

**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“

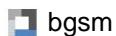
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Grünordnungsplan
„MUCcc — Multifunktionales Konzert- und Kongresszentrum“**

Teil B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

ENTWURF

Verfasser

Bebauungsplanung mit Grünordnung



Architekten Stadtplaner
Weißenburger Platz 4
81667 München
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 Bebauungsplan 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 Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung gemäß § 12 BauGB erlassen.
2. Der Bebauungsplan 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 28.

§ 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, Taxi- und Ridesharing-Flächen 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 sonstigen 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 25.380 m²,
- Im Teilsondergebiet SO „Hotel“ um 620 m²,
- Im Teilsondergebiet SO „Parkhaus“ um 1.470 m².

§ 4 Überbaubare Grundstücksfläche

1. Vordächer dürfen die festgesetzten Baugrenzen und Höhenbegrenzungslinien wie folgt überschreiten:
 - im Teilsondergebiet SO „Parkhaus“
 - nach Osten auf einer Breite von maximal 24,0 m um bis zu 2,7 m über die Baugrenze hinaus,
 - nach Westen innerhalb der Baugrenzen auf einer Breite von maximal 3,0 m um bis zu 2,2 m über die festgesetzte Höhenbegrenzungslinie hinaus,
 - nach Süden auf einer Breite von maximal 12,0 m um bis zu 2,20 m über die Baugrenze hinaus,
 - im Teilsondergebiet SO „Hotel“
 - nach Westen auf einer Breite von maximal 14 m um bis zu 3,0 m über die Baugrenze hinaus.

Die jeweils zulässigen Gesamtbreiten dürfen bezogen auf die jeweilige Himmelsrichtung auf bis zu drei einzelne Vordächer verteilt werden.

2. Werbeanlagen gem. §11 dürfen die Baugrenze und die Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung um bis zu 1,0 m überschreiten.
3. Befestigungs- bzw. Rankelemente für Fassadenbegrünungen dürfen die Baugrenzen wie folgt überschreiten:
 - im Teilsondergebiet SO „Parkhaus“ an allen Fassaden um jeweils bis zu 2,0 m,
 - im Teilsondergebiet SO „Hotel“ an allen Fassaden um 0,5 m.

§ 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 6,4 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
 - a. 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.
 - b. die festgesetzte Wandhöhe zur Errichtung von Absturzsicherungen um 1,1 m überschritten werden.
 - c. die festgesetzte Wandhöhe gem. §11.1.f überschritten werden.
5. Im Teilsondergebiet SO „Parkhaus“ im Bereich der maximal zulässigen Wandhöhe von 6,4 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 9,0 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 m² 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 6,4 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 m² nicht überschreiten.
 - 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 m² 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 einzuhauen. 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 6,4 m (auch soweit diese Fläche in das Teilsondergebiet SO „Arena“ fällt) sind Belüftungsschächte, Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten mit einer maximalen Gesamtfläche von 100 m² 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 Teilsondergebiet 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 m² 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 und fliegende Bauten

1. Unterirdische Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sowie private Verkehrsanlagen (wie Zuwegungen, Plätze bzw. platzähnliche Anlagen und sonstige Aufenthaltsbereiche) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, mit Ausnahme des mit Planzeichen 6.11 gekennzeichneten Bereichs (in diesem Bereich ist nur eine Feuerwehrzufahrt 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 10 Fahnenmasten entlang der Grundstücksgrenze gem. § 11, nicht zulässig.
 - c. in dem mit Planzeichen Nr. 6.11 gekennzeichneten Bereich nicht zulässig.
 - d. in allen weiteren Grundstücksflächen allgemein zulässig, wenn die überbaute Fläche je Einzelobjekt 100 m² nicht überschreitet. Ergänzend hierzu sind für Fahrradstellplätze im mit Planzeichen Nr. 6.7 gekennzeichneten Bereich eine Nebenanlage mit bis zu 500 m² und im mit Planzeichen Nr. 6.9 gekennzeichneten Bereich eine weitere Nebenanlage mit bis zu 150 m² zulässig. Einzelobjekte mit größerer Fläche können ausnahmsweise zugelassen werden.
3. Einrichtungen zur Unterbringung von Müll sind nur innerhalb der Bauräume und im Bereich des Planzeichens 6.12 zulässig.
4. Fliegende Bauten im Sinne von Art. 72 BayBO und vergleichbare bauliche Anlagen, die nur für eine begrenzte Zeit ortsfest aufgestellt werden (z.B. Imbißwagen, mobile Verkaufs- und Werbestände, Container, Bühnen, technische Anlagen, Aufsteller, Schilder, u.ä.) sind zulässig, soweit sie den zulässigen Nutzungen dienen und auf ausreichend befestigten Untergründen wie z.B. Wegeflächen, Schotterrasenflächen u.ä. errichtet werden. Im Bereich mit Planzeichen 6.10 und 6.11 sind sie unzulässig.

