

Stadt Freising

**Bebauungsplan Nr. 155
„Schulzentrum Wippenhauser Straße“ mit Grünordnungsplan**

FESTSETZUNGEN

ENTWURF zu den Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand 11.09.2024

geändert am 16.04.2025

Verfasser

Bebauungsplanung

 bgs m

Architekten Stadtplaner

Weißburger Platz 4

81667 München

www.bgs m.de

Grünordnung

WGF Landschaft

Landschaftsarchitekten GmbH

Vordere Cramergasse 11

90478 Nürnberg

www.wgf-nuernberg.de

Teil A 1	Festsetzungen durch Planzeichen	4
Teil A 2	Hinweise durch Planzeichen	4
Teil A 3	nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen	4
Teil B 1	Festsetzungen durch Text	4
1.	Bebauungsplan mit Grünordnung	4
2.	Art der baulichen Nutzung	4
3.	Maß der baulichen Nutzung	7
4.	Höhenentwicklung	7
5.	Abstandsflächen	7
6.	überbaubare Grundstücksfläche	8
7.	Bauweise	8
8.	Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung, Dachflächennutzung	8
9.	Nebenanlagen	9
10.	Einfriedungen	10
11.	Stützmauern, Böschungen	10
12.	Aufschüttungen und Abgrabungen	10
13.	Niederschlagswasser, Regenwasserbewirtschaftung	11
14.	Dienstbarkeiten, Leitungen	11
15.	Stellplätze für Kfz, Tiefgaragen, Fläche für Gemeinschaftsgarage, Zu- und Ausfahrten	12
16.	Stellplätze für Fahrräder, Fahrradabstellanlagen	13
17.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	13
18.	Schallschutz	13
19.	Grünordnung allgemein	15
20.	Grünordnung auf Öffentlicher Grünfläche	16
21.	Grünordnung Sondergebiet Forschung und Lehre	17
22.	Grünordnung auf Baugrundstücken	17
23.	Maßnahmen zum Schutz und Erhalt des Grünbestandes	18
24.	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	18
Teil B 2	Hinweise durch Text	20
1.	Plangrundlage	20
2.	Bauökologie	20
3.	Boden / Altlasten / Kampfmittel	20
4.	Bodendenkmäler	20

5.	Immissionen	20
6.	Leitungsschutzzonen	22
7.	Werbeanlagen	22
8.	Freiflächengestaltungsplan	22
9.	Schutz der vorhandenen Vegetation	22
10.	Artenschutz	23
11.	Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen	23
12.	DIN-Normen und sonstige Vorschriften	23

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

1. Bebauungsplan mit Grünordnung

- 1.1. Für den im Plan festgesetzten Geltungsbereich beidseits der Wippenhauser Straße zwischen Lange Point und Weihenstephaner Ring wird der Bebauungsplan Nr. 155 „Schulzentrum Wippenhauser Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan erlassen.
- 1.2. 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) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht (Teil C).
- 1.3. Für die im Plan mit Planzeichen 0.2 festgesetzten Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 155 „Schulzentrum Wippenhauser Straße“ mit Grünordnung wird gemäß § 30 Abs. 3 BauGB jeweils ein einfacher Bebauungsplan erlassen, der die Erschließung, die Art der Nutzung sowie die Grünordnung regelt.
- 1.4. Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3 werden durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 155 verdrängt.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1. Fläche für den Gemeinbedarf 1 Schule
 - 2.1.1. Im Planungsgebiet wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.
 - 2.1.2. Sie dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für
 - eine Schule, hier Gymnasiumeinschließlich der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume, Hausmeisterwohnung, Konzertsaal, Sporthalle, Frei- und Freisportflächen und den zugehörigen Kfz- und Fahrradstellplätzen
 - 2.1.3. Zulässig ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes sowie der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken.

2.2. Fläche für den Gemeinbedarf 2 Schule

2.2.1. Im Planungsgebiet wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

2.2.2. Sie dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für

- eine Schule, hier Berufsschulzentrum einschließlich der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume, Mensa, Sporthalle, Frei- und Freisportflächen, Werkstätten und den zugehörigen Kfz- und Fahrradstellplätzen

2.2.3. Zulässig ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes sowie der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken.

2.3. Fläche für den Gemeinbedarf 3 Schule

2.3.1. Im Planungsgebiet wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

2.3.2. Sie dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für

- Schulen, hier Wirtschaftsschule und Fach- und Berufsoberschule einschließlich der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume, Hausmeisterwohnungen, ein Wohnheim, Werkstattbereiche sowie den zugehörigen Frei- und Freisportflächen und Kfz- und Fahrradstellplätzen.

2.3.3. Wohnungen für Bedienstete von Gemeinbedarfseinrichtungen des Landkreises sind bis zu einer gesamten maximalen Geschossfläche von 700 m² zulässig.

2.3.4. Zulässig ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes sowie der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken.

2.4. Fläche für den Gemeinbedarf 4 Schule

2.4.1. Im Planungsgebiet wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

2.4.2. Sie dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für

- Schulen, hier Fachoberschule, Berufsoberschule und Wirtschaftsschule einschließlich der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume, Sporthalle sowie den zugehörigen Frei- und Freisportflächen und Kfz- und Fahrradstellplätzen.

2.4.3. Zulässig ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes sowie der Sporthalle zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken.

2.5. Allgemeines Wohngebiet

2.5.1. Allgemein zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme der Versorgung

des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften.

2.5.2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

2.5.3. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.

2.6. Sonstiges Sondergebiet SO Bildungszentrum

2.6.1. Im Planungsgebiet wird eine Fläche gem. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet SO Bildungszentrum festgesetzt.

2.6.2. Das Sonstige Sondergebiet SO Bildungszentrum dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für Forschungs-, Lehr-, Entwicklungs- und Erprobungszwecke einschließlich der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen wie Sozial-, Lager- und Nebenräume sowie den zugehörigen Freiflächen und Kfz- und Fahrradstellplätzen.

