Bebauungsplan Nr. 126
„Bereich zwischen Amselstraße und Katharina-Mair-Straße“

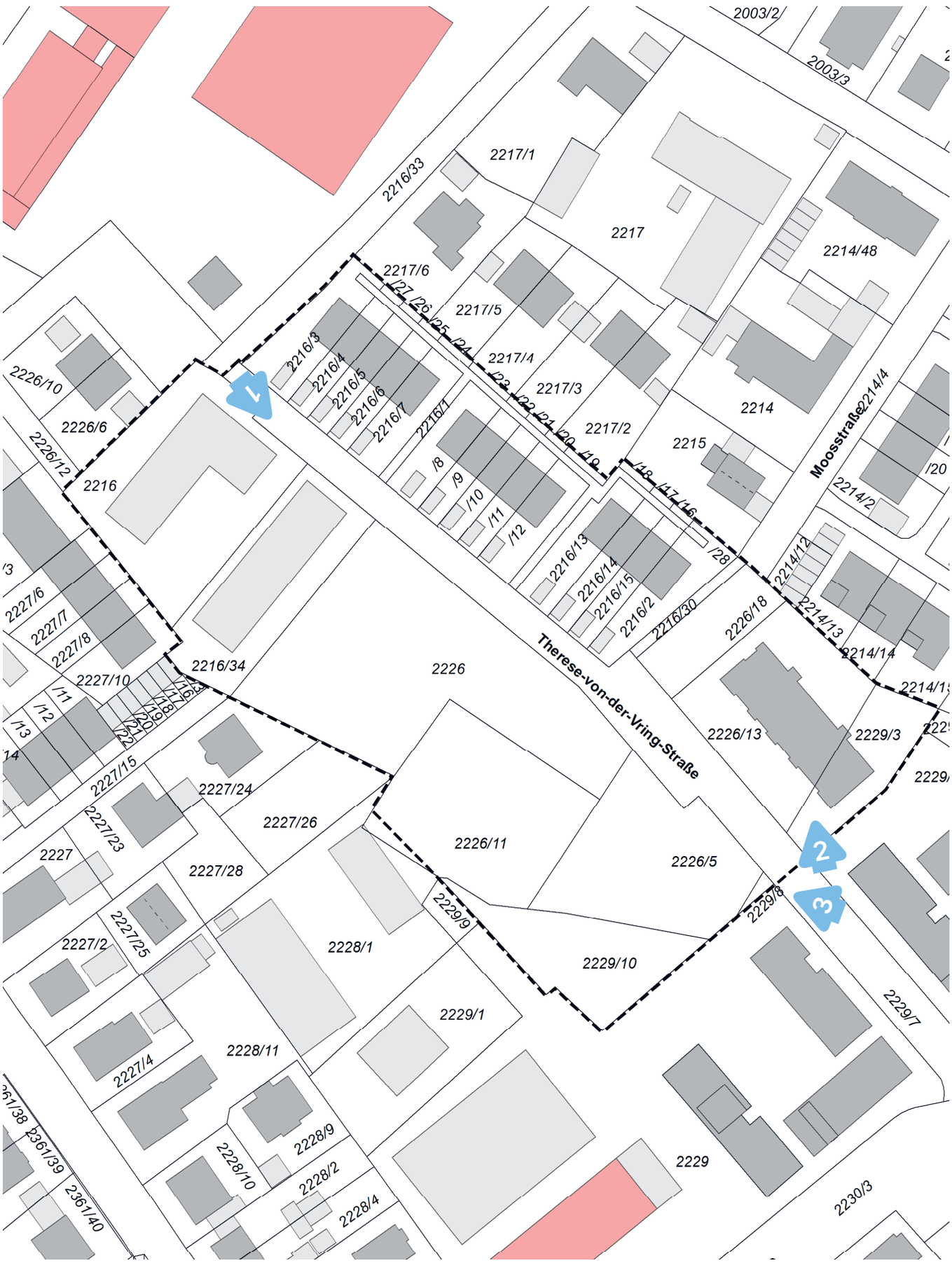




Abbildung 1: Plangebiet Blickrichtung Süden



Abbildung 2: Plangebiet Blickrichtung Nordosten



Abbildung 3: Plangebiet Blickrichtung Nordwesten

Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 126 „Bereich zwischen Amselstraße und Katharina-Mair-Straße“ ist vor dem Hintergrund eines zunehmenden Bevölkerungswachstums bei gleichzeitig schrumpfenden Erweiterungsmöglichkeiten im Stadtgebiet aufgestellt worden. Der Stadtteil Lerchenfeld bietet Reserven an unbebauten Flächen. Diese gelten lediglich nur bedingt als Bauland geeignet. Dementsprechend wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplans überwiegend Baurecht für Wohnbebauung ausgewiesen und eine ordnungsgemäße Erschließung gesichert.

Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Konzeption ist die Anbindung der Bebauung an die bereits im Bestand vorhandenen bzw. im Rahmen von Bebauungsplänen geplanten Wohnquartiere. Das Gebiet wird im Nordwesten vom Bebauungsplan Nr. 120 „Schulneubau Lerchenfeld/Moosstraße“ und im Südosten vom Bebauungsplan Nr. 98 „Bereich verlängerte Jagdstraße zur Erdinger Straße“ begrenzt. Bestehende Wohnbebauungen bilden den südwestlichen und nordöstlichen Rand des Quartieres. Die Erschließung verläuft über die Erdinger- bzw. die Moosstraße.

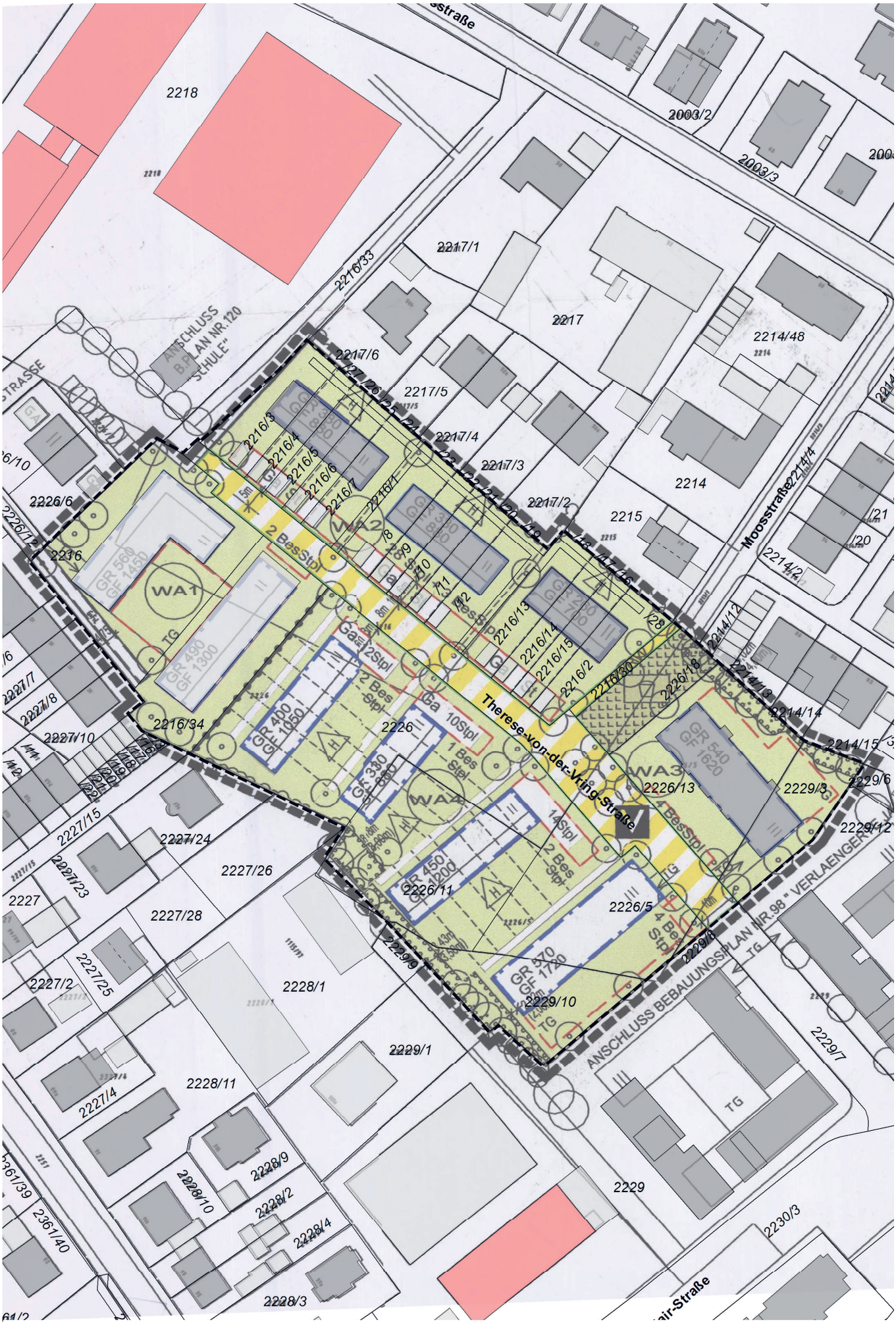


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 126 „Bereich zwischen Amselstraße und Katharina-Mair-Straße“

Grundzüge der Planung

Art der Nutzung

- 1.1 Das gesamte Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In sämtlichen allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 (der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften) und Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie Abs. 3 Nr. 1,3,4 und 5 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Größe der Grundflächen, Geschossflächen, Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit

- 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten werden als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Grundfläche (GR) und die maximal zulässige Geschossfläche (GF) pro Bauraum festgesetzt. Hierbei wird die von den Baugrenzen umschlossene Fläche als „Bauraum“ bezeichnet.
- 2.2 Zusätzlich werden als Maß der baulichen Nutzung die maximal zulässigen Wandhöhen gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO, wie in den Schemaschnitten auf der folgenden Seite dargestellt, festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen vom Geländeschnitt an das Gebäude bis zum fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