§ 9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

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 den mit Planzeichen Nr. 6.10 gekennzeichneten Flächen sind Abgrabungen zur Herstellung einer Geländeoberkante (GOK) von mindestens 449,2 m ü NHN zulässig.

In den mit Planzeichen Nr. 6.12 gekennzeichneten Flächen sind Abgrabungen zur Herstellung einer Geländeoberkante (GOK) von mindestens 449,1 m ü. NHN zulässig.

In den mit Planzeichen Nr. 6.14 gekennzeichneten Flächen sind Abgrabungen zur Herstellung einer Geländeoberkante (GOK) von mindestens 449,3 m ü. NHN zulässig.

Darüber hinaus sind Abgrabungen bis zu einer Tiefe von 2,0 m bezogen auf den mit Planzeichen 2.6 festgesetzten Höhenbezugspunkt in den mit Planzeichen Nr. 6.1 gekennzeichneten Flächen sowie mit einer Gesamtfläche von bis zu 800 m² in der mit Planzeichen Nr. 6.12 gekennzeichneten Fläche 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. innerhalb der mit Planzeichen Nr. 6.8, 6.9, 6.10 und 6.14 gekennzeichneten Bereiche innerhalb der Grünflächen zur Einfriedung dieser Bereiche. Zwischen der Einfriedung und Wegeflächen ist jeweils ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Wegeflächen in diesen Bereichen dürfen nicht dauerhaft eingefriedet werden.
 - c. entlang der südlichen Grenze des Bereichs mit Planzeichen Nr. 6.13.
 - d. im Teilsondergebiet SO „Hotel“.
 - 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. Die Einfriedungen innerhalb von begrünten Flächen in den mit Planzeichen Nr. 6.8, 6.9 und 6.14 gekennzeichneten Bereichen sind gem. § 16.11 zu hinterpflanzen. Kunststoffelemente als Sichtschutz sind nicht zulässig.
3. Absturzsicherungen sind im gesetzlich und sicherheitstechnisch erforderlichem Umfang zulässig.

§ 11 Werbeanlagen

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 2.850 m² 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 thermischen 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 integriert in die rautenförmige Struktur mit insgesamt bis zu 800 m².
 - 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 Brüstungen sowie innerhalb bzw. oberhalb von Eingangsbereichen. Im Bereich der „West-Fassade“ gemäß Planzeichen Nr. 6.5 sind diese nicht zulässig.
 - f. Freistehende Werbeanlagen im Bereich mit einer maximalen Wandhöhe von 8,8 m, sowie auf gleicher Höhenlage angrenzend im Bereich mit einer maximalen Firsthöhe von 34,0 m, mit einer Höhe von jeweils bis zu 5,5 m über dem direkt angrenzenden Geländeniveau und einer maximalen Grundfläche von je 50 m². Ergänzend gilt § 11.4.
2. Werbeanlagen sind im Teilsondergebiet SO „Parkhaus“ wie folgt zulässig:
 - a. An der östlichen Gebäude-Fassade eine Werbeanlage mit einer Größe von bis zu 20 % der Fläche dieser Fassade.
 - b. An der westlichen Gebäude-Fassade eine Werbeanlage mit einer Größe von bis zu 33 % der Fläche dieser Fassade.
 - c. An der nördlichen und südlichen Gebäude-Fassade ist jeweils eine Anlage zulässig, die ausschließlich der Namensnennung bzw. der Namensnennung des Sponsors des Parkhauses dient, mit einer Größe von bis zu 90 m².
 - d. An der südlichen Gebäude-Fassade zusätzlich eine Werbeanlage mit einer Größe von bis zu 50% der Fläche dieser Fassade.