2.6.3. Im Rahmen dieser Zweckbestimmungen sind allgemein zulässig

1. Gebäude für Verwaltung und technische Büros,
2. Unterrichts- und Schulungsräume,
3. Internat,
4. Werkstätten, Laboratorien,
5. betriebliche Sozialeinrichtungen wie Kantinen, Anlagen für sportliche Zwecke,
6. Lagerräume und Lagerplätze,
7. Kfz- und Fahrradstellplätze.

2.7. Sonstiges Sondergebiet SO Forschung und Lehre

2.7.1. Im Planungsgebiet wird eine Fläche gem. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet SO Forschung und Lehre festgesetzt.

2.7.2. Das Sonstige Sondergebiet SO Forschung und Lehre dient der Unterbringung von Anlagen der Hochschulen und Landesanstalten sowie sonstigen Forschungseinrichtungen des Freistaats Bayern.

2.7.3. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind Flächen für Sportanlagen und Flächen für Freizeiteinrichtungen sowie den zugehörigen Fahrradabstellplätzen zulässig.

2.8. Fläche für Versorgungsanlagen

Die Fläche für Versorgungsanlagen dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für Elektrizität einschließlich der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen wie Lagerflächen und Kfz-Stellplätze.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1. In den Gemeinbedarfsflächen 2 und 3 dürfen die im Plan als Höchstmaß festgesetzten Grundflächen (GR) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie Freisportanlagen und befestigte Freiflächen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 überschritten werden.
- 3.2. In den Baugebieten sonstiges Sondergebiet SO Bildungszentrum und Allgemeines Wohngebiet WA dürfen die im Plan als Höchstmaß festgesetzten Grundflächen (GR) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 3.3. **Im sonstigen Sondergebiet SO Forschung und Lehre ist im Bereich der Fläche für Sportanlagen eine GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,45 und im Bereich der Fläche für Freizeiteinrichtung eine GRZ von 0,1 zulässig. Diese kann durch Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 auf der Fläche für Sportanlagen und bis zu einem Wert von 0,2 auf der Fläche für Freizeiteinrichtung überschritten werden.**
- 3.4. In den Flächen für Gemeinbedarf 2 und 3 und im Allgemeinen Wohngebiet WA bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Stellplätzen sowie zugehörigen Erschließungsflächen, die in Vollgeschossen liegen, unberücksichtigt.

4. Höhenentwicklung

- 4.1. Die im Plan festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen (WH) sowie Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) beziehen sich auf den im Plan für den jeweiligen Bauraum festgesetzten Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN).
- 4.2. Zur Bestimmung der Wandhöhe ist bei Flachdächern der obere Abschluss der Wand (die Oberkante Attika) maßgeblich. Zur Bestimmung der Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt mit der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut maßgeblich.

5. Abstandsflächen

- 5.1. Abweichend von Art 6. Abs. 5 BayBO und abweichend von der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Stadt Freising (Abstandsflächensatzung) gilt das Maß der Tiefen der Abstandsflächen, das sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt.
- 5.2. Sofern Unterschreitungen der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden der Gemeinbedarfsflächen 2 und 3 auftreten, sind vor jedem notwendigen Fenster eines schützenswerten Aufenthaltsraumes ein Lichteinfallswinkel von maximal 45 Grad zur Waagrechten, bezogen auf eine Fensterbrüstung von 1m Höhe (über Oberkante Fertigfußboden) des jeweiligen Geschosses einzuhalten oder ein Nachweis einer ausreichenden Tagesbelichtung gemäß DIN EN 17037 zu führen.
- 5.3. Sofern Unterschreitungen der Abstandsflächen zwischen Gebäuden innerhalb des Bauraums der Gemeinbedarfsfläche 3 auftreten, sind vor jedem notwendigen Fenster eines

schützenswerten Aufenthaltsraumes ein Lichteinfallswinkel von maximal 45 Grad zur Waagrechten, bezogen auf eine Fensterbrüstung von 1 m Höhe (über Oberkante Fertigfußboden) des jeweiligen Geschosses einzuhalten oder der Nachweis einer ausreichenden Tagesbelichtung gemäß DIN EN 17037 zu führen.

6. überbaubare Grundstücksfläche

- 6.1. Die überbaubare Grundstücksfläche (Bauräume) wird durch Baugrenzen festgesetzt.
- 6.2. Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.
- 6.3. In der Gemeinbedarfsfläche 2 darf die im Plan festgesetzte Baugrenze an der Westseite ausnahmsweise durch zwei Fluchttreppenhäuser bis zu jeweils einer Tiefe von maximal 6 m und auf jeweils einer Länge von maximal 6 m überschritten werden, soweit die realisierte Gehrechtsfläche nicht überbaut wird.

7. Bauweise

- 7.1. Die Länge von Gebäuden darf mehr als 50 m betragen (abweichende Bauweise).

8. Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung, Dachflächennutzung

- 8.1. In den Flächen für den Gemeinbedarf 2 und 3, der Fläche für Gemeinschaftsgarage und im Sonstigen Sondergebiet SO Bildungszentrum sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 10° Dachneigung zulässig. Im Sonstigen Sondergebiet SO Bildungszentrum sind ausnahmsweise auch Satteldächer zulässig, wenn profiltgleich an den Bestand angebaut wird.
- 8.2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind im Bereich von festgesetzten Wandhöhen ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA und in der Fläche für Versorgungsanlagen sind in Bereichen mit festgesetzten First- und Traufhöhen ausschließlich Satteldächer zulässig.
- 8.3. Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Haupt und Nebengebäuden bis zu 10° Dachneigung sind zu mindestens 70 % extensiv zu begrünen. Für die Begrünung ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 15 cm ohne Dränschicht vorzusehen. Bei Verwendung von Wasser-Retentionsboxen kann die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke entsprechend dem Rückhaltevolumen der Retentionsboxen um bis zu 10 cm reduziert werden. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt auch für die Bestandssanierung von Dachflächen, Ausnahmen sind zulässig, sollten statische Belange entgegenstehen. Bei Nutzung von Dächern für Sportflächen entfällt die Verpflichtung zur Begrünung.
- 8.4. Auf Flachdächern und flach geneigten Dächern von Hauptgebäuden bis maximal 10° Dachneigung sind auf mindestens 70 % der Gesamtfläche technische Anlagen für die Erzeugung, Nutzung und gegebenenfalls Speicherung von Strom oder Wärme aus solarer

