentrum“**

Teil B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

VORENTWURF

**Verfasser**

Bebauungsplanung mit Grünordnung

 bgsM

Architekten Stadtplaner

Weißburger Platz 4

81667 München

[www.bgsM.de](http://www.bgsM.de)

**Teil A 1 Festsetzungen durch Planzeichen**

siehe Plan in der Anlage

**Teil A 2 Hinweise durch Planzeichen**

siehe Plan in der Anlage

**Teil A 3 nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen**

siehe Plan in der Anlage

**Teil B 1 Festsetzungen durch Text**

Es sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB).

**§ 1 Bauungsplan mit Grünordnung**

1. Für den Bereich südlich der Freisinger Allee, östlich der Goldach, nördlich der Zentralallee und den Bereich der Freisinger Allee wird ein vorhabenbezogener Bauungsplan mit Grünordnung als Satzung gemäß § 12 BauGB erlassen.
2. Der Bauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit den Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A 1), den Hinweisen durch Planzeichen (Teil A 2) und nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A 3), den Festsetzungen durch Text (Teil B 1), den Hinweisen durch Text (Teil B 2), der Begründung (Teil C1) einschließlich Umweltbericht (Teil C2) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil D), bestehend aus den Teilplänen D 1 bis D 18.

**§ 2 Art der baulichen Nutzung**

1. Festgesetzt wird das Sondergebiet „MUCcc — Multifunktionales Konzert- und Kongresszentrum“, das der Unterbringung eines multifunktionalen Konzert- und Kongresszentrums als Mehrzweckhalle für Veranstaltungen, eines Hotels und eines Parkhauses dient. Das Sondergebiet besteht aus den Teilsondergebieten SO „Arena“, SO „Hotel“ und SO „Parkhaus“
2. Das Teilsondergebiet SO „Arena“ dient vorwiegend der Unterbringung einer Mehrzweckhalle für Veranstaltungen. Zulässig sind kulturelle, künstlerische, sportliche und unterhaltende Nutzungen, Nutzungen für Konferenzen, Kongresse, Messen, Ausstellungen, Tagungen, Firmenevents und TV-Produktionen sowie sonstige Nutzungen, die damit in Zusammenhang stehen. Insbesondere sind Nutzungen als Bühnen-, Veranstaltungs- und Konferenzflächen, Foyer- und Zuschauerbereiche, Club-, Lounge- und Premiumbereiche (auch mit Musik- und Tanzbetrieb), gastronomische Einrichtungen, Büro-, Technik- und Verwaltungsflächen, Versorgungsflächen, Merchandise- und Präsentationsflächen sowie Flächen zum Verkauf von Produkten, die im Zusammenhang mit den Nutzungen in der Mehrzweckhalle stehen, Andienungs- und Lagerflächen, Stellplatz-, Taxi- und Ridesharing-Flächen zulässig.

Untergeordnet zulässig sind auch selbstständige Schank- und Speisewirtschaften, auch mit Musik- und Tanzbetrieb.

3. Das Teilsondergebiet SO „Hotel“ dient der Unterbringung eines Betriebs des Beherbergungsgewerbes. Untergeordnet zulässig sind auch selbstständige Schank- und Speisewirtschaften.
4. Das Teilsondergebiet SO „Parkhaus“ dient der Unterbringung von Kfz-Stellplätzen und zugehörigen Nebenanlagen. Untergeordnet zulässig sind auch selbstständige Schank- und Speisewirtschaften.
5. Im Sondergebiet sind Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

### **§ 3 Maß der Nutzung**

In den Teilsondergebieten darf die jeweils gemäß Plan zulässige Grundfläche (GR) durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 Nrn. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie Zufahrten, Gehweg-, Platz- und sonstige Aufenthaltsbereichen, frei stehende Werbeanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, jeweils auch außerhalb der im Plan festgesetzten Baugrenzen, wie folgt überschritten werden:

- Im Teilsondergebiet SO „Arena“ um 24.400 m<sup>2</sup>,
- Im Teilsondergebiet SO „Hotel“ um 700 m<sup>2</sup>,
- Im Teilsondergebiet SO „Parkhaus“ um 250 m<sup>2</sup>.

### **§ 4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Werbeanlagen dürfen die Baugrenze und die Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung um bis zu 1,0 m wie folgt überschreiten:

- im Teilsondergebiet SO „Arena“ an der Ost-Fassade gem. Planzeichen 6.6
- im Teilsondergebiet SO „Parkhaus“ nach Osten, Süden und Westen,
- im Teilsondergebiet SO „Hotel“ nach und Süden.

