

MI 0
0,4 0,5
WH 6,5 20°-35°

WA 0
150 m² 0,5
WH 6,5 20°-35°
SD

MD 0
0,4 0,5
WH 6,5 20°-35°

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:
DER STADTRAT HAT IN DER SITZUNG VOM 05.12.1994 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER BESCHLUSS WURDE AM 31.03.1996 ORTSBÜROLICH BEKANNT GEMACHT.
FREYUNG, DEN 21.07.1997
2. BÜRGERBETEILIGUNG:
DIE BÜRGERBETEILIGUNG WURDE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB VOM 24.03.95 BIS 22.04.1996 DURCHFÜHRT.
FREYUNG, DEN 21.07.1997
3. AUSLEGUNG:
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3, ABS. 2 BAUGB VOM 15.3.95 BIS 15.04.96 ÖFFENTLICH AUSGELEGT. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN AM 13.04.96 ÖRTSBUROLICH BEKANNT GEMACHT UND DARAUF HINGEWIESEN, DASS BEWERBEN UND ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VORBRACHT WERDEN KÖNNEN.
FREYUNG, DEN 21.07.1997
4. SATZUNG:
DIE STADT FREYUNG HAT MIT BESCHLUSS DES STADTRATES VOM 24.03.97 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BAUGB UND ARTIKEL 98 DER BAYVO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
FREYUNG, DEN 21.07.1997
5. GENEHMIGUNG:
DAS LANDRATSAMT FREYUNG - GRAFENAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHIED VOM 07.07.97 NR. 101/00 GEMÄSS § 14 BAUGB GENEHMIGT.
FREYUNG, DEN 07.07.97
6. INKRAFTTRETEN:
DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 21.07.97 GEMÄSS § 12, SATZ 1 BAUGB ÖFFENLICH BEKANNT GEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESSEM TAGE ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS ZU JEDEM ANSICHTSBEREITGEHALTEN UND ÜBER DEN INHALT ALLE WECHSELN AUSKUNFT GEBEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT RECHTSVERBINDLICH.
FREYUNG, DEN 21.07.97

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

KREUZBERG-ANGER

STADT / GEMEINDE: FREYUNG
LANDKREIS: FREYUNG - GRAFENAU
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

TEIL A
BEBAUUNGSPLAN



STAND DER PLANUNG:
VORENTWURF: FREYUNG, DEN 09.10.1995
ENTWURF: FREYUNG, DEN 12.03.1996
ERGÄNZUNG: FREYUNG, DEN 19.07.1996
ERGÄNZUNG: FREYUNG, DEN 20.01.1997

PPP
PLANUNGSGRUPPE W. PAULI & PARTNER
Grafenauer Str. 27, 94078 Freyung, Tel.: 08551 / 7838, Fax: 6119
Arch. W. Pauli, Arch. H. Streit, Ber. Ing. H. Stegenschuster

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

KREUZBERG-ANGER

STADT / GEMEINDE

FREYUNG

LANDKREIS

FREYUNG - GRAFENAU

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

TEIL B

FESTSETZUNGEN

(Änderungen durch die Deckblätter 1 u. 2 sind enthalten)

STAND DER PLANUNG:

VORENTWURF

FREYUNG, DEN 09.10.1995

ENTWURF

FREYUNG, DEN 12.03.1996

ERGÄNZUNG

FREYUNG, DEN 19.07.1996

ERGÄNZUNG

FREYUNG, DEN 20.01.1997

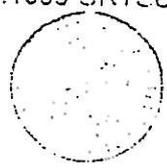
PPP

PLANUNGSGRUPPE W. PAULI & PARTNER
Grafenauer Str. 27, 94078 Freyung, Tel.: 08551 / 7838, Fax: 6119
Arch. W. Pauli, Arch. H. Streit, Ber. Ing. H. Stegschuster

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

DER STADTRAT HAT IN DER SITZUNG VOM 05.12.1994 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.
DER BESCHLUSS WURDE AM 10.11.1995 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT

FREYUNG, DEN 21. APR. 1997



BÜRGERMEISTER

2. BÜRGERBETEILIGUNG:

DIE BÜRGERBETEILIGUNG WURDE GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 21.11.1995 BIS 24.11.1995 DURCHGEFÜHRT.

FREYUNG, DEN 21. APR. 1997



BÜRGERMEISTER

3. AUSLEGUNG:

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 15.03.1996 BIS 15.04.1996 ÖFFENTLICH AUSGELEGT. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN AM 07.03.1996 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT UND DARAUF HINGEWIESEN, DASS BEDENKEN UND ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VORGEBRACHT WERDEN KÖNNEN.

FREYUNG, DEN 21. APR. 1997



BÜRGERMEISTER

4. SATZUNG:

DIE STADT FREYUNG HAT MIT BESCHLUSS DES STADTRATES VOM 24.03.97 ~~02.06.1996~~ DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BAUGB UND ARTIKEL 98 DER BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FREYUNG, DEN 21. APR. 1997



BÜRGERMEISTER

5. GENEHMIGUNG:

DAS LANDRATSAMT FREYUNG-GRAFENAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHIED VOM 14.07.97 NR. 11131-620-0P GEMÄSS § 11 BAUGB GENEHMIGT.

FREYUNG, DEN 16.07.97



BÜRGERMEISTER

6. INKRAFTTRETEN:

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 21.07.97 GEMÄSS § 12 SATZ 1 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAGE ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS ZU JEDERMANN'S EINSICHT BEREITGEHALTEN UND ÜBER DESSEN INHALT AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT RECHTSVERBINDLICH.

FREYUNG, DEN 21.07.97



BÜRGERMEISTER

I. FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

A) PLANLICHE FESTSETZUNGEN:

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

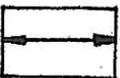
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

- 1.1.  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 1.2.  Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
- 1.3.  Mischgebiet nach § 6 BauNVO

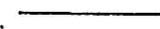
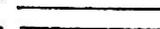
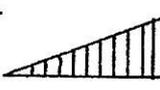
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

- 2.1. Für WA:
 - 2.1.1. $0,4$ Maximal zulässige Grundflächenzahl
 - 2.1.2. $0,5$ Maximal zulässige Geschosflächenzahl
 - 2.1.3. WH 6,5 Maximal zulässige Wandhöhe über natürlicher Gebäudeoberfläche oder festgesetzte Geländeoberfläche
 - 2.1.4.  Max. zulässige Geländeoberkante über NN an allen Geländeseiten
- 2.2. Für MD und MI
 - 2.2.1. $0,4$ Maximal zulässige Grundflächenzahl
 - 2.2.2. $0,6$ Maximal zulässige Geschosflächenzahl
 - 2.2.3. WH 6,5 Maximal zulässige Wandhöhe über natürlicher Gebäudeoberfläche oder festgesetzte Geländeoberfläche

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN:

- 3.1. 0 Offene Bauweise
- 3.2.  Baulinie für Garagen und Nebengebäude im Sinne § 14 BauNVO ist ein über- oder unterschreiten der Baulinie zulässig
- 3.3.  Baugrenze für Garagen und Nebengebäude im Sinne § 14 BauNVO ist ein über- oder unterschreiten der Baugrenze zulässig
- 3.4.  Satteldach; die Firstlinie muß parallel zur längsten Fassaden-seite verlaufen
- 3.5. $20^\circ-35^\circ$ Dachneigung
- 3.6. 15  Nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
- 3.7.  Nur Hausgruppen zulässig

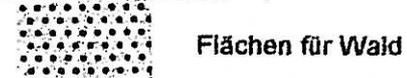
4. VERKEHRSFLÄCHEN:

- 4.1.  Straßenverkehrsflächen
- 4.2.  Straßenbegrenzungslinie
- 4.3.  Sichtdreiecke; innerhalb darf die Sicht ab 80 cm über Straßenoberkante nicht behindert werden

5. Grünflächen

- 5.1.  Öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- 5.2.  Kinderspielplatz

6. Flächen für Wald



Flächen für Wald

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

- 7.1.  Erhaltung von Bäumen
- 7.2.  Erhaltung von Sträuchern

8. Sonstiges

- 8.1.  Umgrenzung der von jeglicher Bebauung freizuhaltenender Schutzfläche
- 8.2.  Umgrenzung der von Wohn- und Bürobebauung freizuhaltenender Schutzfläche
- 8.3.  Umgrenzung der Fläche für einen Lärmschutzwall
- 8.4.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung im Geltungsbereich
- 8.5. 70 Maßzahl

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Stellplätze:

- 1.1. Die Stellplatztiefe zur Straßenbegrenzungslinie muß mind. 5 m betragen
- 1.2. Die Flächen für private Stellplätze vor Garagen dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden

2. Einfriedung:

- 2.1. Einfriedungen müssen mindestens 1,0m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten
- 2.2. Die Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist als Holzzaun mit senkrechten Latten ohne durchlaufenden Stahlbetonsockel herzustellen

