

STADT FREYUNG Landkreis Freyung-Grafenau

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Bahnhof" M 1:1000

Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Stadt Freyung erläßt aufgrund des § 10 BauGB und des Art. 91 Abs 3 BayBO diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Fertigungsdaten:

Vorentwurf-1.Fassung-gefertigt: 28.07.86

Entwurf-1.Fassung-gefertigt:13.07.87

Vorentwurf-2.Fassung-gefertigt:

Entwurf-2.Fassung-gefertigt:12.09.88

Vorentwurf-3.Fassung-gefertigt:

Entwurf-3.Fassung-gefertigt:16.01.89 geändert gem. Stadfrafsbeschluß v. 19.11.90

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan - 1. Änderung



Planverfasser:

Christian Bäumler, Reg.Baumeister Dorica Zagar, Dipl.Ing. Mitarbeit: Christoph Volckamer

Architekten und Stadtplaner im PLANKREIS Lingrunstraße 54, 8000 München 2 Tel. 089/184044

Festsetzungen zur Grünordnung:

Flechner + Klingebeil,

Freie Landschaftsarchitekten BDLA

VDK-Straße 2, 8393 Freyung

Der Entwurf	des Bebauungspla mäß § 2a Abs.6 BE	ns wurde m Bau G bzw. &:	it der Be- 3 Abs 2 BauGB
grundung gei	12 02 11 97 und	mm 27. 09.88	bis 27.10.88
vom Q2.10.87.	mäß § 2a Abs.6 Bla .bis.0211.87. undv Freyung öffentlic	h ausgeleg	t.

(1. Bürgermeiste

1. Bürgermeister

§ 10 Bau GB als Saftung beschlossen.

(1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

Die Regierung von Niederbayern hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 28.05.1991 gem. § 11 BauGB genehmigt.

Landshut, den (

Regierung von Niederbayern

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am .14.05.1991.... gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 BauGB in Kraft

eingesehen werden.

Stadt Freyung

Freyung, 14, 06, 1991

1. Bürgermelstei



Art und Maß der Nutzung der Bauflächen und Baugebiete

Art der baulichen Nutzung:

1.1 GE

Gewerbegebiet (gemäß §8 Baunutzungsverordnung)

1.2

Gemäß §9 Abs.3 BauNVO sind innerhalb der in Ziff. 1.1 der Festsetzungen genannten Baugebiete bis zu zwei Wohnungen je Baugrundstück für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig. Festehende Ein- bzw Mehrfamilienhäuser sind nicht zugelassen.

1.3

Im GE sind folgende Arten von Betrieben nicht zugelässen:

a) Betriebe und Anlagen, die nach der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 27.6.1980 geändert durch die Verordnung zur Neufassung und Änderung des Bundes-Immissionsgesetzes vom 24.7.1985 (BGB1 I S. 1586) und der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immisionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung) -12. BImSchV- vom 27.6.1980 (BGB1 I S. 722) geändert am 24.7.1985 (BGB1 I S. 1586) einer Genehmigung bedürfen.

b) Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Heizmaterial Abfälle, Baumaterial sowie Autowrackplätze. Lagerplätze als unselbständige Anlagen (bis zu einer Größe von 1/3 der überbaubaren Fläche) zu zugelassenen Betrieben bleiben davon

unberührt.

Die mit Ziffer IV u. V bezeichneten Teilflächen des Gewerbegebietes sind mit emissionsarmen Betrieben und Anlagen zu belegen. Die Betriebszeiten dürfen nicht in die Nachtzeit hineinreichen bzw. die Nachtzeit beinhalten (Schichtbetrieb). Als Nachtzeit wird die Zeit zwischen 22.00 - 7.00 Uhr festgesetzt.

In den mit Ziffer VI u. VII gekennzeichneten Teilflächen des Gewerbegebietes ist die Betriebszeit auf die Tageszeit zu beschränken. Als Tageszeit wird die Zeit zwischen 7.00 - 22.00 Uhr festgesetzt.

Auf den mit Ziffer I u. II gekennzeichneten Teilflächen des Gewerbegebietes darf während der Nachtzeit der flächenbezogene Schallleistungspegel von $60 \, \mathrm{dB}(\mathrm{A})/\mathrm{m}^2$ nicht überschritten werden.

Bei der Belegung des Gewerbegebietes mit Betrieben sind emissionsbedeutsame Anlagen und Betriebsteile durch emissionsärmere Anlagen und Betriebsteile in Richtung Allgemeines Wohngebiet hin bzw. zu den der Betriebsfläche nächstgelegenen Anwesen außerhalb des Gewerbegebietes hin abzuschirmen.

