



**I. Festsetzungen durch Planzeichen**

0		4.3		6.6.6	N	Nebenanlagen, für Gehwegbreite
1.		4.4		6.6.7	Mü	Müll
1.1		5.	<b>GRÜNLÄCHEN</b>	6.6.8	MuSt	Private Aufnahmefläche für Mülltonnen am Abholtag
1.2		5.1		6.6.9	TN	Notausgang Tiefgarage
1.2.1		5.1.1		6.7	TGa	Umgrünung von Flächen für Tiefgaragen und Zufahrten
2.	<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	5.1.2		6.8.1	TR	Fläche für Versorgungsanlagen, Elektrizität
2.1	GR 345	5.1.3		6.8.1	TR	Trafikstation
2.2	GR 1334	5.1.4		6.8.1	TR	Trafikstation
2.3	III	5.2		6.8.1	TR	Trafikstation
2.4	WH <sub>1</sub> 12,60	5.3		6.8.1	TR	Trafikstation
2.5		5.4		6.8.1	TR	Trafikstation
3.	<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>	6.	<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	6.8.1	TR	Trafikstation
3.1		6.1		6.8.1	TR	Trafikstation
3.2		6.2		6.8.1	TR	Trafikstation
3.3		6.3		6.8.1	TR	Trafikstation
3.4		6.4		6.8.1	TR	Trafikstation
3.5		6.5		6.8.1	TR	Trafikstation
4.	<b>VERKEHRSLÄCHEN</b>	6.5		6.8.1	TR	Trafikstation
4.1		6.6.1		6.8.1	TR	Trafikstation
4.2		6.6.2		6.8.1	TR	Trafikstation
4.2.1		6.6.3		6.8.1	TR	Trafikstation
4.2.2		6.6.4		6.8.1	TR	Trafikstation
4.2.3		6.6.5		6.8.1	TR	Trafikstation

**II. Textliche Festsetzungen**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO) zulässig sind ausschließlich Anlagen gem. § 4 Abs. 2 BauVO. Die Anlagen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sind dabei ausschließlich in den Erdgeschosses zulässig. Anlagen gem. § 4 Abs. 3 BauVO sind unzulässig.
  - Im WO sind im Baureum 7 ein Erdgeschoss mit Nutzungen I, S, das § 4 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauVO zulässig. Die Zubehöranlagen der Tiefgarage sind im Baureum 7 zulässig.
  - Fläche für Gemeinbedarf, Kindertagesstätte (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauBG) innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind Einrichtungen mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte zulässig. Das schließt die erforderlichen Stellplätze für Kinderwagen, Freizeitanlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO ein.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - Die maximale Wandhöhe (WH) bezieht sich auf die durch Planzeichen 6.2 festgesetzte maximale Fertig-Fußbodenhöhe im Erdgeschoss und endet mit der Oberkante der Mauer.
  - Die maximal zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gem. § 19 Absatz 4 Nr. 1 - 3 BauVO im Rahmen der Festsetzungen nach 7.1 bis 7.7 bis zu einer maximalen GR<sub>z</sub> von 0,1 überschritten werden.
- ABSTANDSFLÄCHEN**
  - Im Bereich der Hauszonen sind nicht überhöhte Bauweisen mit einer Höhe von max. 10 m zulässig, wenn sie in räumlicher Zusammenhang mit den Hauszonen stehen und mit den Belangen der Grünordnung vereinbar sind. Die Fahrdarstellungsfläche ist wasserundurchlässig als wassergebundene Decke, Schottersteinen oder Rasengrasflächen auszuführen.
  - Abweichend von der genannten Abstandsfestsetzung wird die Abstandsfäche in der Baureihe 12-15 nach Osten ergibt, um das erforderliche Maß bis zur Mitte der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Hauszone zu vermindern.
  - Abweichend von der genannten Abstandsfestsetzung wird die Abstandsfäche auf das aus den bauplanischen Festsetzungen ergebende Maß für folgende Baureihe reduziert:
    - Baureihe 1 und 8 zueinander
    - Baureihe 2 und 12 zueinander
    - Baureihe 3 und 6 zueinander
    - Baureihe 4 und 2 zueinander
    - Baureihe 8 und 12 zueinander
    - Baureihe 9 und 13 zueinander
    - Baureihe 10 und 14 zueinander
    - Baureihe 11 und 15 zueinander
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
  - Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
  - Haupteingänge zur Wohnnutzung sind nur auf den nördlichen Gebäudeseiten zulässig. Die Nichtwohnnutzung in EG des geplanten Gebäudes in Baureum 7 ist ausgeschlossen.
  - Die Erdgeschossbereiche der Reihenhäuser in den Baureumen 12, 13, 14 und 15 liegen je Baureum auf einer einheitlichen durch Planzeichen 6.2 festgesetzten Höhe.
  - Erdgeschossige Eingangsverbotene außerhalb der Baugrenzen sind auf jeweils 1 Vorplatz je Baureum und 1 Vorplatz je Baureum 11 mit einer Tiefe von maximal 2,0 m beschränkt. Die Breite ist auf höchstens 3 m begrenzt. Dies gilt nicht für die geplante Reihenaufbauweise in Baureum 12-15. Hier sind die Vorplätze auf eine Breite von 2 m und einer Tiefe von 1,50 m beschränkt.

