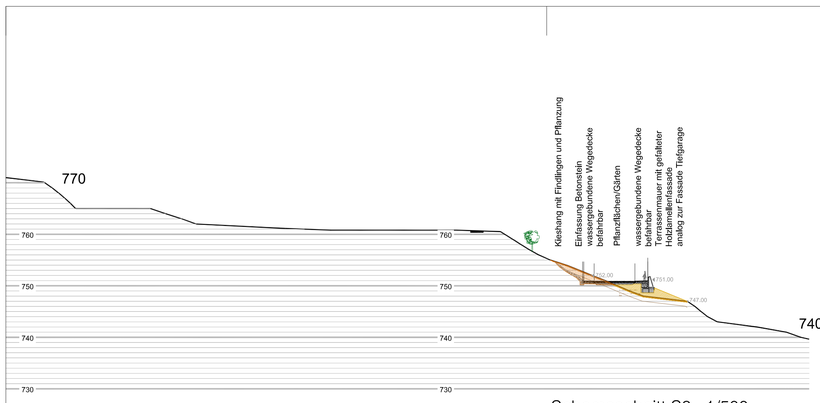
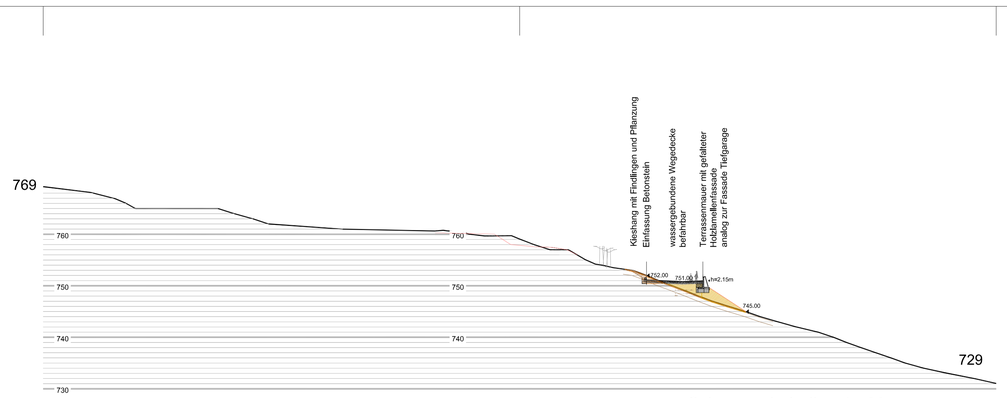
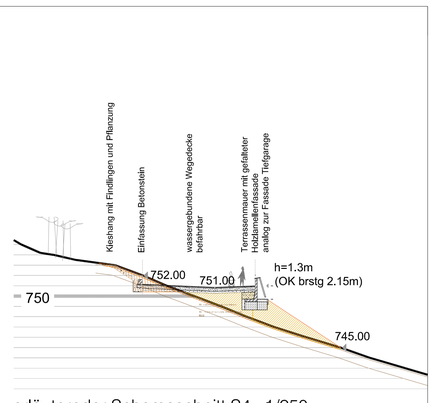