1.4.1

1.4.2

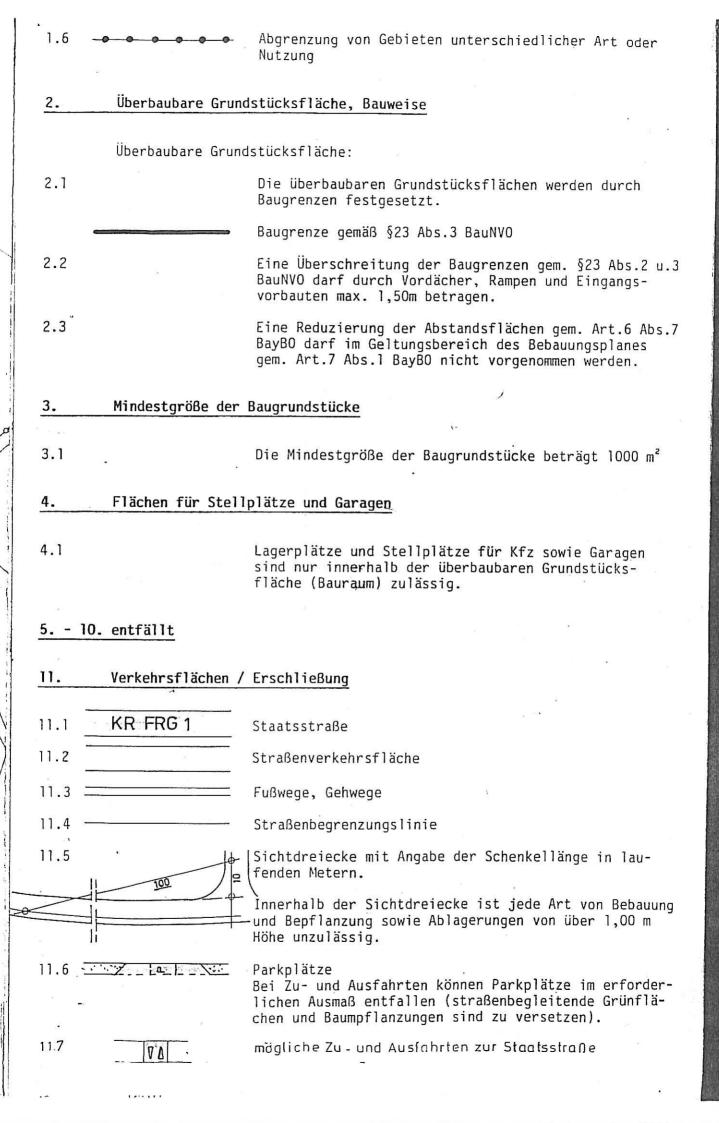
1.4.3

1.4.4

Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der Nutzung für das Gewerbegebiet (GE) ergibt sich gem. § 17Abs.l BauNVO, wobei eine GRZ von 0,6 und eine BMZ von 4,0 nicht überschritten werden darf





13.1		20 kV Erdkabel	
13.2	•	Trafostation	
14.	entfällt	. (
15.	Öffentliche und p	orivate Grünflächen	
15.1		Pflanzstreifen (s.a. Ziff. 25.9)	
15.2		Pflanzstreifen (s.a. Ziff. 25.10)	
15.3		Pflanzstreifen (s.a. Ziff. 25.11)	25.3
15.4	THE PROPERTY OF THE PARTY OF TH	Pflanzstreifen (s.a. Ziff. 25.12)	
15.5		Bei Zu- und Ausfahrten können die Pflanzstreifen gem. Ziff. 15.1 -4 im erforderlichen Ausmaß unterbrochen und die Bepflanzung so angeordnet werden, daß die notwendige Sichtweite für aus- und einfahrende Fahr- zeuge gegeben ist.	25.4
15.6		gliederndes Straßenbegleitgrün	25.5
16.	, entfällt		25.6
10.	encialic		25.7
17.	Fläche für Aufsch	üttungen und Abgrabungen	
17.1			
.17.1	GE	Zur Herstellung eines sinnvollen Geländeverlaufes sind in dem mit nebenstehenden Planzeichen gekenn- zeichneten Bereich Aufschüttungen vorzunehmen (siehe hierzu auch Geländeschnitt C) Hinweise Ziff. 7)	25.8
,)	GE	sind in dem mit nebenstehenden Planzeichen gekenn- zeichneten Bereich Aufschüttungen vorzunehmen (siehe	25.9
)	GE	sind in dem mit nebenstehenden Planzeichen gekenn- zeichneten Bereich Aufschüttungen vorzunehmen (siehe hierzu auch Geländeschnitt C) Hinweise Ziff. 7) Sofern Aufschüttungen auf den Grundstücken nicht be- reits im Rahmen der Erschließung vorgenommen werden, hat sie der Eigentümer nach Maßgabe der Gesamtpla- nung durchzuführen. Der Eigentümer hat in jedem Fall	ï
18.	GE Flächen-für die La	sind in dem mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Bereich Aufschüttungen vorzunehmen (siehe hierzu auch Geländeschnitt C) Hinweise Ziff. 7) Sofern Aufschüttungen auf den Grundstücken nicht bereits im Rahmen der Erschließung vorgenommen werden, hat sie der Eigentümer nach Maßgabe der Gesamtplanung durchzuführen. Der Eigentümer hat in jedem Fall für die erforderliche Bodenvorbereitung Sorge zu tragen, auch sofern durch die o.g. Maßnahmen Veränderungen der Tragfähigkeit des Baugrundes bedingt sind.	25.9
	GE Flächen-für die La	sind in dem mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Bereich Aufschüttungen vorzunehmen (siehe hierzu auch Geländeschnitt C) Hinweise Ziff. 7) Sofern Aufschüttungen auf den Grundstücken nicht bereits im Rahmen der Erschließung vorgenommen werden, hat sie der Eigentümer nach Maßgabe der Gesamtplanung durchzuführen. Der Eigentümer hat in jedem Fall für die erforderliche Bodenvorbereitung Sorge zu tragen, auch sofern durch die o.g. Maßnahmen Veränderungen der Tragfähigkeit des Baugrundes bedingt sind.	25.9
18.	GE Flächen-für die Lan	sind in dem mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Bereich Aufschüttungen vorzunehmen (siehe hierzu auch Geländeschnitt C) Hinweise Ziff. 7) Sofern Aufschüttungen auf den Grundstücken nicht bereits im Rahmen der Erschließung vorgenommen werden, hat sie der Eigentümer nach Maßgabe der Gesamtplanung durchzuführen. Der Eigentümer hat in jedem Fall für die erforderliche Bodenvorbereitung Sorge zu tragen, auch sofern durch die o.g. Maßnahmen Veränderungen der Tragfähigkeit des Baugrundes bedingt sind.	25.16 25.17 25.17
18. 18.1		sind in dem mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Bereich Aufschüttungen vorzunehmen (siehe hierzu auch Geländeschnitt C) Hinweise Ziff. 7) Sofern Aufschüttungen auf den Grundstücken nicht bereits im Rahmen der Erschließung vorgenommen werden, hat sie der Eigentümer nach Maßgabe der Gesamtplanung durchzuführen. Der Eigentümer hat in jedem Fall für die erforderliche Bodenvorbereitung Sorge zu tragen, auch sofern durch die o.g. Maßnahmen Veränderungen der Tragfähigkeit des Baugrundes bedingt sind. Indwirtschaft landwirtschaftliche Nutzfläche	25.1 25.1 25.1
18. 18.1 19. 20.	entfällt	sind in dem mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Bereich Aufschüttungen vorzunehmen (siehe hierzu auch Geländeschnitt C) Hinweise Ziff. 7) Sofern Aufschüttungen auf den Grundstücken nicht bereits im Rahmen der Erschließung vorgenommen werden, hat sie der Eigentümer nach Maßgabe der Gesamtplanung durchzuführen. Der Eigentümer hat in jedem Fall für die erforderliche Bodenvorbereitung Sorge zu tragen, auch sofern durch die o.g. Maßnahmen Veränderungen der Tragfähigkeit des Baugrundes bedingt sind. Indwirtschaft landwirtschaftliche Nutzfläche	25.16 25.17 25.17
18. 18.1 19.	entfällt	sind in dem mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Bereich Aufschüttungen vorzunehmen (siehe hierzu auch Geländeschnitt C) Hinweise Ziff. 7) Sofern Aufschüttungen auf den Grundstücken nicht bereits im Rahmen der Erschließung vorgenommen werden, hat sie der Eigentümer nach Maßgabe der Gesamtplanung durchzuführen. Der Eigentümer hat in jedem Fall für die erforderliche Bodenvorbereitung Sorge zu tragen, auch sofern durch die o.g. Maßnahmen Veränderungen der Tragfähigkeit des Baugrundes bedingt sind. Indwirtschaft landwirtschaftliche Nutzfläche	25.1 25.1 25.1

