





V L N I A I I N E N J P I N W E I J E

1. Aufstellungsbeschluß

Die Stadt hat in der Sitzung vom 15.12.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 09.03.1987 ortsüblich bekanntgemacht.

Freyung, den 20.06.1988

.....  
1. Bürgermeister  
Wimmer  
Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 1 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.03.1987 hat in der Zeit vom 03.04. bis 13.04.1987 stattgefunden.

Freyung, den 20.06.1988

.....  
1. Bürgermeister  
Wimmer  
Bürgermeister

3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.03.1987 wurde mit Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BauGB in der Zeit vom 11.11. bis 14.12.1987 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 02.11.1987 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Freyung, den 20.06.1988

.....  
1. Bürgermeister  
Wimmer  
Bürgermeister

4. Satzung

Die Stadt Freyung hat mit Beschluß des Stadtrates vom 12.04.1988 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Artikel 91 der Bayer. BO in der Fassung vom 19.10.1987 als Satzung beschlossen.

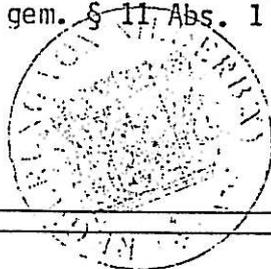
Freyung, den 20.06.1988

.....  
1. Bürgermeister  
Wimmer  
Bürgermeister

5. Genehmigung

Die Regierung von Niederbayern hat mit Bescheid vom 9.10.89 u. 2.7.90 Nr. 220-4622.302-3 ..... den Bebauungsplan gem. § 11 Abs. 1 S. 1 1. HS. .... genehmigt.

Landshut, den 24.8.1990



.....  
Hieser  
Regierungsdirigentin

6. Inkrafttreten

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 03.09.1990 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im ... Rathaus ... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 c sowie § 155 a BauGB ist hingewiesen worden.

Freyung, den 04.09.1990

.....  
I.V. Hans Mindl  
2. Bürgermeister  
1. Bürgermeister

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.1. BAUWEISE:

0.1.1. offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

## 0.2. GESTALTUNG DES GELÄNDES:

0.2.1. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Nicht zulässig sind unnötige Geländeanschlüßungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

## 0.3. EINFRIEDUNGEN:

0.3.1. Nach der rechtskräftigen örtlichen Bauvorschrift der Stadt Freyung über den Abstand von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist die Zaunaußenkante bzw. Heckenaußenkante mind. 1,0 m vom befahrenen öffentlichen Straßenrand bzw. Gehsteigrand abzurücken.

0.3.2. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.

Art und Ausführung: senkrechter Holzlatten- oder Hanichelzaun evtl. mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Arten.

Höhe des Zaunes bzw. Hecke: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,30 m

Sockelhöhe: unzulässig

## 0.4. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE:

0.4.1. Sind dem Hauptgebäude anzupassen.

0.4.2. Bei Garagen, die in den Hang gebaut werden, sind Flachdächer zulässig.

0.4.3. Bei zusammengebauten Garagen hat sich der Nachzubauende in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden.

0.4.4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind genehmigungsfrei ein Nebengebäude im Sinne des Art. 66 Abs. 1 Ziff. 1 BayBO zulässig.

## 0.5. FIRSTRICHTUNG:

0.5.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.

0.6. GEBÄUDE:

0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.

- Dachform: Satteldach 30 - 38° oder Krüppelwalmdach, Abwalmung max. 1/3 der fiktiven Dachfläche bei Parzelle 27 Pultdach 25 - 30°
- Dachdeckung: alle harten Dacheindeckungen in ziegelroten Farben
- Dachgaupen: zulässig stehende Gaupe max. 2 pro Dachseite 15 % der Dachfläche
- Kniestock: bei II,III+D unzulässig (nur konstruktiver Dachfuß bis max. 0,30 m bis OK Pfette zulässig) bei I+D (Erdgeschoß+Dachgeschoß) max. 0,80 m zulässig bei Hanghaus max. 0,80 m zulässig
- Ortgang: max. 1,30 m (bei Krüppelwalmdach bis max. 0,50 m)

0.6.2. Haustyp nach Geländeneigung (zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.). Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Gebäudetiefe anzuwenden (Hangbauweise)

0.7. BEPFLANZUNG:

0.7.1. Das Baugebiet ist nach dem Grünordnungsplan vom Garten- und Landschaftsplaner Niederhofer, Greil 8 1/3, 8359 Ortenburg, zu bepflanzen.

Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

0.8. Bei den Parzellen Nr. 1, 2, 3, 10, 11 und 60 geplanten Wohngebäuden sind die Schlaf- und Ruheräume in die von der Staatsstraße abgewandten Gebäudeteile zu legen.

0.9. Für die Parzellen 33 - 42 wird festgesetzt, daß die Abstandsflächen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten dinglich zu sichern sind.

- Die Nu
- 1.
- 1.1.
- 1.1.3.
- 1.2.
- 1.2.2.
- 2.
- 2.1.
- 2.1.1.
- 2.1.2.
- 3.
- 3.1.
- 3.2.
- 3.3.
- 3.4.
- 3.5.
- 3.6.
- 5.
- 5.1.
- 6.
- 6.1.
- 6.2.
- 6.3.

Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1981

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. WOHNBAUFLÄCHEN

1.1.3. **WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

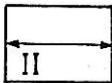
1.2. GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

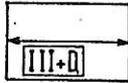
1.2.2. **MI** Mischgebiet § 6 BauNVO (zulässig: Wohngebäude und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören). Insbesondere werden für die Parzellennummern 55, 56, 57, 58, 59 und 60 nicht störende Gewerbebetriebe mit dazugehöriger Wohnnutzung festgesetzt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

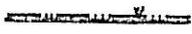
2.1. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschoszahl  
Mittelstrich = Firstrichtung

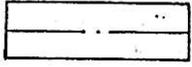
2.1.1.  als Höchstgrenze: a) Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß oder voll ausgebautes Dachgeschoß  
b) sichtbares Untergeschoß und Erdgeschoß (Hanghaus)

2.1.2.  zwingend Erdgeschoß  
2 Vollgeschosse und voll ausgebautes Dachgeschoß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

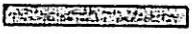
- 3.1. 0 offen
- 3.2.  nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3.  nur Doppelhäuser zulässig
- 3.4.  nur Hausgruppen zulässig
- 3.5.  Baulinien
- 3.6.  Baugrenze

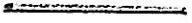
5. FLÄCHEN FÜR DEN OBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSSZÖGE

5.1.  überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

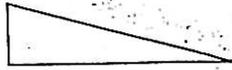
6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1.  Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)

6.2.  Gehweg

6.3.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

6.4.



Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßsenoberkante durch nichts behindert werden.

7.

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABBWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN:

7.1.



Umformerstation (Trafo)

7.2.



Wasserbehälter

9.

GRÜNFLÄCHEN:

siehe grünordnerische Festsetzungen

13.

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:

siehe grünordnerische Festsetzungen

15.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

15.1.



Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen.

15.2.



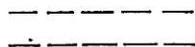
Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

15.3.



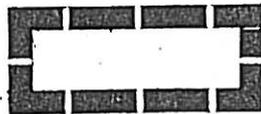
Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

15.4.



mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

15.5.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

15.6.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Baugebietsbegrenzung)

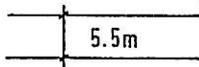
und  
sh  
rum-  
ge-  
st-  
  
hoß  
hge-  
  
nd Erd-  
  
oß

n.

16. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

16.1.  Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Sitzplatz

16.2.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)

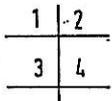
16.3.  Maßzahl

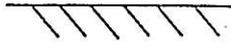
16.4.  private Erschließungswege

16.5.  Grundstücksnumerierung

16.6.  Garagenzufahrt

16.7.  Hauseingang

16.8.  Nutzungsschablone  
 Feld 1 = Baugebiet  
 Feld 2 = Zahl der Vollgeschosse  
 Feld 3 = Bauweise  
 Feld 4 = Dachneigung

16.9.  anbaufreie Zone

16.10.  Hauptwasserleitung

17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:

17.1. GRENZPUNKTE UND GRENZEN:

17.1.1.  Grenzstein

17.1.2.  Flurstücksgrenze

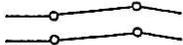
17.1.3.  Nutzungsartengrenze, Fahrbahnbegrenzung (Randstein)

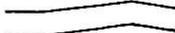
18. BAUWERKE:

18.1.  Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

18.2.  Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

19. WEGE:

19.1.  abgemarkter Weg

19.2.  nicht abgemarkter Weg

20. VERSCHIEDENES:

20.1.  Höhenlinien 10m  
5m  
2.5m

20.2.  Flurstücksnummern

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0. Pflanzenauswahl für Grüngürtel um das Siedlungsgebiet:

1.1. Laubbäume:

Quercus	Eiche
Acer pseudo-platanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Betula verrucosa	Birke
Populus tremula	Zitterpappel
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche

Qualität und Größen, Heister 300/350 Höhe, 2 x verpfl. mit Ballen

1.2. Nadelbäume:

Pinus sylvestris	Kiefer
Picea excelsa	Fichte

Qualität und Größen: 125/150 mit Ballen

1.3. Sträucher:

Prunus spinosa	Schlehe
Acer campestre	Feldahorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	gew. Schneeball
Cornus sanguinea	Hartriegel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Wildrosen in Arten	
Sambucus nigra	Holunder
Corylus avellana	Hasel

Qualität und Größen: 80/125 Höhe, 2 x verpfl. Sträucher

2.0. Gepflanzt wird 2-reihig (1-3 reihig wechselnd).  
Das Pflanzschema läßt sich beliebig in der Länge und in der Tiefe staffeln. Da einzelne Bäume und Sträucher als Pioniere gelten, ist vor allem im Baumbereich etwas dichter zu pflanzen, um auch eine schnelle Eingrünung zu erreichen. "Störende" Pionier-Gehölze werden dann im Rahmen der Pflege bzw. Erziehung auf Stock gesetzt oder entfernt.

2.1. Pflanzung im "Inneren Bereich"

2.1.1. Hecken- Einfriedungen:

Für Hecken können folgende Pflanzenarten verwendet werden:

Acer campestre	Feldahorn
Fagus sylvatica	Buche
Carpinus betulus	Hainbuche
Picea excelsa	Fichte
Pinus montana und	
Pinus montana Mughus	Latschen/Bergkiefer

Auch freiwachsende Hecken aus verschiedenen Gehölzen, soweit sie nicht ausdrücklich ausgeschlossen sind.

2.1.2. Gesamtpflanzung der Einzelparzellen:

Hier kann der Grundstückseigentümer nach eigenem Ermessen pflanzen, mit Ausnahme von fremdländisch wirkenden Pflanzen, z.B.

Blutbuche	Fagus sylvatica purpurea
Blaufichte	Picea pungens glauca

und besonders eingefärbte bzw. fremd wirkende Wacholder und Zypressen mit einer Endhöhe über 2,0 m.

2.1.3. Einzelbäume, Hausbäume:

In jedem Einzelwohnhaus ist mindestens 1 Baum, bei Mehrfach-Wohnhäusern sind mindestens 3 Bäume zu pflanzen. Diese Bäume sollen im Vorgarten als Hausbäume dominierend wirken.

Artenauswahl:

Obstbäume	Halbstamm oder Hochstamm
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Linde	Tilia
Eiche	Quercus
Birke	Betulus verrucosa
Zuckerahorn	Acer saccharinum
Kiefer	Pinus sylvestris
Fichte	Pinus excelsior
Lärche	Larix decidua

2.1.4. Begleitgrün in den öffentlichen Grünflächen im "Imeren Bereich":

Entlang des Goldenen Steiges bietet sich zu den vorhandenen Bäumen und Sträuchern eine aufgelockerte Allee an, mit unregelmäßigen Abständen. Ferner eine Bepflanzung mit Strauchgruppen entsprechend der Pflanzenauswahl für Grüngürtel.