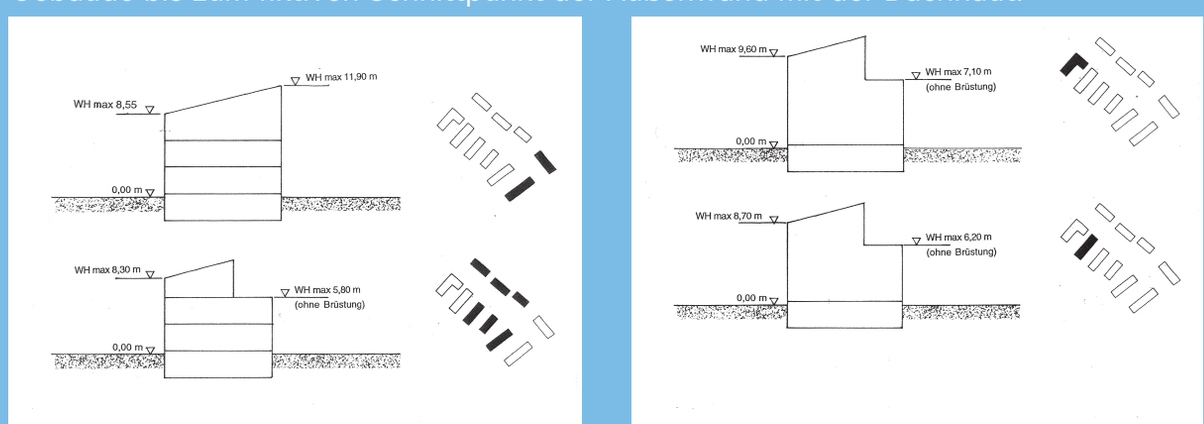


Abbildung 5 : festgesetzte Wandhöhen

- 2.3 Terrassengeschosse sind dort, wo Hausgruppen festgesetzt sind, dann zusätzlich zu den maximal zulässigen Vollgeschossen zulässig, wenn die Größe der Schnittfläche, die entsteht, wenn die fertige Dachaußenhaut in einer Höhe von 2,3m über dem fertigen Fußboden des Dachgeschosses geschnitten wird, kleiner als 2/3 des darunterliegenden Vollgeschosses ist.
- 2.4 Die Flächen für Wintergärten und Loggien sind ab einer Tiefe von 1,5m ganz auf die Grund- und Geschossflächen anzurechnen.
- 2.5 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechen (§20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
- 2.6 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 darf die maximal zulässige Grundfläche (GR) auf den Parzellen, auf denen Tiefgaragen errichtet werden, durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um mehr als 50% überschritten werden. Für die übrigen Bereiche gilt § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO. In sämtlichen allgemeinen Wohngebieten sind die in wasserdurchlässigen Belägen ausgeführten Stellplätze und Grundstückszufahrten jeweils zur Hälfte in die Grundflächen einzurechnen.

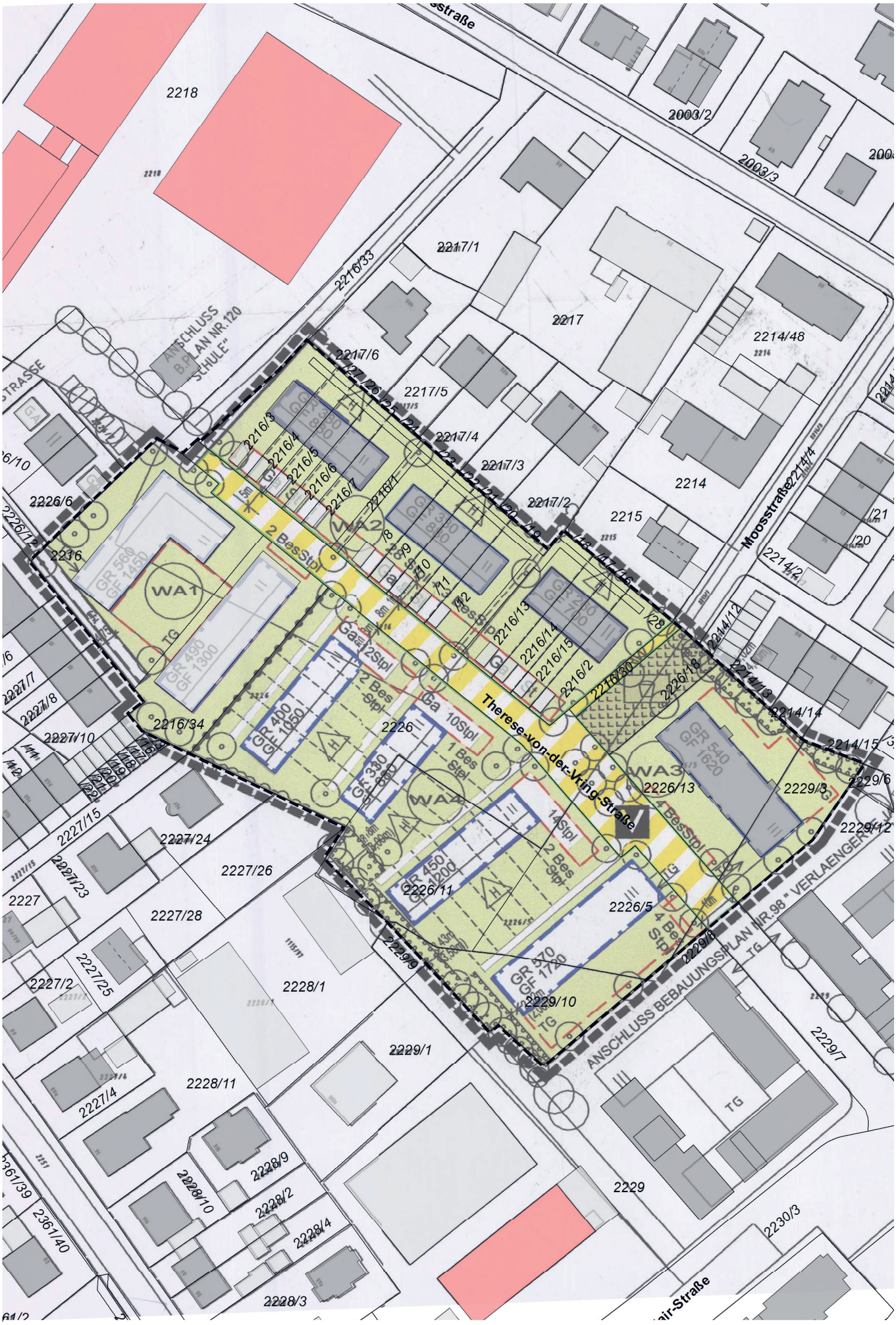


Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 126 „Bereich zwischen Amselstraße und Katharina-Mair-Straße“

Grundzüge der Planung

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- Planzeichen *nur Hausgruppe zulässig*.
- 3.1 Bauliche Anlagen (einschließlich untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO) sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und auf den Flächen für Nebenanlagen zulässig. Bauliche Nebenanlagen für Fahrräder und Müllbehälter im Erdgeschoss sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.
- 4.2.2 Die festgesetzte Baugrenze kann durch folgende untergeordnete Bauteile überschritten werden:
  a) Balkone als Holz- oder Stahlkonstruktion bis 1,4m Tiefe
  b) Eingangsüberdachung und Windfangkonstruktionen bis 1,5m Tiefe
  c) Außenliegende Treppen ohne Überdachung und seitliche Abschlüsse bis zu einer Tiefe von 1,4m
  d) ungeheizte, erdgeschossige Wintergärten bis max. 10m² Grundfläche ohne Sockel

Höhenlage der baulichen Anlagen

- 4.3 Die Oberkante der EG-Rohfußböden darf max. 0,3m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Stellplätze

- 5.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist gemäß Stellplatzrichtlinien der Stadt Freising zu ermitteln. 10% der erforderlichen Stellplätze sind als Besucherstellplätze, d.h. als offene, oberirdische Stellplätze auf den privaten Grundstücken unterzubringen.
- 5.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind die für die nicht als Hausgruppen gekennzeichneten Bauräume erforderlichen Stellplätze bis auf 10% oberirdische Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen, Tiefgaragenabfahrten sind einzuhausen und mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden. Die Decken der Tiefgaragen der am südöstlichen und südwestlichen Umgriffsrand gelegenen Bauräume sind um mindestens 0,6m unter Gelände abzusenken und entsprechend hoch mit Substrat zu überdecken.
- 5.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 sind die für Hausgruppen (Reihenhäuser) erforderlichen Stellplätze lediglich innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Garagen bzw. Garagen und Stellplätze unterzubringen.
- 5.4 Oberirdische Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Grünordnung

- Die begrünte, quartiersinterne Erschließungsstraße mit Quartiersplatz stellt ein wichtiges grünordnerisches Gliederungselement dar. Die weiteren Wege sollen ohne KFZ-Verkehr für Fußgänger und Fahrradfahrer erschlossen werden. Der parkartige Charakter soll sich in den privaten Freiflächen der Hausgärten fortsetzen (Begründung 6.1).

Versickerung von Oberflächenwasser

- 11.8 Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser der befestigten Flächen und der Dachentwässerung ist auf den Grundstücken flächenhaft über offene, bepflanzte Rigolen zu versickern, ein offenes Rückhaltebecken in ausreichender Größe ist bei Bedarf vorzusehen und naturnah zu gestalten. Über Bedarf und Dimensionierung ist im Zuge der Baugenehmigung zu entscheiden.