3. Werbeanlagen sind im Teilsondergebiet SO „Hotel“ wie folgt zulässig:
 - a. An der nördlichen Gebäude-Fassade ist eine Anlage zulässig, die ausschließlich der Namensnennung des Hotels dient, mit einer Größe von bis zu 6 m².
 - b. 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 m² und eine weitere mit einer Größe bis zu 8 m² zulässig.
 - c. Auf dem Vordach des Eingangs an der westlichen Gebäude-Fassade sind zwei Anlagen mit jeweils bis zu 2 m² zulässig, die ausschließlich der Namensnennung des Hotels dienen.
4. Frei stehende Werbeanlagen sind innerhalb des Sondergebiets und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wie folgt zulässig:
 - a. Werbeanlagen mit einer Höhe von jeweils bis zu 3,5 m über dem direkt angrenzenden Geländeniveau, einer Grundfläche von je max. 3,2 m² und einem Abstand von mind. 15 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie 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 m².
 - b. Bis zu 20 Fahnenmasten mit einer Höhe von bis zu 7,0 m über dem Geländeniveau am jeweiligen Fahnenfuß.
 - c. Im Teilsondergebiet SO „Hotel“ ist eine Stele zur Namenswerbung des Hotels mit einer maximalen Höhe von 3,0 m mit einer Grundfläche von 2 m² zulässig.
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 an zulässigen Vordächern sind von den Bauteilen abgehängte Werbeanlagen auch nicht parallel zur Gebäudehülle zulässig. Zudem sind auf die Bauteile aufgestellte Werbeanlagen gem. § 11.3 lit. c. zulässig.
7. Beleuchtete oder selbst leuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit sich bewegender Lichtwirkung sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass sie im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (insbesondere Straßen- und Luftverkehr) unbedenklich sind.
8. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

9. §§ 3 und 8 bleiben unberührt.
10. Die Satzung über die Anforderungen an die Errichtung, Aufstellung, Anbringung, wesentliche Änderung, den Betrieb und die Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung einschließlich Automaten (Werbeanlagensatzung) der Stadt Freising findet keine Anwendung.

§ 12 Niederschlagswasser

Im gesamten Geltungsbereich ist anfallendes Niederschlagswasser von Gebäuden, Tiefgaragen, Verkehrs- und Grünflächen zu bewirtschaften (zurückzuhalten, zu nutzen, zu versickern oder zu verdunsten).

§ 13 Zufahrten und Sichtflächen

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.
2. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigenfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

§ 14 Stellplätze für Kfz, Fahrradabstellanlagen

1. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Freising (mit Ausnahme von § 3 (5), (6) und (9) der Stellplatzsatzung) in ihrer derzeitigen Fassung. Abweichend von der Anlage zur BayGaStellV ist für das Teilsonderegebiet SO „Hotel“ ein Restaurationsbetriebs-Zuschlag von 1 PKW-Stellplatz pro 25 m² Gastfläche anzusetzen.
2. Von der Erfüllung der PKW-Stellplatzpflicht für das SO „Arena“ kann gem. Art. 63 BayBO abgewichen werden, wenn für das Teilsonderegebiet SO „Arena“ mindestens 1.075 PKW-Stellplätze im Teilsonderegebiet SO „Parkhaus“ und 30 Mitarbeiterstellplätze für PKW im Bereich mit dem Planzeichen 6.12. real hergestellt werden und wenn sich der Vorhabenträger zur dauerhaften Umsetzung eines mit der Stadt abgestimmten verkehrlichen Erschließungskonzepts verpflichtet.

3. Die erforderlichen Stellplätze für das Teilsondergebiet SO „Hotel“ sind im Teilsondergebiet SO „Parkhaus“ nachzuweisen.
4. Die gem. § 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Freising notwendigen LKW- und Bus-Stellplätze werden in dem mit Planzeichen Nr. 6.12 gekennzeichneten Bereich nachgewiesen. Für das Teilsondergebiet SO „Arena“ sind 10 LKW- und 4 Bus-Stellplätze als notwendige Stellplätze herzustellen.
5. Für das Teilsondergebiet SO „Arena“ sind 200 Fahrradstellplätze in der mit Planzeichen Nr. 6.7 gekennzeichneten Fläche oder im Teilsondergebiet SO „Parkhaus“ als notwendige Fahrradstellplätze herzustellen und nachzuweisen. Für das Teilsondergebiet SO „Hotel“ sind 10 Fahrradabstellplätze im Teilsondergebiet SO „Hotel“ herzustellen und nachzuweisen.
6. Bereitstellungs- und Halteflächen für Taxis und sonstige Fahrzeuge zur Personenbeförderung sind im Teilsondergebiet SO „Parkhaus“ und im mit Planzeichen 6.12 gekennzeichneten Bereich zulässig.

