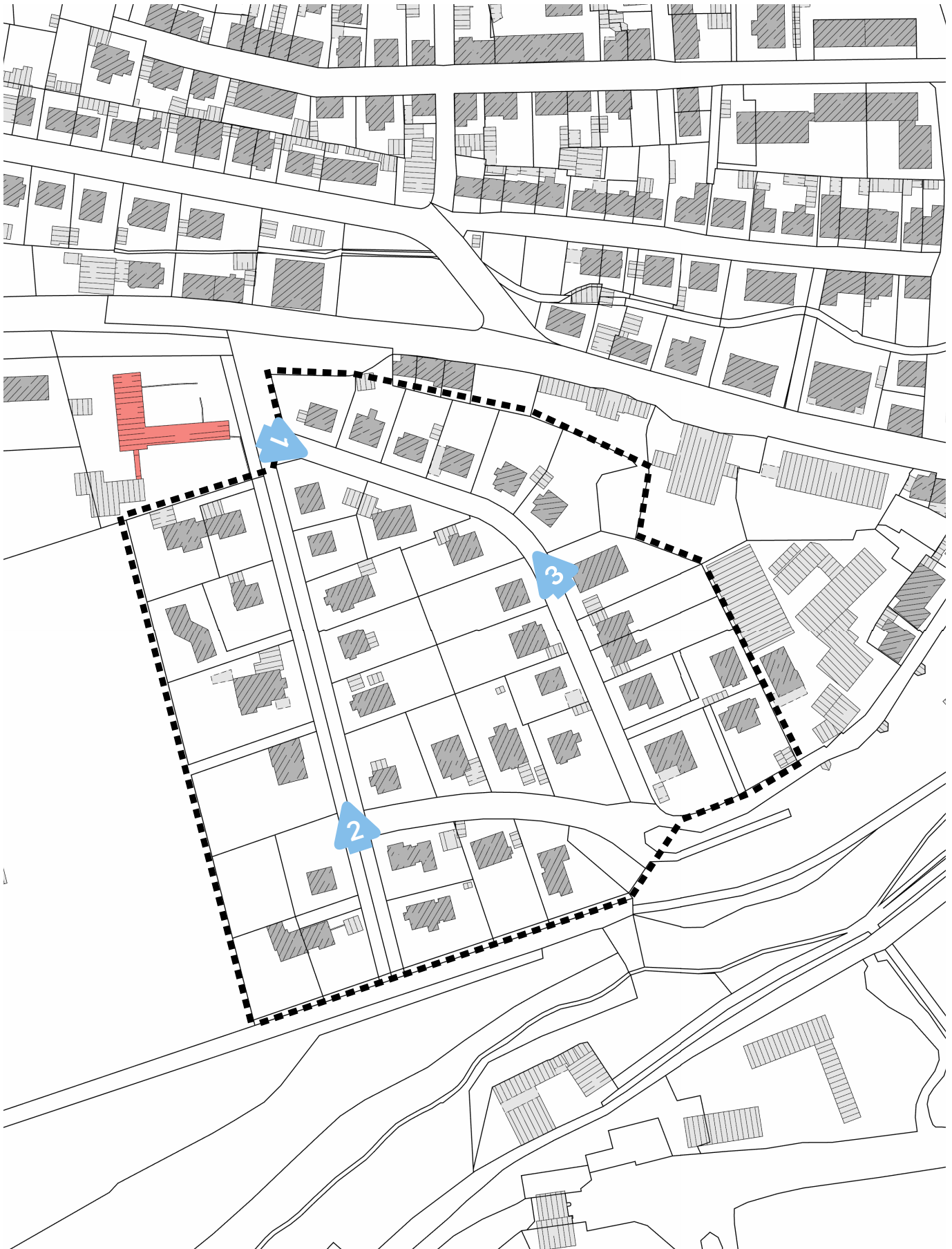


Bebauungsplan Nr. 113 „Osthang Weihenstephaner Berg“



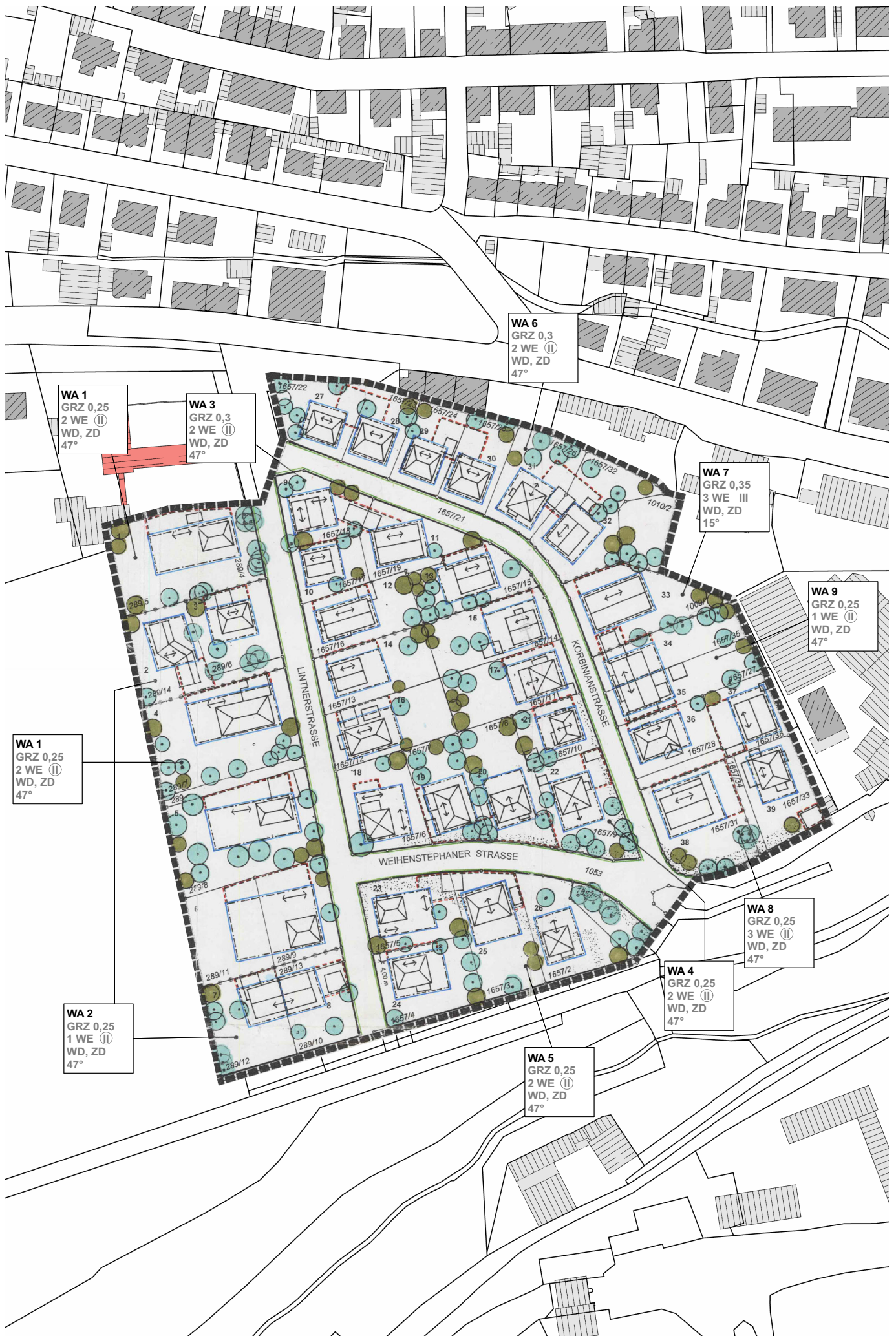


Perspektiven Bebauungsplan Nr. 113 „Osthang Weißenstephaner Berg“

Planungsziel

Die Stadt Freising führte vor Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 „Osthang Weihenstephaner Berg“ eine Nachverdichtungsuntersuchung im gesamten Stadtgebiet durch. Ziel der Untersuchung war es differenzierte Aussagen über die Nachverdichtungspotentiale der einzelnen Stadtquartiere zu erhalten. Das Stadtgebiet am östlichen Hang des Weihenstephaner Berges im Bereich der Korbinian-, Lintner- und Weihenstephaner Straße wurde als schutzwürdig eingestuft und 1996 in den Umgriff des Bebauungsplans Nr. 113 „Osthang Weihenstephaner Berg“ aufgenommen. Das Stadtgebiet besitzt folglich kein Nachverdichtungspotential und wurde zum Schutz des Bestandes städtebaulich geordnet. Das historisch gewachsene Plangebiet besitzt einen ruhigen Charakter ohne Durchgangsverkehr für gehobene Wohnansprüche.

Das übergeordnete Ziel der Bauleitplanung ist der Erhalt der vorhandenen Bau- und Freiraumstruktur.