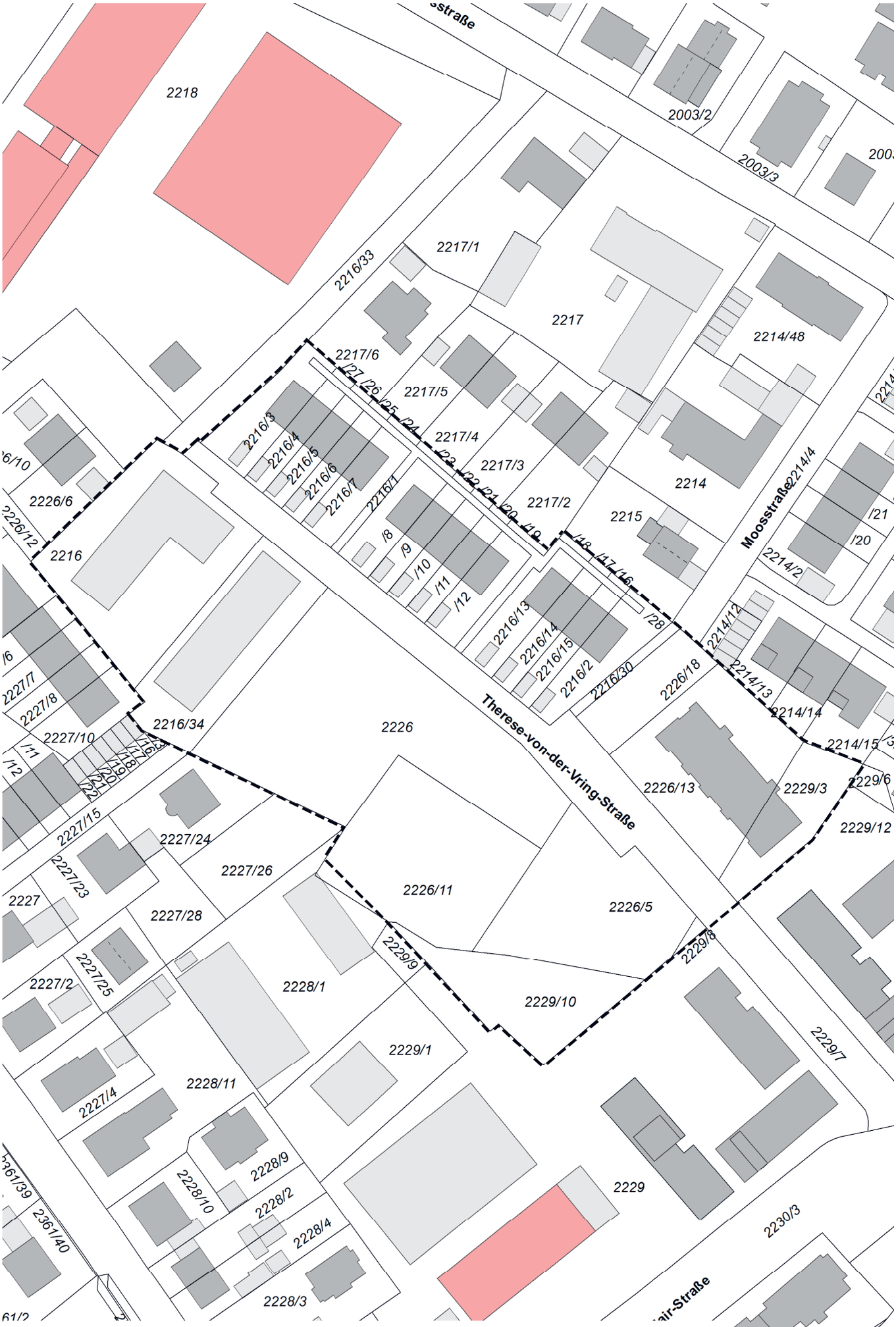


Abbildung 7: Lageplan bestehende Bebauung mit Umgriff des Bebauungsplans Nr. 126

Grundzüge der Planung

Art der Nutzung

- 1.1 Das gesamte Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In sämtlichen allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 (der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften) und Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 NauNVO (Beherbergungsbetriebe, Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Ziel des Bebauungsplans ist es, auf einer der wenig verbliebenen unbebauten Freiflächen im Stadtgebiet Wohnraum zu schaffen. Freising gehört zu den Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt, weshalb einer Befreiung zur Art der Nutzung nicht zugestimmt wird.

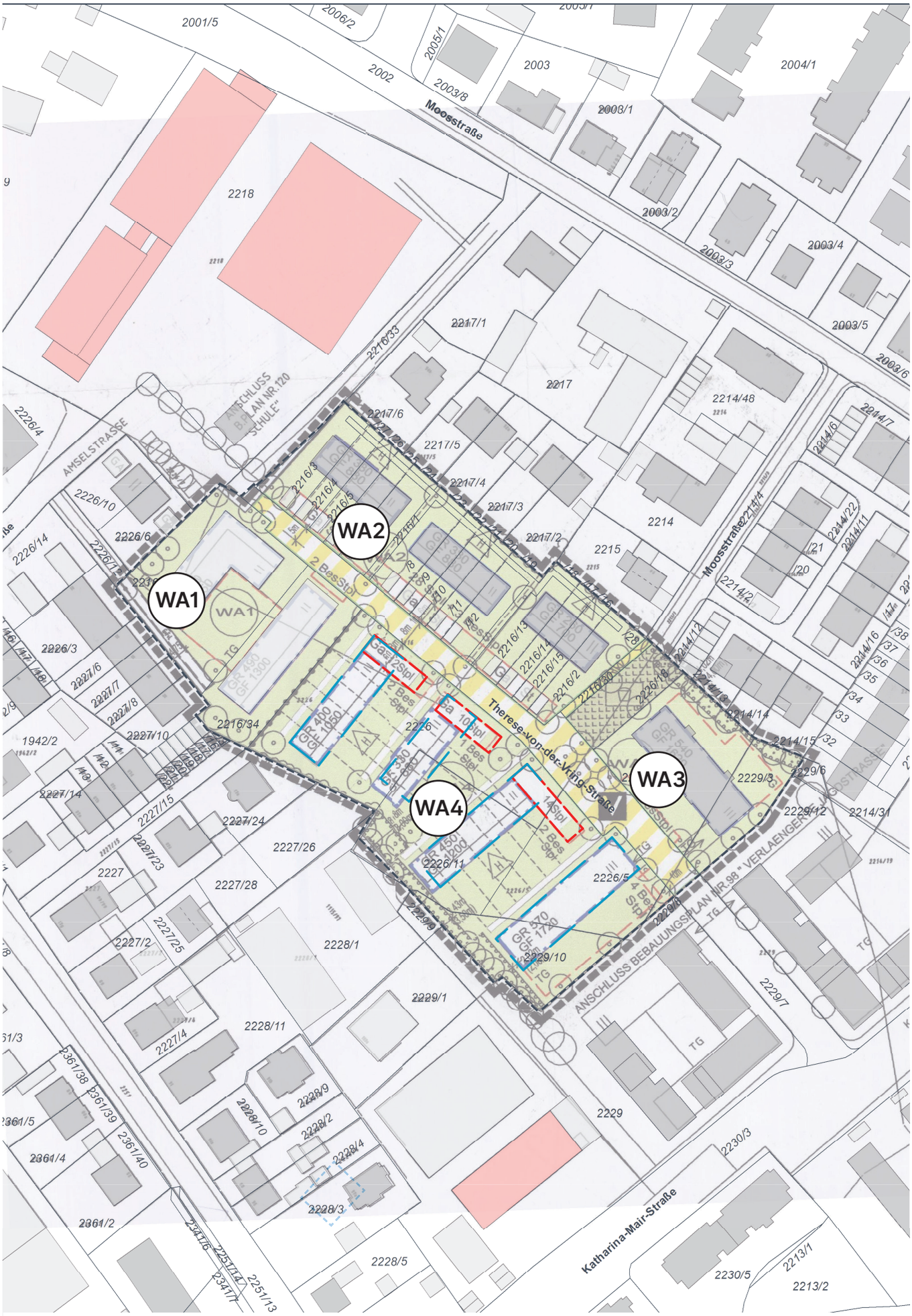


Abbildung 8: Bauräume im WA 4 gemäß Rahmenplanung

Grundzüge der Planung

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- Planzeichen *nur Hausgruppe zulässig*.
- 3.1 Bauliche Anlagen (einschließlich untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO) sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und auf den Flächen für Nebenanlagen zulässig. Bauliche Nebenanlagen für Fahrräder und Müllbehälter im Erdgeschoss sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.
- 4.2.2 Die festgesetzte Baugrenze kann durch folgende untergeordnete Bauteile überschritten werden:
  a) Balkone als Holz- oder Stahlkonstruktion bis 1,4m Tiefe
  b) Eingangsüberdachung und Windfangkonstruktionen bis 1,5m Tiefe
  c) Außenliegende Treppen ohne Überdachung und seitliche Abschlüsse bis zu einer Tiefe von 1,4m
  d) ungeheizte, erdgeschossige Wintergärten bis max. 10m² Grundfläche ohne Sockel

Einer Befreiung von den festgesetzten Hausgruppen kann im WA 4 zu Gunsten von Geschosswohnungsbau im Sinne des § 31 Abs. 3 BauGB zugestimmt werden. Im WA 2 ist aus städtebaulichen Gründen zur Wahrung des Übergangs in die nordöstlich anschließende kleinteilige Siedlung kein Geschosswohnungsbau möglich.

Die Bauräume der nördlichen 3 Baukörper im WA 4 können in Verlängerung der Fläche für Garagen und Stellplätze überbaut werden. Einer Überbauung der gesamten Fläche für Garagen und Stellplätze ist zum Erhalt der bestehenden Frischluftschneise sowie aus städtebaulichen Gründen nicht zuzustimmen. So würde der klare, sich zum Quartier öffnende Städtebau durch L-Körper verwässern. In Teilen sind die im Rahmenplan festgelegten Bauräume nach Süden und Westen verkürzt und damit einhergehend die Flächen für Garagen und Stellplätze in ihrer Lage verschoben, sodass sie bündig an die nordwestliche Gebäudekante anschließen. Die genannten Verkürzungen und Verschiebungen haben ihre Ursache in der Einhaltung der Abstandsflächen (siehe Erläuterung S. 15). Geringfügige Abweichungen von den in Abbildung 7 dargestellten Bauräumen und Flächen für Garagen und Stellplätze sind daher im Einzelfall unter der Maßgabe der Einhaltung der Abstandsflächen zu prüfen. Essenziell bleibt aus städtebaulichen Gründen und Gründen der Klimaanpassung in jedem Fall die Einhaltung der klaren Zeilenbauten mit eingeschossigen Garagen.