Energiegewinnung zu errichten und mit der gemäß Nr. 8.3 festgesetzten Dachbegrünung zu kombinieren. Sie dürfen eine maximale Höhe von 1,5 m, senkrecht zur Dachfläche gemessen, nicht überschreiten und sind um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der darunterliegenden Dachfläche zurückzusetzen. Oberhalb von Anlagen für Spiel und Sport dürfen sie eine maximale Höhe von 4,0 m, senkrecht zur Dachfläche gemessen, nicht überschreiten und sind in eine Pergola-Konstruktion zu integrieren. Die Verpflichtung zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energien gilt auch für die Bestandssanierung von Dachflächen, Ausnahmen sind zulässig, sollten statische Belange entgegenstehen. Bei Nutzung von Dächern für Sportflächen entfällt die Verpflichtung zur Kombination mit der gemäß Nr. 8.3 festgesetzten Dachbegrünung.

- 8.5. Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach sind nur zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden und der Untergeschosse dienen. Sie dürfen eine Grundfläche von 30 % des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Dachaufbauten sind mit einer Höhe von maximal 3,5 m über der realisierten Wandhöhe zulässig und in zusammenhängenden Einheiten soweit technisch möglich zu bündeln und von den Außenkanten der Dachflächen um das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.
- 8.6. Anlagen für Spiel und Sport sind auf den Dachflächen der Fläche für den Gemeinbedarf 3 sowie auf der Fläche für Gemeinschaftsgarage zulässig. Spiel- und Sportflächen auf Dächern sind mit Retentionsdächern zu kombinieren.
- 8.7. Absturzsicherungen oberhalb der jeweils festgesetzten Wandhöhe sind bis zu 0,9 m Höhe gemessen von der Oberkante Attika zulässig. Sie sind um das Maß ihrer Höhe oberhalb der Oberkante Attika von der Außenkante der Attika zurückzusetzen.

9. Nebenanlagen

- 9.1. Oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der Bauräume und innerhalb der Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen zulässig.
- 9.2. Abweichend von Nr. 9.1 sind außerhalb von Bauräumen zulässig:
- Kinderspielplätze
 - Flächen für Müll für die Bereitstellung am Tag der Abholung
 - Ballfangzäune im Bereich der im Plan mit Planzeichen 5.9 und 6.7 festgesetzten Sportflächen. Im Bereich der im Plan mit Planzeichen 5.9 festgesetzten Sportanlage ist eine Höhe von maximal 6,0 m zulässig. Entlang der im Plan mit Planzeichen 6.7 festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Schulsport ist eine Höhe von maximal 4,5 m zulässig.
 - Flutlichtanlage im Bereich der im Plan mit Planzeichen 5.9 festgesetzten Sportanlage. Für die Flutlichtanlage sind bis zu 6 Masten mit einer Höhe von maximal 20 m zulässig.

- die unter Nr. 21.2. als zulässig festgesetzten Anlagen

9.3. Eine Einhausung der im Plan festgesetzten TG-Rampe in der Fläche für den Gemeinbedarf 2 ist bis zu der im Plan als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhe bezogen auf den festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt zulässig.

10. Einfriedungen

10.1. Einfriedungen jeglicher Art sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

10.2. Abweichend von Nr. 10.1 sind nutzungsbedingt oder aus sicherheitstechnischen Gründen folgende Einfriedungen zulässig:

- Transparente Ballfangzäune als Umgrenzung von Sportflächen und Schulsportflächen bis zu den unter Nr. 9.2 zugelassenen Höhen.
- Transparente Metallzäune als Umgrenzung der Fläche für Versorgungsanlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m.
- Transparente Metallzäune als Umgrenzung von Lagerflächen und Maschinenhallen im Sonstigen Sondergebiet SO Bildungszentrum bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m.

10.3. Einfriedungen sind zwischen den Zaunstützen als sockellose Zäune auszuführen. Zwischen Unterkante Zaun und Bodenoberfläche muss ein Abstand von mindestens 10 cm freigehalten werden.

11. Stützmauern, Böschungen

11.1. Stützmauern sind zur Überwindung von topografischen Unterschieden in Verbindung mit Wegen, Treppen und Rampenanlagen sowie zur Anlage von Freiflächen und für Baumpflanzungen zulässig.

11.2. Im Sonstigen Sondergebiet SO Forschung und Lehre sind zur Anlage der Sportflächen Stützmauern sowie bewachsene oder bepflanzte Erdböschungen zulässig.

12. Aufschüttungen und Abgrabungen

Geländeänderungen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen sind im erforderlichen Umfang zur Erstellung der Erschließung, zur Nivellierung der Baugrundstücke, zur Anlage von Sportflächen und für Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen zulässig. Für die Freiflächengestaltung sind Abgrabungen oder Aufschüttungen nur bis zu einem Unterschied von 0,5 m gegenüber dem unmittelbar angrenzenden Niveau zulässig.

