

## Baustruktur / Dorfbild

- Gemischte Baufläche**  
Darstellung der im Dorfkern vorhandenen Nutzungsmischung, entspricht nicht der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich gem. § 34 BauGB und §35 BauGB
- Wohngebiet**  
Darstellung der im Dorfkern vorhandenen reinen Wohnnutzung entspricht nicht der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich gem. § 34 BauGB und §35 BauGB
- Gemeinbedarf**  
Darstellung der im Dorfkern vorhandenen Gemeinbedarfsnutzungen, entspricht nicht der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich gem. § 34 BauGB und §35 BauGB

- Baudenkmal**  
Erhalt und denkmalgerechte Sanierung  
1: Filialkirche St. Michael 2: ehem. Beinhaus-Friendskapelle 3: Steinmadonna - Heiligenfigur 4: Schulhaus 5: ehem. Kuratenhaus-Waschhaus 6: ehem. Kuratenhaus-Pfarrhaus 7: Grenzmarkstein
- Gebäude mit besonderen Funktion**  
Erhalt und Wiedernutzbarmachung  
1: Feuerwehr 2: Schützenheim 3: Kramerladen 4: Gasthaus
- Ortsstrukturprägende Gebäude**  
Erhalt der Gebäudestruktur bei Sanierung oder Neubau

- Nachverdichtungspotenziale**  
Nachverdichtung im Innenbereich gem. § 34 BauGB
- Entwicklung Gemeinbedarf**  
Potentialfläche für die Gestaltung einer Dorfmitte
- Ortsabrundung**  
Satzung zur Baurechtsschaffung erforderlich, vorbehaltlich Sicherung der Erschließung
- Blickbeziehung**  
Blickbeziehung erhalten
- Besondere Orte**  
Blickbeziehung erhalten und Aufenthaltsqualität z.B. durch neue Bankstandorte erhöhen oder sichern

## Vegetation

- Baumbestand**  
Erhalt und Pflege bestehender Bäume
- Innerörtliche Grünfläche / Vorgartenzone**  
Sicherung innerörtlicher naturräumlich bedeutsamer Grünflächen  
Sicherung der grünen Vorgartenzone entlang der Zellhauser Straße
- Ortsrandeingrünung Bestand**  
Erhalt und Pflege bestehender Ortsrandeingrünung
- Ortsrandeingrünung Planung**  
Grüner Ortsabschluss aus heimischen Gehölzarten

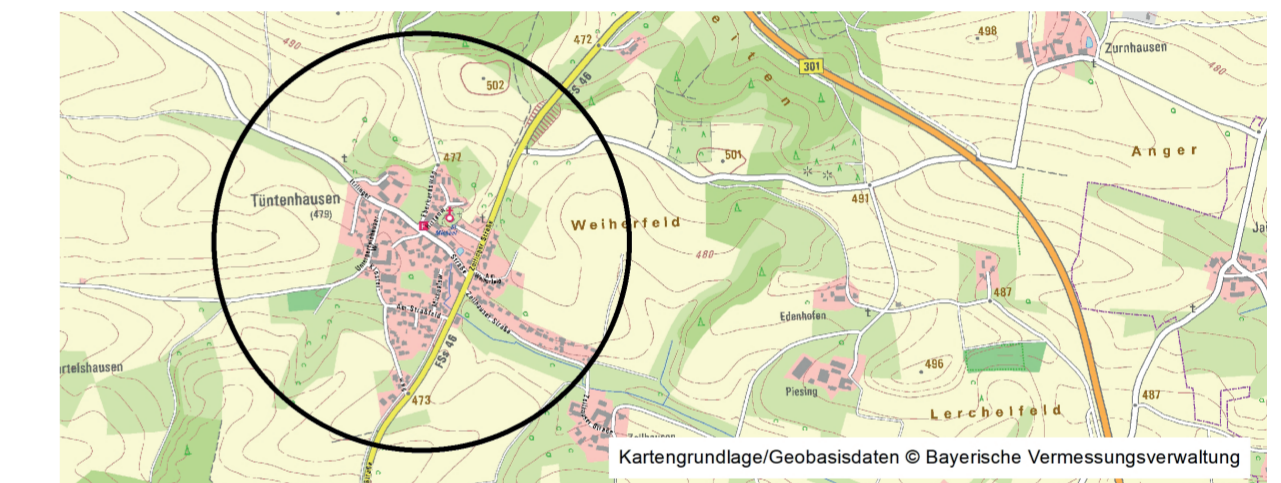
## Gewässer

- Tüntenhauser Graben**  
nachrichtliche Übernahme
- Renaturierung Tüntenhauser Graben**  
Schematische Darstellung Renaturierung Bachverlauf um Abfluss zu verzögern mit Ausbildung Gewässerrandstreifen zur Anlage von Saumbiotopen (K1)
- Acker- / und Gewässerrandstreifen**  
Zur Anlage von Saumbiotopen (K1)
- Tüntenhauser Graben verrohrt**  
nachrichtliche Übernahmen
- Tüntenhauser Graben geplant**  
geplanter Graben Bypass im Zuge des Hochwasserschutzes
- Überschwemmungsgebiet**  
nachrichtliche Übernahmen des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets
- Suchraum Retention**  
Unterbringung von Retentionsflächen prüfen

## Erschließung

- Ergänzung Fuß- und Radweg**  
Radwegeverbindung Freising - Zolling und Grabenbegleitender Fußweg
- Sicherung bestehender Fußweg**  
Radwegeverbindung Freising - Zolling und
- Sicherung bestehende Bushaltestelle**  
Sicherung und barrierefreier Ausbau der bestehenden Bushaltestelle

## Rahmenplan Tüntenhausen



Verfasser: Stadt Freising  
Amt für Stadtplanung,  
Umwelt und Klimaschutz

Datum: 18.03.2026

Entwurf für Beschluss im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 18.03.2026