of 1:

			1 75	. 14
20.1	\triangle	Die an der Nordseite des Gewerbegebietes "Gröla" bestehende Hecke ist vor Beginn der Straßenerweiterungsarbeiten zu sichern und mit Hilfe des Heckenversetzungsverfahrens (Verpflanzen von Vegetation mit der Hilfe von Laderaupe bzw. Radlader) zu transportieren und an seinen neuen Standort zu pflanzen.	25 25	.15 .16 .17
20.2		Die durch die Aufschüttungen entstehenden Böschungen sollen nicht steiler als 1:2, jedoch nicht flacher als 1:4 ausgeformt werden. Die Böschungen sind nicht mit einer, sondern mit verschiedenen Neigungen, z.B. S-förmig, auszubilden (bessere Einbindung in die Landschaft, Minderung der Erosions- und Rutschgefahr). Die Böschungsbepflanzung ist als Vogelschutzgehölz auszubilden und mit heimischen standortgemäßen Gehölzen gem. Ziff. 9.2 + 3 C) Hinweise zu bepflanzen.	<u>26.</u> 27.	•
20.3		Diezur Herstellung eines sinnvollen Geländeverlaufs not- wendigen Aufschüttungen überfüllen wertvolle, nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz Art 6d geschützte Flächen und Biotope (Genaue Darstellung siehe im Beiplan zur Grünordnung). Dieser Eingriff in Natur und Landschaft erfordert nach Art. 6a Abs.3 BayNat- SchG für die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes Ersatzmaßnahmen. Als Ersafzflächen für die überschütteten gem Art.6d BayNatSchG geschützten Flächen stellt die Stadt in der Gemarkung Kreuzberg	28. 28.	.1
	*** **********************************	ein Grundstück mit entsprechender Sicherung zur Verfügung.	29.	.1
			·29. 2	افی _ (
25.	entfällt Bindungen für Bep	flanzungen	29.	3
25.1		Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Stellflächen festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Ziel der Gestaltung ist eine naturnahe, extensiv zu pflegende Grünanlage.	29.	4
,		Je 300 m² Grundstücksfläche und bei offenen Stell- platzanlagen auf je 3 PKW-Stellplätze ist ein heimi- scher Baum gem. Ziff. 9.1 oder 9.2 C) Hinweise zu pflanzen. Für mindestens 20 % der Freiflächen ist eine Strauchpflanzung mit heimischen Sträuchern gem. Ziff. 9.3 C) Hinweise in Form freiwachsender Hecken vorzusehen. Um ökologisch wirksame Hecken von mind.	29.	
		4 m Breite zu erhalten, sind an den Grenzen mit dem Nachbarn zusammen Hecken und Bäume zu pflanzen. Auf die Einhaltung der in Artikel 47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.7.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern) festgesetzten Mindestabstände ist zu verzichten.	29.	7