### **§ 5 Höhenentwicklung**

1. Die im Plan festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen (WH) und maximal zulässigen Firsthöhen (FH) beziehen sich auf den im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) 450,0 m über NHN.
2. Zur Bestimmung der maximalen Firsthöhe (FH) ist der oberste Scheitelpunkt der Dachhaut maßgeblich. Ergänzend gilt § 7.

3. Zur Bestimmung der Wandhöhe ist im Teilsondergebiet SO „Parkhaus“ im Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 5,6 m die Oberkante der Dachhaut maßgeblich. Im übrigen Sondergebiet ist der obere Abschluss der Wand (Oberkante Attika) maßgeblich.
4. Im Teilsondergebiet SO „Arena“ im Bereich der maximal zulässigen Wandhöhe von 8,8 m darf die im Plan festgesetzte Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung durch untergeordnete Gebäudeteile an zwei Eingängen um jeweils bis zu 6,0 m und einer Breite von jeweils bis zu 12 m überschritten werden. Die Gebäudeteile dürfen eine Höhe von 6,0 m über der maximal zulässigen Wandhöhe nicht überschreiten.
5. Im Teilsondergebiet SO „Arena“ im Bereich der maximal zulässigen Wandhöhe von 8,8 m darf die festgesetzte Wandhöhe zur Errichtung von Absturzsicherungen um 1,1 m überschritten werden.
6. Im Teilsondergebiet SO „Parkhaus“ im Bereich der maximal zulässigen Wandhöhe von 5,6 m darf die festgesetzte Wandhöhe entlang des nördlichen Dachrandes zur Errichtung einer Attika überschritten werden. Die Oberkante der Attika darf den mit Planzeichen 2.6 festgesetzten Höhenbezugspunkt um bis zu 8,0 m überschreiten.

#### **§ 6 Abstandsflächen**

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt  $0,4 H$ , mindestens 3,0 m.

#### **§ 7 Dachaufbauten, Dachform**

1. In den Teilsondergebieten SO „Parkhaus“ und SO „Hotel“ sind nur Flachdächer zulässig.
2. Die Dachflächen von Hauptgebäuden in den Teilsondergebieten SO „Hotel“ und SO „Parkhaus“ sowie von Nebenanlagen in allen drei Teilsondergebieten ab einer Größe von 50 m<sup>2</sup> sind nach den Maßgaben von § 16.15 zu begrünen. In den Teilsondergebieten SO „Arena“ und SO „Parkhaus“ ist die Bebauung im Bereich mit einer maximalen Wandhöhe von 5,6 m intensiv zu begrünen nach den Maßgaben von § 16.16 und in die angrenzende Freianlagenplanung zu integrieren.
3. Teilsondergebiet SO „Arena“
  - a. Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach sind mit einer maximalen Höhe von 5,0 m zulässig.
  - b. Die Höhe der Dachaufbauten und technischen Anlagen darf die mit Planzeichen 2.5 festgesetzte maximale Firsthöhe von 34,0 m nicht überschreiten. Überschreitungen der

Höhenbeschränkungen aus technisch erforderlichen Gründen können ausnahmsweise zugelassen werden.

- c. Dachaufbauten und technische Anlagen dürfen im Bereich mit einer maximalen Wandhöhe von 8,8 m eine Grundfläche von insgesamt 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. § 7.2 bleibt davon unberührt.
  - d. Dachterrassen mit darauf befindlichen Dachaufbauten (insb. Pergolen und Überdachungen) dürfen im Bereich mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 34,0 m eine Grundfläche von 400 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - e. Auf allen geeigneten Dachflächen im Bereich mit einer maximalen Firsthöhe von 34,0 m, die nicht mit anderen Dachaufbauten, Werbeanlagen, Wartungsflächen oder technischen Anlagen belegt sind, sind Anlagen zur Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus solarer Strahlungsenergie zu errichten und zu betreiben.
4. Teilsondergebiet SO „Parkhaus“
- a. Dachaufbauten und technische Anlagen sind im Bereich der maximalen Wandhöhe von 23,0 m zulässig und dürfen eine maximale Höhe von 4,0 m nicht überschreiten. Sie sind, mit Ausnahme von Treppenhäusern und Aufzugsüberfahrten, um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen und sind, soweit technisch möglich, zu bündeln und einzuhausen. Überschreitungen der Höhenbeschränkungen aus technisch erforderlichen Gründen sind ausnahmsweise zulässig.
  - b. Im Bereich der Dachflächen mit der maximalen Wandhöhe von 23,0 m dürfen Dachaufbauten und technische Anlagen mit Ausnahme von technischen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie eine Grundfläche von insgesamt 20 % der darunter liegenden Dachfläche nicht überschreiten.
  - c. Auf allen geeigneten Dachflächen im Bereich mit einer maximalen Wandhöhe von 23,0 m, die nicht mit anderen Dachaufbauten oder technischen Anlagen belegt sind, sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten und zu betreiben. § 7.2 bleibt davon unberührt.
  - d. Im Bereich der Dachfläche mit maximaler Wandhöhe von 5,6 m (auch soweit diese Fläche in das SO „Arena“ fällt) sind Belüftungsschächte, Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten mit einer maximalen Gesamtfläche von 100 m<sup>2</sup> und einer maximalen Höhe von 4,0 m über der jeweils angrenzenden Oberkante der Substratschicht der Dachbegrünung zulässig. Überschreitungen der Höhenbeschränkungen aus technisch erforderlichen Gründen sind ausnahmsweise zulässig.