**Hinweise durch Planzeichen**

1.1		bestehende Flurstücksgrenzen
1.2		bestehende Flurstücksgrenzen
1.3		bestehendes Gebäude
1.4		Bauobjektbeschränkung, vorsch. Vorgehen Teilung Reihenhäuser
1.5		Höhe bestehendes Gelände ü NN
1.6		Private Wege, Erschließungsflächen
1.7		vorgeschlagene Aufteilung Straßentrassenverkehrsfläche
1.8		Bäume Bestand, zu entfernen
1.9		Geländeschritt mit Nummerierung
1.10		Maßzahl in Metern

- In den durch Planzeichen festgesetzten Vorzonen für Balkone sind durchgehende Bauwerküberbautungen in einer Tiefe von 1,10 m zulässig. Darüber hinaus sind bis zu einem Verbleib der Gebäudehöhe Ausbautungen bis zur maximalen Tiefe der Vorzonen von 2,20 m zulässig. Diese Ausbautungen müssen versetzt liegen und mehrere Ausbautungen aufsteilen. In den jeweils obersten Geschossen sind Ausbautungen ausgeschlossen.
- Abweichend von 4.6 darf bei geplanten Gebäuden der Baureihe 5, 6, 8 und 10 die durch Planzeichen festgesetzte Vorzone für Balkone in allen Obergeschossen über die gesamte Gebäudehöhe bis zu einer Tiefe von 1,80 m ausgenutzt werden, sofern die Geschosse des obersten Geschosses 190 cm nicht überschreitet und das oberste Geschoss an drei Seiten um mindestens 1,50 m von der Außenwand zurücksteht.
- Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen ausschließlich im Bereich der als Pflanzung Nr. 4 Wohnungsgärten dargestellten Flächen in Richtung Süden um maximal 7 m überschritten werden.
- Fassadenverläufe für Loggien sind auch im Bereich der festgesetzten Baulinien auf 1/3 der Fassadenbreite bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.
- DÄCHER**
  - Es sind Flachdächer festgesetzt.
  - Abweichend von 5.1 und Planzeichen 3.3 können die geplanten Gebäude in den Baureihen 6, 8 und 10 geteilt über zwei übereinander liegenden Dächern mit einer Dachneigung von max. 20° aufweisen, sofern ihre Firstlinie in Nord-Süd-Richtung verläuft und der Abstand zwischen jeweiligen Trauf- und Firstlinie 4,00 m nicht überschreitet. Bei zurückliegenden obersten Geschossen können Dachflächen des darunterliegenden Geschosses als nutzbare Freizeitebene ausgenutzt werden. Bei Fläch 11 ist diese nutzbare Dachfläche im Osten auf eine Tiefe von 3 m beschränkt.
  - Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den jeweils obersten Dachflächen vollständig zu errichten, mit Ausnahme der erforderlichen technischen Details. Bei nicht benötigter Abstände sowie der benötigten Flächen für Sicherheitsverkleidungen (z. B. Solarsysteme, Sekurenanten). Sie sind um das Maß ihrer Höhe vom inländischen Dachrand zurückzusetzen.
  - Flachdächer, auch Dächer mit Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, sind gem. 12.17 dauerhaft extern zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen auf denen nutzbare Freizeitebene angeordnet sind. Die erforderlichen Dachneigungen sind auf Flachdächern in Kombination mit dem Drosselmaß gem. 11.1 umzusetzen.
  - Sonstige Dachbauten wie Dachterrassen und Satteldachsysteme sind auf der oberen Dachfläche zulässig und sind mind. um das Maß ihrer Höhe vom Dachrand zurück zu versetzen. Gestaltungsregeln an Fassaden sind nicht zulässig. Wärmepumpen werden auf den Dachflächen ausgeschlossen.
- AUFSCÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**