	25.2	,	Größere zusammenhängende Asphaltflächen (= 100 m²), mit Ausnahme von Wegen und Erschließungsstraßen in nerhalb der Baugrundstücke, sind du.ch Grünflächen zu gliedern. Der Anteil der "versiegelten" Flächen (Asphalt-, Verbundstein) innerhalb der Baugrundstücke darf 40 % der unbebauten Flächen nur dann überschreiten, wenn entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (zusätzliche Eingrünung, Fassadenbegrünung, Flächenausgleich, Verwendung von Materialien, welche die Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht beeinträchtigen) vorgenommen werden.
w.	,		Parplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Fuß- und Radwege in Grünanlagen sind überwiegend durchlässig zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen. sandgeschlämmte Schotterdecken).
	25.3		Entlang der bestehenden oder neu entstehenden Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke untereinander wird ein jeweils 2,0 m breiter Streifen als "zu bepflanzende Fläche" festgesetzt und ist mit standortgemäßen Gehölzen gem. Ziff. 9.4 C) Hinweise zu bepflanzen.
en gem. rochan die : Fahr-	25.4		Zur Sicherung der Freiflächengestaltung sind im Rah- men der Einzelbaugenehmigung Freiflächengestaltungs- pläne gem. Art. 5 BayBO zur Genehmigung vorzulegen.
	25.5		Für die Pflanzstreifen sind Pflanzpläne zu erstellen.
	25.6		Die Grundstückszufahrten werden auf max. 6,0 m Breite begrenzt.
	25.7		Das Anpflanzen von buntlaubigen Laubgehölzen und nichtheimischen, standortfremden Nadelgehölzen ist nicht zugelassen. Siehe auch Negativliste Ziff. 9.7 C) Hinweise.
ifes :enn- (siehe	25.8		Der Nadelbaumanteil an den Baumpflanzungen darf in privaten Grundstücken max. 5 % betragen (heimische Arten).
:ht e- veruen, itpla- im Fall	25.9		Der mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichnete Pflanzstreifen ist mit einzelstehenden, hochstämmigen Bäumen, deren Krone auf einer Höhe von ca. 2,00m be- ginnt, gem. Ziff.9.1 + 2 C) Hinweise zu bepflanzen.
zu /erän ngt	25.10		Die mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Pflanzstreifen sind mit heimischen, standortgemäßen Bäumen und Sträuchern gem. Ziff. 9.2 + 3 C) Hinweise zu bepflanzen.
*	25.11		Die mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Pflanzstreifen sind mit Bäumen und Sträuchern gem. Ziff. 9.2 + 4 C) Hinweise zu bepflanzen.
	25.12		Die mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Pflanzstreifen sind mit Sträuchern gem. Ziff. 9.5 C) Hinweise zu bepflanzen.
1	25.13		Pflanzgebot gem. § 39 BBauG für heimische, standort- gemäße Laubbäume gem. Ziff. 9.1 + 2 C) Hinweise.
la"	25.14		Pflanzgebot gem. § 39 BBauG für heimische, standort- gemäße Sträucher gem. Ziff. 9.3 C) Hinweise.
veite-	25.15		Zu erhaltende Bäume und Sträucher,
:kenver- າ mit	25.16		Zu erhaltende Hecken (s.a. Festsetzung Ziff. 20.1)

i u	Ċ		- J Joi adone, gem. Eiii. J.J o/ ninweise.
:ite- enver-	25.15		Zu erhaltende Bäume und Sträucher,
mit	25.16		Zu erhaltende Hecken (s.a. Festsetzung Ziff. 20.1)
1.	25.17		Fensterlose Fassaden sind je 50 m² Fassadenfläche mit
ungen		. **	Selbstklimmern oder Rankern der Ziff. 25.20 zu begrü- nen.
nicht z.B.	26.	entfällt	
e :e-			
ölz	27.	Geltungsbereich	
Ge-			•
nzen.	27.1	的一个"特别"的"大学"。	räumlicher Geltungsbereich des Bebaungsplanes
s not- ach zle	28.	Vermaßung	
plan. Natur	28.1	5 ⁵	VonmoCura in Malana B. 5.50
Nat- ic n	20.1		Vermaßung in Metern, z.B. 5,50m
	29.	Bauliche Gestaltu	ing
itSchG uzberg			
1.	ě		In Verbindung mit §9 Abs.4 werden gem. Art.91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.
	29.1	*	Kamine, Silos oder ähnlich wirkende bauliche An- lagen sind in das Gebäude einzubeziehen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn ein harmonisches Einfügen in die Gesamtsituation durch geeignete
		•	Maßnahmen erreicht wird.
	·29.2 _.		Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien zulässig:
			verputzte, gestrichene Mauerflächen, Sichtbeton, Naturstein, Glas, Holz in mittel- bis dunkelbraunen Farbtönen, mattgestrichenes oder mattbeschichtetes Metall, ebene asbestfreie Faserzementplatten.
sind,	29.3		Nichtzugelassene Materialien: Grellfarbige oder glänzende Materialien, Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen, Kunst- stoffolien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustof-
žи .	×		te.
der jende	29.4		Bei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden (gem. § 8 Abs.2 Nr.2 BauNVO) sind fensterlose Fassaden un- zulässig. Art. 29 BayBO bleibt unberührt.
ll- eimi- u st	29.5		Solaranlagen (Sonnenkollektoren) sind zulässig, wenn sie nach Form, Werkstoff und Farbe im Einklang mit der Gestaltung des Gebäudes stehen.
gem. ken nd. dem	29.6		Als Dachform sind Pult-, Sattel- oder Sheddächer zu- lässig mit einer Dachneigung zwischen 18 - 25°. Flachdächer sind zu vermeiden.
Auf ge- men, ver-	29.7		Die Dachdeckung der geneigten Dächer ist mit Dach- platten oder kleinformatigen asbestfreien Foserzementwellplatten (o.c in ziegelroter bis rotbrauner Farbe zulässig. Aus- nahmen siehe Ziff. 29.5 der Festsetzungen.

wärtigen Grundstücksgrenze sind nur als mit Hecken (Mindestbreite 2,0 m) hinterpflanzte Maschendrahtzäune in einer Höhe von 1,8m zulässig.