3. Gestaltung:

- 3.1. Bei der Planung der Gebäude ist zu beachten, daß die Gebäudemodulation dem natürlichen Höhenschichtenverlauf anzugleichen ist
- 3.2. Aufschüttung:
Die zu erwartenden künstlichen Böschungen dürfen max. eine Höhe von 1,50 m mit einer Maximalneigung von 1:2 erreichen
- 3.3. Dachdeckung: Dachziegel bzw. Dachstein in ziegelroter oder rotbrauner Farbe. Blecheindeckung aus Edelstahl, Aluminium oder Aluminium-Legierung in mattgrau oder opalgrün. Unzulässig sind ausdrücklich glänzende Bleche und Kupfer
- 3.4. Fenster:
Die Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden
- 3.5. Außenwände:
 - 3.5.1. Nur Putz und Holzverkleidungen zulässig
 - 3.5.1. Ein umlaufender Balkon ist nicht zulässig
- 3.6. Nebengebäude, Garagen:
 - 3.6.1. An das Hauptgebäude angebaute oder in unmittelbarem Zusammenhang mit diesem vorgesehene Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung diesem anzupassen
 - 3.6.2. Pultdächer bei Nebengebäuden sind zulässig
 - 3.6.3. Carports sind zulässig
 - 3.6.4. Der Einbau von Garagen ins Gebäude ist zulässig

3.7 Gauben:

Dachgauben sind zulässig bei einer Dachneigung von mind. 25°. Max. Gaubenbreite 1,25 m. Der Abstand vom Ortgang zur Gaube muß min. 2,5 m, der Abstand zwischen den Gauben muß min. 2,0 m betragen.

4. Abstandsflächen

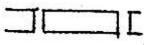
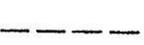
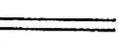
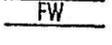
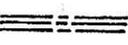
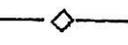
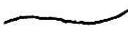
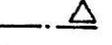
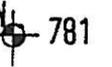
Es sind keine anderen Abstandsflächen als nach Art.6 Bay.Bo zulässig.

5. Schallschutztechnische Maßnahmen für die Parzellen A 15- A 25

- 5.1 Die Schlaf- und Ruheräume sind zur lärmabgewandten Seite hin zu orientieren.
- 5.2 Zur lärmzugewandten Seite sind Schallschutzfenster der Klasse 3 zu verwenden.
- 5.3. Dachgeschoßausbauten zu Wohnzwecken sind unzulässig.

C) HINWEISE:

1. Planliche Hinweise:

- 1.1.  Angrenzender Bebauungsplan „Kreuzberg-Dorf“
- 1.2.  Bestehende Gebäude
- 1.3.  Vorgeschlagene Form der Baukörper mit Firstrichtung
- 1.4.  Vorhandene Flurstücksgrenze
- 1.5. 281 Vorhandene Flurstücksnummer
- 1.6.  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 1.7.  Umgrenzung von Mehrwegstreifen
- 1.8.  Vorgeschlagener Garagenstandort mit Zufahrt in Pfeilrichtung
- 1.9.  Vorgeschlagener Stellplatzstandort
- 1.10.  Öffentliche Fußwege
- 1.11.  Zufahrten in die Staatsstraße St 2127
- 1.12.  Hochspannungsleitung, oberirdisch, mit Schutzzone
- 1.14.  Hochspannungsleitung, unterirdisch, mit Schutzzone
- 1.15.  Hochspannungsleitung Abbau
- 1.16.  Höhengichtlinie
- 1.17. A 12 Parzellennummer
- 1.18.  Schnittlinie
- 1.19.  Höhenkote über NN
- 1.20.  Bushaltestelle

2. Textliche Hinweise:

- 2.1.
 - 2.1.1. Private Grünflächen:
Die Bepflanzung der Gärten soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen erfolgen
 - 2.1.2. Bepflanzung von Sichtdreiecken:
Eine Bepflanzung im Bereich von Sichtdreiecken bedarf der Zustimmung des Straßenbauamtes im Einzelfall
- 2.2. Obag:
Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen, ist der Obag-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden
- 2.3. Landwirtschaft:
Die ordnungs- und zeitgemäße Bewirtschaftung in ortsüblichem Umfang von benachbarten, landwirtschaftlichen Grundstücken darf durch die Bewohner nicht verhindert werden. Zeitweilige unvermeidbare Belastungen Lärm, Staub und Gerüche sind zu dulden
- 2.4. Planunterlagen:
Als Planunterlage dienen eine Flurkarte sowie ein Höhenaufmaß im Maßstab M = 1/1000. Nach Hinweis zur genauen Maßentnahme nicht geeignet. Aussagen über Untergrund- und Bodenverhältnisse konnten nicht ermittelt werden. Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
- 2.5. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder der Dienststelle zu melden.

II. FESTSETZUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

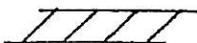
1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN:



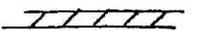
zu erhaltende
Gehölzbestände o.
Baumbestände



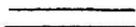
Baumpflanzung auf
öffentlicher Grünfläche



3-reihige Hecke neu zu
pflanzen (Nutzung durch
abschnittsweises Auf-den-Stock-
Setzen)



1-reihige Hecke, neu zu
pflanzen (Pflege wie oben)



Fußweg, Schotterrasen

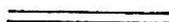


Straßen- u. Wegebegleitgrün

2. PLANLICHE HINWEISE:



vorgeschlagener Standort
für Bäume auf privater
Grünfläche



Mehrzwegstreifen:
Pflasterfläche aus Großpflaster-
steinen mit Fuge.

FF

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 3.1. Ökologische und gestalterische Maßnahmen
- 3.1.1. Ranken und Gehölzbestände sind zu erhalten.
Als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust der wertvollen Naß- und Trockenstandorte werden neue Hecken- und gehölzflächen angelegt.
- 3.1.2. Obstwiese:
Ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme wird eine Streuobstwiese angelegt.
- 3.1.3. Straßen:
Baumpflanzungen und Schotterrasenflächen verringern die versiegelte Oberfläche und bilden ökologische Vernetzungen zwischen dem Baugebiet und der Landschaft.
- 3.1.4. Landschaftliche Einbindung:
Entlang der Staatsstraße 2117 hat eine Einbindung durch eine Baumreihe sowie durch eine einreihige Hecke auf privater Fläche zu erfolgen.
- 3.1.5. Im Süden und Osten des Baugebietes ist ein Grüngürtel mit einer dreireihigen Hecke, unterbrochen von Streuobstflächen, um Durchblicke in die Landschaft zu schaffen, anzulegen.
- 3.1.6. Für die zusätzliche Einbeziehung der Biotope 40110 und 40120 (Feldraine) im Süden des Baugebietes ist ein Ausgleich dadurch zu schaffen, daß entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Fl.Nr. 290 und 289, Gemarkung Kreuzberg, Feldgehölze nach Art der vorgenannten Biotope auf einer Länge von 100 m angepflanzt werden.
- 3.2. Festlegungen zu den Gemeinschaftsflächen und Straßen:
- 3.2.1. Straßenbäume entlang St 2127: Tilia cordata, Winterlinde
Mindestpflanzqualität: Hochstamm STU 10-12.

3.2.2. Straßenbäume gemäß Schnitt AA: Tilia cordata, Winter-linde, Acer pseudo-platanus, Berg-Ahorn
Mindestpflanzqualität: Hochstamm STU 12-14.

3.2.3. Bäume für Geholzflächen
Hecken: Quercus-robur, Stiel-Eiche, Piumis avium, Vogel-Kirsche, Fraximis excelsior, Esche, Acer pseudo-platanus, Berg-Ahorn
Mindestpflanzqualität: Heister, 2 x U, 150-200
Pflanzabstand: 2,00 x 2,00.

3.2.4. Sträucher für Gehölzflächen und Hecken: Rosa canina, Hunds-Rose, Sambucus nigra
Schwarzer Hollunder, Piumis spinosa, Schlehe, Rubus idaeus, Himbeere, Caylus avellana, Haselnuß, Crataegus monogyna, Weißdom
Mindestqualität: 2 x U, Höhe: 100-150
Pflanzabstand: 1,50 x 1,50.

3.2.5. Obstbäume für Streuobstflächen: Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche
Mindestqualität: Hochstamm STU 10-12.

3.2.6. Grasflächen:
a) Straßengrün und Gemeinschaftsanlagen:
Die Grasflächen der Straßengrün und Gemeinschaftsanlagen sind als strapazierfähiger Sport- und Spielrasen anzulegen.
b) Wiesen:
Die Wiesenstücke in den Obstflächen sind mit einer kleereichen Wiesenmischung einzusäen.

3.4. Einzelgrundstücke:

3.4.1. Befestigte Flächen:
Bei Garageneinfahrten und Stellplätzen soll darauf geachtet werden, daß die Fläche nicht völlig versiegelt wird. Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster sind angebracht.