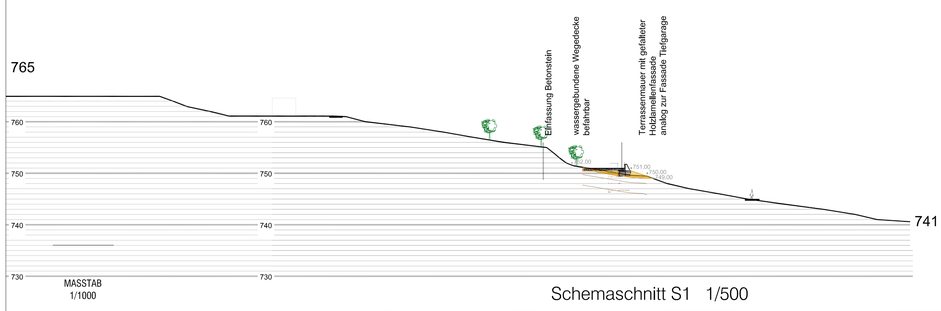
Schemaschnitt S3 1/500



Schemaschnitt S4 1/500

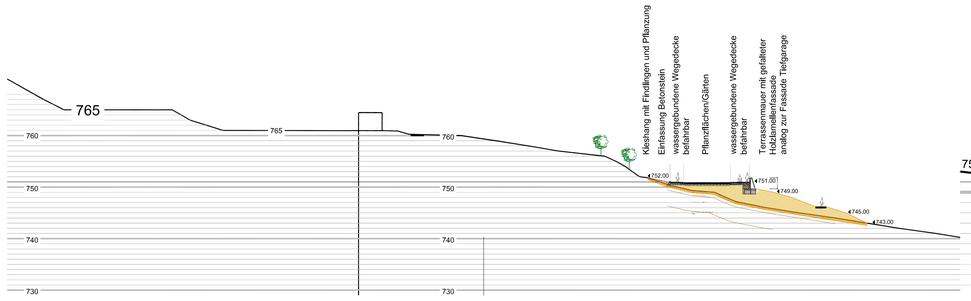


erläuternder Schemaschnitt S4 1/250

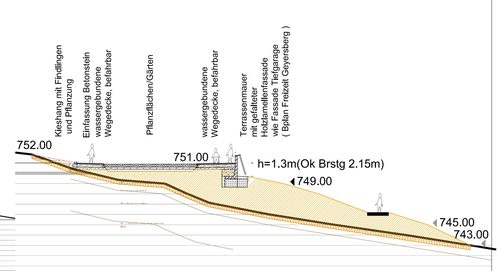


MASSTAB
1/1000

Schemaschnitt S1 1/500



Schemaschnitt S2 1/500



erläuternder Schemaschnitt S2 1/250

C. Festsetzung durch Text

§ 1 Bestandteile
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung (A), den Festsetzungen durch Planzeichen (B) und den Festsetzungen durch Text (C) in der Fassung vom 16.12. 2019
Hinweise zum Umweltschutz und die Begründung sind beigefügt.

§ 2 Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich für die Neuaufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es werden für die Art der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen getroffen:

(1) Im SO Fremdenverkehr sind Nutzungen / bauliche Anlagen für Freizeit, Erholung, Fremdenverkehr und Tourismus zulässig. Dies sind insbesondere:

- Beherbergungsbetriebe, Hotels, Pensionen und Boardinghäuser
- Ferienwohnungen
- zugehörige Büro- und Verwaltungsräume
- Betriebsleiterwohnungen
- Gastronomie mit Außenbewirtungsflächen
- Tiefgaragen bzw. Hanggaragen erdüberdeckt und begrünt
- Campingplätze mit entspr. Versorgungs- und Infrastrukturgebäuden
- Fuß- und Wanderwege / Radwege
- Aufenthaltsflächen im Freien für Spiel und Sport
- Naherholungsflächen im Freien

(2) In der öffentlichen Grünfläche sind zulässig:
- Fuß- und Wanderwege / Radwege
- Platzaufweitungen als Ruhe- und Aufenthaltszonen
- Flächen für Sonderbepflanzungen
- Blumen- bzw. Kräuterwiesen

§ 4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen zur Baugrenze, zur max. zulässigen Grundfläche, zur max. zul. Geschossfläche, zur zul. Geschossigkeit und zur max. zul. Wand- bzw. Gebäudehöhe:

(1) Es ist eine max. Grundfläche von 4.000 m² zulässig
(2) Es ist eine max. Geschossfläche von 20.000 m² zulässig
(3) Es sind max. 6 Geschosse zulässig - zusätzlich ein Untergeschoss
(4) Die max. zulässigen Wand- bzw. Gebäudehöhen werden durch Maximalhöhen ü.N.N. festgelegt.