Einfriedungen an öffentlichen Fußwegen dürfen nur in einem Abstand von mind. 1,0m von der Fußwegbegrenzungskante errichtet werden. Diese Einfriedungen sind nur als mit Gehölzen vor- und hinterpflanzte Maschendrahtzäune in einer Höhe von 1,5m zulässig.

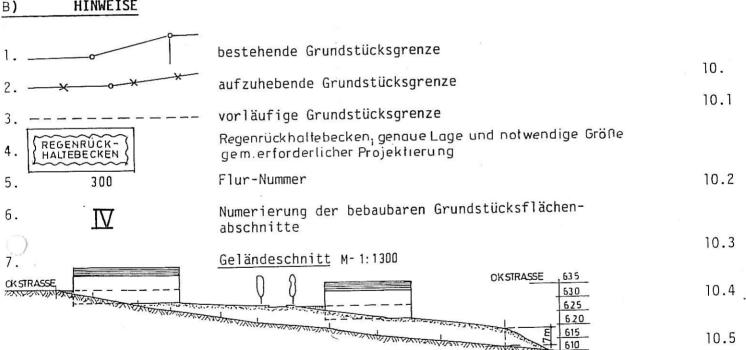
Türen und Tore sind aus folgendem Material und nur in derselben Höhe wie die Zäune zulässig. Pfeiler aus verputzten, gestrichenen Mauerwerk, Sichtbeton oder Stahl; Torkonstruktion: Stahlrahmen mit senkrechten Stäben

9.6

HINWEISE

20.22

29.23



Eine extensive naturschonende Bewirtschaftung der als Biotop ausgewiesenen Feuchtflächen und der Ersatzflächen für überfüllte Biotopflächen ist erwünscht. Nur durch aktive Mitarbeit der Landwirtschaft ist es möglich die noch vorhandenen wertvollen Feuchtflächen zu erhalten.

600 ü NN

Für die Fortsetzung der naturschonenden Bewirtschaftung erhält der Landwirt Erschwernisausgleich nach Art. 36a des BayNatSchG und der Verordnung über den Erschwernisausgleich. Auskünfte über einen Erschwernisausgleich für die naturschonende Bewirtschaftung erteilt das Landratsamt Freyung als untere Naturschutzbehörde. Dort ist auch der Antrag auf Erschwernisausgleich zu stellen.

9.7

11.

12.

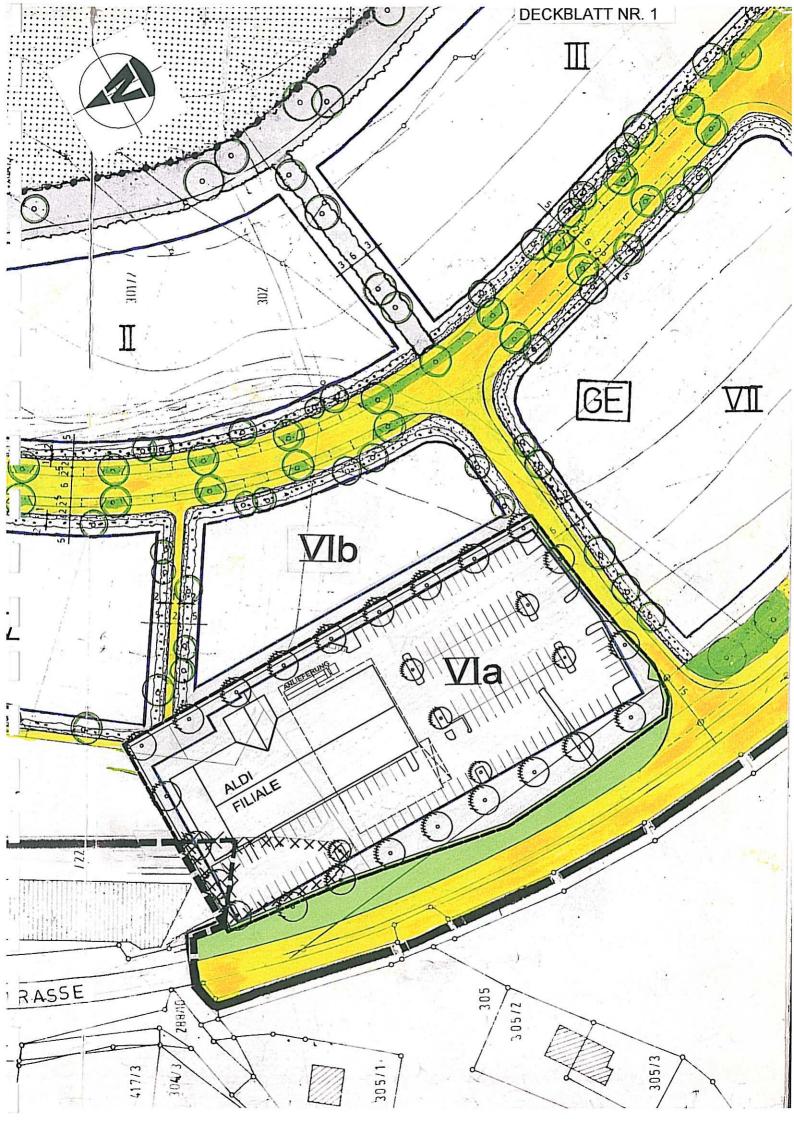
8.