5. Teilsondergebiet SO „Hotel“

- a. Dachaufbauten und technische Anlagen sind zulässig und dürfen eine maximale Höhe von 4,0 m nicht überschreiten. Sie sind, mit Ausnahme von Treppenhäusern und Aufzugsüberfahrten, um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen und sind, soweit technisch möglich, zu bündeln. Überschreitungen der Höhenbeschränkungen aus technisch erforderlichen Gründen sind ausnahmsweise zulässig.
- b. Dachaufbauten und technische Anlagen, mit Ausnahme von technischen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie, dürfen eine Grundfläche von insgesamt 40 % der darunter liegenden Dachfläche nicht überschreiten. § 7.2 bleibt davon unberührt.
- c. Im SO „Hotel“ ist im obersten Vollgeschoss eine Dachterrasse, auch mit darauf befindlichen Aufbauten (inbs. Pergolen und Überdachungen), zulässig. Die Dachterrasse darf eine Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- d. Auf allen geeigneten Dachflächen, die nicht mit anderen Dachaufbauten oder technischen Anlagen belegt sind, sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten und zu betreiben.

**§ 8 Nebenanlagen**

1. Unterirdische Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sowie Gehwege und Plätze bzw. platzähnliche Anlagen und sonstige Aufenthaltsbereiche sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
2. Oberirdische Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind
  - a. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in dem mit Planzeichen Nr. 6.12 gekennzeichneten Bereich allgemein zulässig.
  - b. in dem mit Planzeichen Nr. 6.10 gekennzeichneten Bereich, mit Ausnahme von 12 Fahnenmasten entlang der Grundstücksgrenze gem. § 11, nicht zulässig.
  - c. in dem mit Planzeichen Nr. 6.11 gekennzeichneten Bereich, mit Ausnahme eines Gebäudes zur Zugangskontrolle mit einer maximalen Grundfläche von 40 m<sup>2</sup>, nicht zulässig.
  - d. in allen weiteren Grundstücksflächen allgemein zulässig, wenn die überbaute Fläche je Einzelobjekt 100 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Einzelobjekte mit größerer Fläche können ausnahmsweise zugelassen werden.

- e. Einrichtungen zur Unterbringung von Müll sind nur innerhalb der Bauräume und im Bereich des Planzeichens 6.12 zulässig.

### **§ 9 Aufschüttungen und Stützmauern, Abgrabungen**

1. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 9,0 m über dem Höhenbezugspunkt (Planzeichen 2.6 ) zulässig.
2. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 9,0 m bezogen auf den Wandfuß zulässig.
3. In der mit dem Planzeichen Nr. 6.12 gekennzeichneten Fläche sind auf einer Gesamtfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> Abgrabungen bis zu einer Tiefe von 1,5 m bezogen auf den mit Planzeichen 2.6 festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig.

### **§ 10 Einfriedungen und Absturzsicherungen**

1. Einfriedungen sind wie folgt zulässig:
  - a. entlang der Umgrenzung des mit den Planzeichen Nr. 6.11 und 6.12 gekennzeichneten Bereichs zur Einfriedung des „Betriebshofes“,
  - b. entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze des Bereichs mit Planzeichen Nr. 6.10,
  - c. entlang der südlichen Grenze des Bereichs mit Planzeichen Nr. 6.13,
  - d. im Teilsondergebiet SO „Hotel“ südlich des Bauraums zur Einfriedung des Grundstücks hin zum angrenzenden Straßenraum,
  - e. ausnahmsweise zur Lenkung von Besucherströmen im Vorfeld der Arena sowie im sicherheitstechnisch notwendigen Umfang, insbesondere von technischen Anlagen oder Zugangsbereichen.
2. Einfriedungen sind durchlässig und sockellos als Metallzaun bis max. 2,0 m Höhe auszuführen. eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm ist einzuhalten. Abweichend davon dürfen Einfriedungen in den mit Planzeichen Nr. 6.11 und 6.12 gekennzeichneten Bereichen mit einer Höhe bis zu 2,5 m und mit einer Bodenfreiheit unter 15 cm ausgeführt werden. Kunststoffelemente als Sichtschutz sind nicht zulässig.
3. Absturzsicherungen sind im gesetzlich und sicherheitstechnisch erforderlichem Umfang zulässig.