13. Niederschlagswasser, Regenwasserbewirtschaftung

- 13.1. Das gesamte Plangebiet wird als Gebiet festgesetzt, in dem bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen bei einem 30-jährlichen Regenereignis dienen. Insoweit ist eine Einleitung von Oberflächenwasser aus den Baugebieten in den Wippenhauser Graben bis zu einem 30-jährlichen Regenereignis nicht zulässig. Es sind Maßnahmen zu ergreifen, um eine Einleitung in den Wippenhauser Graben bis zu einem 30-jährlichen Regenereignis zu unterbinden.
- 13.2. Im gesamten Geltungsbereich ist anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser von Gebäuden, Tiefgaragen, Verkehrs-, Sport- und Grünflächen auf dem jeweils eigenen Grundstück zu bewirtschaften (zurückzuhalten, zu nutzen, zu versickern oder zu verdunsten). Die Versickerung hat für ein 10-jährliches Niederschlagsereignis zu geschehen. Bereiche mit Altlasten sind von der Versickerung ausgenommen. Als Maßnahmen für eine Bewirtschaftung und so der Reduzierung des Abflusses kommen neben einer grundsätzlichen Beschränkung der Versiegelung auf ein Minimum insbesondere Rückhaltemulden und temporäre Überflutungsflächen, Retentionsdächer, sonstige Rückhalteeinrichtungen wie z. B. Regenrückhaltebecken und die Verwendung versickerungsfähiger Beläge in Betracht.
- 13.3. Zur Sicherstellung dieser Bewirtschaftungsziele ist im Rahmen der Genehmigung eines Bauvorhabens ein Versickerungsgutachten und ein entsprechender Überflutungsnachweis zu führen.
- 13.4. Die vorstehenden Maßnahmen beziehen sich auf Neubauten. Im Falle von schon bebauten Bereichen gelten sie anteilig, wenn teilweise oder vollständig Neubauten geplant sind oder das Entwässerungssystem für Regenwasser verändert wird. Instandhaltungsmaßnahmen sind davon nicht betroffen.

14. Dienstbarkeiten, Leitungen

- 14.1. Von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen kann bis zu 3,0 m abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Die festgesetzte Gesamtbreite der Geh- und Radfahrrechtsflächen in der Fläche für den Gemeinbedarf 2 und der Fläche für den Gemeinbedarf 3 kann in maximal zwei Teilflächen aufgeteilt werden, soweit eine der beiden Teilflächen eine Mindestbreite von 3,0 m aufweist.
- 14.2. Die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 6.12 „G“ festgesetzten Dienstbarkeitsflächen werden als mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen mit dem Zweck der Zulassung eines öffentlichen Verkehrs durch Fußgänger festgesetzt.
- 14.3. Die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 6.13 „R“ festgesetzten Dienstbarkeitsflächen werden als mit Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen mit dem Zweck der Zulassung eines öffentlichen Verkehrs durch Radfahrer festgesetzt.
- 14.4. Die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 6.14 „FB“ festgesetzten Dienstbarkeitsflächen

werden als mit Fahrrechten zu belastende Flächen mit dem Zweck der Zulassung eines Verkehrs für Kfz-Fahrzeuge durch einen beschränkten Personenkreis festgesetzt.

- 14.5. Die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 6.15 „L“ festgesetzten Dienstbarkeitsflächen werden als mit Leitungsrechten zugunsten von Versorgungsunternehmen zu belastende Flächen mit dem Zweck Zugänglichkeit der Leitungen zur Pflege, Wartung und Reparatur festgesetzt.

15. Stellplätze für Kfz, Tiefgaragen, Fläche für Gemeinschaftsgarage, Zu- und Ausfahrten

- 15.1. Die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze ermittelt sich nach der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung) der Stadt Freising in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 15.2. Die notwendigen Kfz-Stellplätze sind unterirdisch in Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen innerhalb der Bauräume und der im Plan mit den Planzeichen 6.5 und 6.6 festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen/Gemeinschaftstiefgaragen oder oberirdisch als offene Kfz-Stellplätze innerhalb der im Plan mit Planzeichen 6.2 festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Kfz-Stellplätze nachzuweisen.
- 15.3. Innerhalb der im Plan mit Planzeichen 6.2 festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Kfz-Stellplätze ist der Betrieb von Anlagen zur Ladung von E-Fahrzeugen zulässig.
- 15.4. Ausnahmsweise kann von der Stellplatzsatzung abgewichen werden, wenn ein für das jeweilige Bauvorhaben mit der Stadt Freising abgestimmtes Mobilitätskonzept vorliegt.
- 15.5. Zu- und Ausgänge sowie Notausgänge von Tiefgaragen/Gemeinschaftstiefgaragen sind in die Gebäude zu integrieren. Davon ausgenommen sind Zu- und Ausgänge sowie Notausgänge der im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Fläche für Gemeinschaftstiefgarage.
- 15.6. Öffnungen für die Entlüftung der Tiefgaragen/Gemeinschaftstiefgaragen sind mit einem Mindestabstand von 4,5 m zu offenbaren Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie sensiblen Außenbereichen (z.B. Spielbereichen, Terrassen, Ruhezonen) anzuordnen. Sie sind in die baulichen Anlagen oder in Sitzelemente zu integrieren oder in befestigten Flächen ebenerdig herzustellen.
- 15.7. Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen/Gemeinschaftstiefgaragen sind auch Kellerräume, Abstellräume für Fahrräder, Abstellräume für Abfall- und Wertstoffbehälter, sowie Technikräume in unterirdischen Geschossen zulässig. Davon ausgenommen ist die im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftstiefgarage.
- 15.8. Die Gemeinschaftsgarage ist einschließlich der Zu- und Ausfahrten eine Gemeinschaftsanlage für die Einrichtungen des Freistaats Bayern, die Gemeinbedarfsflächen, das Sonstige Sondergebiet SO Bildungszentrum, für das Sondergebiet SO Forschung und Lehre, sowie für das Europäische Kunstforum „Schafhof“.

- 15.9. Von der Lage der festgesetzten Zu- und Ausfahrten kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

16. Stellplätze für Fahrräder, Fahrradabstellanlagen

- 16.1. Die Anzahl der notwendigen Fahrradstellplätze ermittelt sich nach der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzordnung – FabS) der Stadt Freising in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 16.2. Notwendige Fahrradabstellplätze sind innerhalb der im Plan mit Planzeichen 6.3 und 6.4 festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Fahrradstellplätze/Gemeinschaftsfahrradabstellanlagen sowie innerhalb der im Plan festgesetzten Bauräume und Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen/Gemeinschaftstiefgaragen nachzuweisen. Die Gemeinschaftsfahrradabstellanlagen sind Gemeinschaftsanlagen der Flächen für den Gemeinbedarf 1 mit 4. Von der Lage der festgesetzten oberirdischen Flächen für Fahrradstellplätze kann bis zu 3 m abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- 16.3. Ausnahmsweise kann von der Fahrradabstellplatzordnung abgewichen werden, wenn ein für das jeweilige Bauvorhaben mit der Stadt Freising abgestimmtes Mobilitätskonzept vorliegt.

17. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- 17.1. Die im Plan mit Planzeichen 4.4 festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Bushaltestelle) dient der oberirdischen Erschließung durch den Busverkehr einschließlich der notwendigen Haltebuchten und Wartebereiche. Die Fläche wird als private Fläche festgesetzt.
- 17.2. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung ist eine zeitlich beschränkte Nutzung als Sport-, Spiel- und Aufenthaltsfläche unter Berücksichtigung des textlichen Hinweises Nr.5.9 zulässig.

18. Schallschutz

- 18.1. Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$

Außenflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen etc. müssen mindestens folgendes bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109 erreichen. Für Büroräume und schutzbedürftige Arbeitsräume kann die Anforderung um 5 dB gemindert werden. Die Mindestanforderung beträgt in allen Fällen $R'_{w,ges} = 30$ dB.

Art der baulichen Nutzung	erf. gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$
Fläche für den Gemeinbedarf 2 Schule	○ $R_{w,ges} \geq 30$ dB.
Fläche für den Gemeinbedarf 3 Schule	○ $R_{w,ges} \geq 30$ dB.
WA ○ Fassaden zur Wippenhauser Str ○ Alle weiteren	○ $R_{w,ges} \geq 37$ dB ○ $R_{w,ges} \geq 33$ dB
SO Bildungszentrum ○ Haus Nord, Fassaden zur Weihenstephaner Ring ○ Alle weiteren	○ $R_{w,ges} \geq 36$ dB ○ $R_{w,ges} \geq 33$ dB
Fläche für Gemeinschaftsgarage ○ Südfassade ○ Ostfassade ○ Nordfassade ○ Westfassade	○ $R_{w,ges} \geq 25$ dB ○ $R_{w,ges} \geq 25$ dB ○ Keine Anforderung ○ Keine Anforderung

18.2. Grundrissorientierung Verkehrslärm

- 18.2.1. Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 sind an der mit Planzeichen 6.17 gekennzeichneten Fassade nicht zulässig.
- 18.2.2. Ausgenommen hiervon sind zum Lüften notwendige Fenster, welche durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, kalte Wintergärten etc.) so abgeschirmt werden, dass am offenen Fenster nachweislich der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV für Allgemeine Wohngebiete im Tagzeitraum von 59 dB(A) eingehalten werden kann. Für zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern gilt, dass bei geöffnetem Fenster unter Gewährleistung des erforderlichen Luftaustausches ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 30$ dB(A) nachts nicht überschritten werden darf.
- 18.2.3. Alternativ ist die Sicherstellung einer fensterunabhängigen Belüftung durch den Einbau einer zentralen oder dezentralen Lüftungseinrichtung zulässig.
- 18.2.4. Dem Wohnen zugeordnete, schutzbedürftige Freibereiche (z.B. Balkone, Terrassen, Dachterrassen, Loggien), an der mit Planzeichen 6.17 gekennzeichneten Fassade sind durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. erhöhte, geschlossen ausgeführte Brüstungen, verschiebbare Glaselemente) abzuschirmen. Ausnahmen hiervon sind nur dann zulässig, wenn die jeweilige Wohnung über einen geschützten Freibereich an einer nicht mit Planzeichen 6.17 gekennzeichneten Fassade verfügt.

18.3. Grundrissorientierung Anlagenlärm

Hinter den mit Planzeichen 6.18 gekennzeichneten Fassaden sind dann schutzbedürftige

Aufenthaltsräume zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und ähnliches) sichergestellt ist, dass >0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster die jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm:1998 für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten werden.

18.4. Fahrwege

- 18.4.1. Sämtliche Fahrbahnoberfläche sind so zu gestalten, dass der Zuschlag für die Straßendeckschicht nach der Richtlinie für Lärmschutz an Straße, Ausgabe 2019 (RLS-19) $D_{SD,SDT,FzG(vFzG)} \leq 0$ dB beträgt.
- 18.4.2. Auf der Zufahrt in die Gemeinschaftsgarage ist eine lärmindernd Straßendeckschicht nach der RLS-19 mit einem Korrekturwert von $D_{SD,SDT,FzG(vFzG)} \leq -2$ dB vorzusehen.

18.5. Tiefgaragen

- 18.5.1. Die Tiefgarageneinfahrten sind so zu gestalten, dass der Zuschlag für die Straßendeckschicht nach der RLS-19 $D_{SD,SDT,FzG(vFzG)} \leq 0$ dB beträgt.
 - 18.5.2. Die Abdeckungen der Regenrinnen müssen lärmarm ausgeführt werden (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten)
- 18.6. Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen Nrn. 18.1. bis 18.5. abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantrags damit verminderte Anforderungen durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden.
- 18.7. Anlagen für Spiel und Sport auf dem Dach der Gemeinschaftsgarage müssen um mindestens 15 m von der östlichen Dachkante (Parallel zur Steinbreite) abgerückt werden.

19. Grünordnung allgemein

- 19.1. Die Begrünung und Bepflanzung des Plangebiets ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind ortsnah nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gemäß Festsetzung Nr. 19.4 zu entsprechen.
- 19.2. Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen und sind spätestens in der nach Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.
- 19.3. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, hitze- und trockenheitstolerante Laubgehölzarten

zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Bei der Auswahl der Laubgehölze sind auch die Empfehlungen des Arbeitskreises der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag und die Empfehlung „Stadtbaumarten im Klimawandel“ der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau zu beachten.