§ 5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 bzw. § 23 BauNVO)

(1) Für den Bereich SO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
Wie offene Bauweise, jedoch sind auch Gebäude über 50m zulässig.

(2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (Baufeld).
Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

(3) Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten, jedoch dürfen sich die erforderlichen Abstandsflächen auch auf anschließende öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen erstrecken.

(4) Untergeordnete Gebäudeteile bzw. Vorbauten im Sinne des Art.6 (8) BayBo dürfen über die Baugrenze bis zu 1,5m vortreten.

(5) Als Obergrenze für die Beherbergungskapazität werden max. 300 Betten festgesetzt.

§ 6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

(1) Stellplätze und Garagen sind nur in den festgesetzten Flächen zulässig.
(2) Oberirdische Garagen oder Carports sind nicht zulässig.
(3) Stellplatzschlüssel nach GaStellV bzw. nach dem Stellplatzschlüssel der Stadt Freyung.

§ 7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.4 BauGB)

(1) Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.
(2) Zulässige Beläge für Straßenflächen
- Asphaltbelag
- Pflasterbelag (Granit, Beton)
(3) Fußwege sind vorzugsweise in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
Zulässig sind auch Pflasterbeläge (Granit oder Beton) mit wasserdurchlässigen Fugen.
Zulässig sind auch Asphaltbeläge (als besonders gehfreundlicher Belag).

(4) Fußwege sind auch aufgeständert in Form von Holzstegen (mit entspr. Absturzsicherungen) zulässig.
(5) Stellplätze
Stellplätze sind nur in den gekennzeichneten Flächen zulässig (siehe auch § 6 Stellplätze).
Die Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Konstruktion zu gestalten:
Kies, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine
Die Fahrgassen sind vorzugsweise in wasserdurchlässiger Konstruktion zu gestalten.
Auch Asphaltbeläge mit Regenwasserableitung in anschließende Grünflächen sind zulässig.

§ 8 Geländegestaltung

(1) Die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenlinien definieren das geplante Gelände nach Abbruch der GESA-KLINIK (samt baulicher Anlagen im Freibereich).
(2) Geländeveränderung zur Herstellung von Fußwegen, Platzaufweitungen und bepflanzten oder unbepflanzten Landschaftsterrassen sind zulässig.
(3) Zur Modellierung entspr. Landschaftsterrassen und neuer Fußwegtrassen sind entspr. Geländesprünge bis zu einer Höhe von max. 4,5 m zulässig. Der Übergang ist weich zu gestalten in Form von angepaßten neuen Böschungen (siehe Schemaschnitte 1 - 4). Soweit dies im Rahmen einer schlüssigen Freiraum- bzw Geländegestaltung nicht möglich oder sinnvoll ist, sind auch Geländestützmauern zulässig bis zu einer Höhe von max. 2.0m (Urgelände - OK Terrasse / Fußweg) von max. 2m.
Die dafür notwendigen Geländestützmauern sind als Natursteinmauern, vorzugweise als Trockenmauerwerk bzw. Schwergewicht- Natursteinmauer (örtl. Granit) oder als Stahlbetonmauern mit Holzverkleidungen zulässig.
Sollten mehrere Geländestützmauern erforderlich werden, so ist ein Mindestabstand zwischen diesen Mauern von mind. 1 H (sichtbare Höhe der Geländestützmauern) einzuhalten.
(4) Geländeauffüllungen sind vorbehaltlich der zum Zeitpunkt der Auffüllung geltenden abfall- und wasserrechtlichen Bestimmungen, mit nach DIN 18196 geeigneten, verdichtungsfähigem Erdreich zulässig.
In den durch den Abbruch entstandenen Baugruben ist ggf. eine Geländeauffüllung mit inertem Bauschuttmaterial bis 0,6m unterhalb der festgesetzten Geländehöhen zulässig.
Gemäß § 14 der textlichen Festsetzungen ist auch für Geländeveränderungen ein Baugenehmigungsverfahren (kein Freistellungsverfahren zulässig) durchzuführen. Die Zulässigkeit der verwendbaren Materialien ist in einem eigenen Verfahren behördlich zu überprüfen.