Plandarstellung „Art der Nutzung“

Grundzüge der Planung

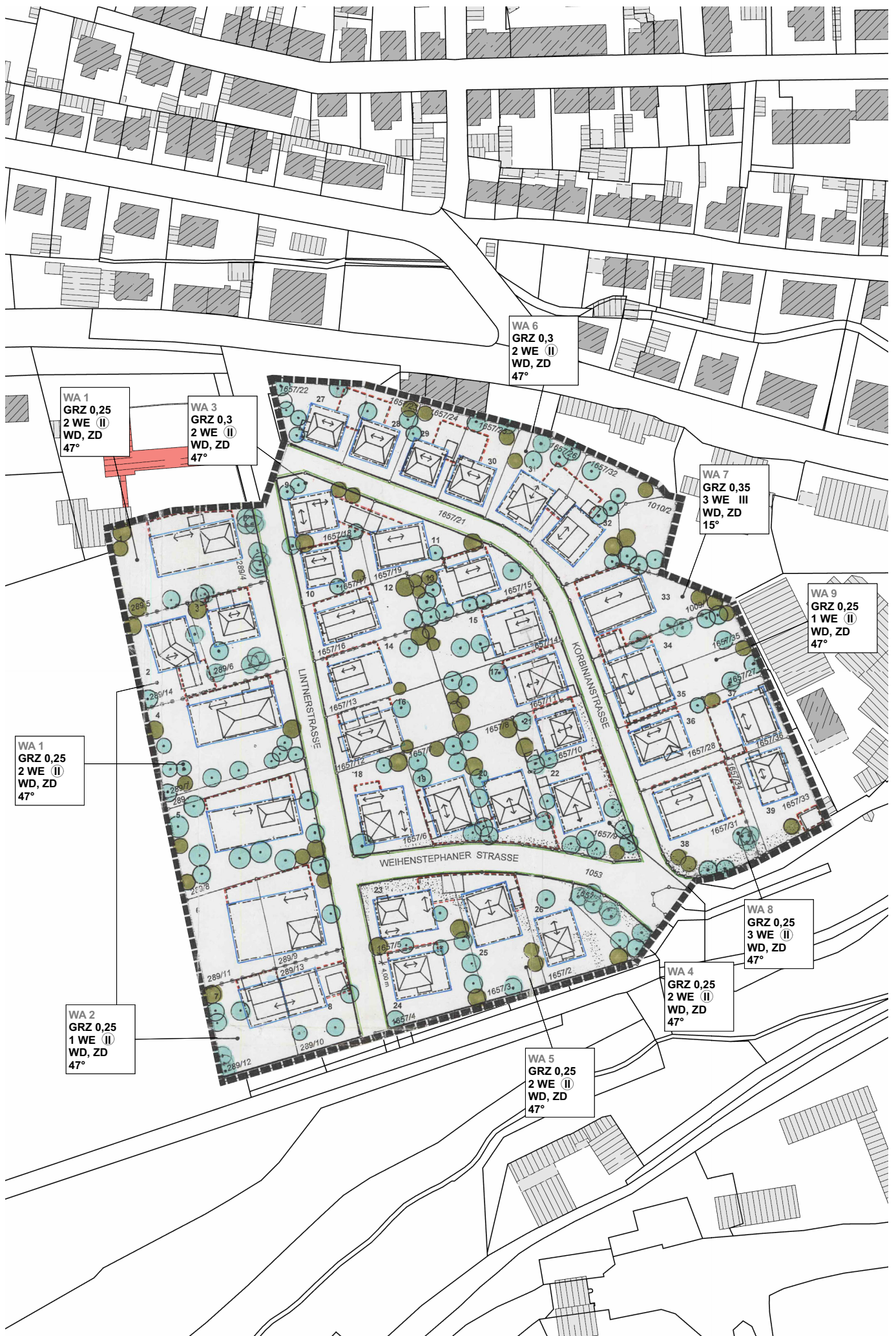
Art der Nutzung

Das gesamte Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude; die, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden; sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche sowie sportliche Zwecke. Unzulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe; Schank- und Speisewirtschaften; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Der Bebauungsplan umfasst ein historisch gewachsenes ruhiges Wohngebiet für gehobene Wohnansprüche.

Eine anderweitige Nutzung als festgesetzt zulässig würde den angestrebten Charakter verändern und dem Zweck des Bauturbos von Wohnraumschaffung widersprechen.

Folglich sollte keine Befreiung zur Art der Nutzung über den Bauturbo erteilt werden.



Plandarstellung „Maß der Nutzung“

Grundzüge der Planung

Maß der Nutzung

Größe der Grundflächen, Geschossflächen, Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden als Maß der baulichen Nutzung die max. oder zwingend zulässige Zahl der Vollgeschosse, die Anzahl der Wohneinheiten (WE) und die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) pro Teilbereich (WA 1 bis WA 9) festgesetzt.

Ausgehend von gebietstypischen Gebäuden mit 2 Vollgeschossen und einem steilen Dach wird die Höhenentwicklung mit 2 Vollgeschossen zwingend festgesetzt, womit sich der charakteristische Baukörper erreichen lässt.

Die Baustruktur wird durch freistehende Wohnhäuser und große Gärten geprägt. Eine Ausnahme bildet der Bauraum mit dem Flurstück 1009/1 Hier sind max. 3 Vollgeschosse festgesetzt.

Eine Befreiung zur Geschossigkeit über den Bauturbo sollte grundsätzlich nicht erfolgen. Durch eine gebietsübergreifende Befreiung der Geschossigkeit würde sowohl die bestehende als auch die angestrebte städtebauliche Erscheinung überformt sowie das ursprüngliche Planungsziel missachtet werden.

Die Ausnahme bildet ein vollgeschossiges Dachgeschoss, das bereits im Bestand genehmigt ist und zeitgleich eine Wohnraummehrung ermöglicht. Es zieht keine bauliche Veränderung nach sich und fügt sich dementsprechend weiterhin in die nähere Umgebung ein.

Plandarstellung „Maß der Nutzung“

Grundzüge der Planung

Maß der Nutzung

Die Mehrzahl der Wohngebäude weist ein bis drei Wohneinheiten verteilt auf EG, OG 1 und DG auf. 2 Wohngebäude weisen 4 Wohneinheiten, und 1 Wohngebäude 7 Wohneinheiten auf. Um die angestrebte Siedlungsstruktur in allen Teilbereichen wiederherzustellen, sind im Bebauungsplan max. 3 Wohneinheiten festgesetzt. Die bestehenden, aus dem angestrebten Rahmen fallenden Gebäude genießen Bestandsschutz. Die Wohneinheiten bestimmen in Bezug auf die Dichte sowohl die Bebauungs- als auch Freiraumstruktur durch ihren Stellplatzbedarf.