**§ 11 Werbeanlagen** *Hinweis: Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden im weiteren Verfahrensverlauf präzisiert*

1. Werbeanlagen sind im Teilsondergebiet SO „Arena“ wie folgt zulässig:
  - a. Liegend auf der Fläche des Daches der Arena. Im Bereich der maximal zulässigen Firsthöhe von 34,0 m dürfen Werbeanlagen auf der Dachfläche 24 % der Dachfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen auf der Fläche des Daches mit sich bewegender Lichtwirkung sind nicht zulässig.
  - b. An der Fassadenfläche auf bis zu 15% der Flächen der Gebäudefassade. Im Bereich der „West-Fassade“ gemäß Planzeichen Nr. 6.5 sind Werbeanlagen an der thermischen Gebäudefassade nicht zulässig.
  - c. An den Flächen der außenliegenden Tragstruktur („Exoskelett“) vor der Fassadenfläche im Bereich der „Ost-Fassade“ gemäß Planzeichen Nr. 6.6 in vier Teilflächen, integriert in die rautenförmige Struktur, mit jeweils bis zu 150 m<sup>2</sup>.
  - d. An allen vier Seiten der außenliegenden Tragstruktur (Nord, Süd, Ost, West) je Seite eine Werbeanlage, die ausschließlich der Namensnennung der Arena dient, mit einer Höhe von bis zu 5 m.
  - e. Im Bereich der maximal zulässigen Wandhöhe von 8,8 m an Absturzsicherungen im Bereich der „Ost-Fassade“ gemäß Planzeichen Nr. 6.6.
2. Werbeanlagen sind im Teilsondergebiet SO „Parkhaus“ wie folgt zulässig:
  - a. An der östlichen Gebäude-Fassade auf bis zu insgesamt 20 % der Fläche dieser Fassade, auf bis zu drei parallel zueinander angeordneten Werbeanlagen.
  - b. An der westlichen Gebäude-Fassade auf bis zu insgesamt 33 % der Fläche dieser Fassade, auf bis zu drei parallel zueinander angeordneten Werbeanlagen.
  - c. An der nördlichen und südlichen Gebäude-Fassade ist jeweils eine Anlage zulässig, die ausschließlich der Namensnennung bzw. dem Sponsor des Parkhauses dient, mit einer Größe von bis zu 90 m<sup>2</sup>.
  - d. An der südlichen Gebäude-Fassade auf bis zu insgesamt 50% der Fläche dieser Fassade, auf bis zu fünf parallel zueinander angeordneten Werbeanlagen.
3. Werbeanlagen sind im Teilsondergebiet SO „Hotel“ wie folgt zulässig:
  - a. An der südlichen Gebäude-Fassade auf insgesamt bis zu 30% der Fassaden-Flächen. Je Fassadenseite dürfen bis zu zwei parallel zueinander angeordnete Werbeanlagen errichtet werden. Werbeanlagen vor Fensterflächen sind nicht zulässig.



- b. An der nördlichen Gebäude-Fassade ist eine Anlage zulässig, die ausschließlich der Namensnennung des Hotels dient, mit einer Größe von 6 m<sup>2</sup>.
    - c. An den östlichen und westlichen Gebäude-Fassade sind jeweils bis zu zwei Anlagen, zulässig, die ausschließlich der Namensnennung des Hotels dienen. Je Fassadenseite ist eine Anlage mit einer maximalen Größe bis zu 17 m<sup>2</sup> und eine weitere mit einer Größe bis zu 8 m<sup>2</sup> zulässig.
4. Frei stehende Werbeanlagen sind innerhalb des Sondergebiets und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wie folgt zulässig:
  - a. Werbeanlagen im Bereich mit einer maximalen Wandhöhe von 8,80 m, mit einer Höhe von jeweils bis zu 5,50 m über dem direkt angrenzenden Geländeniveau und einer maximalen Grundfläche von je 50 m<sup>2</sup>.
  - b. Innerhalb des in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 6.14 gekennzeichneten Bereichs bis zu zwölf weitere Werbeanlagen mit einer Höhe von jeweils bis zu 9,0 m über dem direkt angrenzenden Geländeniveau und einer Grundfläche von max. 3,2 m<sup>2</sup>.
  - c. Bis zu 30 Fahnenmasten mit einer Höhe von bis zu 12,0 m, über dem Geländeniveau am jeweiligen Fahnenfuß.
5. Werbeanlagen an Nebenanlagen sind auf bis zu 25% der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.
6. Werbeanlagen an Fassaden und Dächern von Gebäuden müssen parallel zur Gebäudehülle angebracht sein und dürfen die gemäß § 5 festgesetzten maximalen Höhen nicht überschreiten. Innerhalb von Gebäudedurchgängen und zulässigen Vordächern sind von den Bauteilen abgehängte Werbeanlagen auch nicht parallel zur Gebäudehülle zulässig.
7. Werbeanlagen dürfen beleuchtet werden oder selbst leuchtend sein. An den nördlichen Fassaden in den Teilsondergebieten, SO „Arena“, SO „Parkhaus“ und SO „Hotel“ sind nur untergeordnete Werbeanlagen, die der Namensnennung der jeweiligen Gebäude dienen, beleuchtet oder selbst leuchtend zulässig.
8. Werbeanlagen dürfen nur dann leuchtend und sich bewegende Lichtwirkung haben, wenn und soweit die Unbedenklichkeit der jeweiligen Anlagen im Hinblick auf die Sicherheit des Straßenverkehrs von einer neutralen Prüfstelle (bspw. einem Fachgutachter) bestätigt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt wurde. Der vorgenannten Bestätigung einer neutralen Prüfstelle bedarf es nicht, wenn und soweit die Werbeanlage der Sicht von Kraftfahrzeugführern im öffentlichen Straßenraum entzogen ist.
9. § 3 und § 8 bleiben unberührt.