§ 9 Gebäudegestaltung

(1) Garagenanlagen bzw. Tiefgaragen im Planungsbereich sind, soweit sie nicht überbaut sind, mind. 60cm zu überdecken und entsprechend intensiv oder extensiv zu begrünen bzw. in die Freiflächengestaltung zu integrieren.

(2) Dachgestaltung
Es sind folgende Dachformen und Dachdeckungen zulässig.
Flachdächer (FD), extensiv begrünt Pultdächer (PD), max. 7° Dachneigung - Blechdeckung nicht glänzend
Satteldächer (SD), max. 7° Dachneigung. Blechdeckung nicht glänzend
Dacheindeckungen mit Kupferblech sind nicht zulässig

§ 10 Beleuchtung

In Waldflächen ist die Errichtung zusätzlicher, dauerhafter Beleuchtungseinrichtungen nicht zulässig. Die Errichtung neuer Beleuchtungseinrichtungen bleibt auf dem verkehrsflächennahen Bereich und das engere Umfeld von Gebäuden und Parkplätzen beschränkt. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

§ 11 Schallschutz

Die Schutzbedürftigkeit aller Immissionsorte im Sondergebiet " SO Entwicklungsfläche Fremndenverkehr " vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird derjenigen eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO gleich gesetzt.
Die Prüfung der Einhaltung entsprechender Schallschutzwerte bei geplanten baulichen Anlagen und auch die Prüfung der lärmtechnischen Anforderungen zur Anlagennutzung erfolgt im Genehmigungsverfahren.
Entsprechend prüffähigen Planunterlagen sind den Baueingaben beizulegen.

§ 12 Niederschlagswasser

Bei allen baulichen Anlagen ist das Niederschlagswasser geordnet abzuführen. Vorrangig ist das Niederschlagswasser zu versickern. Sollte dies nicht bzw. nicht vollumfänglich möglich sein, sind entsprechende bzw. geeignete Regenrückhalteeinrichtungen zu errichten - abgestimmt auf die Aufnahmefähigkeit des vorhandenen öffentlichen Kanalsystems (Trennsystem).

§ 13 Grünordnung

(1) Für Geländeveränderungen, Maßnahmen des Wegebaus, Platzgestaltungen, Pflanzflächen, Anlagen von Blumen- bzw. Kräuterwiesen u.ä.m. sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne dem jeweiligen Bauantrag beizufügen. Gemäß § 14 der textlichen Festsetzungen ist auch für Geländeveränderungen ein Baugenehmigungsverfahren (kein Freistellungsverfahren) durchzuführen.
Als Bestandteil des Genehmigungsverfahren sind die im Umweltbericht erläuterten Datenlücken für die genannten Arten zu beheben und entspr. Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

(2) Dauerhafte Einfriedungen sind nur außerhalb öffentlicher Grünflächen und außerhalb von Waldflächen zulässig.
Als Einfriedung sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen oder Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis zu einer max. Höhe von 1.25 m zulässig.
Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (es sind ausschließlich Punktfundamente zulässig).
Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mind. 15cm betragen.

(3) Je 5 Stellplätze (im Freien) ist ein standortheimischer Laubbaum in Hochstammqualität gemäß Auswahlliste im Umweltbericht zu pflanzen.

(4) In privaten Grünflächen sind in untergeordnetem Umfang befestigte Spazierwege zulässig.

(5) Ausgleich von Eingriffen

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 6.494m² wird auf den stadteigenen Flurstücken 1361, 1362, 1363 Gmkg. Wolfstein sowie auf dem stadteigenen Flurstück 4316/3 Gmkg. Kumreuth erbracht.
Die durchzuführenden Maßnahmen sind in dem beigefügten Lageplänen dargestellt.
Die festgelegten Maßnahmen sind bis Abschluss der Maßnahmen einzuleiten.
Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen in der nachfolgenden Pflanzperiode und die Durchführung der Pflegemaßnahmen hat ab dem Folgejahr nach Abschluss der Maßnahme zu erfolgen.