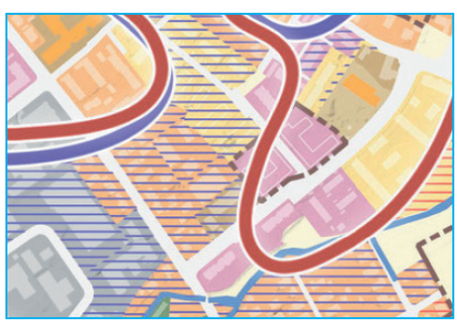


Abbildung 9 : KLAPS 50 Hitzeminderung

Das KLAPS50 stellt im Plan Hitzeminderung und Schwammstadt den Bereich als „Stadtbereiche vor künftiger zusätzlicher Hitzebelastung in der Nacht zu schützen“ dar. Für diesen Bereich kann eine zusätzliche Hitzebelastung in der Nacht entstehen, daher ist es besonders wichtig, die Flächen zwischen den Baukörpern von Bebauung freizuhalten, um eine West-Ost-Luftzirkulation zu ermöglichen.



Abbildung 10 : KLAPS 50 Starkregen

Befreiungen zur Bebauung außerhalb der Bauräume, die über die Möglichkeiten der Ziff 4.2.2 hinausgehen sind im Einzelfall unter dem Aspekts des Erhalts der Frischluftschneise zu prüfen. Voraussetzung ist darüber hinaus ein Nachweis der Versickerung, der vom Antragstellenden über ein (Niederschlags)Entwässerungsgutachten zu erbringen ist.

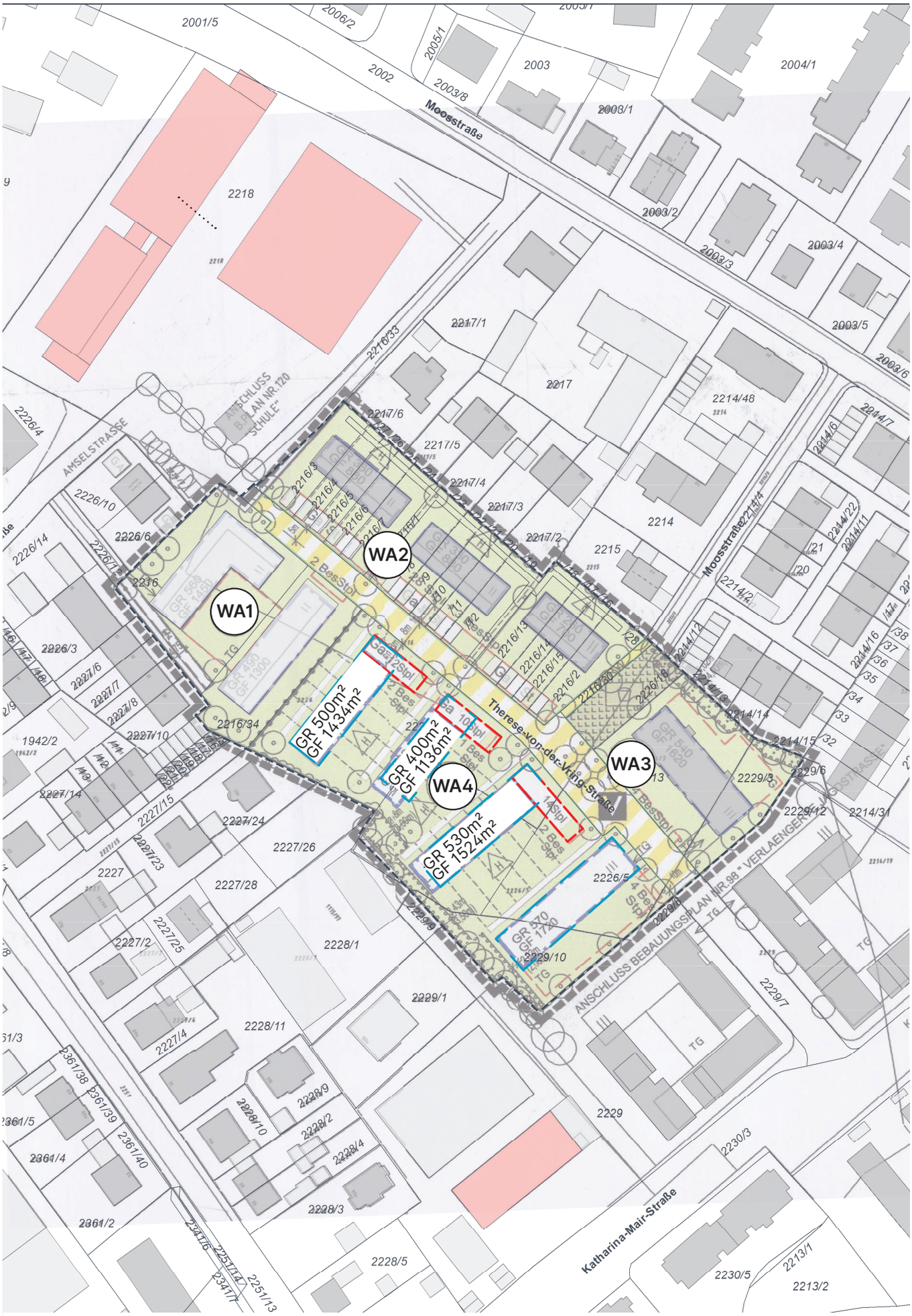


Abbildung 11: Grundflächen im WA 4 gemäß Rahmenplanung

Grundzüge der Planung

Größe der Grundflächen, Geschossflächen, Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit

- 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten werden als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Grundfläche (GR) und die maximal zulässige Geschossfläche (GF) pro Bauraum festgesetzt. Hierbei wird die von den Baugrenzen umschlossene Fläche als „Bauraum“ bezeichnet.
- 2.2 Zusätzlich werden als Maß der baulichen Nutzung die maximal zulässigen Wandhöhen gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO, wie in den Schemaschnitten auf der folgenden Seite dargestellt, festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen vom Geländeschnitt an das Gebäude bis zum fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.3 Terrassengeschosse sind dort, wo Hausgruppen festgesetzt sind, dann zusätzlich zu den maximal zulässigen Vollgeschossen zulässig, wenn die Größe der Schnittfläche, die entsteht, wenn die fertige Dachaußenhaut in einer Höhe von 2,3m über dem fertigen Fußboden des Dachgeschosses geschnitten wird, kleiner als 2/3 des darunterliegenden Vollgeschosses ist.
- 2.4 Die Flächen für Wintergärten und Loggien sind ab einer Tiefe von 1,5m ganz auf die Grund- und Geschossflächen anzurechnen.
- 2.5 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechen (§20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
- 2.6 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 darf die maximal zulässige Grundfläche (GR) auf den Parzellen, auf denen Tierfgaragen errichtet werden, durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um mehr als 50% überschritten werden. Für die übrigen Bereiche gilt § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO. In sämtlichen allgemeinen Wohngebieten sind die in wasserdurchlässigen Belägen ausgeführten Stellplätze und Grundstückszufahrten jeweils zur Hälfte in die Grundflächen einzurechnen.

Versickerung von Oberflächenwasser

- 11.8 Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser der befestigten Flächen und der Dachentwässerung ist auf den Grundstücken flächenhaft über offene, bepflanzte Rigolen zu versickern, ein offenes Rückhaltebecken in ausreichender Größe ist bei Bedarf vorzusehen und naturnah zu gestalten. Über Bedarf und Dimensionierung ist im Zuge der Baugenehmigung zu entscheiden.

Die Änderung der Bauräume geht mit einer Vergrößerung der zulässigen Grund- und Geschossflächen (GR und GF) einher. Die jeweilige GR ist dabei so gewählt, dass der Bauraum vollständig ausgenutzt werden kann und jeweils noch ca. 50m² zusätzlich für eine Überschreitung der Baugrenze unter den Vorgaben der Ziff. 4.2.2 möglich ist. Voraussetzung für die Zustimmung zur GR gem. Abbildung 11 ist ein Nachweis der Versickerung, der vom Antragstellenden über ein (Niederschlags)Entwässerungsgutachten zu erbringen ist. Sofern der Nachweis gutachterlich bestätigt wird, kann im Einzelfall von den Ausgestaltungsmöglichkeiten der Versickerungsanlagen gem Ziff 11.8 abgewichen werden. Die GR nach § 19 Abs. 2 BauGB kann unter der Voraussetzung, dass die GR nach § 19 Abs. 2 und 4 BauGB (gem. Ziff. 2.6) in der Gesamtheit eingehalten bleibt, in Einzelfällen überschritten werden. Die zulässige GF ergibt sich aus der zulässigen GR x der Anzahl der Vollgeschosse abzüglich der Fläche für Garagen im Erdgeschoss. Einer Überschreitungen der GF um bis zu 60m² kann ausnahmsweise zugestimmt werden, wenn die Erschließungsanlagen hierfür ursächlich sind.

Das KLAPS50 stellt den Bereich als „Stadtbereiche vor künftiger zusätzlicher Hitzebelastung in der Nacht zu schützen“ dar (Abbildung 9). Für diesen Bereich ist es besonders wichtig, die versiegelten Flächen gering zu halten (Hitzespeicherung) und einen hohen Begrünungsanteil (kühlende Wirkung) sicherzustellen. Darüberhinaus stellt das KLAPS 50 in Teilbereichen eine topographische Senke dar. Ein Fließweg führt durch das Quartier (Abbildung 10). Aufgrund des im gesamten Stadtteil Lerchenfeld ohnehin hochanstehenden Grundwassers und der Lage in einer topographischen Senke sollen zusätzliche Versiegelungen vermieden werden. Befreiungen im Sinne des § 31 Abs. 3 BauGB , die bezogen auf die in Abbildung 11 beschriebene GR über die Festsetzung Ziff 2.4, 2.5 und 2.6 hinausgehen, soll daher nicht zugestimmt werden.