29.8			Die maximale Wandhöhe darf in den bebaubaren Grundstücksflächenabschnitten hangseitig 6m und talseitig 8m nicht überschreiten. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche oder der von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.).).1
29:9			In den bebaubaren Grundstücksflächenabschnitten I und ^(II) sind Baukörper, deren Länge 50 m überschreiten zu gliedern.	q	0.2
29.10			Dacheinschnitte sind unzulässig.	-	•-
29.11			Alle Gebäude sind in gedeckten Farbtönen zu halten. Grelle Anstriche und Signal- und Leuchtfarben sind unzulässig.		
29.12			Spaliere, als Rankhilfen sind für Fassadenverkleidun- gen zulässig.		
			Nebenanlagen bzw. Gemeinschaftsanlagen		
29.13			Nebenanlagen wie Trafohäuschen oder ähnliche sind in Form, Farbe, Material und Dachart den übrigen Gebäuden anzupassen.	9	. 3
29.14			Die Decken der Tiefgaragen sind mind. 0,60m unter Geländeniveau abzusenken, mit entsprechend starker Oberbodenschicht zu bedecken und standortgemäß zu begrünen. Pflanzmöglichkeiteh für Großbäume sind zu schaffen.		
29.15	,		Abfallbehälter sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Bauraum) zulässig. Sie sind ent- weder in die Gebäude zu integrieren oder durch dichte Begrünung unauffällig in das Baugebiet einzufügen.		
	1		Werbeanlagen		
29.16	. "		Innerhalb der Flächen zwischen Straßenbegrenzungs- linie und Einfriedung ist je Zufahrt nur eine bis zu 1,5m² große, max. 3,0m lange Werbeanlage zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher als 3,0m über der das Baugrundstück erschließenden Straßenoberkante liegen.	9.	. 4
29.19			Es ist nur eine Werbeanlage je Gebäude, die mit dem Gebäude fest verbunden ist, zulässig, Diese Werbean- lage darf nicht größer als 3.0m² sein. Die Oberkante der Attika bzw. der Traufe darf auf keinen Fall über- schritten werden.		
. 29.20	*	eventure securities per una commente	Nicht zugelassen sind Werbeanlagen an der Einfriedung. Nicht zugelassen sind aufgeständerte Schriften, außerdem Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, sich bewegende Werbeanlagen, Fahnen jeder Art, sowie beleuchtete Werbeanlagen, die in der freie Landschaft wirken.		
			Einfriedungen) ,	_
29.21		1	Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur in einem Abstand von mind. 3,0m von der Straßen- begrenzungslinie errichtet werden. Diese Einfriedun- gen und die Einfriedungen an der seitlichen und rück- wärtigen Grundstücksgrenze sind nur als mit Hecken (Mindestbreite 2,0 m) hinterpflanzte Maschendrahtzäu-	9.	.5

4		
rund-	9.	Pflanzliste
seitig Gelän-	9.1	Zu pflanzende Baumarten, für den Straßenraum geeignet = q / qut geeignet = qg
rde punkt n I und		Acer platanoides - Spitzahorn g Acer pseudoplatanus - Bergahorn g Fraxinus exelsior - Esche g Quercus petraea - Traubeneiohe g Quercus robur - Stieleiche gg
ten zu	9.2	
lten. sind leidun-	9.2	Zu pflanzende heimische Baumarten Acer platanoides - Spitzahorn Acer pseudoplatanus - Bergahorn Betula pendula - Weißbirke Fagus sivatica - Rotbuche Fraxinus excelsior - Esche Quercus petraea - Traubeneiche Quercus robur - Stieleiche Sorbus aucuparia - Vogelbeere Tilia platyphyllos - Sommerlinde Ulmus montana - Bergulme Abies alba - Weißtanne
Gebäu-	9.3	Zu pflanzende heimische, standortgemäße Straucharten
ter rker zu nd zu		Carpinus betulus - Hainbuche Corylus avellana - Hasel Crataegus monogyna - Weißdorn Daphne mezereum - Seidelbast Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Malus sivlestris - Holzapfel Prunus domestica - Zwetsche
aren ent- dichte gen.		Prunus padus - Traubenkirsche Prunus spinosa - Schlehe Rhamnus frangula - Faulbaum Rosa canina - Heckenrose Rubus fruticosus - Brombeere Salix caprea - Salweide Salix cinerea - Grauweide Salix fragilis - Bruchweide
ngs- pis sig. als		Sambucus nigra - Holunder Sambucus racemosa - Hirschholunder
413	9.4	Standortgerechte Sträucher bis 2 m Höhe
: dem bean- kante liber- ie- iften, rif- Art, e		Berberis thunbergii - Heckenberberitze Chaenomeles lagenaria - Hohe Scheinquitte Lonicera morrowii - Heckenkirsche Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche Ribes aureum - Goldbeere Ribes alpinum - Alpenbeere Ribes grossularia - Gebirgsstachelbeere Ribes sanguineum - Blutjohannisbeere Rosa rubiginosa - Apfelrose Rosa rugosa - Apfelrose Rosa spinosissima - Bibernellrose Rubes odoratus - Zimthimbeere Spirea arguta - Schneespiere Symphoriarcpos
		chenaultii - Purpurbeere
lürfen aßen- edun- l rück- ken	9.5	Sträucher bis 1 m Höhe Chdenomeles Hybriden - Zierquitte Ligustrum vulgare "Lodense" - Zwerg Liguster Lonicera xylosteum