(6) Beseitigung von Gehölzen

Die Beseitigung von Gehölzen hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen. Also keine Gehölzentfernungen im Zeitraum März bis September.
Für die im Eingriffsbereich erfassten potenziellen Quartiersbäume von Fledermäusen und höhlenbrütenden Vogelarten gilt:
- Die Rodung potenzieller Quartiersbäume erfolgt vorzugsweise im Oktober im Beisein einer qualifizierten Umweltbaubegleitung.
Bei Bäumen, die nicht als Winterquartiere in Frage kommen oder bei denen nach örtlicher Überprüfung ein Besatz ausgeschlossen werden kann, können im Zeitraum von Oktober bis Februar gefällt werden.
Eine Entfernung besetzter / potentieller Winterquartiere ist eingränzend im Mai möglich, wenn durch enspr. Rückschnitt und Verschluss der Höhlen zum Eingriffszeitpunkt eine Nutzung durch Brutvögel oder Fledermäuse ausgeschlossen ist.
- Geeignete Höhlenabschnitte werden als Quartier gesichert durch Anbringen des jeweiligen Stammabschnitts im verbleibenden Waldbestand des Geltungsbereichs (freier Anflug muss gewährleistet sein, Länge der Stammabschnitte 3-4m, siehe auch Hinweise mit Bildbeispiel im Umweltbericht).
Die Standorte sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
- Im oben genannten Waldbestand sind zeitgleich zur Fällung der potenziellen Quartiersbäume je entferntem potenziellem Quartiersbaum 3 Fledermauskästen an geeigneten Stellen anzubringen (freier Anflug, bevorzugt Lage an Waldinnen- oder –außenrändern). Die Standorte sind durch die Umweltbaubegleitung festzulegen. Die Standorte sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

(7) Festgesetzter Gehölzerhalt

Gehölze, deren Erhaltung festgesetzt ist, sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
Bei Baumaßnahmen im Wurzelbereich sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 zu treffen.

Bei eingetretenen Schäden, abgängigen Bäumen erfolgt Ersatzpflanzung gemäß den Vorgaben für festgesetzte Bepflanzungen im näheren räumlichen Umgriff des Baumstandortes.

(8) Festgesetzte Bepflanzungen

Bei festgesetzten standortheimischen Gehölzen ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial gemäß eab (Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern) aus der Herkunftsregion 3 (Südostdeutsches/Ostbayerisches Hügel- und Bergland) zu verwenden.
Artenauswahl gemäß Gehölzartenliste im Umweltbericht.

Mindestpflanzgrößen in Hecken, Gehölzgruppen:
Heister 2xv, 150-200
Sträucher 2xv 60-100
Einzelbäume Hochstamm (StU mind. 18-20 cm, 3xv) oder vergleichbare Solitärqualität

Pflanzung von Einzelbäumen in jeweils mindestens 10 m² offenem und mindestens 16 m² durchwurzelbarem Boden; im Bereich bisher befestigter Flächen ist ein Bodenaustausch bis auf den gewachsenen Untergrund vorzunehmen, der Austausch muss auf der gesamten Baumscheibe erfolgen.

§14 Baugenehmigung

Bei alle baulichen Anlagen (i.S.d. Art 2 Abs. 1 BayBO) und allen Geländeveränderungen ist ein Baugenehmigungsverfahren (kein Freistellungsverfahren zulässig) durchzuführen.
Entsprechende Bauanträge sind in Kombination mit den jeweiligen Freiflächengestaltungsplänen bei der Stadt Freyung einzureichen.