  - Geländeaufschüttungen sind zulässig zur Auffüllung des nicht überbaubaren Geländes bis zur Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße, zur Anhebung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geländebereichs auf ein einheitliches Höhenmaß, zur Mobilitätszentrale im Bereich der Freizeitebene sowie der festgesetzten Pflanzungshöhe sowie zur Geländeaufschüttung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche.
  - Nicht absteigende Lichtgraben-schächte sind ausgeschlossen.
  - Geländeaufschüttungen sind unzulässig.
- NEBENANLAGEN**
  - Oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauVO sind nur innerhalb der Baureihe, der Balkonvorräume gem. Planzeichen 6.3 und in den Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen entsprechend der durch Planzeichen festgesetzten Nutzung zulässig. Der Auszubauung ist nicht für die Fläche für Gemeinbedarf, Kindertagesstätte.
  - Die durch Planzeichen festgesetzten Nebenanlagen für unterirdische Nebenanlagen und das Mobilitätszentrum sind unter der Erdgeschossigen Bestimmung des Baureums 11 mit einer Höhe des Fertigfußbodens von 458,44 m zulässig.
  - Nebenanlagen (Müllkommunale, Netzaufzüge, Tiefgaragen, Fahrradgaragen) sind in den Materialien Holz, Stahl oder Beton zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
  - Als Dachform ist für sämtliche Nebenanlagen nur ein Flachdach bzw. flach geneigtes Dach mit der maximalen Neigung von 7° mit dauerhaft externer Dachbegrenzung zulässig.
  - Die maximale Wandhöhe für Nebenanlagen ist auf 2,8 m beschränkt, mit Ausnahme der Nebenanlagen Fahrradabstellplätze innerhalb des Mobilitätszentrums. Hier beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 3,10 m zzgl. Abdrückhöhe von 1,0 m.
  - Im terrassierten Gelände sind Fertigfußbodenebenen und Zugang zum Nebengebäude auf dem tieferliegenden Niveau der südlich angrenzenden Baureihe bzw. Freizeitebene anzulegen. Die Flächen sind auf dem tieferliegenden Niveau zu bepflanzen.
  - Abweichend von Absatz 7.1 sind außerhalb von Baureumen zulässig:
    - Kindertagesstätte gemäß Art. 7 Abs. 3 BaySO.
    - Anlagen für die Versorgung von Niederschlagswasser gemäß 11.2.
    - Nicht oberirdische Fahrradabstellplätze für Besucher gemäß Nr. 3 dieser Satzung.
  - Außereinander für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen sind wasserundurchlässig zu gestalten, z. B. als Plaster mit Rasterflüge, Rasengittersteinen oder wassergebundene Decke.
- EINFRIEDRUNGEN, STÜTZMAUERN, SICHTSCHUTZELEMENTE**
  - Einfriedrungen sind nur entlang der Flächen mit Pflanzung Nr. 4 "Wohnungsgärten" und entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Geländes anzulegen. An bestehende Wohnbauweise, in einer Höhe von max. 1,00 m sowie zur Umgrünung der Außenbereiche der Gemeinbedarfsfläche, in einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
  - Die Einfriedrungen sind offen, sockellos als grüner Maschendrahtzaun und Metallzaun mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu gestalten. Abschirmende Wirkung ist nur durch Begrünung zu erreichen.
  - Einfriedrungen oberhalb von Stützmauern dürfen nicht auf den Stützmauern montiert werden. Eine Montage an der rückwärtigen Seite der Stützmauer ist möglich.
  - Stützmauern sind zum Abfangen von Höhenunterschieden bis zu einer Maximalhöhe von 1,50 m zulässig. Die Oberkante der Stützmauer darf dabei die obere Geländeoberkante um max. 10 cm überschreiten.
  - Zwischen Wohnungsgärten sind Sichtschutzelemente in einheitlicher Größe und Gestalt bis zu einer Höhe von 2,50 m und einer Tiefe von bis zu 2,80 m ab Fassade zulässig.