3.4.2. Pflanzungen:
Der Lage und dem Charakter des Baugebietes entsprechend sollen heimische Gehölze und Nutzgehölze (Obst) verwendet werden. Von fremdländischen Bäumen und Sträuchern und v.a. Koniferen muß zur Wahrung eines ländlichen Charakters abgeraten werden. Gemüsegärten und bunte Blumenbeete nach dem Vorbild alter Bauergärten sind aus gestalterischen und ökologischen Erwägungen zu empfehlen. Wiesen oder ungedüngte und selten gemähte Blumenrasen sind intensivrasen vorzuziehen.
Pro Grundstück sollte mindestens ein Baum erster Wuchsklasse, möglichst entlang der Straße gepflanzt werden.

3.4.3. Einbeziehung in die Landschaft:
Die Grundstücke im Süden und Osten übernehmen teilweise die Aufgabe, das Baugebiet in die Landschaft einzubinden.
Dazu sollte jeder Bauherr an die Grundstücksgrenze zwei Obstbaumholzstämme oder Bäume unten stehender Art pflanzen.
Auch die Grundstücke entlang der Staatsstraße 2127 können sich an der Einbeziehung des Baugebietes in die Landschaft beteiligen, indem sie an der Grenze eine Hecke aus nachfolgender Pflanzenliste pflanzen.

3.4.4. Negativliste:
Von der Pflanzung ausgenommen sollen alle gärtnerisch beeinflussten Zuchtformen und Arten mit Säulen-, Pyramidenkrüppel- und Drehwuchs, sowie Buntlaubigkeit, insbesondere folgende Arten sein:
Fagus sylvatica „Pendula“ (Trauer-Buche),
Salix alba „Tustis“ (Trauer-Weide),

III. KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

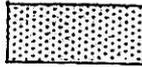
Fagus sylvatica „Atropunicea“ (Trauer-Blutbuche),
Chamaecyparis-Arten (Scheinzypresse),
Picea pungens „Glauca“ (Blau-Fichte).



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts



Landschaftsschutzgebiet



Kartierter Biotop

40 121

Biotopnummern zu den wertvollen, die landschaft sehr prägenden Hecken in Kreuzberg.

3.4.5.

Pflanzenliste:

Laubbäume der Wuchsklasse I:

Fraxinis excelsior (Esche)
Betula verruculosa (Birke)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Acer pseudoplatamis (Berg-Ahorn)

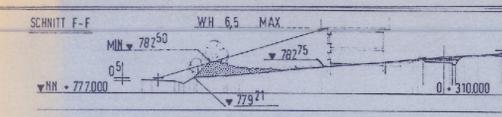
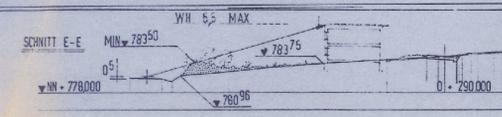
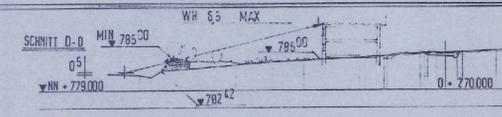
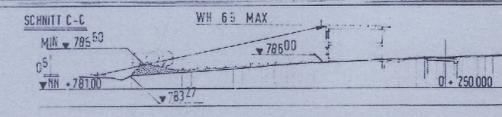
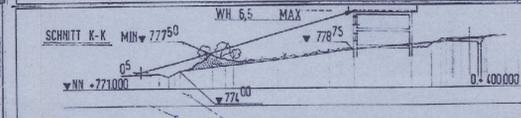
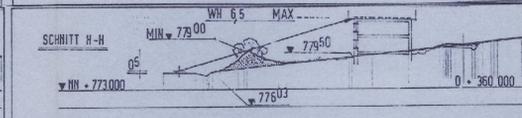
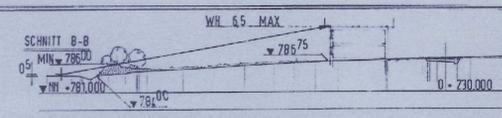
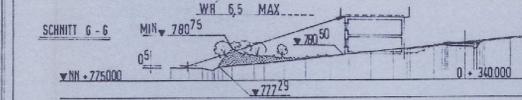
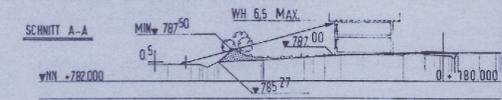
Laubbäume der Wuchsklasse II:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Malus sylvestris (Holz-Apfel)
Piumis avium (Vogel-Kirsche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere) *ra*
 alle Arten von Hochstammobstgehölzen

Sträucher:

Rosa canina
Sambucus nigra
~~*Pumis spinosa*~~
~~*Layus avellana*~~
Rubus idaeus

mus
Corylus

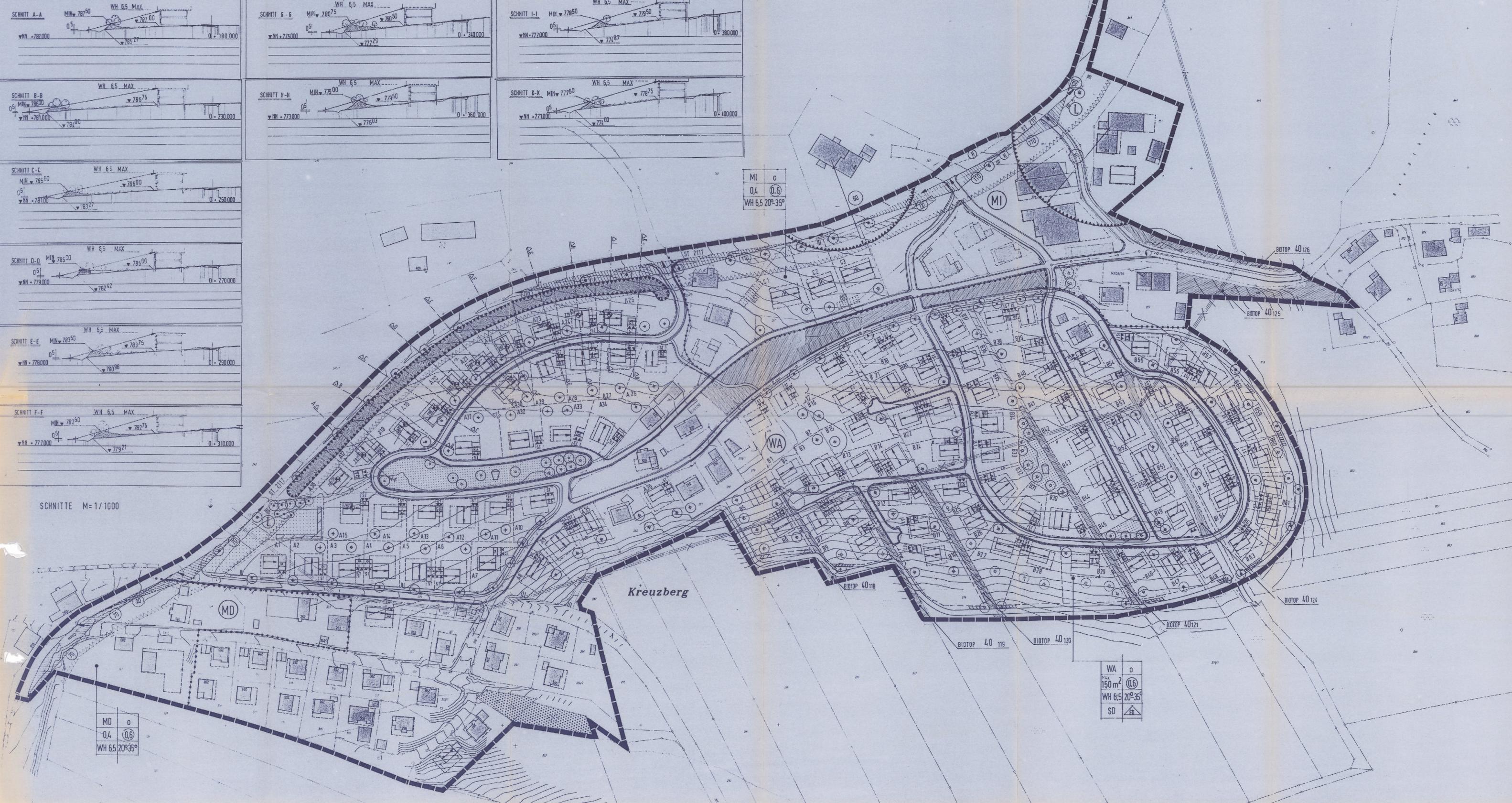


SCHNITTE M=1/1000

MI 0
0,4 (0,6)
WH 6,5 20°-35°

WA 0
150m² (0,6)
WH 6,5 20°-35°
SD 0

MD 0
0,4 (0,6)
WH 6,5 20°-35°



- VERFAHRENSVERMERKE**
- Der Entwurf des Deckblattes zum Bebauungsplan wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis im Rathaus öffentlich ausgelegt.
Freyung, den
 - Der Stadtrat hat mit Beschluß vom das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Freyung, den
 - Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat mit Schreiben vom Nr. erklärt, daß gegen das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.
Landratsamt Freyung-Grafenau
 - Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am ortsüblich bekanntgegeben. Das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich. Das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan mit Begründung kann ab eingesehen werden.
Freyung,