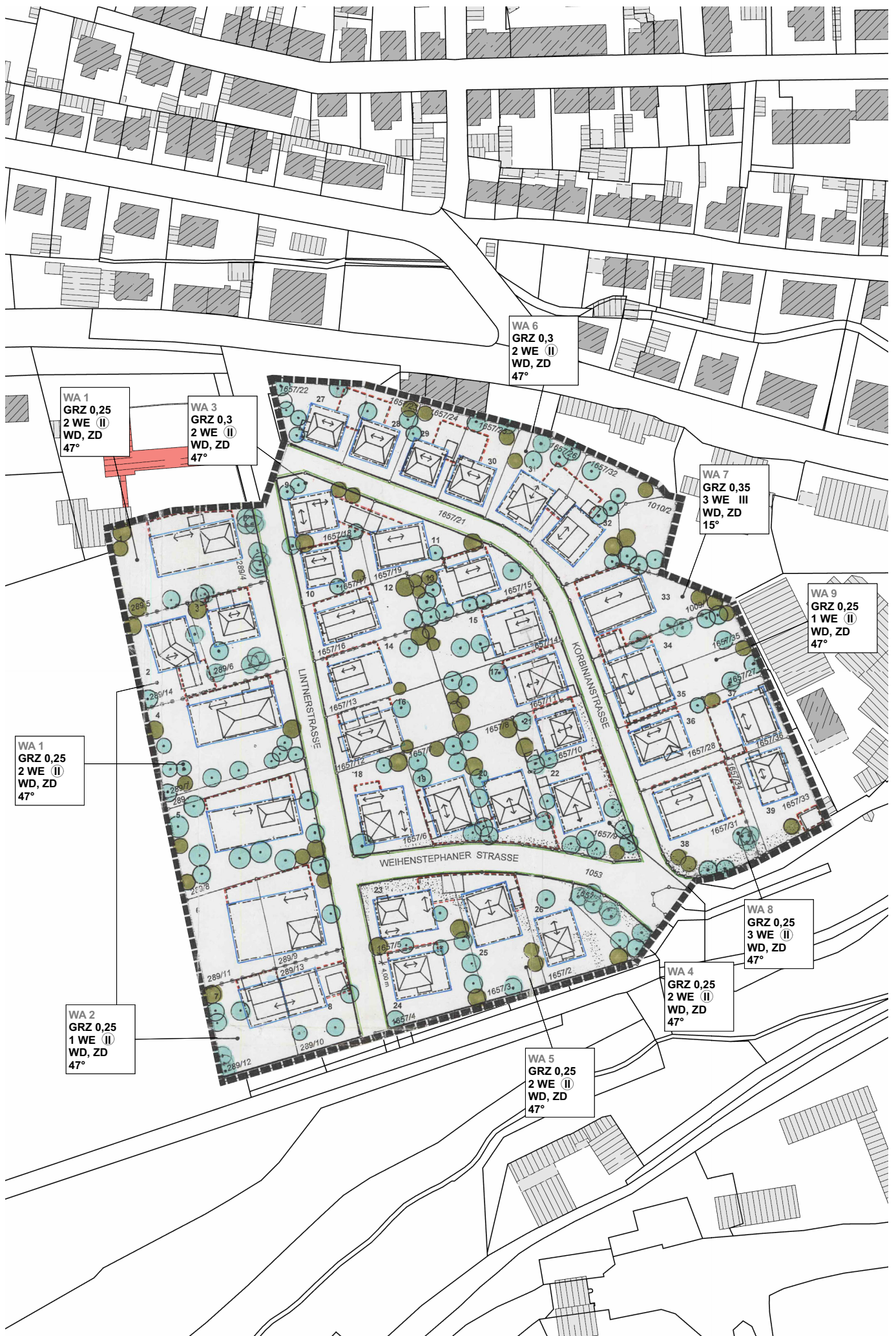
Eine Befreiung über den Bauturbo für eine zusätzliche Wohneinheit kann erteilt werden für:

- Alle Wohngebäude, wenn die benötigten Stellplätze innerhalb der vorgegebenen Bauräume hergestellt werden können oder kein zusätzlicher Stellplatz benötigt wird (z.B. Dachausbau)

Eine Befreiung über den Bauturbo für zwei zusätzliche Wohneinheiten kann erteilt werden für:

- alle Wohngebäude, für die lediglich eine Wohneinheit festgesetzt ist und die benötigten Stellplätze innerhalb der vorgegebenen Bauräume hergestellt werden können oder kein zusätzlicher Stellplatz benötigt wird (z.B. Dachausbau)

Insgesamt könnte gem. Rahmenplan eine Mehrung von insgesamt 48 Wohneinheiten entstehen.



Plandarstellung „Maß der Nutzung“

Grundzüge der Planung

Maß der Nutzung

Abweichend von den Vorschriften gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO werden folgende Regelungen getroffen: Bei der Ermittlung der GRZ sind die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Dabei darf im jeweiligen Grundstück die im jeweiligen Teilgebiet geltende Obergrenze insgesamt nicht überschritten werden.

Der Großteil der Flurstücke wird geregelt durch eine max. zulässige GRZ von 0,25. Die Ausnahme betreffen 12 Flurstücke mit einer GRZ von 0,3 bzw. 0,35.

Das oberste Ziel des Bebauungsplans ist die Erhaltung der historisch gewachsenen Bau- und Freiraumstruktur. Die Erreichung des Ziels steht in Abhängigkeit zur zulässigen Grundflächenzahl.

Auf Grund der in der Vergangenheit bereits erteilten Befreiungen und um keine unbeabsichtigte Härte walten zu lassen, kann die GRZ bei einer festgesetzten Zahl von 0,3 bzw. 0,35 max. 0,45 und bei einer festgesetzten Zahl von 0,25 max. 0,4 betragen.

Eine weitere Erhöhung der GRZ wäre unverhältnismäßig und würde dem Planungsziel widersprechen.