tzäu- n in n- sind chen-		Mahonia aquifolium - Mahagonie Rosanitida - Glanzrose Rosa rugotida - Strandrose Rosa rugosa in Sorten Bodendeckende Rosen Salix repens argentea - Kriechweide Symphoricarpos chenaultii "Hancock" - Niedrige Purpurbeere
ir in is ter ten	9.6	Schling- und Kletterplanzen für die Fassadenbegrünung k = Selbstklimmer s = benötigt Spalier
		Celastrus orbiculatus - Baumwürger s Clematis vitalba - Waldrebe s Hedera helix - Efeu k Lonicera caprifolum - Jelängerjelieber s Partenocissus tricuspidata "Veitchii" - Selbstklimmer k Polygonum aubertii - Knöterich s
	9.7	Negativliste - Pflanzen, die nicht zugelassen sind
	*	Cedrus atlantica "Glauca"- Blauzeder Chamaecyperis - Scheinzypresse Juniperus - Wacholder Picea pungens - Stechfichte Taxus, gelbnadelig - gelbbunte Eibe Thuja - Lebensbaum
	10.	Erforderliche Mindestqualitäten für Neupflanzungen
offe	10.1	für Bäume 3 x verpflanzt (3 x v) Stammhöhe (StH) = 2,50 m Stammumfang (StU) = 18/20 cm
	10.2	für freiwachsende Hecken und Gehölzpflanzungen über 2 m Wuchshöhe Sträucher (Str.) 2 x verpflanzt, 100–125 cm groß
\bigcirc	10.3	für Gehölze bis 2 m Wuchshöhe Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100 cm groß
	10.4 .	für Gehölze bis 1 m Wuchshöhe Sträucher, 2 x verpflanzt, 40-60 cm groß
	10.5	für Kletterplanzen 2 x verpflanzt, mehrtriebig, 60-100 cm groß
r als atz-	11.	Stärke der Humusschicht bei Gehölzpflanzungen mind. 20 cm, bei Rasenansaat mind. 5 cm.
ht. t es ächen	12.	Vor dem Oberbodenauftrag ist eine Tiefenlockerung des Unterbodens, Tiefe mind. 0,5 m, durchzuführen.
haf- ch den wer- ung		\Lambda

hwer-



BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET – AM BAHNHOF"

ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR. 1



BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG DECKBLATT Nr. 1

"GEWERBEGEBIET - AM BAHNHOF"

Entwurfsverfasser:

Arbeitsgruppe Planung + Architektur Spitalstr. 2 94481 Grafenau Tel.: 08552.2484

Grünordnung:

Landschaftsarchitekt Erwin Fröschl Ulmenweg 8 93333 Neustadt a. d. Donau Tel.: 09445.21117 Stadt Freyung Rathausplatz 1 94078 Freyung Tel.: 08551.588-0

Flurnummer der Gemarkung Freyung 355/2, 288/1, 288/2 Teilflächen aus 303, 303/6, 301 und 355/4

> Maßstab 1: 1000 Datum 17.03.2003

Die Stadt Freyung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 und 4, §§ 8, 9, und 10 BauGB (Baugesetzbuch) sowie Art. 91 BayBO (Bayerische Bauordnung) die Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet – Am Bahnhof" mit Deckblatt Nr. 1 als Satzung

<u>A</u>	Festsetzungen (Änderungen, Ergänzungen und Anpassungen)
2.	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
2.1	———— Baugrenze
<u>25.</u>	Bindungen für Bepflanzungen
25.1	Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Ziffer 9.1 oder 9.2 zu pflanzen. Zusätzlich ist für jeweils 10 Stellplätze ein heimischer Baum im Geltungsbereich des Grundstücks zu pflanzen.
25.2	PKW-Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fahrspuren zwischen den Stellplätzen sind mit Betonverbundpflaster zu befestigen.
25.17	Fassadenbegrünung entfällt aus Gründen der Hygiene (Einzelhandelsgeschäft für Lebensmittel).
<u>27.</u>	Geltungsbereich
27.2	Geltungsbereich B-Plan (Änderung)
27.3	Geltungsbereich B-Plan (Alt)
27.4	— — Geltungsbereich Deckblatt
<u>30.</u>	Sonstige Planzeichen
30.1	Fläche, die mit unweltgefährdenden Stoffen belastet ist

31. Altlasten

31.1 Die Altlast muss im Bereich der Baumaßnahme, einschließlich der Freiflächen komplett bis ca. 5 m Tiefe ab GOK Bahngelände ausgehoben werden (auch innerhalb der für das Bauvorhaben notwendigen Aushubtiefe).

(ehemalige Karbidverladung).

- 31.2 Das anfallende Material wird v. O. separiert. Es sind Haufwerke zu bilden und laborchemisch die Schadstoffbelastungen zu untersuchen.
- 31.3 Visuell belastete Bereiche (d. h. die erkennbaren Schlacken, Karbidschlämme und organoleptisch auffälliges Material) ist unverzüglich ordnungsgemäß zu entsorgen.
- 31.4 Weiteres Material mit Belastungen > Z2 nach LAGA ist zu entsorgen.

- 31.5 Material < Z2 nach LAGA kann unter der Parkplatzfläche, bzw. dem Gebäude wieder eingebaut werden.
- 31.6 Belastetes Material ist bei Zwischenlagerung, bzw. vor dem Wiedereinbau mit Folie abzudecken.
- 31.7 Das belastete Auffüllmaterial ist hangwärts und randlich durch eine Berme bis zur Aushubtiefe gegen Schicht- und Hangwasserzutritt abzudichten.
- 31.8 Die neu zu schaffende Böschung gegen das Bahngelände ist mit ca. 0,5 m Lehm abzudichten.
- 31.9 Die Parkplatzfläche ist dicht zu gestalten. Grüninseln oder wasserdurchlässiger Belag ist nicht zulässig. Die Abdeckungen sind randlich bautechnisch so zu überlappen, dass kein Oberflächenwasser in, oder oberhalb von belasteten Auffüllungen versickern kann.
- 31.10 Die analytischen Nachweise und die Betreuung sind durch einen fachtechnisch erfahrenen Gutachter zu erbringen. Es ist ein Abschlußbericht über die Maßnahme (einschließlich der Entsorgungsnachweise) zu erstellen.