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
KREUZBERG-ANGER
DECKBLATT 1

STADT / GEMEINDE: FREYUNG
LANDKREIS: FREYUNG - GRAFENAU
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

TEIL A
BEBAUUNGSPLAN
M = 1/1000
NORDEN

STAND DER PLANUNG: ENTWURF
FREYUNG, DEN 22.06.1998

B E B A U U N G S P L A N

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

K R E U Z B E R G - A N G E R

DECKBLATT 1

STADT / GEMEINDE

FREYUNG

LANDKREIS

FREYUNG - GRAFENAU

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

TEIL B

FESTSETZUNGEN

STAND DER PLANUNG:

ENTWURF 1

FREYUNG, DEN 22.06.1998

ENTWURF 2

Freyung, 14.02.2000

P P P

P L A N U N G S G R U P P E W. P A U L I & P A R T N E R
Grafenauer Str. 27, 94078 Freyung, Tel.: 08551 / 7838, Fax: 6119
Arch. W. Pauli, Arch. H. Streit, Ber. Ing. H. Stegschuster

Gegenüber dem Entwurf vom 22.06.1998 werden die folgenden Festsetzungen neu gefaßt:

A. Planliche Festsetzungen

3.5 15 - 35 Grad Dachneigung

B. Textliche Festsetzungen

3.3 Dachdeckung:

Dachziegel bzw. Dachstein in ziegelroter oder rotbrauner Farbe, Blecheindeckung in mattgrau, opalgrün oder Kupfer. Unzulässig sind glänzende Bleche.

B E B A U U N G S P L A N

K R E U Z B E R G - A N G E R

D E C K B L A T T 2

STADT / GEMEINDE

FREYUNG

LANDKREIS

FREYUNG - GRAFENAU

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

STAND DER PLANUNG:

ENTWURF

FREYUNG, DEN 07.06.1999

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Deckblattes 2 zum Bebauungsplan wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Freyung, den

.....
1. Bürgermeister, Fritz Wimmer

2. Der Stadtrat hat mit Beschluß vom das Deckblatt 2 zum Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Freyung, den

.....
1. Bürgermeister, Fritz Wimmer

3. Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat mit Schreiben vom Nr. erklärt, daß gegen das Deckblatt 2 zum Bebauungsplan keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

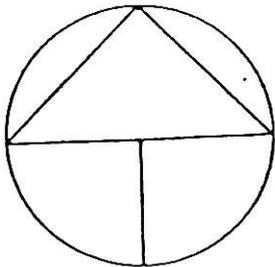
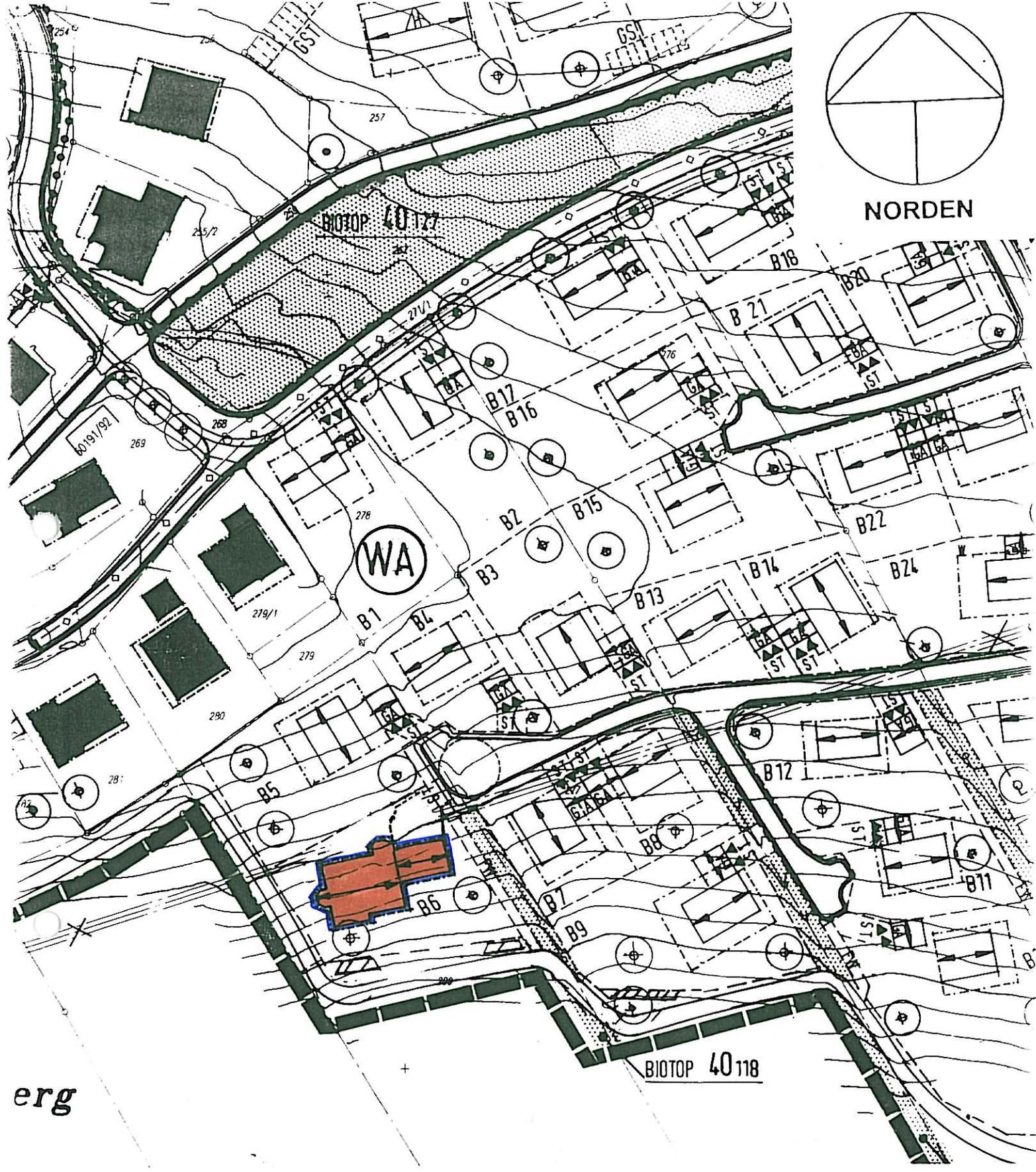
Freyung, den

.....
Landratsamt Freyung-Grafenau

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am ortsüblich bekanntgegeben. Das Deckblatt 2 zum Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich. Das Deckblatt 2 zum Bebauungsplan mit Begründung kann ab eingesehen werden.

Freyung,

.....
1. Bürgermeister, Fritz Wimmer



NORDEN

erg

BEBAUUNGSPLAN

KREUZBERG-ANGER

DECKBLATT 2

M= 1/1000

A) Planliche Festsetzungen

Gegenüber der ursprünglichen Fassung wird Punkt

2.1.1

wie folgt geändert:

0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl

Ansonsten bleiben die Festsetzungen unverändert

Bebauungsplan „Kreuzberg-Anger“ - Deckblatt 2; Begründung

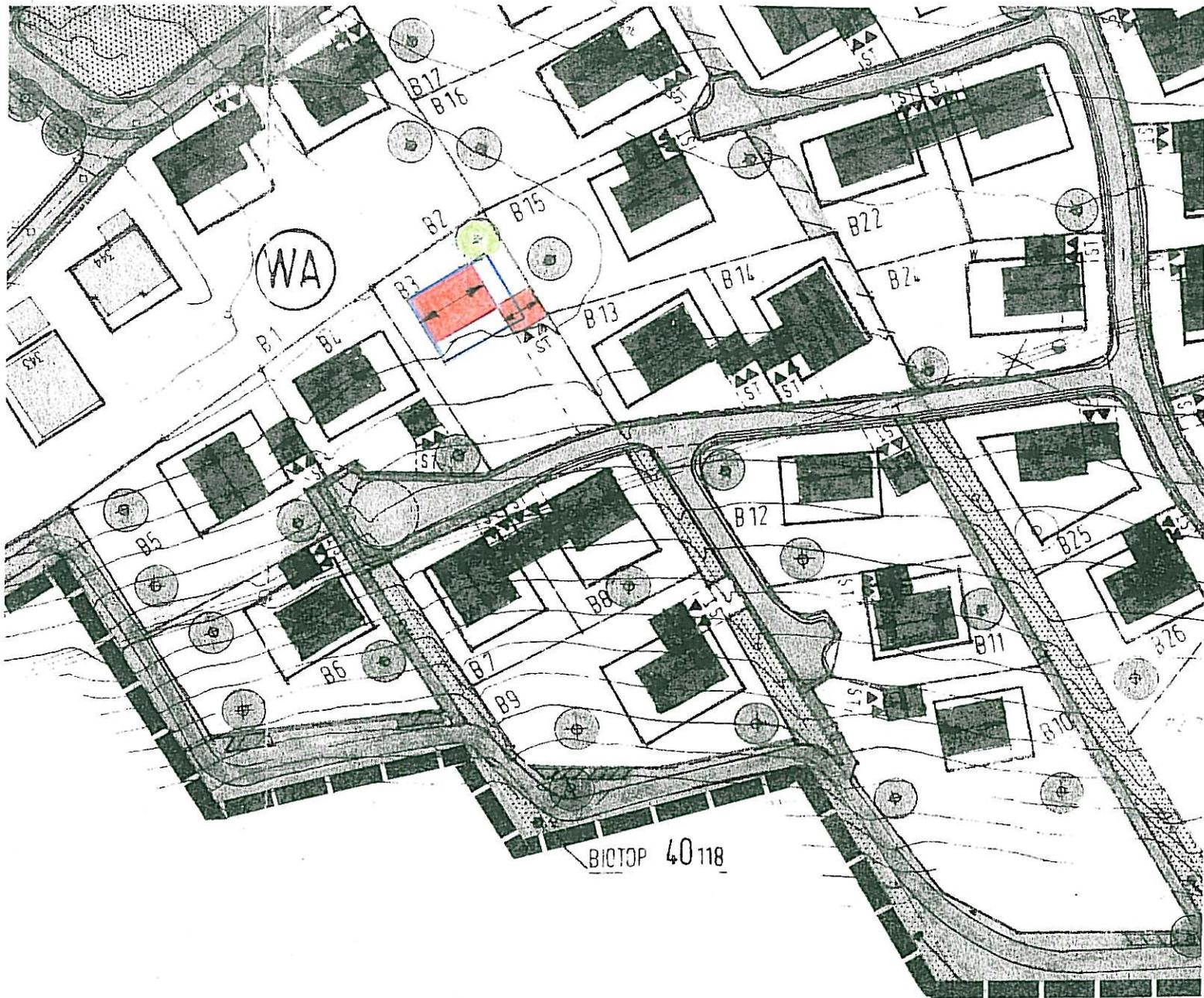
Die Parzelle B6 befindet sich im steilsten Teilbereich des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Aufgrund der extremen topographischen Gegebenheit werden die Garagen nicht mehr seitlich, also im Norden, sondern östlich an den geplanten Baukörper angegliedert.

Dementsprechend ist das Baufenster nach Westen hin zu vergrößern.

Allgemein ist festzuhalten, daß sich die unter 2.1.1. festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche als nicht praktikabel erwiesen hat.

Daher wird nunmehr eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die in bezug zur Grundstücksfläche die mögliche, überbaubare Fläche regelt.



Bebauungsplan "Kreuzberg-Anger"
Änderung durch Deckblatt Nr. 3

BIOTOP 1

Freyung, 13.01.2003



Peter Kaspar
1. Bürgermeister

Original

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1/1000

Kreuzberg-Anger

Änderung durch Deckblatt Nr. 3

Gemeinde:	Stadt Freyung
Landkreis:	Freyung-Grafenau
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Planfertiger:	Stadt Freyung Rathausplatz 1 94078 Freyung
Aufgestellt:	13.01.2003

Teil A Planerische Festsetzungen

Folgende Änderungen werden vorgenommen:

Im Bebauungsplan wird für die Parzelle B 3 das Baufenster (Ziff. 3.2.) neu festgesetzt.

Auf den beiliegenden Lageplan, der Bestandteil dieses Deckblattes ist, wird verwiesen.

Teil B Textliche Festsetzungen

Ziffer 3.4. erhält folgende Fassung:

„Satteldach und Pultdach; die Firstlinie muß parallel zur längsten Fassadenseite verlaufen. Das Pultdach darf im Rahmen der zulässigen Dachneigungen nur parallel zur natürlichen Geländeneigung verlaufen“.

BEGRÜNDUNG

1. Ziel und Zweck des Deckblattes

Ein konkreter Kaufantrag für die Parzelle B 3 wurde unter der Voraussetzung gestellt, das Baufenster von der südlichen Hälfte des Grundstück in den nördlichen Teil zu verlagern und auf das geplante Bauvorhaben abzustimmen.

Das aktuelle Baufenster wurde im Aufstellungsverfahren an der Straße und damit im südlichen Teil festgelegt, um den künftigen Bauherrn eine überlange Zufahrt in den hinteren Grundstücksteil zu ersparen. Aus bauleitplanerischer Sicht, ist eine Verlagerung des Baufensters unbedenklich.

Der Erweiterung der zulässigen Dachformen liegt ebenfalls ein konkreter Antrag zugrunde. Nachdem im Baugebiet „Kreuzberg-Anger“ bereits abweichende Dachformen vorliegen bzw. genehmigt wurden und auch in anderen Baugebieten Pultdächer zugelassen sind, wird die Erweiterung der zulässigen Dachformen auch aus bauleitplanerischer Sicht als zulässig erachtet. Durch die Festsetzung, dass das Pultdach im Rahmen der zulässigen Dachneigungen nur parallel zur natürlichen Geländeneigung verlaufen darf, wird ausgeschlossen, dass sich das Pultdach gegenläufig zur natürlichen Geländeneigung öffnet. Damit wird auch der exponierten Lage des Baugebietes Rechnung getragen.

2. Erschließung

Die bisherige Erschließungssituation wird durch die neuen bzw. geänderten Festsetzungen nicht berührt.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die B-Plan-Änderungen lösen hier keinen Handlungsbedarf aus.

Freyung, 13.01.2003



Peter Kaspar
1. Bürgermeister

VERFAHRENSHINWEISE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 13.01.2003 die Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzberg-Anger“ durch Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Fachstellenanhörung

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Deckblattes Nr. 3 in der Fassung vom 13.01.2003 eine angemessene Frist vom 21.02. bis 21.03.2003 gesetzt.

3. Auslegung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 3 in der Fassung vom 13.01.2003 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02. bis einschließlich 21.03.2003 ausgelegt. Dies wurde am 13.02.2003 ortsüblich bekannt gegeben.

4. Satzung

Die Stadt hat am 05.05.2003 das Deckblatt Nr. 3 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Genehmigung

Das Deckblatt ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht genehmigungspflichtig.

6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Deckblattes Nr. 3 in der Fassung vom 13.01.2003 als Satzung wurde am 26.05.2003 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt wurde damit rechtsverbindlich.

Das Deckblatt wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Freyung zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 sowie der §§ 214 und 215 BauGB wurde mit der Bekanntmachung hingewiesen.

Freyung, 28.05.2003



Peter Kaspar
1. Bürgermeister

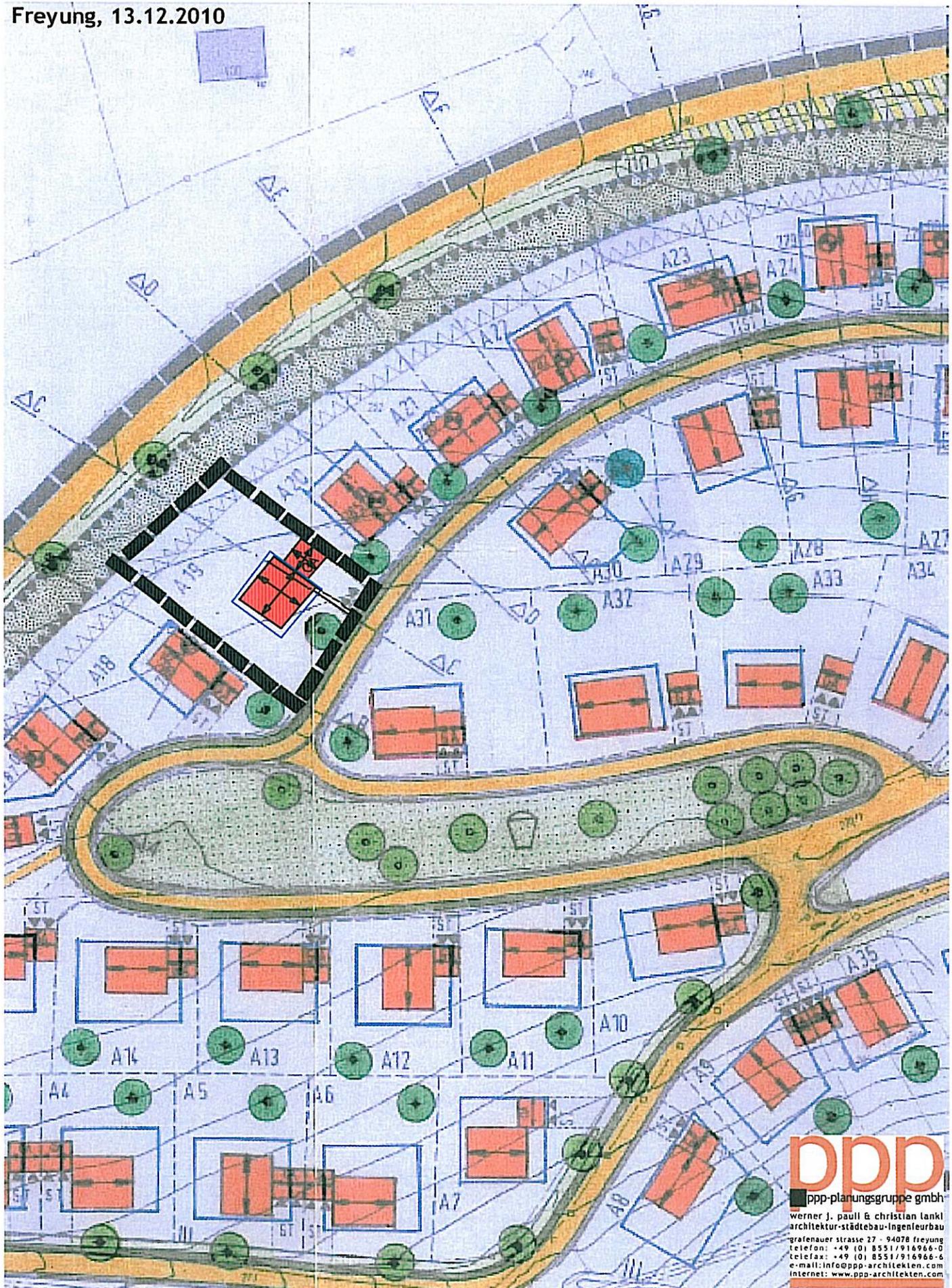
Bebauungsplan "Kreuzberg-Anger"