§ 15 Schallschutz

1. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind für schutzbedürftige Räume technische Vorkehrungen gegen Außenlärm gemäß der aktuell gültigen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (zuletzt geändert im Januar 2018) vorzusehen. Im Rahmen des Bauantrags ist der Mindestschallschutz nach DIN 4109 nachzuweisen.
2. Im Teilsondergebiet 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 (offenbare) Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 (Hotelzimmer) unzulässig.

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.

3. Zum Schutz vor Anlagenlärm sind im Teilsondergebiet SO „Hotel“ keine offensbaren Fenster bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen des Hotels, sondern ausschließlich Festverglasungen mit fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen, zulässig. Ausnahmen sind möglich, sofern die offensbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen durch baulich-technische Schallschutzkonstruktionen so geschützt werden, dass 0,5 m vor diesen Fenstern die zulässigen Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 b) der TA Lärm i. d. F. vom 01.06.2017

(Beurteilungspegel und kurzzeitige Geräuschspitzen) eingehalten werden (z.B. Schallschutzloggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäudeübersprünge, Gebäudeeigenabschirmungen, Laubengänge oder Ähnliches).

Abweichend von Satz 1 sind Fenster, die ausschließlich zu Wartungs- oder Reinigungszwecken geöffnet werden können und nicht der natürlichen oder technischen Lüftung dienen, zulässig.

4. Zur erforderlichen Belüftung sind im Teilsondergebiet 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 Maßnahmen vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen.
5. Die Schalldämmung des Dachs im Teilsondergebiet SO „Arena“ von innen nach außen muss zumindest 45 dB(A) betragen.
6. Im Außenbereich zum Einsatz kommende elektroakustische Beschallungsanlagen müssen vor Verwendung eingepegelt und in ihrer Lautstärke limitiert werden, sodass sichergestellt ist, dass die Schallimmissionen dieser Anlagen die Anforderungen der TA Lärm i.d.F. vom 01.06.2017 in der Nachbarschaft einhalten.

§ 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 8 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 405 m² mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Fläche ist zu mindestens 50 % zu begrünen.
 - b. In der mit Planzeichen Nr. 6.8 gekennzeichneten Fläche ist pro angefangene 200 m² mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Fläche ist zu mindestens 65 % zu begrünen.

- c. In der mit Planzeichen Nr. 6.9 gekennzeichneten Fläche ist in der nördlichen Teilfläche gemäß Planzeichnung pro angefangene 175 m² mindestens ein Baum zu pflanzen und die Fläche zu mindestens 45 % zu begrünen. In der südlichen Teilfläche ist pro angefangene 270 m² mindestens ein Baum zu pflanzen und die Fläche zu mindestens 30 % zu begrünen.
 - d. In der mit Planzeichen Nr. 6.10 gekennzeichneten Fläche ist pro angefangene 205 m² mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Fläche ist zu mindestens 83% zu begrünen.
 - e. In der mit Planzeichen Nr. 6.11 gekennzeichneten Fläche ist pro angefangene 145 m² mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Fläche ist zu mindestens 98 % zu begrünen.
 - f. In der mit Planzeichen Nr. 6.12 gekennzeichneten Fläche ist pro angefangene 790 m² mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Fläche ist zu mindestens 15 % zu begrünen.
 - g. In der mit Planzeichen Nr. 6.13 gekennzeichneten Fläche ist pro angefangene 235 m² mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Fläche ist zu mindestens 25 % zu begrünen.
 - h. In der mit Planzeichen Nr. 6.14 gekennzeichneten Fläche ist pro angefangene 300 m² mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Fläche ist zu mindestens 38 % zu begrünen.
 - i. Darüber hinaus sind im Sondergebiet weitere 26 Bäume gemäß Pflanzliste mit freier Standortwahl zu pflanzen.
 - j. Im Übrigen sind die durch Planzeichen 5.2. festgesetzten Bäume zu pflanzen.
-
- 4. Die Fläche gemäß Planzeichen Nr. 6.11 ist in Verbindung mit der angrenzenden Uferrandvegetation landschaftsgerecht zu gestalten, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Einfriedungen gem. § 10 sind unter Berücksichtigung des Baumbestandes zulässig.
 - 5. Der Anteil von Bäumen der Wuchsklasse 1 der als zu pflanzen festgesetzten Bäume (§ 16.3. a-j) muss mindestens 22 % betragen. Ein großer oder mittelgroßer Baum der Wuchsklasse 1 oder 2 kann durch zwei Bäume der Wuchsklasse 3 ersetzt werden.
 - 6. Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume (Planzeichen 5.1) sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung fachgerecht zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist durch standortgerechte Laubgehölze der Pflanzliste gem. Ziffer 19 lit. a zu ersetzen. Bei Neupflanzungen ist eine geringfügige Abweichung von dem durch Planzeichen Nr. 5.1 festgesetzten Standort zulässig.
 - 7. Von den im Plan festgesetzten Umgrenzungen der begrünten 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.