19.4. Die Mindestpflanzgrößen für die als zu pflanzen festgesetzten Bäume betragen:

- für Bäume Wuchsklasse 1 (Höhe > 20 m): 20/25 cm Stammumfang
- für Bäume Wuchsklasse 2 (Höhe 10- 20 m): 18/20 cm Stammumfang
- für Bäume Wuchsklasse 3 (Höhe < 10 m): 16/18 cm Stammumfang
- für Großsträucher 175 – 200 cm Pflanzgröße

19.5. Für Gehölzpflanzungen in befestigten und nicht unterbauten Flächen sind spartenfreie, offene und durchwurzelbare Pflanzflächen von mind. 24 m² Grundfläche mit einer Tiefe von 1,5 m vorzusehen. Die Baumgruben sind vor Befahren und Verdichtung zu schützen. Sollte das Volumen am Standort nicht erreicht werden, muss der Wurzelraum durch technische Möglichkeiten wie hergestellt werden, wenn geeignete Pflanzsubstrate zur Anwendung kommen. Es gilt die ZTV-Vegtra-Mü (Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten München). In begründeten Ausnahmefällen ist die Verwendung von Wurzelbrücken oder die Abdeckung der Baumscheiben mit einem Unterflurbaumrost zulässig.

19.6. Die Bepflanzungsbeschränkungen innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Leitungsschutzzonen sind zu beachten. Im Schutzstreifen der 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 411 Landshut– Karlsfeld sind Bepflanzungen so auszuführen, dass damit eine Höhe von 3,50 m ausgehend vom bestehenden Geländeniveau nicht überschritten wird.

19.7. Alle Teile der Grundstücke, die nicht durch Gebäude oder Sport-/Freizeitanlagen überbaut sind, für Sondernutzungen Schulsport benötigt werden, als Bewegungsflächen für Fußgänger, Schülerinnen und Schüler oder als Rettungs-/Anlieferungswege benötigt werden, sind zu begrünen oder zu bepflanzen.

19.8. Zuwegungen, Zufahrten, oberirdische Stellplätze sowie Wege innerhalb der öffentlichen Grünfläche und im Sondergebiet Forschung und Lehre, sind in Aufbau und Belagwahl versickerungsfähig auszuführen. Sport-/Freizeitanlagen sind so weit als technisch möglich versickerungsfähig auszuführen. Ausgenommen sind alle Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

20. Grünordnung auf Öffentlicher Grünfläche

20.1. Die öffentliche Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

20.2. Die Parkanlage ist mit Rasenflächen und Bäumen zu bepflanzen. Die Anlage von Wegen, Aufenthalts-, Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten ist zulässig.

21. Grünordnung Sondergebiet Forschung und Lehre

- 21.1. Innerhalb des Sondergebietes Forschung und Lehre werden Flächen für Freizeiteinrichtung und für Sportanlagen festgesetzt.
- 21.2. Die Flächen des Sondergebietes Forschung und Lehre sind mit Rasen bzw. Wiesenflächen, Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und mit Sport-, Spiel- und Erholungseinrichtungen zu gestalten. Die Anlage befestigter Wege ist zulässig. Innerhalb der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind ausschließlich flachwurzelnende Bäume und Sträucher zu verwenden.
- 21.3. Innerhalb der Fläche für Sportanlagen sind ein Großspielfeld sowie zwei Allwettersportplätze mit den zur Nutzung erforderlichen Ein- und Anbauten zulässig. Weiterhin sind der Sportanlagen dienende befestigte Wege und Plätze, Stützmauern, Böschungen und nicht ortsfeste bauliche Anlagen sowie Fahrradstellplätze zulässig.

22. Grünordnung auf Baugrundstücken

- 22.1. Pflanzgebot ohne Standortbindung in den Bauflächen

Gemäß zeichnerischer Darstellung ist je Symbol „Pflanzgebot Baum ohne Standortbindung“ ein ausreichend hitze- und trockenheitstoleranter standortgerechter Laubbaum 1., 2. oder 3. Wuchsklasse oder ein Großstrauch zu pflanzen. Der Anteil von Bäumen 1. Wuchsklasse muss in jeder Baufläche mindestens 30 % betragen. Der genaue Standort der Gehölze ist nicht fixiert. Die Verteilung der Gehölzgrößen sowie die genaue Standortwahl sind im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag prüfbar darzustellen und zu erläutern. Vom in der Planzeichnung lan dargestellten Baumstandort darf abgewichen werden. Das dargestellte Grundschema der Bepflanzung ist zu beachten.

- 22.2. Begrünung von unterbauten Flächen

Mit Tiefgaragen oder ebenerdigen Geschoßen unterbaute Teile der Grundstücke die nicht überbaut sind, sind mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 60 cm zu überdecken. Bei Pflanzung von Bäumen 1.,2. und 3. Ordnung ist pro Baum auf einer Fläche von 12 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mind. 120 cm vorzusehen. Bei Pflanzung von Großsträuchern ist je Strauch auf einer Fläche von 12 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mind. 80 cm vorzusehen.

- 22.3. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Laubbäumen, Großsträuchern, Stauden und Wiesen zu bepflanzen und von jeglicher oberirdischen Versiegelung freizuhalten.

- 22.4. Schulvorfelder

Die im Plan abgegrenzten Schulvorfelder sind jeweils zu einem Anteil von mindesten 60%

unversiegelt und versickerungsfähig herzustellen.

Mindestens 40 % der im Plan abgegrenzten Schulvorfelde sind zu begrünen und zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. In den zu begrünenden Flächen sind gemäß zeichnerischer Darstellung Bäume zu pflanzen.

In der Fläche für den Gemeinbedarf 4 kann von der Festsetzung abgewichen werden, soweit die bestehenden Schulsportflächen notwendig sind und an keinen anderen Ort verlagert werden können.

22.5. Fassadenbegrünung

Fassaden der Gemeinschaftsgarage sind mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Für jede Pflanze muss ein ausreichend großer Pflanzraum von mindestens 0,5 m² und mindestens 0,5 m Tiefe vorgesehen werden. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen.