- GRÜNRUNDUNG**
  - Die festgesetzte Bepflanzung ist nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung der Gebäude spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode herzustellen.
  - Die Begrünung und Bepflanzung ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu errichten und bei Verlust innerhalb von 12 Monaten wieder herzustellen. Notwendige Zugänge, die Fahrdarstellungsfläche nach 7 sowie Feuerwehrlinien sind von der Begrünung festzusetzen, gem. den Flächen für Pflanzbindungen Nr. 1-4 ausgenommen.
  - Für die als zu pflanzen festgesetzten Bäume sind standortgerechte, stabiltverträgliche Gehölze der Wuchsklasse I, II und III zu verwenden. Bei Baumarten innerhalb von Grünflächen sind für mind. 75 % der Gehölze standortgerechte heimische Arten zu verwenden. Landschaftsfremde Gehölze wie Scheinergasse und Thuja sind ausgeschlossen. Die Flächen sind nicht zu überdecken.
  - Die Mindestanzahlgröße für die als zu pflanzen festgesetzten Bäume I. und II. Wuchshöhe beträgt für Baumarten 20-25 cm und für Bäume III. Ordnung Stammumfang 18-20 cm.
  - Auf den Flächen mit Pflanzbindung 1, 3 und 4 sind pro angefangener 30 m² entweder ein standortgerechter Laubbau I. Ordnung, zwei Großbäume oder ein Obstbaum zu pflanzen. Die durch Planzeichen als zu pflanzen festgesetzten Bäume werden hierbei berücksichtigt.
  - Bei der Pflanzung von großen Bäumen I. und II. Wuchshöhe innerhalb von Begrünungsflächen sind mindestens 24 m² große, bei Bäumen III. Wuchshöhe mind. 12 m² große spartenfreie Flächen vorzusehen. Es sind auch geeignete Baumarten zulässig, wenn dies aus funktionalen Gründen erforderlich ist (z. B. geeignete Pflanzabstände, Windwurfschutz). Für Baumartengruppen die die ZTV (Vg) TR MÜ.
  - Bei Pflanzung von Bäumen I. und II. Wuchshöhe auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² an fachgerechter Bodenbauweise von mindestens 1,20 m vorzusehen. Bei Pflanzung von Bäumen III. Wuchshöhe ist ein fachgerechter Bodenbau von mind. 80 cm vorzusehen.
  - Flächen mit Pflanzbindungen oder Tiefgaragen sind mit mind. 60 cm fachgerechten Bodenbau zu überdecken.
  - Von grünordnungsrechtlichen Festsetzungen kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung primärweise vorzusehen ist. Die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Wahrung nachfolgender Interessen des öffentlichen Wohls erfolgt.
  - Einfriedrungen gem. 6.1 - 6.3 sind mit heimischen geschichtlichen, standortgerechten Laubbäumen zu hinterplanzen. Die Hecken sind je Fläche mit Pflanzung Nr. 3 einheitlich in einer Art auszuführen. Die Schnittkanten sind auf eine Höhe von max. 1,80 m zu begrenzen.
  - Befestigte Flächen sind nur in der Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung erforderlich sind.
  - Die nicht überbaubaren oder befestigten Flächen sind als Pflanz-, Wiesen- oder Rasenflächen zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Entsprechend muss bei Neubaus die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im geschützten Umfeld genutzt werden. Das Quartierkonzept vom Team für Technik vom 26.06.2021 ist zu beachten.
  - Wasserrflächen sind mit einer heimischen Wildkräutermischung mit einem Kräuteranteil von mind. 30 %, Rasenflächen als Kiefernrasen mit einem heimischen Wildkräutermischung mit einem Kräuteranteil von mind. 20 % anzulegen.
  - Sitzwände sind durch Kletterpflanzen oder vorgegebene Stützanker zu begrünen.
  - Flächen mit Pflanzbindung Nr. 2 sind mit einer heimischen Hochstaudenmischung mit autochthonen Saatgut im einem Kräuteranteil von 100 % anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Ansatz erfolgt auf Rohboden oder angereichertem Boden. Die Flächen können zusätzlich mit Kleinsträuchern mit einem Anteil 30% begrünt werden.