8. Die Mindestpflanzgrößen für die als zu pflanzen festgesetzten Bäume (§ 16.3. a-j) 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
 9. Bei der Pflanzung von Bäumen (§ 16.3. a-j) der Wuchsklasse 1 innerhalb von Belagsflächen sind mindestens 24 m², bei Pflanzungen von Bäumen (§ 16.3. a-j) der Wuchsklasse 2 und 3 mindestens 12 m² 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.
 10. Für die Bepflanzung mit Bäumen (§ 16.3. a-j) 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 19 lit. a zu verwenden.
 11. Einfriedungen in den Bereichen mit Planzeichen Nr. 6.8, Nr. 6.9 und 6.14 sind mit freiwachsenden Strauchpflanzungen mit einer Mindesthöhe von 2 m zu hinterpflanzen. Dabei sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
 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 %.
- Satz 1 gilt für nicht bebaute oder nicht versiegelte Flächen bis zu deren tatsächlicher baulicher Inanspruchnahme entsprechend.
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. Ausgenommen hiervon sind Flächen von Einhausungen technischer Anlagen, auf denen Photovoltaikanlagen installiert werden; diese dürfen ohne Begrünung ausgeführt werden. Für die Begrünung ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 15 cm ohne Dränschicht vorzusehen. Im SO „Hotel“ ist abweichend davon auf dem nördlichen Dachbereich in einem Abstand von bis zu 50,0 m von der nördlichen Baugrenze eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ohne Dränschicht für die Begrünung zulässig. Nebengebäude sind in allen Sondergebieten ab einer Flächengröße von 50 m² 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 6,4 m, der mit dem Planzeichen Nr.6.8 gekennzeichnet wird, 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 Erdschluss sind flächig zu begrünen.
18. Die nachfolgend genannten Fassaden sind flächig zu begrünen:
 - a. Die Südfassade im Teilsondergebiet SO „Parkhaus“ bis zum 2. OG.
 - b. an der Ostfassade im Teilsondergebiet SO „Parkhaus“ bis zum 2. OG,
 - c. an der Nordfassade im Teilsondergebiet SO „Hotel“ im Erdgeschoß.

Bereiche mit notwendigen Öffnungen wie z. B. Einfahrten und Türen sind in kompletter Höhe von den Festsetzungen ausgenommen.

19. Pflanzliste:
 - a. Heimische Gehölze:
 - Acer campestre
 - Acer platanoides
 - Acer pseudoplatanus
 - Alnus incana
 - Alnus glutinosa
 - Amelanchier lamarckii, A. laevis
 - Betula pendula
 - Carpinus betulus
 - Corylus avellana
 - Cartaegus monogyna

- *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. flavescentia, T. tomentosa*
 - sowie deren Sorten
- c. Nadelbäume:
- *Pinus austriaca ,Nigra‘*
 - *Pinus sylvestris*
- d. Obstgehölze in Sorten
20. 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 Pflanzliste Ziffer 19 lit. a auszuführen. Der Rest der Grünfläche ist einzusäen.
21. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