Hinweise

1 Schallschutz
In den Einzelgenehmigungsverfahren ist auf Anforderung der Genehmigungsbehörde die Vorlage schalltechnischer Gutachten notwendig. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm bzw. Nr. A.1.2 der 18. BImSchV, dass die Beurteilungspegel der vom jeweils geplanten Vorhaben ausgehenden Geräusche unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel für gewerbliche Anlagen nach den Vorgaben der TA Lärm und für Freizeit- und Sportanlagen nach den Vorgaben der 18. BImSchV) die Immissionsrichtwerte aus Nr. 6.1 der TA Lärm bzw. nach §2 Abs. 2 der 18. BImSchV einhalten oder unterschreiten können.

2 Landwirtschaft
Eine ordnungsgemäße Nutzung der anschl. landwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden - ebenso evtl. davon ausgehende Immissionen (Geruch, Staub, Lärm,...).Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Höchstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

3 Baumsturzzonen
Bei allen (neuen) baulichen Anlagen sind entspr. Baumsturzzonen zu beachten.Soweit Bauwerke in der Baumsturzzone (25m) liegen, sind die Dächer baumfallsicher verstärkt auszubilden. Zusätzlich ist hier eine Haftungsausschlusserklärung gegenüber den Waldeigentümern und gegenüber den Behörden auszustellen.

4 Bayernwerk AG
Vorh. Versorgungsleitungen im Planungsgebiet sind zu beachten und dürfen nicht beeinträchtigt werden. Evtl. freigelegte Leitungen dürfen erst nach fachtechnischer Überprüfung wieder verfüllt werden. Auf entspr. Unfallverhütungsvorschriften wird hingewiesen.Bei Neupflanzungen sind entspr. Sicherheitsabstände (ie 2,5m) einzuhalten bzw. zu beachten. Der Schutzbereich für Kabeltrassen beträgt bei Aufgrabungen je 2,5m beidseits der Trasse. Das Gebiet kann auf Wunsch an das Ortsgasversorgungsnetz angeschlossen werden.

5 Feuerwehr
Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.
Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentl. Straßen und Wege erreichbar sein.
Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschl. ihrer Zufahrten müssen den entspr. Richtlinien und der DIN 14090 entsprechen. Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten nach DIN 3222 so auszulegen, dass ein Förderstrom von mind. 1600l/min über 2 Stunden erreicht wird. Der Fließdruck darf nicht unter 2,5 bar liegen.

6 Telekom
In den Randbereichen des Planungsgebietes liegen Telekommunikationsanlagen der Telekom.
Vor Tiefbauarbeiten über bzw. in unmittelbarer Nähe ist das zuständige Ressort der Telekom zu verständigen.

7 Quellwasser
Die Wasserquelle samt Abflussgraben im westlichen Planungsbereich ist zu erhalten. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Quelle bzw. des Abflussgrabens sind geeignete Sicherungsvorkehrungen zu treffen.

8 Wasserwirtschaft
Bei Geländeanschnitten ist mit Hang- und Schichtwasseraustritten zu rechnen sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser. Der Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Für die Ableitung des Niederschlagswasser sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.200, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer vom 17.12.2008 zu beachten.

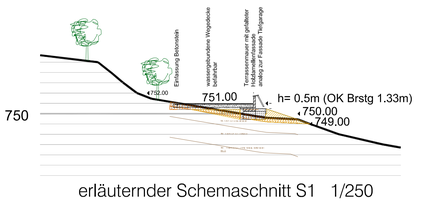
9 Bodendenkmäler
Etwaige Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, sind zu erhalten und dem Landratsamt Freyung-Grafenau zu melden. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (hier Bodenmäler) und insbesondere auf die besonderen Schutzbestimmungen nach § 9 BauGB wird hingewiesen.
Für die Errichtung baulicher Anlagen ist ein Erlaubnisantrag für entspr. Bodeneingriffe in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde (gem. Art. 7.1 BayDSchG) zu beantragen.

10 ZAW
Müllnormgroßbehälter mit 1100 Liter können auf Antrag auch auf Privatgelände geleert werden - vorausgesetzt entspr. Durchfahrts und Wendemöglichkeiten für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge sind vorhanden.