  - Als Mindestanforderung für Dachbegrünungen ist eine Extensivbegrünung mit mind. 10 cm starker strukturbereicher Vegetationsschicht herzustellen. Die Planung, Ausführung und Pflege ist gemäß den Richtlinien der Fachkommission Landschaftsbauentwicklung Landschaftsbau (FL) durchzuführen.
- textliche Hinweise**
  - Energie**  
Zur Förderung der Energieeffizienz wird insbesondere auf das Gebäuderisikoprüfung (GEG) in der gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubaus die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im geschützten Umfeld genutzt werden. Das Quartierkonzept vom Team für Technik vom 26.06.2021 ist zu beachten.
  - Baugrund**  
Bezüglich der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schweißlagen für Gründung sind im Vorfeld geotechnische Untersuchungen von BGU vom 08.12.2020 mit den Ergänzungen vom 02.03.2021 vorzulegen.
  - Bodenmanagementkonzept**  
Im Zuge der Bauplanung ist ein Bodenmanagementkonzept verbindlich vereinbart und durch die zuständige Behörde genehmigt zu werden. Die Flächen sind nach der Baubeginn bodenmechanisch und bodenkundlich abzufragen nach DIN 19308 ergänzt werden.
  - Altlasten**  
Beim Auftreten von Bodenverunreinigungen oder Grundwassererschmutzungen ist das Landratsamt Freising, Sachgebiet 41, unverzüglich zu verständigen. Es ist dafür Sorge zu treffen, dass bei entsprechender Wasserdurchlässigkeit und/oder Untersuchung auf entsprechende Parameter sowie die ordnungsgemäße Entsorgung erfolgt.
  - Vor- und Entsorgungsanlagen:**  
Besondere Vor- und Entsorgungsanlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Die Vor- und Entsorgungsanlagen sind vor Beginn der Arbeiten zu errichten. Im Falle von Neu- oder notwendiger Umgrünung von Vor- und Entsorgungsanlagen sind die jeweiligen Leitungsregeln rechtzeitig zu informieren.
  - Erschließung**  
Zur Erschließung der Objekte im Geltungsbereich sind für die Verlegung von Gasversorgungsleitungen und Wasserversorgungsleitungen folgende Spartenräume in Hinblick auf die Abstände mit den jeweiligen Anbauhöhen der Stützmauer Freising vorzusehen. Leitungsstellen der Freisinger Stadtwerke, die nicht über öffentliche Grund führen, sind mittels entsprechender Dienstbahnen unentgeltlich und auf Anweisung der Stadt Freising zur Verfügung zu stellen und zu unterhalten.
  - Kampfmittel**  
Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich Fundamenten aus dem 2. Weltkrieg jeder Grundstückseigentümer verpflichtet ist, vor Beginn seiner Arbeiten eine Gefahrenebene vorzunehmen. Das „Merkmale über Fundamente“ des Bayerischen Staatsministeriums des Innern sind zu beachten.
  - Denkmalschutz**  
Für Bodengrenzfähigkeit der Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine archäologische Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
  - Traglast Tiefgarage**  
Die Traglast der Tiefgarage ist so zu bemessen, dass sie im Bereich der notwendigen Feuerwehrlinie mit einer Traglast von mind. 20 t/m² (200 kN/m²) belastet werden kann. Es gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr.
  - Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:**  
Infolge von Starkregeneignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Tiefgaragen, Keller- und Kellergeschossen verhindern. Kellerfenster sowie Kellerabläufe sollen wasserundurchlässig und mit Aufbauten, z. B. vor Lichtschächten, ausgeglichen werden.
  - Veränderung**  
Eine den rechtlichen und fachlichen Anforderungen entsprechende Nutzungsänderung ist im Vorfeld der Veräußerung im Rahmen der Bauausführung nachzuweisen. Zudem ist ein Aufwandsnachweis mit einem Gesamtsumme von mind. 100 € (Freising vom 26.08.1998) nachzuweisen. 15-minütiger Dauer zu errichten und mit den Bauarbeiten einzuweisen. Auf das Gelände zur Regenwasserabfuhr mit Überflutungsschutz, Dr.-Ing. Joachim Lohr, Stand 07.05.2023, zu beauftragen ist.