Abbildung 12: Zahl der Vollgeschosse gemäß Rahmenplan, inkl. Prüfung der Abstandsflächen

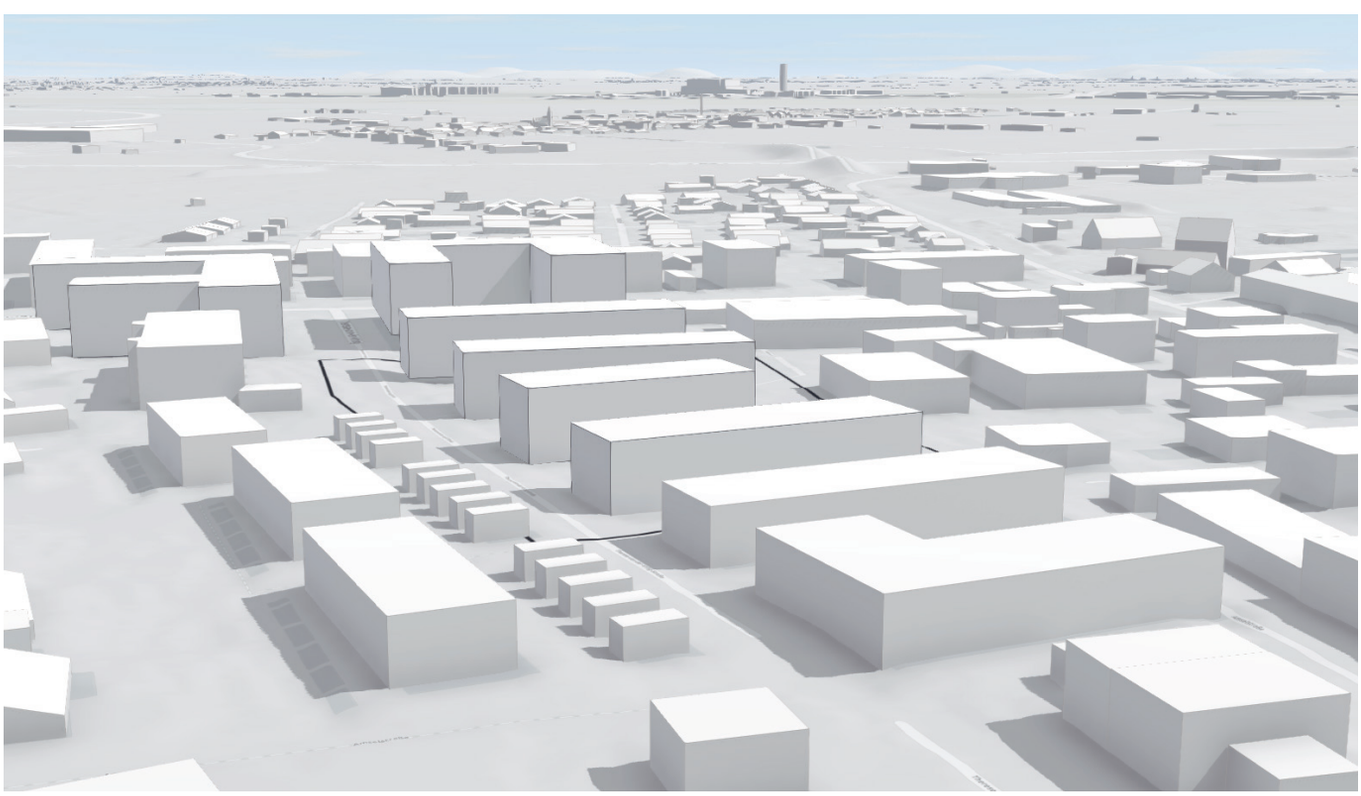


Abbildung 13: Baukörpervolumen bei Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse entsprechend Abbildung 12

Grundzüge der Planung

Größe der Grundflächen, Geschossflächen, Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit

- 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten werden als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Grundfläche (GR) und die maximal zulässige Geschossfläche (GF) pro Bauraum festgesetzt. Hierbei wird die von den Baugrenzen umschlossene Fläche als „Bauraum“ bezeichnet.
- 2.2 Zusätzlich werden als Maß der baulichen Nutzung die maximal zulässigen Wandhöhen gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO, wie in den Schemaschnitten auf der folgenden Seite dargestellt, festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen vom Geländeschnitt an das Gebäude bis zum fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.3 Terrassengeschosse sind dort, wo Hausgruppen festgesetzt sind, dann zusätzlich zu den maximal zulässigen Vollgeschossen zulässig, wenn die Größe der Schnittfläche, die entsteht, wenn die fertige Dachaußenhaut in einer Höhe von 2,3m über dem fertigen Fußboden des Dachgeschosses geschnitten wird, kleiner als 2/3 des darunterliegenden Vollgeschosses ist.
- 2.4 Die Flächen für Wintergärten und Loggien sind ab einer Tiefe von 1,5m ganz auf die Grund- und Geschossflächen anzurechnen.
- 2.5 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechen (§20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
- 2.6 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 darf die maximal zulässige Grundfläche (GR) auf den Parzellen, auf denen Tiefgaragen errichtet werden, durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um mehr als 50% überschritten werden. Für die übrigen Bereiche gilt § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO. In sämtlichen allgemeinen Wohngebieten sind die in wasserdurchlässigen Belägen ausgeführten Stellplätze und Grundstückszufahrten jeweils zur Hälfte in die Grundflächen einzurechnen.

Höhenlage der baulichen Anlagen

- 4.3 Die Oberkante der EG-Rohfußböden darf max. 0,3m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist es, Wohnraum zu schaffen. Vor diesem Hintergrund kann entsprechend Abbildung 12 im WA 4 von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und für die betreffenden Bauräume in der Folge auch von den festgesetzten Wandhöhen abgewichen werden. Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Konzeption ist die Anbindung der Bebauung an die vorhandenen bzw. geplanten Wohnquartiere. Deshalb ist an den Übergängen zur kleinteiligeren Bebauung im Norden und Osten keine Erhöhung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse denkbar. Die Baukörper an der Kath.-Mair-Straße bilden mit IV Geschossen einen Kopfbau für das dahinterliegende Quartier der Therese-von-der-Vring Straße, in welchem in Teilen auf bis zu III Geschosse erhöht werden kann. Voraussetzung hierfür ist, dass die Abstandsflächen eingehalten werden. Aus diesem Grund ist nach überschlägiger Prüfung für die einzelnen Bauräume eine Aufstockung nur unter Einhaltung einer maximalen Firsthöhe von 9,7m und unter partieller Verkürzung der Bauräume nach Westen bzw. Verschiebung nach Süden im Vergleich zum Bebauungsplan (Abb. 8) möglich. Sowohl die genannte Firsthöhe als auch die in Abb. 8 dargestellten Verkürzungen und Verschiebungen der Bauräume sind im Einzelfall zu prüfen. Geringfügige Abweichungen sind möglich, sofern die Abstandsflächen und die Vorgaben zur GR eingehalten bleiben. Terrassengeschosse sind bei Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse entsprechend Abbildung 12 nicht mehr zusätzlich möglich. Eine Änderung der Dachform vom Pultdach zum Flachdach wird in diesem Sinne empfohlen. Bei einem Pultdach gilt die angegeben FH für die höhere Dachseite.

Vor dem Hintergrund der Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse wird für die betreffenden Baukörper folgendes zur Höhenlage der baulichen Anlagen (Ziff 4.3) ergänzt: Voraussetzung für die Zustimmung zu III Vollgeschossen ist, dass der OK Rohfußboden im Erdgeschoss zwischen dem Straßenniveau und max. 30cm darüber liegt. Durch diese Regelung werden die Belange der Starkregenvorsorge, die des hohen Grundwasserstandes und der Abstandsflächen vereinbart.

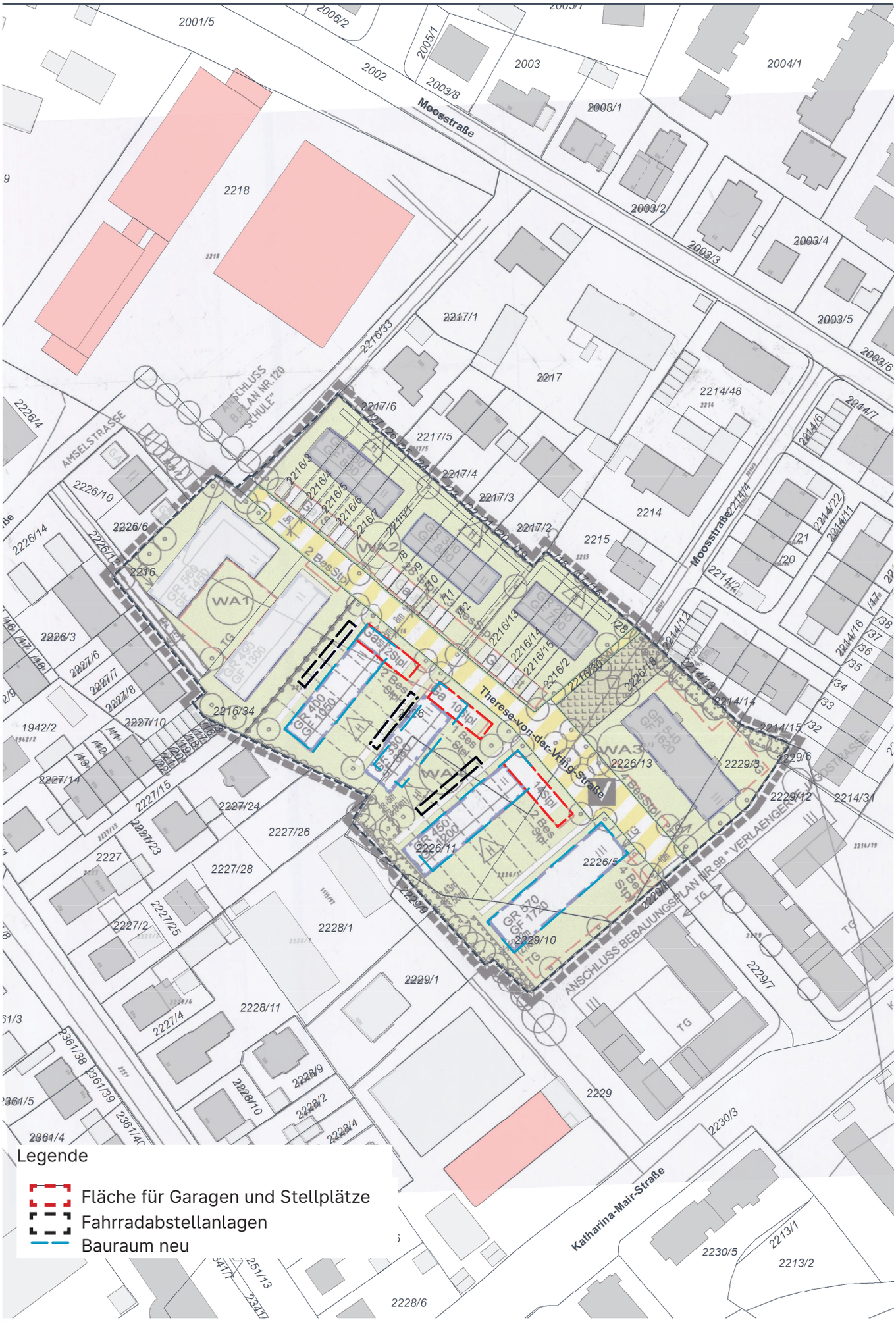


Abbildung 14: Bauraum, Fläche für Garagen und Stellplätze, Fahrradabstellanlagen gemäß Rahmenplan