## **§ 12 Niederschlagswasser**

1. Im gesamten Geltungsbereich ist anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser von Gebäuden, Tiefgaragen, Verkehrs- und Grünflächen zu bewirtschaften (zurückzuhalten, zu nutzen, zu versickern oder zu verdunsten). Dabei ist für einen Niederschlag und einen Grundwasserstand von jeweils 5-jährlicher Häufigkeit der Nachweis geordneter Versickerung bzw. Ableitung mit oberflächlicher Speicherung zu führen. Für noch intensivere Niederschlagsereignisse bis zu einer 30-jährigen Häufigkeit ist deren schadlose oberflächige Ableitung und Speicherung vorzusehen.
2. Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

## **§ 13 Zufahrten**

1. Von der gemäß Planzeichen Nr. 4.2 festgesetzten Lage der Zufahrten kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen mit den Belangen der Verkehrssicherheit vereinbar sind.

## **§ 14 Stellplätze für Kfz, Fahrradabstellanlagen**

1. Für das SO „Arena“ sind 4.600 Stellplätze für Besucher und 50 Stellplätze für Mitarbeiter notwendig im Sinne des Art. 47 Abs. 1 BayBO.  
Für das SO „Hotel“ sind 110 Stellplätze notwendig im Sinne des Art. 47 Abs. 1 BayBO.
2. Von der Erfüllung der Stellplatzpflicht kann gem. Art. 63 BayBO abgewichen werden, wenn für das SO „Arena“ mindestens 1.260 Stellplätze im SO „Parkhaus“ und 23 Mitarbeiterstellplätze im Bereich mit dem Planzeichen 6.12. real hergestellt werden, für das SO „Hotel“ mindestens 17 Stellplätze im SO „Hotel“ real hergestellt werden und wenn sich der Vorhabenträger zur dauerhaften Umsetzung eines mit der Stadt abgestimmten verkehrlichen Erschließungskonzept verpflichtet.
3. Die im Sinne des Art 47 Abs. 1 BayBO notwendigen LKW- und Bus-Stellplätze werden in dem mit Planzeichen Nr. 6.12 gekennzeichneten Bereich nachgewiesen. Für das SO „Arena“ sind 10 LKW- und 4 Bus-Stellplätze als notwendige Stellplätze herzustellen.
4. Für das SO „Arena“ sind 200 Fahrradstellplätze in der mit Planzeichen Nr. 6.7 gekennzeichneten Fläche als notwendige Fahrradstellplätze herzustellen und nachzuweisen. Für das SO „Hotel“ sind 10 Fahrradabstellplätze im SO „Hotel“ herzustellen und nachzuweisen.
5. Bereitsstellungs- und Halteflächen für Taxis und sonstige Fahrzeuge zur Personenbeförderung sind im mit Planzeichen Nr. 6.13 und 6.12 gekennzeichneten Bereich zulässig.

## **§ 15 Schallschutz**

1. Im SO „Hotel“ sind im Bereich des Planzeichens Nr. 6.3 an Fassaden mit Beurteilungspegeln durch den Verkehrslärm von mehr als 60 dB(A) nachts lüftungstechnisch notwendige (öffnbare) Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 (Hotelzimmer) unzulässig.