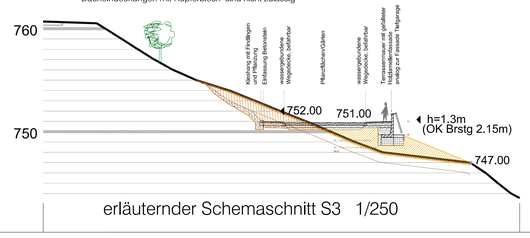
11 Wasserversorgung
Alle Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der dinglich gesicherte Wasserltg. im Westen gefährden können sind zu interlassen. Die Schutzstreifen sind von Bebauung, tiefwurzelnden Bäumen oder sonstiger Geländeveränderungen freizuhalten.

B. Festsetzung durch Planzeichen

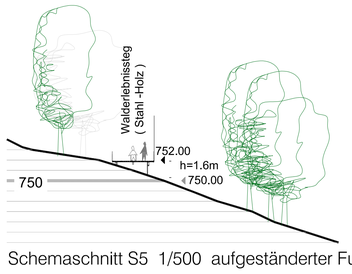
1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
   - SO — Sondergebiet nach § 11 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
   - GR — GRmax, hier: 4000 qm
   - GF — GFmax: max. 20.000 qm
   - U+VI — max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier 7
   - WH max — nach Planeintrag
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
   - a — abweichende Bauweise für Garagenanlage
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Privatstraße
   - priv. Verkehrsfläche, Fußgängerbereich
   - öffentlicher Fußweg
   - Bauraum f. Geländestützmauern bzw. Wandverkleidungen
   - St — Fläche für private offene Stellplätze
   - Einfahrtsbereich (TG)
   - Abfallbeh. — Aufstellfläche für Abfallbehälter
5. Flächen für Aufenthaltsflächen im Freien (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   - Platzaufweitung, Aufenthaltsbereich
6. Dachformen und Firstrichtung
   - SD Satteldach
   - PD Pultdach
   - FD Flachdach
7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16 und 25)
   - Baum zu erhalten
   - Gehölzbestand zu erhalten
   - G — Erhalt der vorhandenen Geländestrukturen mit hohem Felsanteil und Entwicklung gemäß der nachfolgenden Vorgaben
     G1 Erhalt des vorhandenen Gehölzbestands
     G2 Umbau Nadelholzforst in buchtige Baum-Strauchhecke
     G3 Entwicklung eines buchtigen Strauchmantels durch Pflanzung oder natürlicher Sukzession auf 50% der Fläche; im Restbereich Offenhaltung durch periodische Mahd / Entbuschung: streifenweise Mahd im Juni und im Herbst auf jeweils 20% der Offenlandfläche (der Mähstreifen rotiert auf der Fläche); expansive Neophyten sind gezielt zu entfernen
     G4 Erhalt des buchenreichen Waldstreifens
     G5 Erhalt des felsdurchsetzten Blockgeländes, Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen oder natürlicher Sukzession; expansive Neophyten sind gezielt zu entfernen
   - Erhalt vorhandener Nassflächen, die dem gesetzlichem Schutz gemäß § 30 BNat SchG oder Art. 23 BayNatSchG unterliegen; Die Flächen sind während der Bauphase durch einen Bauzaun zu schützen, Standörtliche Veränderungen (insbesondere Veränderungen des Wasserhaushalts) sind zu vermelden.
   - Standortheimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; Mindestpflanzqualität Hochstamm (StU mind. 18-20 cm, 3xv oder vergleichbare Solitärqualität)
   - P — Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
     P1 Steilhangbereich als halboffene Fläche entwickeln mit Teilfunktion als Reptilienhabitat; Pflanzung von Gehölzgruppen mit standortheimischen Gehölzen auf 60% der Fläche; Einbringen von Sonderstrukturen (Steinriegel, Totholz, etc.) auf 10% der Fläche;
     P2 Entwicklung eines buchtigen, strauchreichen Waldmantels; Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung
   - Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage (Wiesenpark)
     Entwicklung artenreicher Extensivwiesen durch angepasste Pflege (2-schürige Mahd mit Abtransport des Mähguts, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden) auf mindestens 2/3 der Fläche. Alternativ ist eine extensive Beweidung auf Grundlage eines Beweidungskonzepts möglich. Das Beweidungskonzept ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Im Restbereich sind intensiver genutzte / gepflegte Grünflächen sowie Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen möglich. In ausgewählten Bereichen erfolgt auf mindestens 10% der Fläche eine Erhöhung des Kraut- und Artenreichtums durch Ansaat mit autochthonem Saatgut oder durch Heumulch-/ Heudruschbegrünung aus artenreichen Wiesenflächen. Die Spenderflächen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
   - Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Park mit Sonderpflanzflächen
     Die Festsetzung für diesen Bereich wird in der Entwurfsfassung ergänzt (Anlage Streuobstwiesen, Gehölzpflanzung etc.).
   - Private Grünfläche
     Je angefangene 200m² Grünfläche (außerhalb der Flächen G1-G5) ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung als Hochstamm (StU mind. 18-20 cm oder vergleichbare Solitärqualität) zu pflanzen. Pflanzungen in den Flächen G1-G5 werden hierbei nicht angerechnet.
8. sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   - besteh. Grundstücksgrenze
   - 504 — Flurnummer
   - Höhenlinie, hier 760m ü.N.N. Höhenlinie, hier 760m ü.N.N.
   - Wiesenbach (Quellwasser) zu erhalten
   - vorh. Bäume
   - besteh. Hauptgebäude
   - besteh. Nebengebäude
   - Gebäudeabbruch
   - Trafostation
   - BD — Bodendenkmal / Bodenfunde
   - Landschaftsschutzgebiet (LSG)
   - Waldfläche
   - Wald (außerhalb des Geltungsbereiches)
   - Wasserversorgungsleitung (hier DN 250 AZ) mit 3m-Schutzzone beidseits der Leitung
   - Stromversorgungsleitung (hier 20Kv) mit 0.5m-Schutzzone beidseits der Leitung
   - Grenze landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald



erläuternder Schemaschnitt S1 1/250



erläuternder Schemaschnitt S3 1/250



Schemaschnitt S5 1/500 aufgeständerter Fußweg

Stadt Freyung

Bebauungsplan "SO Entwicklungsfläche Geyersberg"

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20. 05. 2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „ SO Entwicklungsfläche Geyersberg " beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 1. 11. 2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes " SO Entwicklungsfläche Geyersberg " in der Fassung vom 29. 10. 2019 hat in der Zeit vom 11. 11. 2019 bis 10. 12. 2019 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes " SO Entwicklungsfläche Geyersberg " in der Fassung vom 29. 10. 2019 hat in der Zeit vom 11. 11. 2019 bis 10.12. 2019 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes " SO Entwicklungsfläche Geyersberg " in der Fassung vom 16. 12. 2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01. 2020 bis 10.02. 2020 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes " SO Entwicklungsfläche Geyersberg " in der Fassung vom 16. 12. 2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01. 2020 bis 07.02. 2020 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17.02. 2020 den Bebauungsplan " SO Entwicklungsfläche Geyersberg " gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.02. 2020 als Satzung beschlossen.

Freyung, den 18.02.2020
Stadt Freyung
Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Freyung, den 09.03.2020
Stadt Freyung
Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister

8. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans „ SO Entwicklungsfläche Geyersberg " wurde am 06.04.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes " SO Entwicklungsfläche Geyersberg " ist damit in Kraft getreten.

Freyung, den 07.04.2020
Stadt Freyung
Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister

WENZL + SCIA Team Umwelt Landschaft
Vorentwurf 29 10 2019
Entwurf 16 12 2019
Endfassung 17 02 2020

Planformat 950 / 891

N
MASSTAB
1/1000