B Hinweise

- 1. bestehende Grundstücksgrenze
- 6.1 VI a Nummerierung der bebaubaren Grundstücksflächenabschnitte
- 13. Der Flächenverbrauch außerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches wird auf dem Grundstück der Fa. Aldi ausgeglichen.

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET - AM BAHNHOF"

Begründung zur Änderung mit Deckblatt Nr. 1

Stadt Freyung Landkreis Freyung-Grafenau

Planungsanlass

Gemäß Stadtratsbeschluss vom 13.01.2003 soll der seit dem 14. Juni 1991 rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet - Am Bahnhof" für einen Teilbereich –Parzelle VI, FI.-Nr. 355/2- geändert werden.

Der betroffene Bereich befindet sich am westlichen Rand des o. g. Bebauungsplanes, in der Gemarkung Freyung.

Das Teilgebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Süden von der Straße Am Bahnhof, im Westen von der Bahnhofstraße, im Osten von den Grundstücken Flur-Nr. 355/4 u. 301, und im Norden von den Grundstücken Flur-Nr. 303 u. 303/6.

Grund der Änderung ist der Wunsch des Grundstückseigentümers, im vorstehenden Bereich das bestehende Gebäude abzureißen und an anderer Stelle auf dem Grundstück neu zu errichten.

Planung

Das zu beplanende Gelände bleibt, wie im bestehenden Bebauungsplan festgesetzt, auch weiterhin als Gewerbegebiet bestehen. Der Neubau und die damit beabsichtigte Geschäftserweiterung nach Norden erfordert eine geringfügige Verschiebung der bisherigen Geltungsbereichsgrenze in diesem nordwestlichen Eck des Änderungsbereiches. Die baulich nutzbare Fläche wird durch eine Verlegung der Baugrenze (Bauraum) erweitert.

Der bisherige Grundstücksflächenabschnitt VI wird durch die Grenzfestlegung in die Abschnitte VI a und VI b unterteilt. Der bisherige Böschungsverlauf wird nach Norden verschoben und die Grundstückserweiterung dort durch eine neu zu schaffende Böschung gegen das Bahngelände abgegrenzt.

Die Festlegung der Baugrenze im Nordosten des Deckblatt-Geltungsbereiches berücksichtigt eine mögliche spätere Umsetzung des im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Wegeverlaufs. Im Übrigen bleibt der Bebauungsplan unverändert.

Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt wie bisher über die Straße Am Bahnhof. Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind ebenfalls sichergestellt.

Technischer Umweltschutz

Nach einer Vorabüberprüfung lärmtechnischer Anforderungen seitens des Landratsamtes zur Betriebserweiterung ist davon auszugehen, "...... dass durch die vorgesehene Betriebsansiedlung die jeweils zulässigen Immissionsgrenzwerte in der umliegenden Wohnbebauung nicht überschritten werden würden und dass demzufolge keine schalltechnischen Probleme i. Z. mit den immissionswirksamen Lärmgrenzwerten bzw. durch die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dagegen stehen".

Altlasten

Die Erweiterungsfläche der Fa. Aldi erstreckt sich auch auf Flächen der Deutschen Bahn AG, die mit Altlasten (ehemalige Karbidverladung) behaftet sind. Zur Altlastenentsorgung sind Maßnahmen erforderlich, die im Deckblatt –Textliche Festsetzungen- aufgenommen worden sind.

Grünordnung

Die Altlastensituation wirkt sich auch auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung aus. Materiell kann der Eingriff als gering eingestuft werden, da die Altlasten im Bereich der Baumaßnahme entsorgt und im Bereich der Parkflächen "gedeckelt" werden.

Die Versiegelung stellt in diesem Zusammenhang eine Verbesserung der Belange des Naturschutzes dar und im Verbund mit den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen (Freiflächengestaltungsplan) ist der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Genüge getan.

Grafenau, 17.03.2003

ARBEITSGRUPPE PLANUNG + ARCHITEKTUR Spitalstraße 2, 94481 Grafenau

Verfahrensvermerke zum vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

 Änderungsbeschluss Die Stadt Freyung hat in der Sitzung "Gewerbegebiet – Am Bahnhof" dur Der Änderungsbeschluss wurde am 	ch Deckblatt Nr. 1	die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. / blich bekannt gemacht.
Freyung, den 21. März 2003		Kaspar, 1. Bürgermeister
2. Beteiligung Träger öffentlicher Beden von den Änderungen oder Ergäzur Abgabe ihrer Stellungnahme na angemessene Frist vom 04.02.2003 Freyung, den 21. März 2003	änzungen berührte ch § 4 Abs. 1 Bau0	
3. Auslegung Das Deckblatt Nr. 1 wurde mit Begri 04.02.2003 bis einschließlich 04.03. ortsüblich bekannt gemacht. Freyung, den	ündung gemäß § 3 .2003 öffentlich aus	Abs. 2 BauGB in der Zeit vom sgelegt. Bies wurde am 27.01.2003 Kaspar, 1. Bürgermeister
4. Satzung Die Stadt Freyung hat am 1.7. März "Gewerbegebiet – Am Bahnhof" in o Satzung beschlossen. Freyung, den 2.1. März 2003	das Deckblader Fassung vom 1	att Nr. 1 zum Bebauungsplan 7. März 1993 gemäß § 10 BauGB als Kaspar, 1. Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss für das Dec gemacht. Das Deckblatt Nr. 1 zum	ckblatt wurde am 2 . Bebauungsplan "G t bereitgehalten. Da	ewerbegebiet – Am Bahnhof" wird seit as Bebauungsplan-Deckblatt ist damit