Das Begleitgrün beinhaltet auch Strauchgruppen, die von Einzelgruppen bis größeren Pflanzflächen wechseln.

Artenauswahl:Laubbäume:

Acer pseudo-platanus	Bergahorn
Betula verrucosa	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus	Eiche

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum opulus	gew. Schneeball

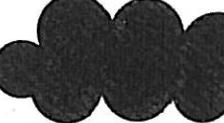
## 2.1.5. Falls aus zwingenden baulichen Gründen die Fällung eines Baumes notwendig sein sollte, muß an geeigneter Stelle eine Ersatzpflanzung vorgenommen werden.

Fe  
ist  
den  
ent-

zen,

purea  
a  
ressen

# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 3.  |    | Öffentliche Grünflächen                                |
| 4.  |    | Öffentlicher Kinderspielplatz                          |
| 5.  |    | Verkehrsgrünfläche und gliederndes Grün                |
| 6.  |    | Privater Pflanzstreifen geplant                        |
| 7.  |    | Geplante Bäume und Sträucher                           |
| 8.  |    | Bindung für die Erhaltung von Baum- und Strauchgruppen |
| 9.  |    | Bestehender Wald                                       |
| 10. |  | Bodendenkmal "Goldener Steig"                          |

45

43

42

Am westlichen Rand des Baugebietes ist von den Bauwilligen ein privater Grünstreifen anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese Maßnahme ist notwendig als Abgrenzung zur freien Landschaft.

Entsprechende Grünstreifen sind als gliedernde und abschirmende Flächen vorgesehen.

Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung des Stadtgebietes, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen. Er soll weiterhin die Grundlage für die erforderliche Erschließungskostenbeitragsatzung bilden und die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

#### IV. BELANGE DES NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZES UND DER GRÜNORDNUNG:

=====

Eine gute und sinnvolle Bepflanzung soll dazu beitragen, den Wohnwert erheblich zu steigern, die Straßen- und Hausflächen abzumildern und das gesamte Baugebiet gut in die Landschaft einzubinden. Es soll eine Wohnanlage entstehen, in der durch die Bepflanzung später von außen nur mehr einzelne Häuser oder Giebel zu sehen sind.

Die Stadt Freyung hat diesbezüglich einen Grünordnungsplan in Auftrag gegeben, der in den Bebauungsplan eingearbeitet wurde.

Innerhalb des Baugebietes befindet sich folgender Baum- und Strauchbewuchs:

Die vorhandenen Bäume und Sträucher (Eichen, Eschen, Weiden als Feldgehölze) sind in jedem Fall zu erhalten und entsprechend zu schützen. Dies gilt vor allem für die vorhandenen Bäume im Bereich der Bauparzellen 1, 2, 3 und 4.

Sollte es aus zwingenden bautechnischen Maßnahmen erforderlich sein, einzelne Bäume zu entfernen, darf dies nur mit Genehmigung der entsprechenden Behörden geschehen.

Nach dem Entfernen einzelner Bäume ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen, zumindest der Anzahl der entfernten Bäume entsprechend, Höhe mind. jedoch 3,00 m.

Bei unvermeidbaren Bodenbewegungen bzw. Aufschüttungen, bedingt durch die vorhandene Geländeform, ist das Wurzelwerk der Bäume entsprechend zu sichern und zu schützen.

Auf der Parzelle 39, Flurnummer 108/3, steht eine alte Esche. Dieser Baum ist vor allem zu schützen und zu erhalten. Die leichten Stamm- und Kronenschäden sind relativ einfach zu sanieren. Eine Überschüttung mit Boden im Bereich der Kronentraufe ist zu vermeiden.