4. Änderung

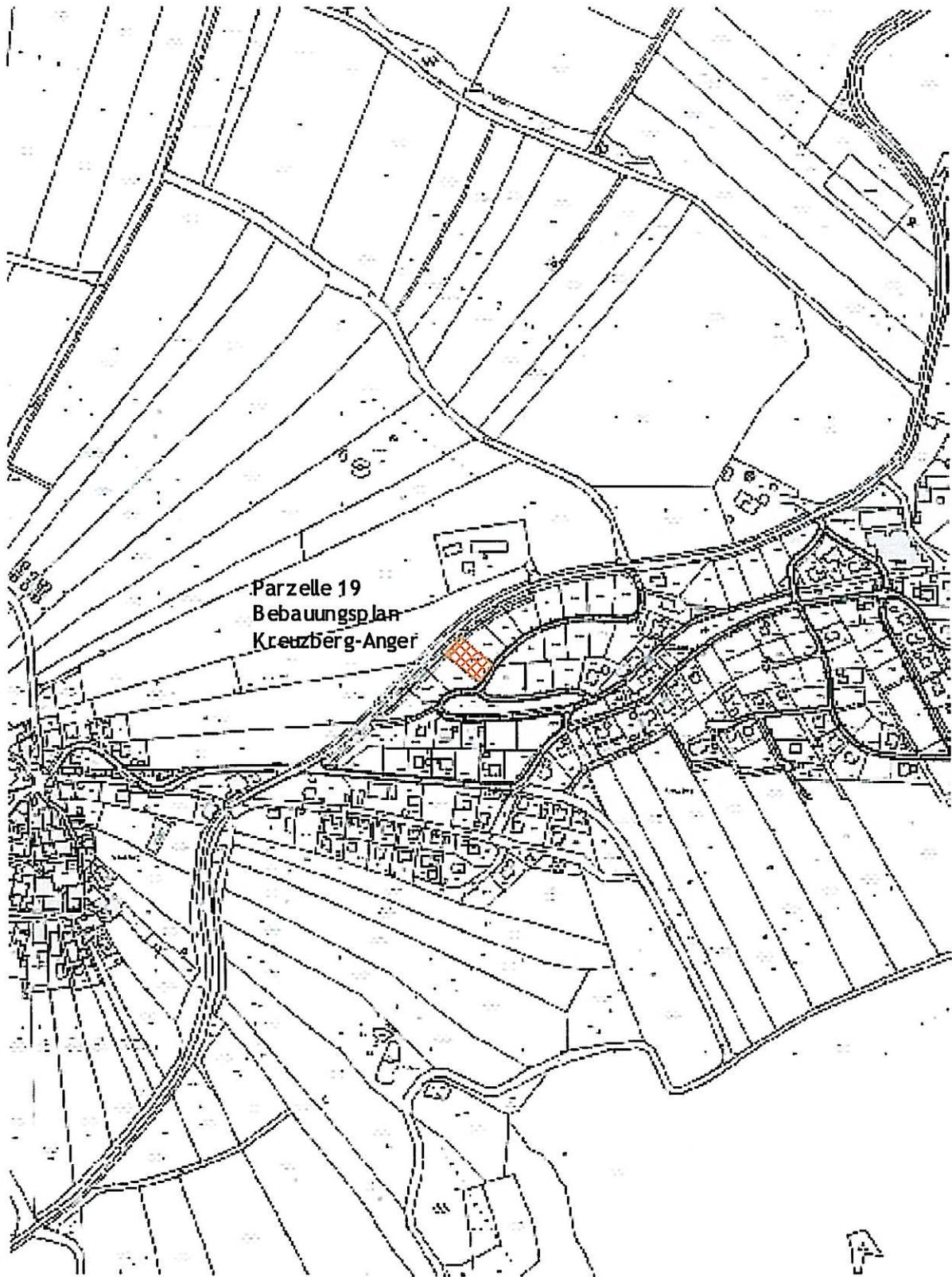
Anlage 1



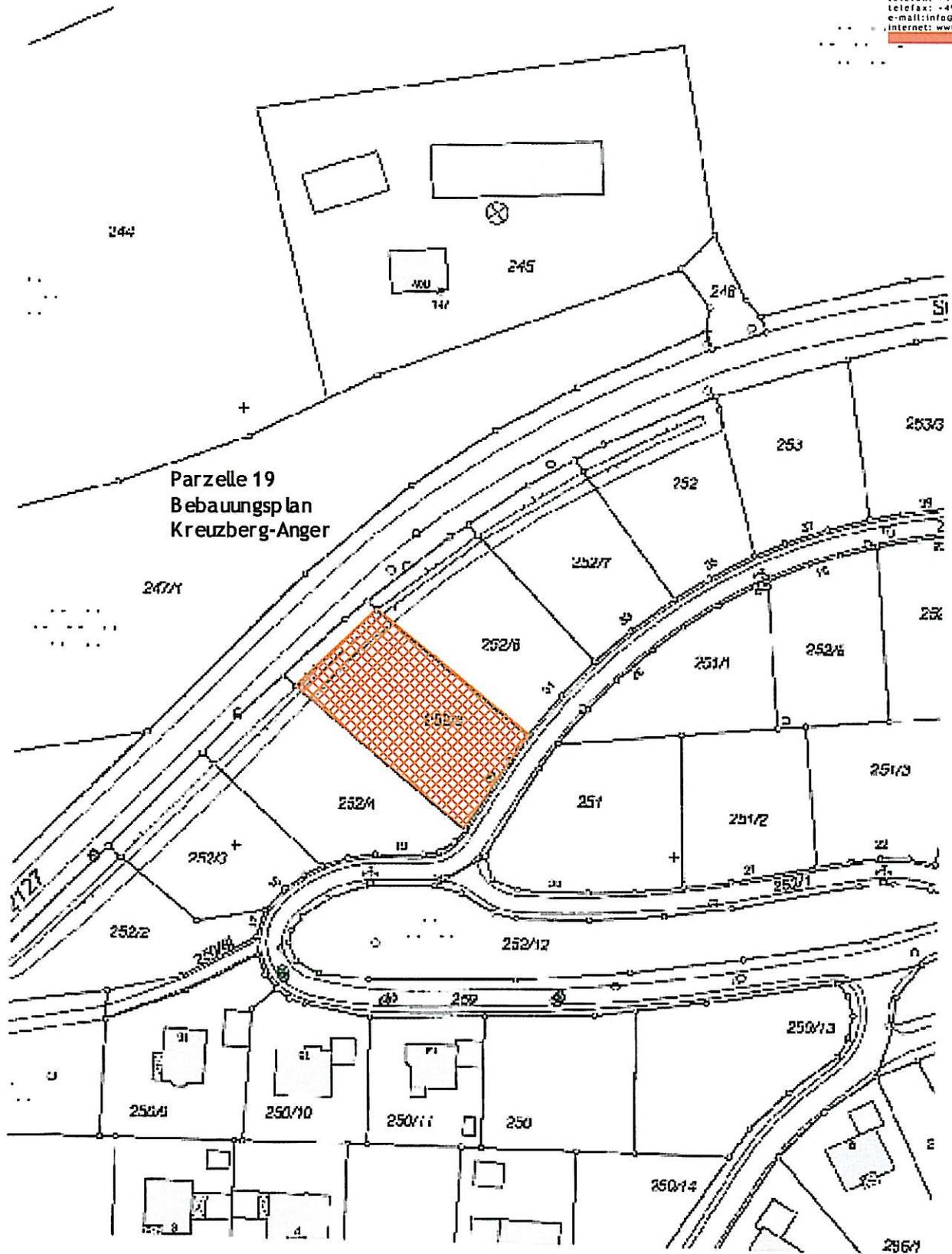
Freyung, 13.12.2010



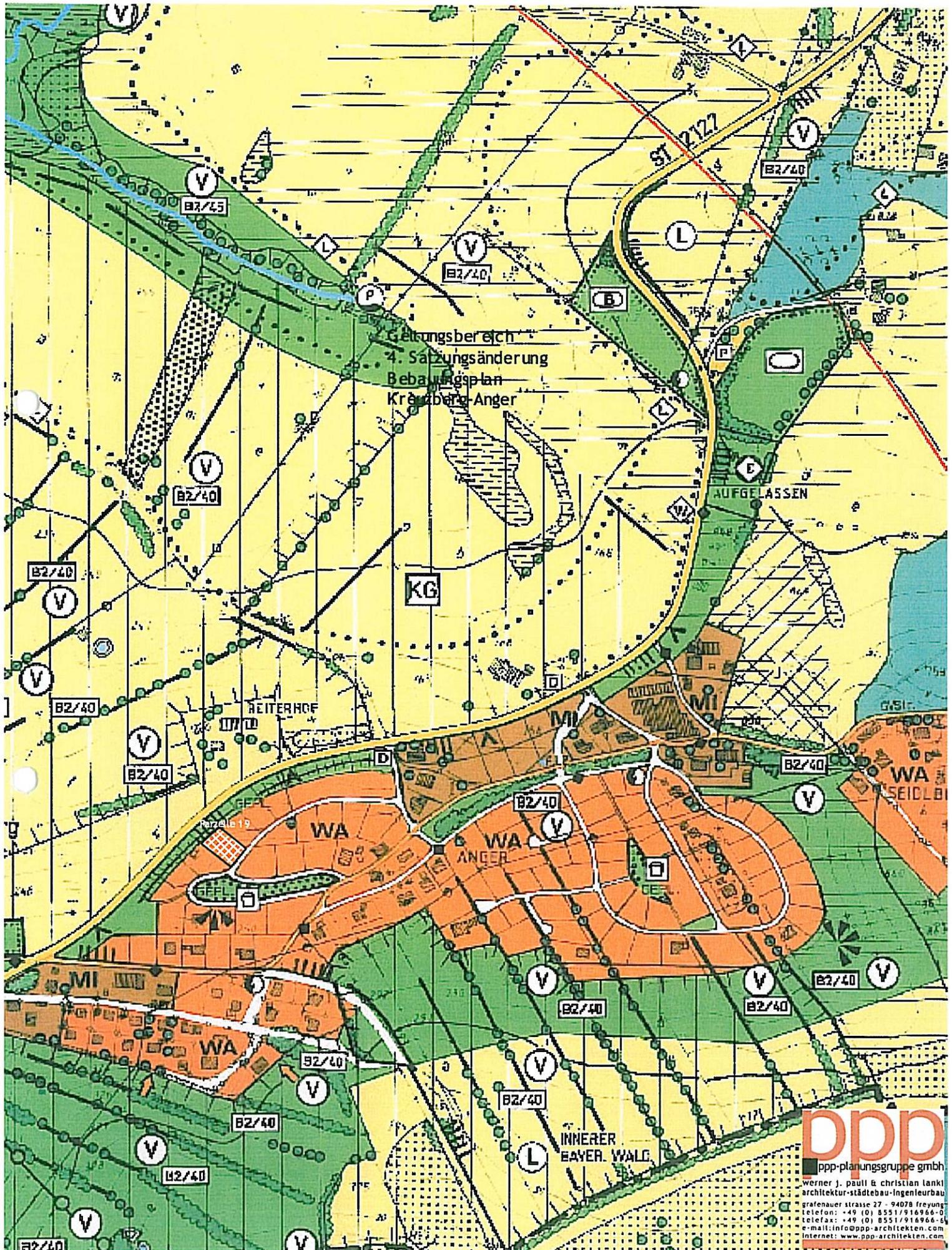
Anlage 3: Lageplan 1/5000



Anlage 4: Lageplan 1/1000



Anlage 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



dpp
 dpp-planungsgruppe gmbh
 werner j. paul & christian lankl
 architektur-städtebau-ingenieurbau
 grafenauer strasse 27 · 94078 freyung
 telefon: +49 (0) 8551/916966-0
 telefax: +49 (0) 8551/916966-6
 e-mail: info@dpp-architekten.com
 internet: www.dpp-architekten.com

Stadt Freyung



4. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzberg-Anger“

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzungsänderung Nr. 4	2-3
B. Begründung	4
C. Verfahrensvermerke	5
D. Anlagen	6

A. Satzungsänderung

Gemäß § 13 des Baugesetzbuches BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) hat die Stadt Freyung folgende 4. Satzungsänderung beschlossen:

Bebauungsplan „Kreuzberg-Anger“ Deckblatt Nr. 4

§ 1 Geltungsbereich

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Kreuzberg-Anger“ entspricht auch dem Geltungsbereich der 4. Änderung, eine Änderung der Festsetzungen durch Planzeichen bezüglich des Baufensters betreffen lediglich Parzelle 19, Fl.-Nr. 252/5, Gmkg. Kreuzberg.
Der Lageplanausschnitt Anlage 1 mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Kreuzberg-Anger“ bleiben unverändert bestehen.

§ 3

Textliche Festsetzungen

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes werden geändert:

Planliche Festsetzungen:

- 3.4 Zulässige Dachformen:
Satteldächer, Pultdächer sowie Zelt- oder Walmdächer

Textliche Festsetzungen:

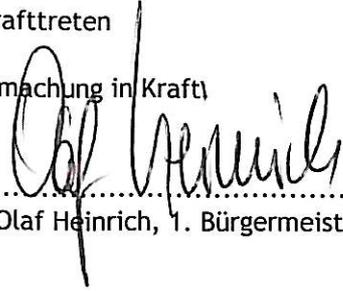
3. Gestaltung
3.3 Dacheindeckung
Dachziegel bzw. Dachstein in ziegelroter, naturroter oder dunkler Farbe (z. B. dunkelgrau, anthrazit, schwarz)

§ 4

Inkrafttreten

Die 4. Satzungsänderung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft

Freyung, den 17.02.2011



.....
Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



B. Begründung

1. Lage des Grundstücks/Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzberg-Anger“ entspricht dem gesamten Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes. Das Baufenster wird für Parzelle 19 Fl.-Nr. 252/5 der Gemarkung Kreuzberg geändert.

2. Nutzung/Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Art der baulichen Nutzung bleibt von der Änderung unberührt.

3. Ziele und Zwecke der Änderung

Aufgrund der gesteigerten Nachfrage sollen im gesamten Baugebiet Gebäude mit Zelt- oder Walmdächern und dunkle Dacheindeckung zugelassen werden.

4. Belange der Raumordnung und übergeordneten Planungen

Belange der Raumordnung und übergeordneten Planungen werden von der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

5. Erschließung

wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, bestehende Festsetzungen bleiben unverändert.

6. Immissionsschutz

wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, bestehende Festsetzungen bleiben unverändert.

7. Umweltbericht:

Belange in Bezug auf den Umweltbericht werden von der Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

1. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 13.12.2010 die Änderung des Bebauungsplans „Kreuzberg-Anger“ durch das Deckblatt Nr. 4 beschlossen und den Änderungsbeschluss gefasst.

2. Auslegung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 13 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Änderungsentwurf des Deckblattes Nr. 4 in der Fassung vom 13.12.2010 hat in der Zeit vom 07.01.2011 bis 07.02.2011 stattgefunden.

3. Fachstellenbeteiligung

Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 21.12.2010 Gelegenheit gegeben, in einer angemessenen Frist (bis 02.02.2011) Stellung zu nehmen.

4. Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen

In der Stadtratssitzung vom 14.02.2011 wurden die eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der Bürgerbeteiligung und Fachstellenanhörung behandelt.