Grundzüge der Planung

Stellplätze

- 5.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist gemäß Stellplatzrichtlinien der Stadt Freising zu ermitteln. 10% der erforderlichen Stellplätze sind als Besucherstellplätze, d.h. als offene, oberirdische Stellplätze auf den privaten Grundstücken unterzubringen.
- 5.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind die für die nicht als Hausgruppen gekennzeichneten Bauräume erforderlichen Stellplätze bis auf 10% oberirdische Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen, Tiefgaragenabfahrten sind einzuhausen und mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden. Die Decken der Tiefgaragen der am südöstlichen und südwestlichen Umgriffsrand gelegenen Bauräume sind um mindestens 0,6m unter Gelände abzusenken und entsprechend hoch mit Substrat zu überdecken.
- 5.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 sind die für Hausgruppen (Reihenhäuser) erforderlichen Stellplätze lediglich innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Garagen bzw. Garagen und Stellplätze unterzubringen.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen lediglich die Hälfte der erforderlichen Stellplätze in Garagen untergebracht werden. Die restlichen erforderlichen Stellplätze sind entweder als berankte Carports oder als offene Stellplätze zu errichten. Hierbei ist zu beachten, dass maximal zwei Garagenstellplätze aneinandergebaut werden dürfen.
- 5.4 Oberirdische Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Grünordnung

- Die begrünte, quartiersinterne Erschließungsstraße mit Quartiersplatz stellt ein wichtiges grünordnerisches Gliederungselement dar. Die weiteren Wege sollen ohne KFZ-Verkehr für Fußgänger und Fahrradfahrer erschlossen werden. Der parkartige Charakter soll sich in den privaten Freiflächen der Hausgärten fortsetzen. (Begründung 6.1)

Das KLAPS50 stellt in Teilbereichen eine topographische Senke dar. Ein Fließweg führt durch das Quartier (Abbildung 10). Aufgrund des ohnehin im gesamten Stadtteil Lerchenfeld hochanstehenden Grundwassers und der Lage in einer topographischen Senke soll die Versiegelung möglichst gering gehalten werden.

Die Befreiungsmöglichkeiten im Sinne des § 31 Abs. 3 BauGB zum Maß der Nutzung haben Auswirkungen auf die Anzahl der benötigten Stellplätze und Nebenanlagen (z.B. Fahrradstellplätze) und damit auf die Freiraumstruktur im Gebiet. Einer Erhöhung des zulässigen Maßes der Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossfläche) ist nur unter der Bedingung, dass die erforderlichen Stellplätze in den hierfür vorgesehenen Flächen untergebracht werden können, zuzustimmen. Gegebenenfalls ist eine Reduzierung der benötigten Zahl der Stellplätze durch ein Mobilitätskonzept (z.B. Carsharing) denkbar. Stellplätze im Bereich der für den Fuß- und Radverkehr vorgesehenen Wege sind zu vermeiden, da sie den KFZ-Verkehr in diese Bereich lenken. Im Außnahmefall kann geprüft werden, ob in diesem Bereich maximal ein barrierefreier Stellplatz realisiert werden kann, ohne den angestrebten verkehrsberuhigten Charakter zu stören.

Da im Bereich der Hausgruppen im WA 4 im Bebauungsplan keine Flächen für Fahrradabstellanlagen festgesetzt sind, sieht der Steckbrief exemplarisch Flächen für Nebenanlagen vor. In Teilen wäre hierfür ein Heranrücken der Fußwegeverbindung an den Hauptbaukörper erforderlich. Die in Abbildung 14 dargestellten Nebenanlagen sind als Vorschlag zu sehen, im Einzelfall kann von Lage und Ausmaß abgewichen werden. Dabei soll auf eine langestreckte Ausrichtung zur Gewährleistung der West-Ost-Luftzirkulation sowie auf die Einhaltung der GR gemäß Abbildung 11 als Voraussetzung für eine Zustimmung geachtet werden.

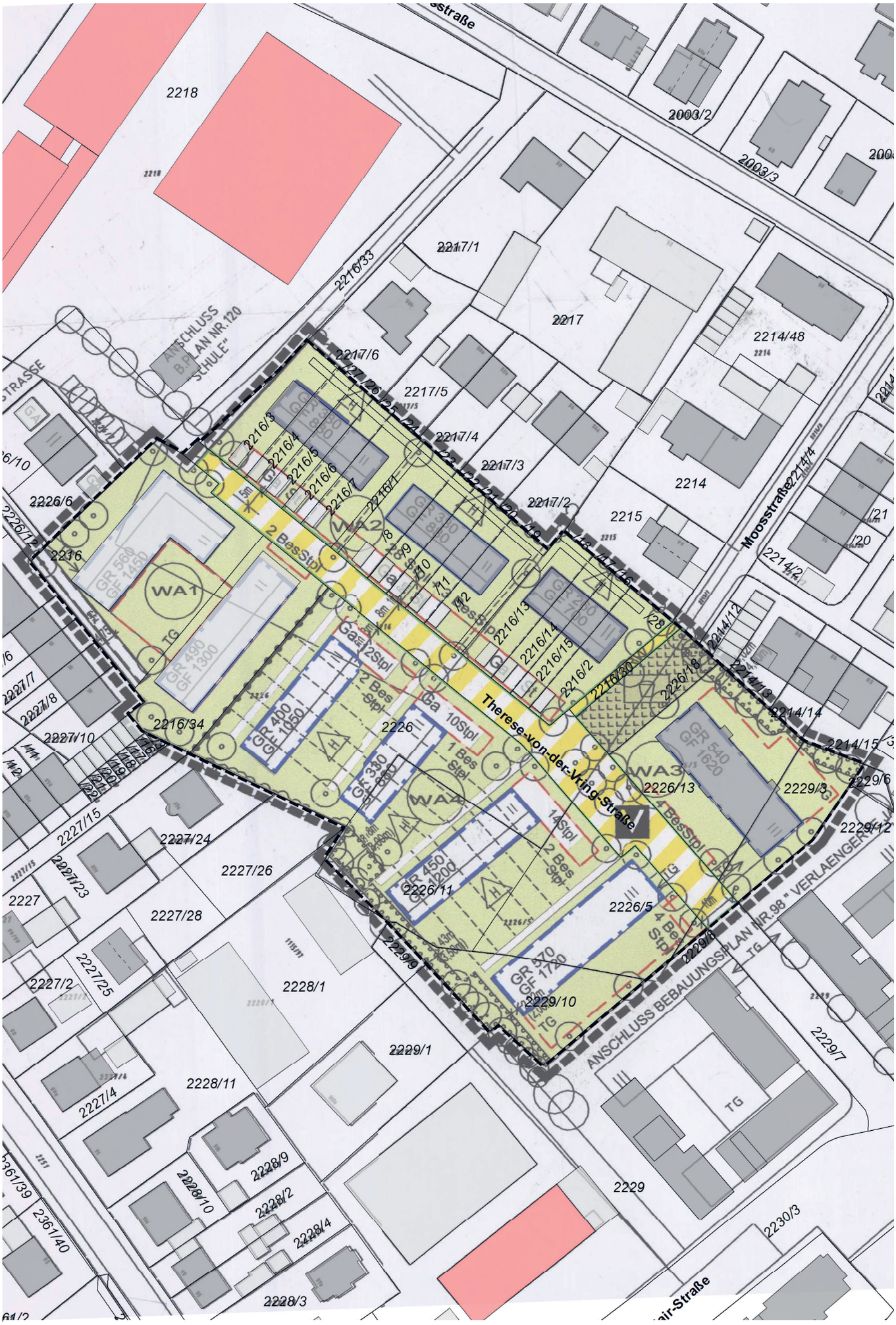


Abbildung 15: Bebauungsplans Nr. 126 „Bereich zwischen Amselstraße und Katharina-Mair-Straße“

Befreiungsmöglichkeiten gestalterische Festsetzungen

Nachfolgende Festsetzungen betreffen nicht die Gründzüge der Planung.
Befreiungen sind grundsätzlich denkbar, bedürfen aber einer Entscheidung im Einzelfall.

Gestaltung

- 4.1.1 Im gesamten Planungsgebiet sind ausschließlich Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 15° zulässig. Aneinandergebaute Bauteile müssen gleiche Dachneigung haben. First- und Trauflinien müssen horizontal verlaufen. Die Firstlinie muss parallel zur Längsseite des Bauraums verlaufen.
- 4.1.2 Als Dachdeckungsmaterial sind lediglich Blecheindeckungen in hellgrauer Farbe zulässig.
- 4.1.3 Die Pultdächer sind mit Ausnahme des nordwestlichen Gebäudes im allgemeinen Wohngebiet WA 1 jeweils nach Nord-Ost bzw. nach Nord-West zu neigen.
- 4.1.4 Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Dachaufbauten: Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind unzulässig. Dachaufbauten sind nur im Zusammenhang mit der Nutzung erneuerbarer Energiequellen (Sonnenkollektoren, Wärmepumpe etc.) zulässig.
- 4.2.1 Für Außenwände sind ausschließlich glatt verputzte Mauerflächen und/ oder holzverschalte, mit hellem Lasuranstrich behandelte Flächen zu verwenden. Farblich abgesetzte Spritzsockel sowie Brüstungen aus geschweiften oder geschnitzten Brettern sind nicht zugelassen.

Müll- und Werstoffsammlung

- 9.1 Die Müll- und Wertstoffbehälter sind entweder in die Hauptgebäude bzw. die Garagen/ Tiefgaragen zu integrieren oder dicht einzugrünen gemäß den unter Punkt 11 aufgeführten Arten.

Grünordnung und Freiflächengestaltung

- 11.1 Die öffentlichen Grünflächen sind als Rasen oder Wiese anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern der unter der Festsetzung 11.3 + 11.4 + 11.5 genannten Arten zu bepflanzen. Rasen/ Wiese: 70%, Sträucher bzw. Bodendecker: 30%.
- 11.2 Die Flächen sind als Rasen und/oder Wiese anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern gem. 11.3 und 11.4 so zu bepflanzen, dass pro angefangene 200m² 1 Laubbaum I. Ordnung und 1 Laubbaum II. Ordnung für die parkartige Durchgrünung bepflanzt wird, sowie ca. 20% der Grünfläche Sträucher. Die im Plan bindend festgesetzten Bäume sind auf diese Zahl anzurechnen. Vorgärten im *Allgemeinen Wohngebiet* dürfen bis max. 50% befestigt (für Geh-, Fahrflächen, Nebenanlagen) werden.
- 11.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten neu zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend. Geringfügige Abweichungen sind unter Einhaltung der Anzahl zulässig. Bei Baumpflanzungen in versiegelten Flächen sind Baumscheiben von 10m² Größe vorzusehen. Für Art und Größe der zu pflanzenden Bäume gelten folgende Festsetzungen:
- 11.3.1 Bäume I. Ordnung: Acer pseudoplatanus/Bergahorn, Betula pendula/ Birke (*), Quercus robur/ Eiche, Alnus incana/ Erle (*), Fraxinus excelsior/ Esche, Salix alba/ Weide (*).
  (*) nicht als Straßenbäume verwenden.
  Für die Straßenbepflanzung ist jeweils nur eine Art zu verwenden. Pflanzgröße H, 4 x v., STU 20-25 im öffentlichen Straßen- und Grünraum, sonst: STU 18-20.
- 11.3.2 Bäume II Ordnung: Acer campestre/ Feldahorn, Prunus avium/ Vogelkirsche, Obstäume als Hochstamm, Carpinus betulus/ Hainbuche, Sorbus Aucuparia/ Vogelkirsche. Pflanzgröße: H, 3 x v., STU 18-20 innerhalb von Flächenpflanzungen: STU 16-18.
- 11.4 Für die Art und Größe der zu pflanzenden Sträucher und Hecken gelten folgende Festsetzungen:
- 11.4.1 Sträucher: Carpinus betulus/ Hainbuche, Corylus avellana/ Hasel, Euonymus europäus/ Pfaffenhütchen, Salix viminalis/ Korbweide, Sambucus nigra/ Holunder, Wildrosen, Blütensträucher innerhalb der „Privaten begrünten Flächen“ max. 25%-Anteil, Cornus mas/ Kornelkirsche, Cornus sanguinea/ Hartriegel, Lonicera xylosteum/ Heckenkirsche, salix caprea/ Salweide, Viburnum opulus/ gem. Schneeball. Pflanzgröße: bei Einzelstellung: 3 x v., 150-200

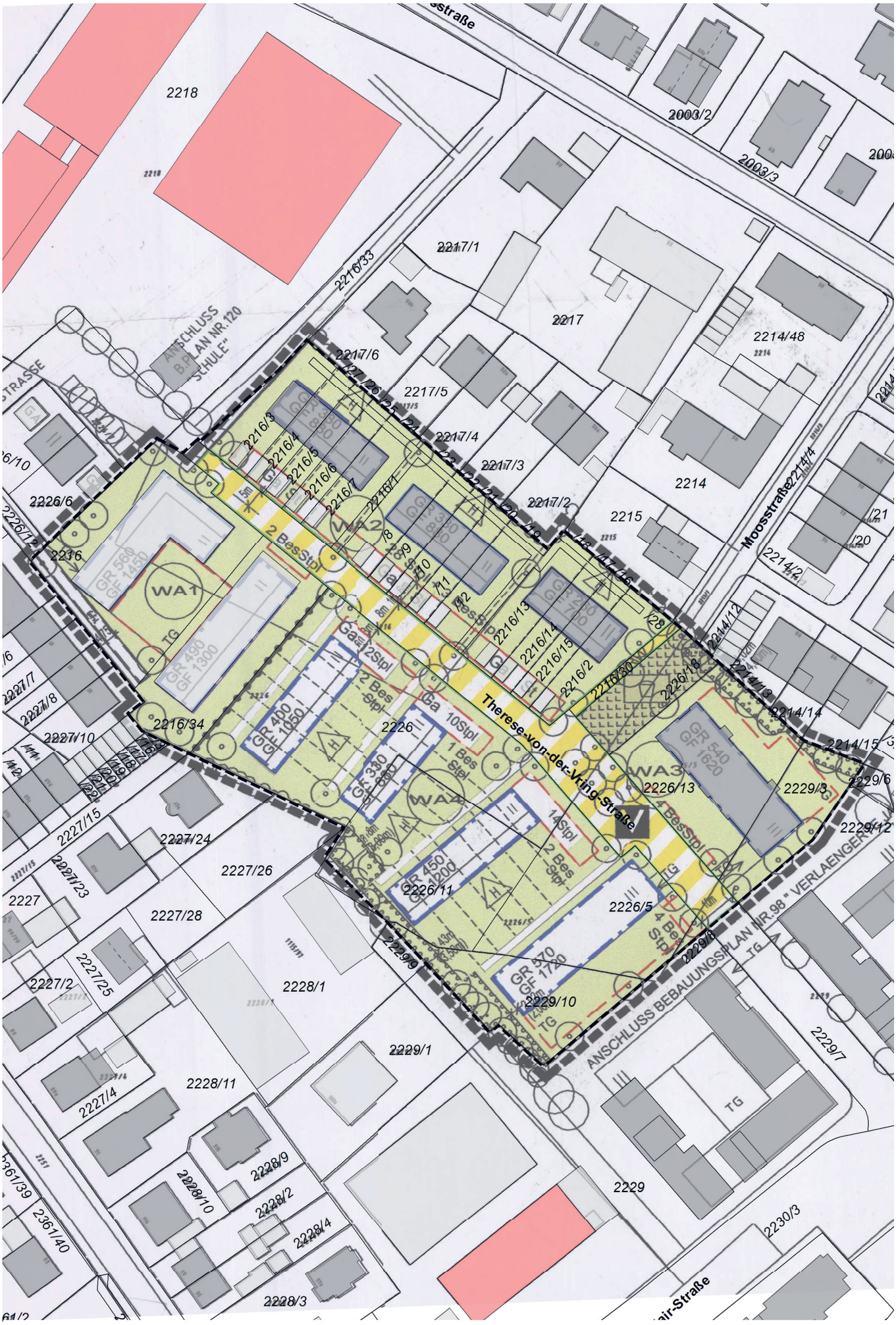


Abbildung 16: Bebauungsplans Nr. 126 „Bereich zwischen Amselstraße und Katharina-Mair-Straße“

Befreiungsmöglichkeiten gestalterische Festsetzungen

Nachfolgende Festsetzungen betreffen nicht die Gründzüge der Planung.
Befreiungen sind grundsätzlich denkbar, bedürfen aber einer Entscheidung im Einzelfall.

in der Fläche: 2 x v., 60-100, Pflanzdichte: in der Fläche pro 1,5m² ein Strauch.

- 11.4.2 Hecken: Carpinus betulus/ Haibuche, Cornus mas/ Kornelkirsche, Pflanzgröße 3 x v., 100-150, Pflanzdichte: pro lfm 3 Stück.
- 11.4.3 Bodendecker: nur in Ausnahmefällen wie Sichtdreiecken, Restflächen, Potentilla, Spiraea, Rosen, Stauden.
- 11.5 Kletterpflanzen: Aristolochia/ Pfeifenblume, Hedere helix/ Efeu, Parthenocissus i.S./Wilder Wein, Clematis i. Sorten/ Waldrebe, Humulus lupulus/ gem. Hopfen, Polygonum aubertii/ Knöterich, Pflanzgröße: 3 x v., m. Tb., 4-6 Triebe, 60-100.
- 11.6 Verkehrsflächen: Baumscheiben in befestigten Flächen müssen eine Größe von mindestens 10m² haben.
- 11.6.1 Öffentlich: Pro 4 Stellplätze ist ein Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen.
- 11.6.2 Privat: Pro 6 Stellplätze ist ein Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen.
- 11.7 Unabhängig von den Bestimmungen der Festsetzungen in 11.2 sind alle nicht überbauten oder als Geh-, Fahr- oder Stellplatzflächen genutzten Flächen (gem. Art. 5 BayBauO) als „Private Grünfläche“ gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pro angefangene 200m² ist ein Laubbaum I. Ordnung und 1 Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Pro Vorgarten im Allgemeinen Wohngebiet ist ebenfalls 1 Laubbaum I. Ordnung alt. 2 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. TG- oder Kellerdecken sind mit 60cm durchwurzelbarem Boden zu überdecken und gemäß Ausführungen von oben gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- 11.9 Die Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

Einfriedungen

- 12.1 Vorgärten sind von Einfriedungen freizuhalten.
- 12.2 Maschendraht oder Gitterelemente ohne Sockel, berankt bzw. hinterpflanzt. Gegenüber Verkehrsflächen senkrechte Holzlatten ohne Sockel oder Hecken.
- 12.3 Die Höhe des Zaunes von 1,20m darf nicht überschritten werden.
- 12.4 Sichtschutzwände können gartenseitig im EG bis zu einer Höhe von 2,00m und einer Tiefe von 3,00m errichtet werden.

Geländebewegungen

- 13.1 Es sind Aufschüttungen bis 1,0m über natürlichem Gelände zulässig. Die Übergänge zu den an den Bebauungsplan angrenzenden Grundstücken sind fließend herzustellen. Abgrabungen sind unzulässig.

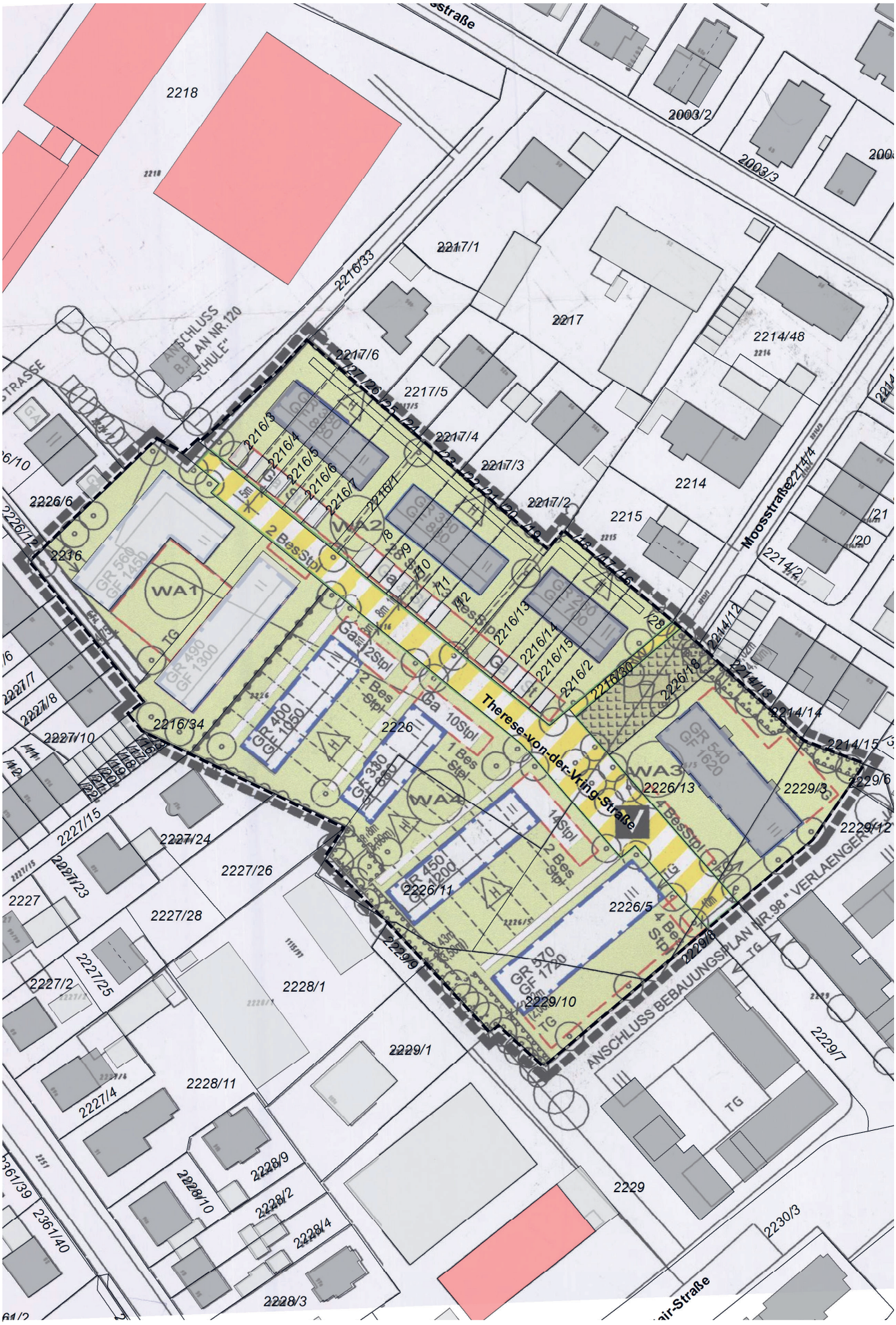


Abbildung 17: Bebauungsplans Nr. 126 „Bereich zwischen Amselstraße und Katharina-Mair-Straße“

Festsetzungen auf Basis von Fachplanungen

Nachfolgende Festsetzungen betreffen tiefbaubezogene Fachplanungen.
Befreiungsmöglichkeiten sind im Einzelfall mit der Tiefbauplanung abzustimmen.

Öffentliche Verkehrsflächen

- 6.1 Der im Plan festgesetzte verkehrsberuhigte Bereich ist als Mischfläche niveaugleich herzustellen. Rad- und Fußwege sind nicht gesondert auszuweisen. Bei Bedarf ist hier die Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Stellplätze (Besucherstellplätze) zulässig. Ihre genaue Lage ist im Zuge einer Projektplanung zu klären.
- 6.2 Die 5m breite Furt im Nordosten des Planungsgebietes ist für den öffentlichen Verkehr mit Pollern, die bei Bedarf (Rettungsdienste, Müllabfuhr) entfernt werden können, zu sperren.
- 6.3 Nicht fahrbahnbegleitende Fuß- und Radwege sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

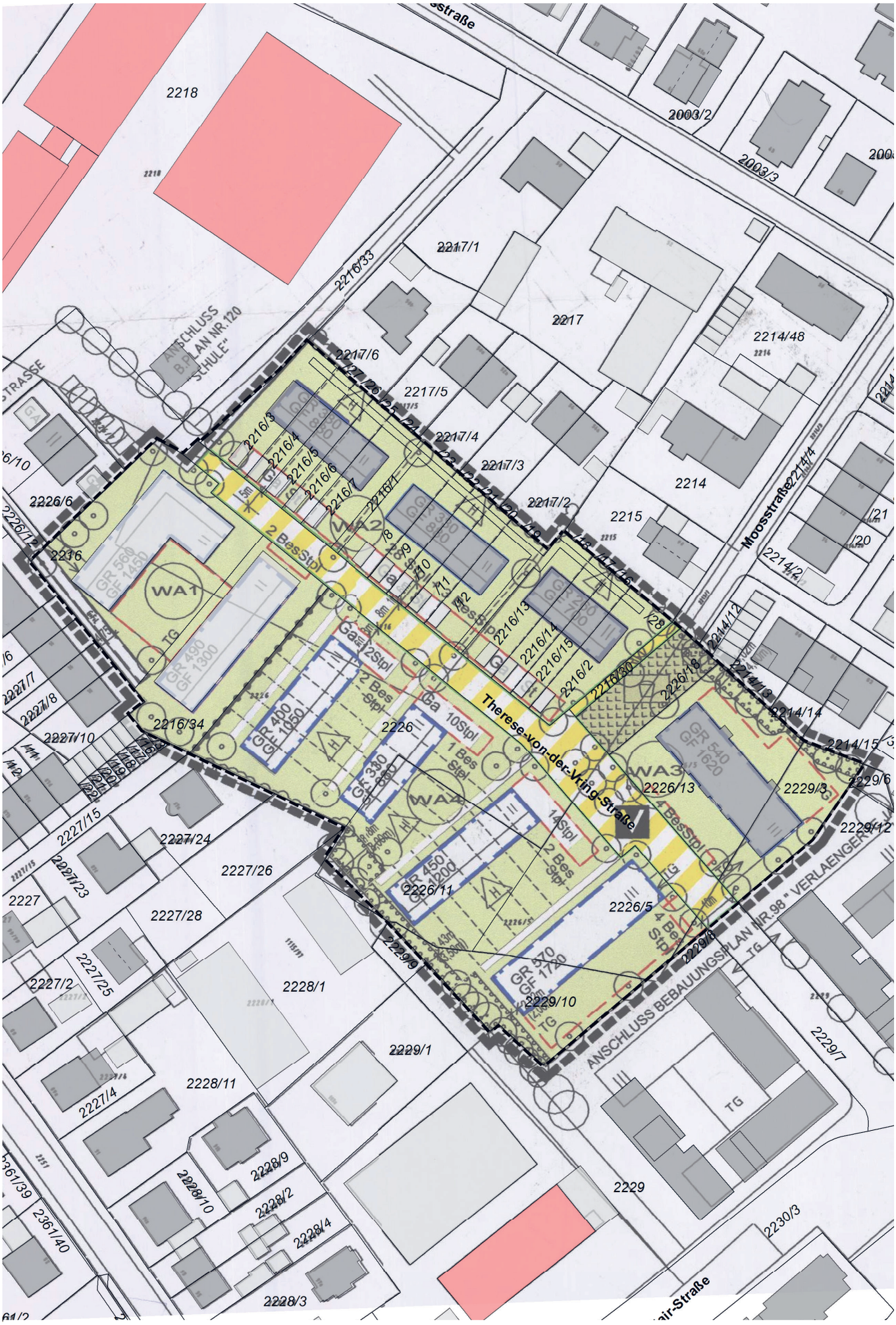


Abbildung 18: Bebauungsplans Nr. 126 „Bereich zwischen Amselstraße und Katharina-Mair-Straße“

Festsetzungen auf Basis von Fachgesetzen

Nachfolgende Festsetzungen betreffen Fachgesetze,
die auch im Zuge des Bauturbos einzuhalten sind. Befreiungen sind nicht zu erteilen oder mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

Abstandsflächen
- 7.1 Es gelten Art. 6 und Art. 7 Abs. 2-5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Immissionsschutz
- 8.1 In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes neu installiert oder verändert werden, dürfen keine festen Brennstoffe verbrannt werden.
- 8.2 Im Planungsgebiet ist die Verwendung halogenierter Kohlenwasserstoffe in gewerblichen Anlagen unzulässig.

Dinglich zu sichernde Flächen
- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesene Fläche im Nordwesten des Planungsgebietes ist zugunsten der Anlieger sowie zugunsten von Rettungsfahrzeugen dinglich zu sichern.

Telekommunikationsleitungen
14.1 Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.