Plandarstellung „Maß der Nutzung“

Grundzüge der Planung

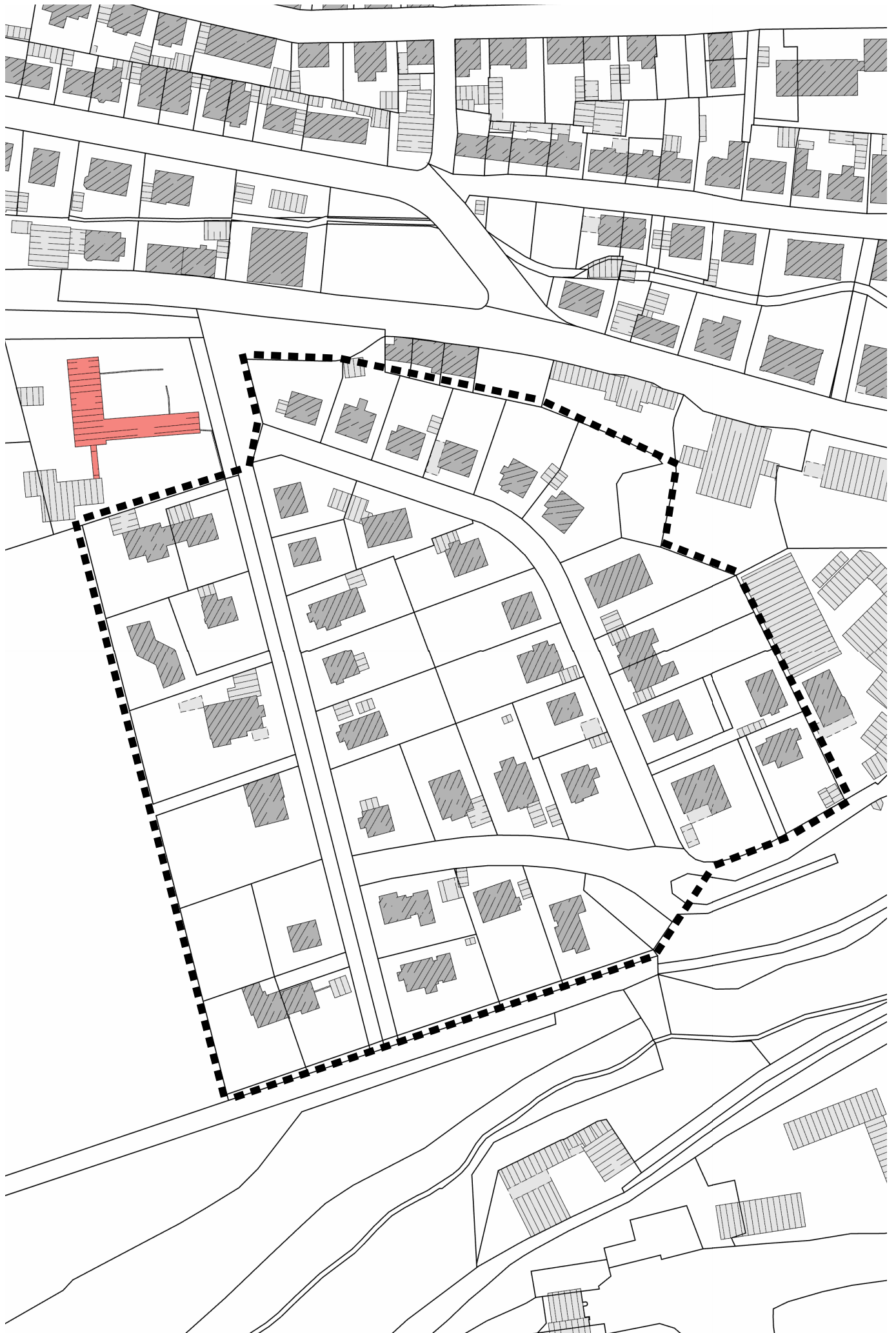
Maß der Nutzung

Soweit es durch die topografische Situation notwendig ist, kann das Kellergeschoss als drittes Vollgeschoss ausnahmsweise ausgebildet werden.

Um die bestehende Freiraumstruktur zu sichern und den Hang nicht unnötig zu instabilisieren sollte die Herstellung eines Kellergeschosses vermieden werden.

Jegliche zusätzliche Abgrabungen sind zwingend zu unterlassen, um nachbarrechtliche und sicherheitsrelevante Belange zu vermeiden. Zudem gilt der Hangbereich an der Südostecke des Bebauungsplans bereits für Steinschlag gefährdet.

Demnach sollten über die genannte Festsetzung hinaus gehende bauliche Anlagen ab UK EG nicht über den Bauturbo befreit werden.



Plandarstellung „Umgriff“

Grundzüge der Planung

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte Baugrenze kann durch folgende untergeordnete Bauteile mit einer Gesamtlänge von insgesamt max. 1/3 der Fassadenlänge überschritten werden: Erker bis max. 0,5 m Tiefe und 1/5 der Fassadenlänge, Balkone als Holz- oder Stahlkonstruktion bis 1,3 m Tiefe, Eingangsüberdachungen und Windfangkonstruktionen bis 1,5 m Tiefe und 1/5 der Fassadenlänge, unbeheizte erdgeschossige Wintergärten bis max. 10 m² Grundfläche ohne Sockel und gleichartige beheizte erdgeschossige Anbauten bis max. 10 m² Grundfläche ohne Sockel.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Einrichtungen und Anlagen für Tier- und Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

Eine weitere Überschreitung der Baugrenzen sollte nicht befreit werden.

Die bestehenden Baugrenzen ermöglichen einen großzügig ausgebildeten rückwärtigen Garten sowie eine durchgehende Vorgartenzone, die dabei helfen die Fließwege des Niederschlagswassers bspw. entlang der Weihenstephaner Straße zu verzögern, zu fassen und zu leiten.

Die privaten Grünflächen sind fester Bestandteil der Freiraumstruktur des Stadtteils. Da die Freiraumstruktur als unbedingt zu erhalten gilt, sollten bauliche Anlagen diese nicht verformen.

Gemäß KLAPS der Stadt Freising befindet sich ein wichtiger Kaltluftabfluss zwischen den Grünflächen des Weihenstephaner Hangs und der Vöttinger Straße. Demzufolge muss in diesem Bereich ein bodennaher und hindernisfreier Durchfluss der lokalen Kaltluftzuflüsse in die Siedlung ermöglicht werden. Eine Erweiterung der Baugrenzen oder zusätzliche Bauräume würden dies verhindern.