23. Maßnahmen zum Schutz und Erhalt des Grünbestandes

23.1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen erhalten. Ausgefallene Bepflanzung ist durch standortgerechte, ausreichend hitze- und trockenheitstolerante Laubbaumarten zu ersetzen.

23.2. Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung fachgerecht zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist durch standortgerechte, ausreichend hitze- und trockenheitstolerante Laubgehölze zu ersetzen. Bei Neupflanzungen ist eine geringfügige Abweichung von dem zeichnerisch festgesetzten Standort zulässig.

24. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

24.1. Spezielle Artenschutzbestimmungen (CEF-Maßnahmen)

Durch Sanierung oder Abrissarbeiten beanspruchte Brutmöglichkeiten für den Haussperling sind an den neuen Gebäuden durch adäquate bauliche Möglichkeiten zu ersetzen (z.B. Niststeine oder Nischen unter Dachziegeln oder in Traufkästen). Bei nicht rechtzeitiger Fertigstellung bis zur folgenden Brutsaison sind übergangsweise geeignete Nistkästen im nicht beanspruchten Umfeld anzubringen.

Falls für die nachgewiesenen Vogelarten wichtige Strukturen wie Sträucher, Hecken, Gebüsche, Stauden und Bäume entfernt werden müssen, sind zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität vor der Entfernung in Art und Anzahl vergleichbare Gehölze in räumlicher Nachbarschaft zu pflanzen.

Werden Habitatbäume beseitigt, sind vor der Beseitigung für jede beanspruchte Baumhöhle in räumlicher Nähe künstliche Nisthilfen zu installieren. Die genaue Anzahl und Art der Nisthilfen

ist abhängig von der spezifischen Bedeutung des Habitatbaumes und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

- 24.2. In den privaten und öffentlichen Freiräumen sind Leuchten zu verwenden, die nur eine geringe Anlockwirkung auf nachtaktive Tierarten ausüben (warmweiße LED-Beleuchtung, max. 3000 Kelvin). Es sind abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse zu wählen, deren Abstrahlung zielgerichtet und nach unten gerichtet ist. Die Beleuchtungsintensität ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken. In direkter Nähe zu vorhandenen Gehölzen darf keine dauerhafte Beleuchtung angebracht werden. Die Beleuchtungspläne sind entsprechend den Vorschlägen des Bayerischen Landesamt für Umwelt „Umwelt + Klimapakt Bayern“ zu erstellen, um den Insektenschutz soweit wie möglich zu gewährleisten.

Teil B 2 Hinweise durch Text

1. Plangrundlage

Der Plandarstellung dieses Bebauungsplans liegen die aktuellen Vermessungen der Stadt Freising zugrunde. Die Maße sind an Ort und Stelle vom potentiellen Bauherrn zu überprüfen. Rechte können aus der Plandarstellung nicht abgeleitet werden.

2. Bauökologie

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

3. Boden / Altlasten / Kampfmittel

- 3.1. Im gesamten Plangebiet liegen anthropogene Auffüllungen als oberste Bodenschicht vor. Abzufahrender Oberboden ist deshalb abfalltechnisch zu untersuchen und entsprechend seiner Belastung zu entsorgen. Für die Betrachtung der bodenschutzrechtlichen Wirkungspfade (Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze, Boden-Grundwasser) ist die jeweilige Nutzung ausschlaggebend. Die Bundesbodenschutzverordnung ist für jede einzelne Maßnahme nutzungsspezifisch anzuwenden.
- 3.2. Bei Eingriffen in die Deponie sind die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die bodenschutzrechtlichen Wirkungspfade zu untersuchen. Die Eingriffe in die Deponie sind von einem Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu überwachen. Die Entnahmen von Deponiegut sind abfallrechtlich zu begleiten, die Entsorgung des Materials ist zu dokumentieren.
- 3.3. Aushubarbeiten im Rahmen der Baumaßnahmen sind gutachterlich zu überwachen und freizugeben.

4. Bodendenkmäler

Denkmalfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5. Immissionen

- 5.1. Im Rahmen des Bauantrags ist der Stadt Freising unaufgefordert ein Nachweis nach Festsetzung Nrn. 18.1. bis 18.5. der Festsetzung vorzulegen.
- 5.2. Von der Festsetzung Nr. 18.3. (Überschreitung Anlagenlärm) kann eine Ausnahme in dem

Umfang zugelassen werden, dass bei einer Nutzungsaufnahme einer schutzbedürftigen Nutzung an der Lärmquelle durch bauliche und/oder technische Maßnahmen niedrigere Schalleistungspegel aus dem Betrieb tatsächlich und rechtlich sichergestellt sind.

- 5.3. Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.
- 5.4. Der maßgebliche Außenlärmpegel für Ableitung des notwendigen Gesamtschallbauschalldämm-Maß nach DIN4109-1:2018-01 basiert auf dem Straßenverkehr Prognose 2040 und dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für die Gebietseinstufung, wobei für die Schulen WA und für das SO ein MI zugrunde gelegt wurde.
- 5.5. Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: $R_w (C;C_{tr}) = 37 (-1;-3)$. Der Korrekturwert „C_{tr}“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Straßenverkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß R_w . Aufgrund dessen empfehlen wir, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts C_{tr} erreicht wird.
- 5.6. Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) oder anderen technischen Anlagen muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 10 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680 zu beachten

5.7. Nutzungsbeschränkung Sportanlagen und Spielflächen

Sämtliche Sportanlagen und Spielflächen außerhalb von Gebäuden dürfen nur zu folgenden Zeiten genutzt werden

- Werktag von 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr
- Sonn -und Feiertag von 09:00 Uhr bis 22:00 Uhr

5.8. Sportnutzung innerhalb von Gebäuden in der Fläche für Gemeinbedarf 2

Innerhalb von Gebäuden der Fläche für den Gemeinbedarf 2 sind zur Wippenhauser Straße orientierte Fenster von Räumen, die der Sportnutzung dienen, soweit eine Nutzung durch Vereinssport oder außerschulische Veranstaltungen zulässig ist, geschlossen zu halten.