Abweichend von Satz 1 sind schutzbedürftige Nutzungen zulässig, wenn die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über je ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

Abweichend von Satz 1 sind in den Bereichen mit Beurteilungspegeln von mehr als 60 dB(A) nachts schutzbedürftige Nutzungen zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen (vorgehängte Fassaden, Loggien, verglaste Vorbauten o.ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Schallschutzkonstruktionen dürfen keine Aufenthaltsräume sein.

2. Zur erforderlichen Belüftung sind im SO „Arena“ bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Büros), die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 69 dB(A) tags überschritten wird (gekennzeichneter Bereich gemäß Planzeichen Nr. 6.4), schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahme vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen.
3. Die Schalldämmung des Dachs im SO „Arena“ von innen nach außen muss zumindest 45 dB(A) betragen.

## **§ 16 Grünordnung**

1. Die Begrünung und Bepflanzung des Plangebiets ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen in der auf die Aufnahme der Nutzung des Vorhabens folgenden Vegetationsperiode herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Sie ist bei Verlust innerhalb von 12 Monaten wieder herzustellen. Schäden durch temporäre Installationen sind nach Rückbau zu beseitigen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gemäß Ziffer 9 zu entsprechen.
2. Von den Standorten der mit Planzeichen Nr. 5.2 festgesetzten zu pflanzenden Bäume kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

3. Begrünung der Teilsondergebiete

- a. In der mit Planzeichen Nr. 6.7 gekennzeichneten Fläche ist pro angefangene 415 m<sup>2</sup> mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Fläche ist zu mindestens 35 % zu begrünen.
  - b. In der mit Planzeichen Nr. 6.8 gekennzeichneten Fläche ist pro angefangene 175 m<sup>2</sup> mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Fläche ist zu mindestens 75 % zu begrünen.
  - c. In der mit Planzeichen Nr. 6.9 gekennzeichneten Fläche ist in der nördlichen Teilfläche gemäß Planzeichnung pro angefangene 165 m<sup>2</sup> mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und die Fläche zu mindestens 45 % zu begrünen. In der südlichen Teilfläche ist pro angefangene 280 m<sup>2</sup> mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und die Fläche zu mindestens 50 % zu begrünen.
  - d. In der mit Planzeichen Nr. 6.10 gekennzeichneten Fläche ist pro angefangene 195 m<sup>2</sup> mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Fläche ist zu mindestens 83% zu begrünen.
  - e. In der mit Planzeichen Nr. 6.11 gekennzeichneten Fläche ist pro angefangene 120 m<sup>2</sup> mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Fläche ist zu mindestens 98 % zu begrünen.
  - f. In der mit Planzeichen Nr. 6.12 gekennzeichneten Fläche ist pro angefangene 600 m<sup>2</sup> mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Fläche ist zu mindestens 20 % zu begrünen.
  - g. In der mit Planzeichen Nr. 6.13 gekennzeichneten Fläche ist pro angefangene 315 m<sup>2</sup> mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Fläche ist zu mindestens 10 % zu begrünen.
  - h. In der mit Planzeichen Nr. 6.14 gekennzeichneten Fläche ist pro angefangene 355 m<sup>2</sup> mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Fläche ist zu mindestens 45 % zu begrünen.
4. Darüber hinaus sind im Sondergebiet weitere 24 Bäume gemäß Pflanzliste mit freier Standortwahl zu pflanzen.
  5. Die Fläche gemäß Planzeichen Nr. 5.3 ist in Verbindung mit der angrenzenden Uferrandvegetation zu gestalten, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Einfriedungen gem. § 10 sind unter Berücksichtigung des Baumbestandes zulässig.
  6. Der Anteil von Bäumen der Wuchsklasse 1 der als zu pflanzen festgesetzten Bäume muss

mindestens 22 % betragen. Ein großer oder mittelgroßer Baum der Wuchsklasse 1 oder 2 kann durch zwei Bäume der Wuchsklasse 3 ersetzt werden.

7. Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung fachgerecht zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist durch standortgerechte Laubgehölze der Pflanzliste gem. Ziffer 18 lit. a zu ersetzen. Bei Neupflanzungen ist eine geringfügige Abweichung von dem durch Planzeichen Nr. 5.1 festgesetzten Standort zulässig.
8. Von den im Plan festgesetzten Umgrenzungen der begrünter Flächen bzw. Erschließungsflächen kann geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
9. Die Mindestpflanzgrößen für die als zu pflanzen festgesetzten Bäume betragen:
  - a. für Bäume Wuchsklasse 1 (Höhe > 20 m): 20/25 cm Stammumfang
  - b. für Bäume Wuchsklasse 2 (Höhe 10-20 m): 20/25 cm Stammumfang
  - c. für Bäume Wuchsklasse 3 (Höhe < 10 m): 18/20 cm Stammumfang
10. Bei der Pflanzung von Bäumen der Wuchsklasse 1 innerhalb von Belagsflächen sind mindestens 24 m<sup>2</sup> bei Pflanzungen von Bäumen der Wuchsklasse 2 und 3 mindestens 12 m<sup>2</sup> große, spartenfreie und durchwurzelbare Pflanzflächen jeweils mit einer Tiefe von 1,5 m vorzusehen. Es sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist und geeignete Pflanzsubstrate verwendet werden.
11. Für die Bepflanzung mit Bäumen sind standortgerechte Baumarten der Pflanzliste gemäß Ziffer 18 zu verwenden. Die Verwendung von Nadelbäumen darf einen Anteil von 20% nicht überschreiten. Für die Bepflanzung sind mindestens 50% standortheimische Laubbaumarten gemäß Pflanzliste Ziffer 18 lit. a zu verwenden.
12. Versickerungsmulden sind naturnah zu gestalten und in Ihrer Funktion zu erhalten. Stehende Gewässer sind unzulässig.
13. Der Anteil befestigter Flächen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. PKW-Stellplätze und Flächen für die Feuerwehr im Außenbereich sind mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) zu befestigen, soweit dies technisch und funktional möglich ist.
14. Die zu begrünenden Flächen sind als Pflanz-, Wiesen- oder Rasenflächen zur Förderung der Biodiversität zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Wiesenflächen sind dabei mit einer

autochthonen Saatmischung mit einem Kräuteranteil von mind. 50 % anzulegen und Rasenflächen mit einem Kräuteranteil von mind. 20 %.

15. In den Teilsondergebieten SO „Parkhaus“ im Bereich mit einer maximalen Wandhöhe von 23,0 m und im SO „Hotel“ im Bereich mit einer maximalen Wandhöhe von 25,0 m sind Flachdächer in Bereichen mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie extensiv zu begrünen. Für die Begrünung ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 15 cm ohne Dränschicht vorzusehen. Nebengebäude sind in allen Sondergebieten ab einer Flächengröße von 50 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen, die durchwurzelbare Mindestschichtdicke beträgt 10 cm. Ausnahmen sind aus gestalterischen Gründen möglich.
16. In den Teilsondergebieten SO „Parkhaus“ und SO „Arena“ im Bereich mit einer maximalen Wandhöhe von 5,6 m ist die Dachfläche intensiv zu begrünen und die Begrünung entsprechend der Vorgaben in Ziffer 3 lit. b. umzusetzen und die erdüberdeckten Bauteile an die umgebenden Freiflächen höhengleich anzuschließen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der erdüberdeckten Bauteile von 60 cm bei Pflanz-, Wiesen- oder Rasenflächen und von 120 cm für das Pflanzen von Bäumen ist vorzusehen.
17. Nicht überdachte Stützwände über 2,0 m Höhe und mit Erdanschluß sowie großflächige ungegliederte fensterlose Fassadenflächen sind flächig zu begrünen.
18. Pflanzliste:
  - a. Heimische Gehölze:
    - *Acer campestre*
    - *Acer platanoides*
    - *Alnus incana*
    - *Amelanchier lamarckii*, *A. laevis*
    - *Betula pendula*
    - *Carpinus betulus*
    - *Populus tremula*
    - *Prunus padus*, *avium*
    - *Quercus robur*
    - *Salix alba*, *fragilis*, *eleagnos*, *daphnoides*, *caprea*
    - *Sorbus aucuparia*
    - *Tilia cordata*
    - sowie deren Sorten
  - b. Klimabäume:
    - *Acer monspessulanum*
    - *Alnus x spaethii*
    - *Amelanchier arborea* ‚Robin Hill‘
    - *Celtis australis*
    - *Cornus mas*

- *Corylus colurna*
- *Eriolobus trilobatus*
- *Fraxinus ornus*
- *Fraxinus pennsylvanica*
- *Gleditsia triacanthos*
- *Liquidambar styraciflua*
- *Liriodendron tulipifera*
- *Malus tschonskii*
- *Ostrya carpinifolia*
- *Parrotia persica*
- *Platanus acerifolia*
- *Quercus cerris*, *Q. frainetto*
- *Prunus cerasifera*
- *Sorbus aria*, *S. intermedia*
- *Sorbus aucuparia*
- *Tilia americana*, *T. x europaea*, *T. x flavescens*, *T. tomentosa*
- sowie deren Sorten

c. Nadelbäume:

- *Pinus austriaca* ‚Nigra‘
- *Pinus sylvestris*

19. Die privaten Grünflächen gem. Planzeichen Nr. 5.4 sind, mit Gehölzen zu bepflanzen, bzw. als Wiese/Sukzessionsfläche auszubilden. Eine Durch- bzw. Eingrünung zu mind. 60 % (entsprechend der notwendigen Pflanzfläche) ist mit Gehölzen gemäß der Artenliste 18 a auszuführen. Der Rest der Grünfläche ist einzusäen.
20. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

### **§ 17 Natur- und artenschutzrechtliche Maßnahmen**

1. Beleuchtungs-/Werbeanlagen auf dem Dach des SO „Arena“ sind während der besonders sensiblen Phasen der Vogelzugzeiten von März sowie September/Oktober von 22 Uhr bis Sonnenaufgang abzuschalten.
2. Für Außenbeleuchtungen von Freianlagen sind im Planungsgebiet ausschließlich nichtfängige Beleuchtungsanlagen zulässig, die aufgrund der Wellenlänge, der Farbtemperatur, der Konstruktionsweise, der Leuchtpunkthöhe, des Abstrahlwinkels und der Ausrichtung des Lichtstrahls für nachtaktive Tiere unschädlich sind.
3. Leuchtende Werbeanlagen sind für Insekten nichtfängig auszuführen.
4. Großflächige Glasfassaden und Glasbauteile ( $\geq 4\text{m}^2$  Glasfläche), die nicht durch eng stehende vorgelagerte Konstruktionen geschützt sind, sind durch Verwendung von Vogelschutzglas mit

flächigen Markierungen auszubilden. Es sind Scheiben mit möglichst geringem Außenreflexionsgrad (maximal 15 %) zu verwenden. Über-Eck-Verglasungen von insgesamt über 4 m<sup>2</sup> Glasfläche sind zu vermeiden bzw. vogelschonende Ausbildung von Über-Eck-Verglasungen unter 4m<sup>2</sup> nach den o.g. Vorgaben. Auf die Pflanzung von Bäumen sowie Beeren und Früchte tragenden Büschen im Nahbereich von großflächigen Glasfassaden und Glasbauteilen ist zu verzichten.

**§ 18 Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen**

Der ermittelte Ausgleichsbedarf beträgt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen 467.108 Wertpunkte. *Dies stellt eine vorläufige Ermittlung dar und wird im Laufe des Verfahrens angepasst. Die konkrete Flächenzuordnung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Laufe des Verfahrens.*



**Teil B 2 Hinweise durch Text**

**1. DIN Normen**

DIN-Vorschriften und Richtlinien, auf die in den Festsetzungen verwiesen wird, können beim Amt für Stadtplanung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Freising, Amtsgerichtsgasse 1, 85354 Freising, zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen oder über die Beuth Verlag GmbH, Berlin, bezogen werden.

**2. 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.

**3. Luftverkehrsordnung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bauschutzbereich (§ 12 LuftVG) und im Schutzbereich der Radar- und Navigationsanlagen des Flughafen München. Sämtliche Bauvorhaben bedürfen vor der baurechtlichen Genehmigung der Zustimmung des Luftamtes Südbayern (§ 12 Abs. 2, 4, § 18 a LuftVG).

Die radartechnische Verträglichkeit der Fassaden ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung des Luftamtes Südbayern zu überprüfen.

**4. Schutz der vorhandenen Vegetation**

Bestandsbäume, auch auf Nachbargrundstücken, sind durch fachgerechte Maßnahmen während der gesamten Dauer der Bauarbeiten zu schützen. Die entsprechenden Vorgaben gemäß DIN 18929:2014-07 sind zu beachten.

Der Stamm- und Wurzelbereich von Bäumen ist innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen durch wirksame bauliche Schutzvorkehrungen vor Beschädigungen durch Anfahren oder Überfahren dauerhaft zu schützen.

**5. Natur- und Artenschutz**

Die Baumaßnahmen sind während der gesamten Bauzeit von einer ökologischen Baubegleitung durch einschlägig qualifizierte Gutachter zu begleiten um die Maßnahmenumsetzung sicherzustellen.

Baumfällungen sind nur außerhalb der Brutzeit (Brutzeit 1. März bis 30. September) durchzuführen. Biotopbäume sind vor Fällung auf Besatz zu überprüfen. Die genauen Vorgaben hierzu sind der saP zu entnehmen.

Die Vermeidungsmaßnahmen der saP hinsichtlich in den Beleuchtung, Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtung sind zu beachten.

Die Entstehung großer offener Kiesflächen mit Verdichtungslachen in Bereichen, in denen kurz bis mittelfristig Baumaßnahmen vorgesehen sind, sind zu unterbinden. Siehe auch

Beschreibung der Vermeidungsmaßnahmen in der saP.

**6. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß §10 BauGB in Kraft.

VORENTWURF