Plandarstellung „Zusätzliche Bauräume für Stellplätze“

Grundzüge der Planung

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

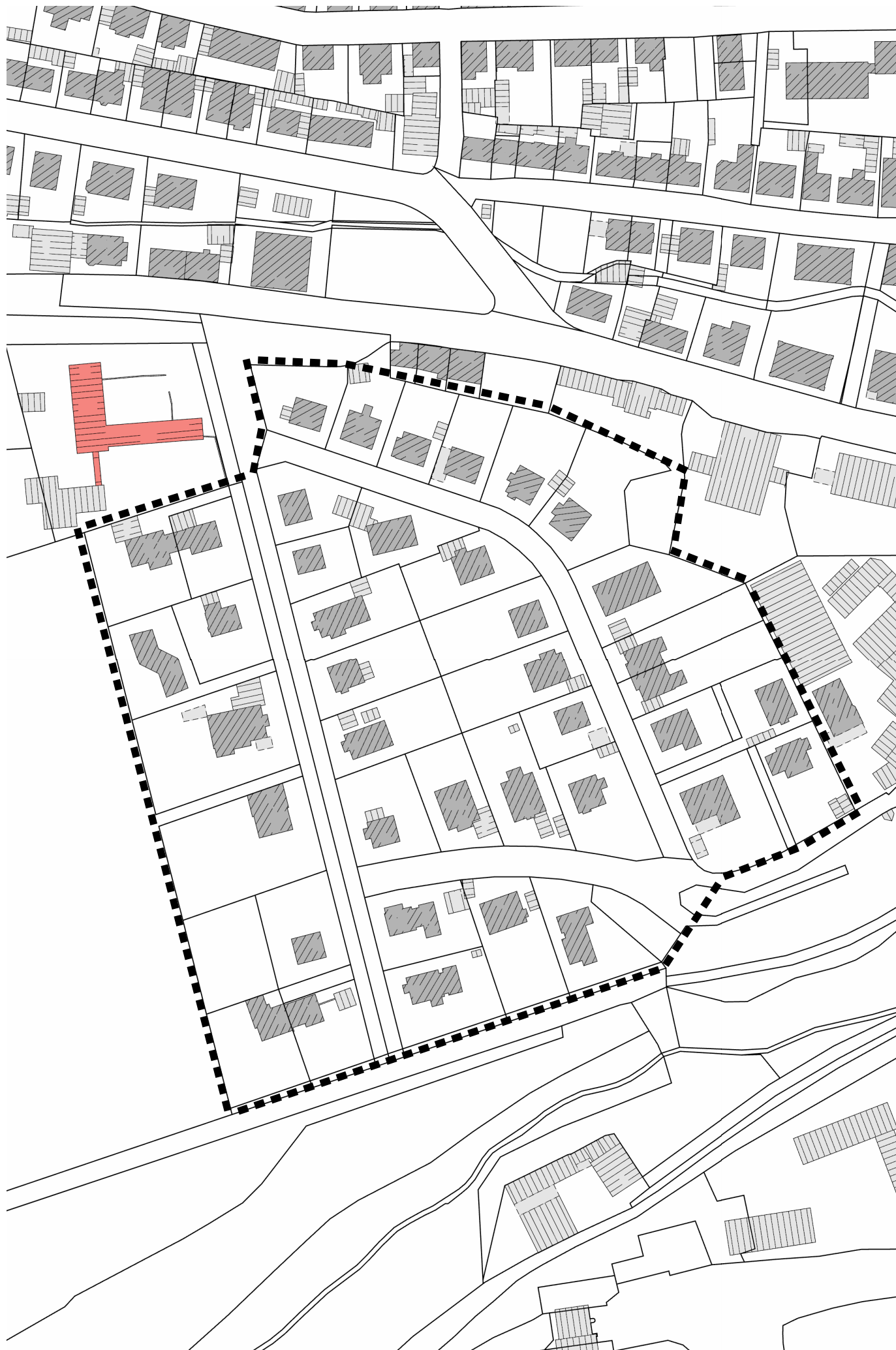
Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb von Baugrenzen sowie in den für sie durch Zeichnung festgesetzten Flächen untergebracht werden.

Da die Vorgartenzone, als auch der rückwärtige Gartenbereich als unbedingt zu erhalten gilt, sollte im aufgezeigten Bereich keine Befreiung zur Unterbringung von Stellplätzen durch den Bauturbo erfolgen.

Auf den dargestellten Freiflächen zwischen 2 Wohngebäuden (siehe Planzeichnung) hingen kann durch den Bauturbo befreit werden, wenn die angestrebte Bau- und Freiraumstruktur nicht gestört wird, der Stellplatz nicht im bereits vorgesehenen Bereich hergestellt und die max. zulässige GRZ nicht überschritten wird.

Der Freiraum zwischen 2 Wohngebäuden kann auch Platz für eine Mobilitätsstation bieten, die ggfls. nicht nur einen Stellplatz, sondern mehrere Stellplätze ersetzen kann.

Der betroffene Baumbestand ist im Einzelfall zu prüfen.