  - Wärmepumpen**  
Wärmepumpen sind entsprechend dem Stand der Lärmrichtlinien festzusetzen zu errichten und zu betreiben (erforderliche Schalldämmwert LWA  $\geq 50$  dB(A)). Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe verursachten Beurteilungswerte dürfen an den maßgeblichen Messstellen im Freien vor der Grundstücksgrenze nicht über den nach DIN 4109 schwebelastigen Aufenthaltswert (in der Höhe von 6 dB(A) reduzierten Beurteilungswert des TA-Lärm (Freising vom 26.08.1998) nicht überschreiten.  
- Allgemeines Wohngebiet am Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 49 dB(A)  
- Allgemeines Wohngebiet in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr, ungesamte volle Nachtstunden maßgebend): 34 dB(A)  
Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionswerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.  
Gestaltflächen  
Es wird darauf hingewiesen, dass für die Allgemeinen Wohngebiete sowie die öffentlichen Verkehrsflächen ein Gestaltungskonzept erarbeitet wurde. Dieser gibt Beispiele und Möglichkeiten zur Gestaltung für ein qualitativ hochwertiges Quartier vor. Der Gestaltungskonzept ist Bestandteil der vertraglichen Regelungen zum Bebauungsplan.
  - Freifachgestaltung**  
Mit den Bauarbeiten ist ein Freifachgestaltungskonzept im M 1:100 vorzulegen, mit dem die Freifachgestaltung der Freiflächen erreicht bzw. Fassungsvermögen (Angaben zur Bepflanzung mit eindeutiger botanischer Bezeichnung und Pflanzgröße, Darstellung der befestigten Flächen, deren Nutzung, deren Oberfläche und Entwässerung, Darstellung von Einfriedungen und Nebenanlagen).
  - Planungsdauer**  
Die Planleistung dieses Bebauungsplans liegen die aktuellen Vermessungen der Stadt Freising zugrunde. Die Maße sind nur für die Vermeidung von potentiellen Ungenauigkeiten zu überprüfen. Rechte können aus der Planerstellung nicht abgeleitet werden.
  - Bauökologie**  
Bei der Bauausführung ist auf den Einsatz von umweltverträglichen und nachhaltigen Baustoffen zu achten.
  - Artenenschutz**
    - Entsprechend des im Rahmen der Bebauungsplanung erstellten Fachberichts zur speziellen Artenvielfalt sind folgende Vermessungen, Ausgüts- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:
      - Rodungsbauflächen: Baufeldbesetzung am 1. Oktober bis 28. Februar
      - Ökologische Baubegleitung, um die fachgerechte Durchführung der Maßnahmen sicher zu stellen
    - Auf vorgegebene Glasflächen ist zu verzichten, insbesondere als Lärmschutzelemente, an Durchgängen und als Erdwegauslässe. Es wird empfohlen, Vogelstuhlschutz der Kategorie A nach DIN 191040 einzusetzen. Das Vorgehen gilt die Hinweise des Leitfadens der Länderbeitragspartnerschaft der Vogelschutzverbände, Beschluss 21.01 vom 19.02.2021, Verbindung von Vogelstuhlschutz mit Glasflächen.
    - Beleuchtungen sind so zu errichten, dass auch bei einem 100%-igen Niederschlagsereignis, das Wasser nur entsprechend einer 5-jährlichen Regenereignis mit 15-minütiger Dauer wasserabgeleitet wird.
  - Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist über offene Systemen, Systemen und/oder über unterirdisch eingebaute Systemen auf dem

**Bebauungsplan Nr. 162 "NEUSTIFTER FELD" mit Grünordnungsplan**



Bebauungsplanung: planet architektenpartnerschaft mbB  
Grünplanung: Amt 61  
Datum: 16.06.2023 / geändert

Die Stadt Freising erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.09.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374), Art. 8 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 380, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.05.2021 (BGBl. I S. 1602) diesen Bebauungsplan als

**S A T Z U N G**

Die Satzung besteht aus  
Teil I: Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen  
Teil II: Festsetzungen und Hinweise durch Text  
Teil III: Begründung