5. Satzungsbeschluss

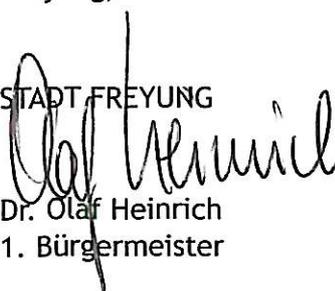
Die Stadt Freyung hat mit Beschluss vom 14.02.2011 die Änderung des Bebauungsplans „Kreuzberg-Anger“ durch das Deckblatt Nr. 4 in der Fassung vom 13.12.2010 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Inkrafttreten

Der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblattes Nr. 4 wurde am 11.03.2011 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Deckblatt Nr. 4 mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Bauamt, Zi.Nr. 8.02 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Freyung, 17.02.2011

STADT FREYUNG


Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



D. Anlagen

- 1 Lageplan M= 1:1000 mit der Änderung durch Planzeichen für Parzelle 19 (Fl.-Nr. 252/5 Gmkg. Kreuzberg)
- 2 Übersichtsplan M= 1:25.000
- 3 Lageplan M= 1:1000
- 4 Lageplan M= 1:5000
- 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungsplan "Kreuzberg-Anger"
4. Änderung
Anlage 1



Freyung, 13.12.2010



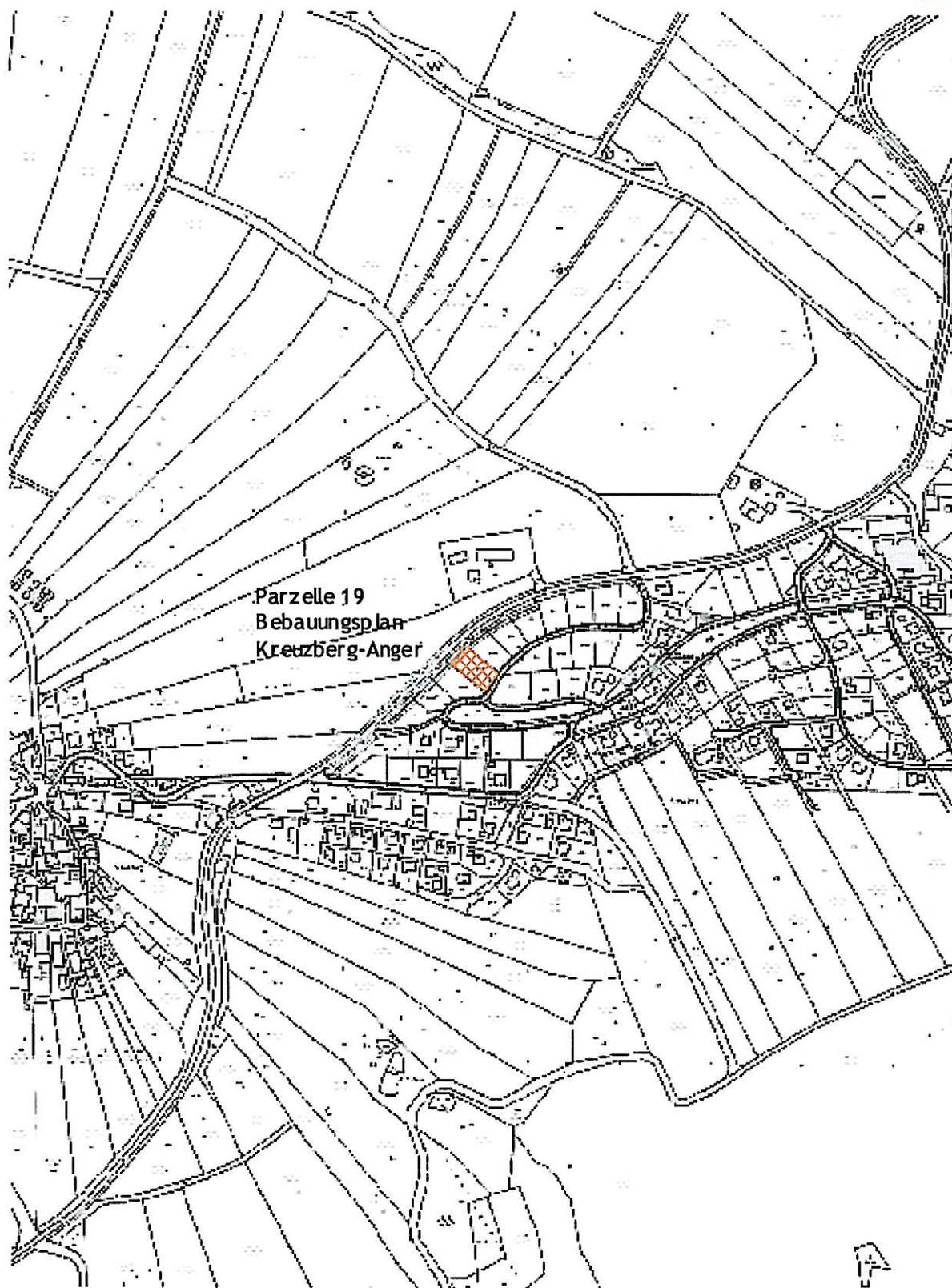
dpp
ppp-planungsgruppe gmbh
werner j. paull & christian lankl
architektur-städtebau-ingenieurbau
grafenaue strasse 27 · 94078 freyung
telefon: +49 (0) 8551/916966-0
telefax: +49 (0) 8551/916966-6
e-mail: info@dpp-architekten.com
internet: www.ppp-architekten.com

Anlage 2: Übersichtsplan 1/25.000

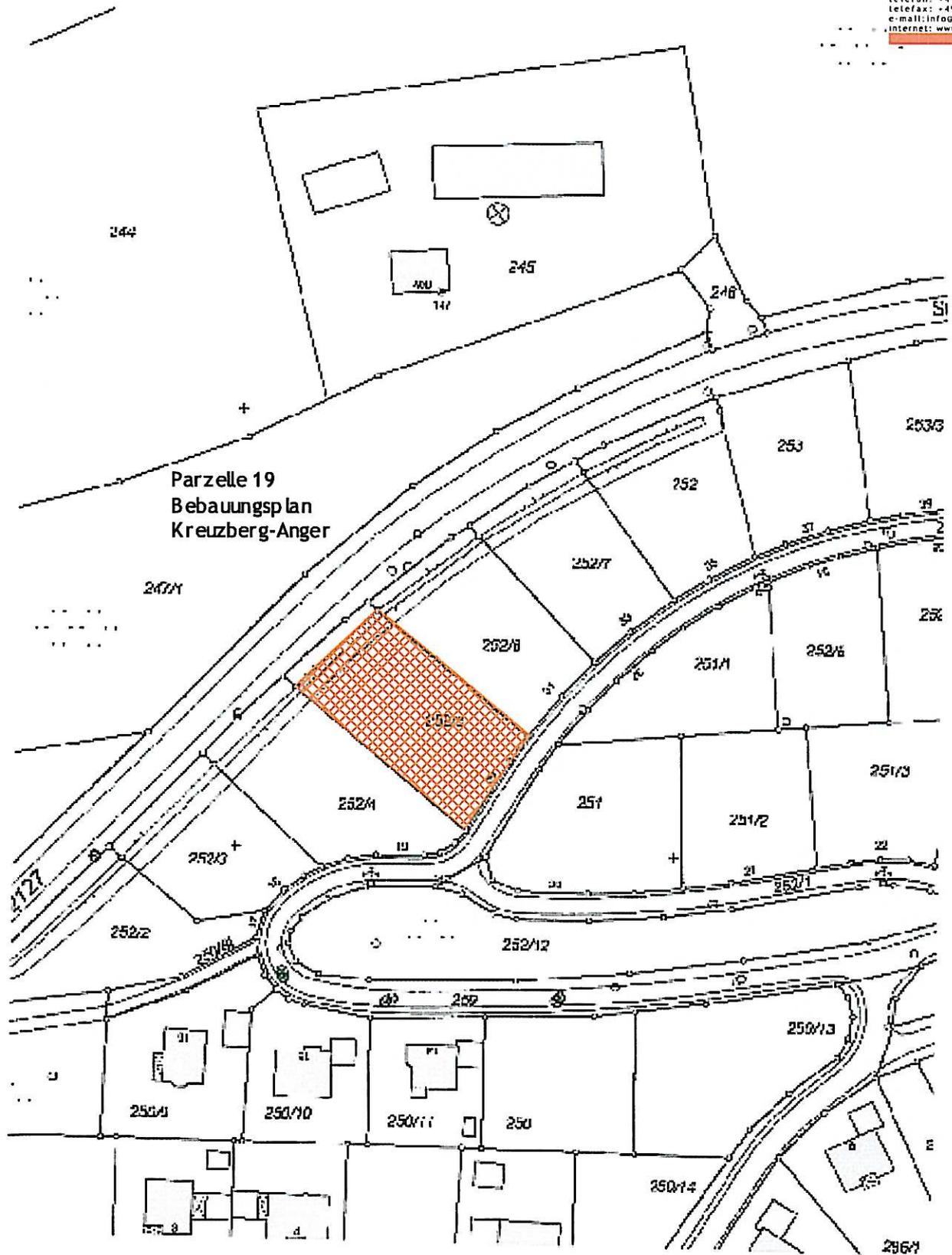


ppp
ppp-planungsgruppe gmbh
werner j. pauli & christian lankl
architektur-städtebau-ingenieurbau
grafenaueer strasse 27 · 94078 freyung
telefon: +49 (0) 8551/916966-0
telefax: +49 (0) 8551/916966-6
e-mail: info@ppp-architekten.com
internet: www.ppp-architekten.com

Anlage 3: Lageplan 1/5000



Anlage 4: Lageplan 1/1000



Anlage 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