Plandarstellung „Umgriff“

Grundzüge der Planung

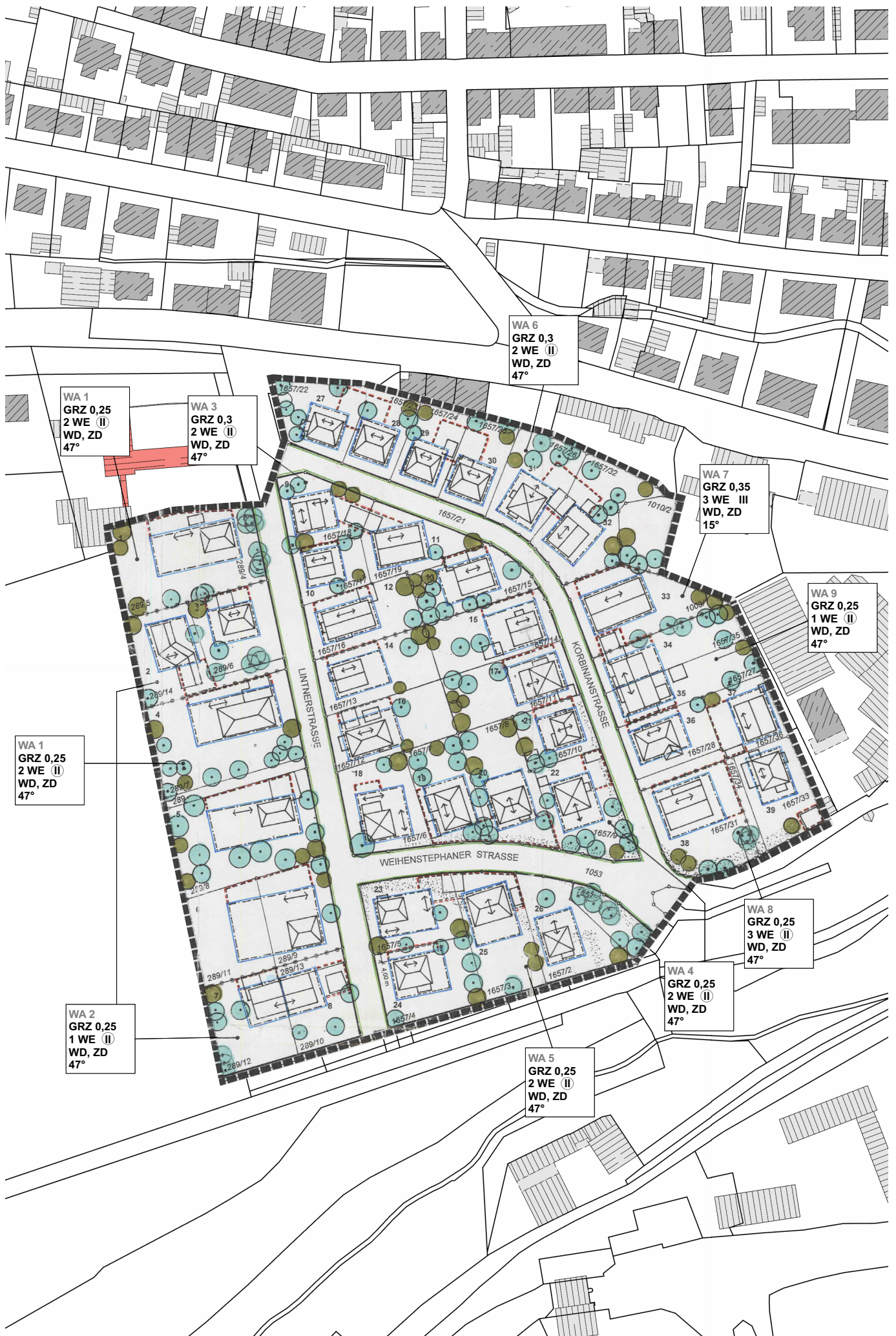
Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für Wohngebäude gelten folgende Anforderungen für die Anzahl der Stellplätze:
Einfamilienhäuser 2 Stellplätze, Geschosswohnungen bis 90 m² 1 Stellplatz, Geschosswohnungen von 90 bis 130 m² 1,5 Stellplätze, Geschosswohnungen über 130 m² 2 Stellplätze.

Vom Stellplatzschlüssel sollte, als Teil der Bebauungsplanfestsetzungen, nicht befreit werden.

Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie offenen Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen.

In Anbetracht des Klimawandels und der daraus folgenden Notwendigkeit der Klimaanpassung sollte die festgesetzte Ausführung der Stellplatz- und Zufahrtsoberflächen durch den Bauturbo nicht befreit werden.



Plandarstellung „Maß der Nutzung“

Grundzüge der Planung

Bauliche Gestaltung

Dächer dürfen ausschließlich als Walm- und Zeltdächer ausgeführt werden. Zeltdächer sind nur bei quadratischen Grundflächen zulässig.

Die Dachlandschaft in Topografie geprägten Stadtteilen bildet einen wichtigen Teil des Gebietscharakters. Die Dachform ist von der Betrachterposition aus klar wahrnehmbar. Um Einheitlichkeit zu bewahren und die historisch gewachsene Dachlandschaft nicht zu unterbrechen sollte eine Befreiung der Dachform über den Bauturbo nicht erteilt werden.

Profilgleiche Erweiterung von bestehenden Gebäuden:

Profilgleiche Verlängerungen sind bis zu einer Länge von 18 m zulässig. Folgende Anforderungen sind zu erfüllen: gleiche Firsthöhe, gleiche Wandhöhe, gleicher Dachüberstand, gleiche Dachneigung und gleiches Deckungsmaterial. Das anzubauende neue Gebäude soll in der Höhenentwicklung das Bestehende nicht überragen.

Da die bestehende bzw. angestrebte Baustruktur durch freistehende Wohnhäuser mit Villencharakter geprägt ist und Einheitlichkeit bewahrt werden soll, ist eine Befreiung der Festsetzungen für Erweiterungen durch den Bauturbo nicht empfehlenswert.

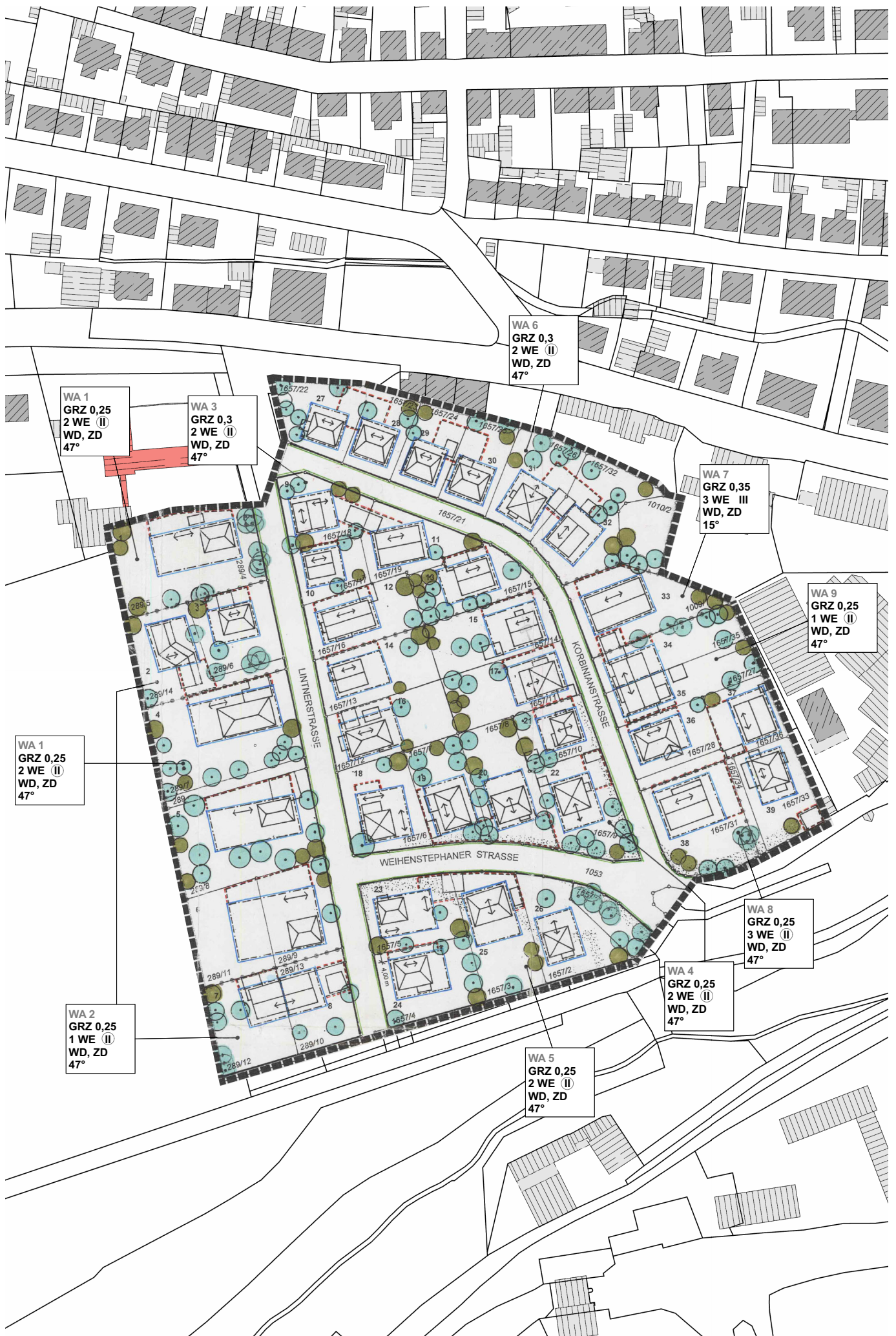
Sonstige Erweiterung von bestehenden Gebäuden:

Ab einer Länge von 18 m ist das Gebäude in 2 Hauptbaukörper und einen Verbindungsbau zu gliedern. Bei einer Länge bis zu 18 m kann das Gebäude in 2 Hauptbaukörper und einen Verbindungsbau gegliedert werden. Wird ein neues Gebäude nicht profilgleich an ein bestehendes angeschlossen, so ist zwischen den beiden Hauptbaukörpern grundsätzlich ein Verbindungsbau mit einer Breite von mindestens 75 cm zurückgesetzt sein. Der Verbindungsbau ist mit einem Flachdach zu versehen. Die Oberkante des Flachdaches muss mindestens 50 cm unter der Oberkante Außenwand der anschließenden Baukörper liegen. Der angebaute Hauptbaukörper ist mit einem Walm- bzw. Zeltdach, Neigung max. 15° zu versehen.

Eine Befreiung durch den Bauturbo sollte zu Gunsten der angestrebten baulichen Einheitlichkeit nicht erteilt werden.

Doppelhaushälften müssen profilgleich neuerrichtet bzw. erweitert werden. Werden Doppelhäuser insgesamt neuerrichtet gelten die allgemeinen Festsetzungen.

Da Doppelhäuser eine Minderheit innerhalb des Bebauungsplans bilden und als Gebäudetypologie nicht angestrebt werden, ist eine profilgleiche Erneuerung bzw. Erweiterung essenziell, um ein einheitliches Bild zu erzeugen und an die angestrebten Einzelhäuser zu erinnern.



Plandarstellung „Maß der Nutzung“

Grundzüge der Planung

Grünräume

Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig.

Um die bestehende Freiraumstruktur nachhaltig zu bewahren sollte eine Nutzung als Lagerfläche nicht erteilt werden.