§ 17 Natur- und artenschutzrechtliche Maßnahmen

1. Für die Beleuchtung von Wege-, Platz- und Verkehrsflächen sind abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und einer nach unten gerichteten Abstrahlung mit einem Abstrahlwinkel von nicht mehr als 70° zur Vertikalen und mit einer max. Farbtemperatur von 3000 Kelvin, zu verwenden. Leuchtende Werbeanlagen sind für Insekten nichtfängig auszuführen.
2. Die Beleuchtung von Werbeanlagen auf dem Arenadach während der besonders sensiblen Phasen der Vogelzugzeiten im Frühjahr und im Herbst (März bis Anfang April sowie September/Oktober) von 22 Uhr bis Sonnenaufgang sind abzuschalten. Während der der nächtlichen Flugverbotszeit (0 Uhr bis 6 Uhr) sind diese generell abzuschalten.
3. 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^2 Glasfläche sind zu vermeiden bzw. vogelschonende Ausbildung von Über-Eck-Verglasungen unter 4 m^2 nach den o.g. Vorgaben. Auf die Pflanzung von Bäumen sowie Beeren und Früchte tragenden Büschen in einem Abstand von weniger als 10 m zu von großflächigen Glasfassaden ($> 4\text{ m}^2$ Glasfläche) ist zu verzichten.

§ 18 Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen

Der ermittelte Ausgleichsbedarf für das gesamte Plangebiet beträgt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen 379.271 Wertpunkte.

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. 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.

In einer Entfernung von weniger als 1,5 Kilometern von der Begrenzung von Flugplätzen ist während der Betriebszeit des Platzes der Aufstieg von Feuerwerkskörpern, von ballonartigen Leuchtkörpern, insbesondere von Flug- oder Himmelslaternen, sowie der Betrieb von Scheinwerfern oder optischen Lichtsignalgeräten, insbesondere Lasergeräten, die geeignet sind, den Flugbetrieb an einem Flugplatz zu stören, verboten.

3. Wasserrecht

Aufgrund des geringen Grundwasserabstandes auf dem Gelände ist dem Landratsamt Freising SG 41 Wasserrecht, eine Berechnung des zu erwartenden Grundwasseraufstaus durch die Anlagen, die in das Grundwasser eingreifen, vorzulegen. Soweit ein erheblicher Aufstau zu erwarten ist, ist hierfür eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist für den Vorhabensbereich sowie die Freisinger Allee beim Landratsamt Freising SG 41 Wasserrecht, eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagswasserbeseitigung zu beantragen.

4. Boden / Altlasten

Beim Auftreten von Bodenverunreinigungen oder Grundwasserverschmutzungen ist das Landratsamt Freising, Sachgebiet 41 und das Wasserwirtschaftsamt München unverzüglich zu verständigen.

Zum Umgang mit dem Bodenmaterial ist ein Bodenmanagementkonzept gemäß DIN 19639 in Abstimmung mit dem Landratsamt Freising Sachgebiet 41 auszuarbeiten. Begleitend dazu sind die Maßnahmen durch eine bodenkundliche Baubegleitung sicherzustellen.

5. Verkehrsordnung

Für die Wirkung von Werbeanlagen in Bezug auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird auf die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der StVO (vor allem §

33) und des FStrG verwiesen.

6. Immissionen

Auf das Lärmimmissionsgutachten, Möhler und Partner, Stand Dezember 2025 und die darin enthaltenen Beurteilungsgrundlagen wird verwiesen.

7. 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.

8. Natur- und Artenschutz

Alle gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind rechtzeitig zu veranlassen bzw. durchzuführen. Die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen. Während der gesamten Bauzeit ist eine "ökologische Baubegleitung" durch eine qualifizierte Fachkraft sicherzustellen. Die ökologische Baubegleitung hat die Aufgabe, die einzelnen Maßnahmen zu koordinieren, zu überwachen und zu dokumentieren und über die einzelnen Maßnahmenschritte seitens des Vorhabenträgers frühzeitig zu informieren. Die für die ökologische Baubegleitung verantwortliche Person ist dem Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, vor Baubeginn zu benennen.

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 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.

Zum Ausgleich wird dem planerisch zugelassenen Eingriff eine bereits durchgeführte und naturschutzfachlich anerkannte Maßnahme auf dem Grundstück Flurnummer 806 Gemarkung Geisenhausen im Gemeindegebiet Schweitenkirchen, Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm vertraglich zugeordnet.

9. Starkregen

Nach aktueller Rechtslage liegt die bauliche Vorsorge gegen Starkregenereignisse in der Eigenverantwortung des Grundstückseigentümers bzw. Bauherrn/Entwurfsverfassers.

Unabhängig vom höchsten Grundwasserstand sind die Gebäude gegen einen extremen Niederschlag zu sichern. Es wird empfohlen, die Geländeoberkante, ausgehend von Öffnungen in den Gebäuden, mit einem Gefälle von mindestens 15 cm zu einem Tiefpunkt auszubilden.

10. Inkrafttreten

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

ENTWURF