5.9. Nutzungsbeschränkung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- 5.9.1. Auf der eberdingen mit Planzeichen 4.4 gekennzeichnete Fläche darf nur in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr Betriebsverkehr stattfinden.
- 5.9.2. Das unter der mit Planzeichen 4.4 gekennzeichnete gelegen Parkdeck darf nur in der Zeit

von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr genutzt werden.

5.10. Öffentliche Grünfläche

5.10.1. In der öffentlichen Grünfläche ist ein Spielbetrieb vergleichbar einem Basketballspiel in einem Abstand von mindestens 40 m zum nächsten schutzbedürftigen Aufenthaltsraum zu folgenden Zeiten zulässig:

- Werktag von 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr
- Sonn -und Feiertag von 09:00 Uhr bis 22:00 Uhr

5.10.2. Hiervon kann abgewichen werden, wenn mit einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen wird, dass bei der geplanten Nutzung die Immissionsrichtwert der 18.BImSchV in der Nachbarschaft eingehalten werden.

6. Leitungsschutzzonen

Innerhalb der Leitungsschutzzonen der 110-kV-Leitung der Bayernwerk Netz GmbH sowie der 110-kV-Bahnstromleitung muss mit Nutzungseinschränkungen von Bauwerken bzw. baulichen Anlagen gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke bzw. baulichen Anlagen innerhalb des Schutzstreifens sind zur Überprüfung der Sicherheitsbelange im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind entsprechend der Werbeanlagensatzung der Stadt Freising zulässig.

8. Freiflächengestaltungsplan

Bei jedem Bauvorhaben ist zum Bauantrag ein prüffähiger Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

9. Schutz der vorhandenen Vegetation

9.1. Bei Baumaßnahmen sind die nach dem Stand von Regel und Technik möglichen Maßnahmen zum Schutz der zu erhaltenden Vegetation fachgerecht vorzunehmen. Im Wurzelbereich des zu erhaltenden Gehölzbestands sind Bauwerke, Fundamente und sonstige Flächenbefestigungen sowie Aufschüttungen, Abgrabungen und Ablagerungen grundsätzlich unzulässig. Als Wurzelbereich gilt der Kronenbereich zzgl. 1,5 Meter.

9.2. Grünflächen dürfen nicht für die Baustelleneinrichtung und als Lagerplatz genutzt werden.

9.3. Der Stamm- und Wurzelbereich von Bäumen und Großgehölzen ist innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen durch wirksame bauliche Schutzvorkehrungen vor Beschädigungen durch Anfahren oder Überfahren dauerhaft zu schützen. Die Maßnahmen sind im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag prüfbar darzustellen.

10. Artenschutz

- 10.1. Alle Baumaßnahmen sind während der gesamten Bauzeit von einer ökologischen Baubegleitung durch einschlägig qualifizierte Gutachter mit artenschutzfachlichem Arbeitsschwerpunkt zu begleiten, um sicherzustellen, dass keine besonders oder streng geschützten Tiere geschädigt oder getötet werden. Ergeben sich aufgrund der ökologischen Baubegleitung Nachweise von geschützten Arten, sind kurzfristig in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Freising Maßnahmen zum Schutz der Tierarten zu ergreifen.
- 10.2. Gehölzfällungen und Rodungen dürfen nur im Zeitraum zwischen 01.10. und 29.02. außerhalb der Vegetationsperiode stattfinden.
- 10.3. Bei Gebäuden mit potenziellen Nist- und Quartierbereichen an der Fassade sind Abriss- und Sanierungsarbeiten bevorzugt außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Bei Arbeiten außerhalb dieses Zeitraumes sind die betroffenen Bereiche vor Beginn durch eine fachkundige Person auf Brutvorkommen zu kontrollieren. Auch vor der Wiederaufnahme von Arbeiten nach einer länger als 14 Tage andauernden Pause sind Brutplatzkontrollen durchzuführen. Bei Nachweis von Brutvorkommen sind erforderliche Maßnahmen mit dem Vorhabensträger abzustimmen und umzusetzen.
- 10.4. Auf vogelgefährdende Glasflächen ist zu verzichten, insbesondere als Lärmschutzverglasung, als Eckverglasung sowie an Durchgängen. Auf großflächige transparente oder stark spiegelnde Glasfronten ist zu verzichten. Stattdessen sollten Alternativen wie z. B. Drahtglas, geriffeltes, bedrucktes Glas, Siebdruckglas o. ä. verwendet werden. Es gelten die Hinweise des Leitfadens der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Beschluss 21/01 vom 19.02.2021 „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“).

11. Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 13 ff. BNatSchG ergibt für die Flächen Allgemeines Wohngebiet, SO Bildungszentrum, SO Forschung und Lehre und die Gemeinschaftsgarage einen Kompensationsbedarf von 46.069 Wertpunkten. Hierfür werden Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Freising zur Verfügung gestellt. Für die Flächen Gemeinbedarf 2 und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Bushaltestelle) ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 33.794 Wertpunkten. Hierfür werden die Flächen mit der Flur-Nr. 543 und Flur-Nr. 536, beide Gemarkung Sünzhausen, festgelegt. Genaueres zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmen ist der Begründung sowie dem Umweltbericht des Bebauungsplans zu entnehmen. Auf allen anderen Flächen entsteht kein Ausgleichsbedarf.

12. DIN-Normen und sonstige Vorschriften

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, VDI-Richtlinien und sonstige Vorschriften werden während der üblichen Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt der Stadt Freising (Dachgeschoss, Amtsgerichtsgasse 1, 85354 Freising) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

- DIN 4109-1 | 2018-01, Schallschutz im Hochbau

- DIN 45680 [1997], Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschemissionen in der Nachbarschaft
- DIN EN 17037 [2022], Tageslicht in Gebäuden
- RLS 19 [2019], Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen
- ZTV Vegtra-Mü, Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten