



ÜBERSICHTSLAGEPLAN MASSTAB 1 : 10 000



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1981

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
1.1.1. WOHNAUFLÄCHEN	WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	U+1	Gepflantes Wohngebäude mit eingetragener Geschosshöhe Mittelstrich = Firstrichtung
2.1.1. ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	U+1	als Höchstgrenze sichtbares Untergeschoß und Erdgeschoß GRZ = 0,3 GFZ = 0,6 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	U+1	3.1. nur Einzelhäuser zulässig 3.2. Baugrenze
6. VERKEHRSELÄCHEN	U+1	6.1. Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn) 6.2. Fußweg 6.3. Straßenbegrenzungslinie
8. HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	U+1	8.1. bestehender Kanal
9. GRÜNFLÄCHEN	U+1	9.1. Straßenbegleitgrün 9.2. öffentliche Grünfläche
13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT	U+1	13.1. bestehende und zu erhaltende Bepflanzung 13.2. Pflanzgebot für Einzelbäume 13.3. lockere raumbildende Gehölzpflanzung
15. SONSTIGE PLANZEICHEN	U+1	15.1. Flächen für private Stellplätze, die zur StraÙe hin nicht eingezäunt werden dürfen 15.2. Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung 15.3. Firstrichtung 15.4. Privatweg 15.5. Zaunlinie 15.6. mit Leitungsrechten zu belastende Flächen 15.7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 15.8. Immissionsorte

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE	0.1.1. offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
0.2. MINDESTGRÖÙE DER BAUGRUNDSTÜCKE	0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 600 qm
0.3. FIRSTRICHTUNG	0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1.
0.4. GESTALTUNG DES GELÄNDES	0.4.1. Das Gelände darf im Hinblick auf Erhalt eines harmonischen Landschaftsbildes in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht verändert oder gestört werden. Nicht zulässig sind Geländeschüttungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggebäude statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.
0.5. EINFRIEDUNG	0.5.1. Nach der rechtskräftigen örtlichen Bauvorschrift der Stadt Freyung über den Abstand von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist die Zaunaußenkante bzw. Heckenaußenkante mind. 1,00 m vom befahrenen öffentlichen Straßenrand bzw. Gehsteigrand abzurücken. 0.5.2. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1. Art und Ausführung: senkrechter Holzlatten- oder Hantelzaun evtl. mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Arten (siehe auch Anhang der Begründung). Höhe des Zaunes bzw. der Hecke: über Straßen- bzw. Fußwegoberkante maximal 1,30 m. Sockel: unzulässig.
0.6. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE	0.6.1. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen (Satteldach zulässig; Flachdach unzulässig); Traufhöhe: nicht über 2,75 m. 0.6.2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ein Nebengebäude im Sinne des Art. 66 Abs. 1 Ziff. 1 BayBO genehmigungsfrei zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.6.3.	Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden. Eine Einzäunung des Stauraumes ist unzulässig.
0.6.4.	Garagenvorplätze dürfen nicht geteert oder betoniert werden, sondern sind mit einer wasserdurchlässigen Befestigung zu versehen.
0.6.5.	Die Integration von Garagen in das Wohnhaus ist zulässig.
0.7. GERÜLDE	0.7.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. Dachform: Satteldach Dachneigung: 24° bis 30° Dachdeckung: in naturroten Farben Dachgauben: unzulässig Kniestock (Gemessen ab OK Rohdecke bis Schnittpunkt der Außenhaut mit der Dachhaut): nur konstruktiver Dachfuß bis maximal 0,30 m zulässig Wandhöhe (Gemessen von der natürlichen oder von der Genehmigungsbühne der festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Einschnitt von Außenkante der Umfassungswand in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes): talseitig nicht über 6,50 m
0.7.2.	Die Oberkante des Erdgeschoßbodens darf nicht mehr als 0,30 m über dem von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Gelände liegen, gemessen am höchstgelegenen Schnittpunkt der Hangneigung mit dem Gebäude.
0.7.3.	Hauptzyp nach Geländeneigung Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Gebäudebreite bzw. -länge anzuwenden.
0.7.4.	Baukörper Die Baukörper sind so zu gestalten, daß ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht. Insbesondere sind unorgantisch wirkende Vor- und Rücksprünge, Loggien und Über-Eck-Balkone sowie unruhige Baukörpergliederungen unzulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.8. BESTANDSCHUTZ DER BESTEHENDEN BEPFLANZUNG, PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	0.8.1. Die im Plan entworfen gekennzeichnete Bepflanzung ist soweit als möglich zu erhalten. 0.8.2. Für die Pflanzung von Einzelbäumen und der lockeren Bepflanzung wird die Verwendung standortgerechter einheimischer Bäume und Sträucher (potenziell natürliche Vegetation) festgesetzt. Eine Pflanzenliste liegt im Anhang der Begründung bei. 0.8.3. Zur gestalterischen Steigerung der privaten Grünflächen im Gebäudebereich ist die Verwendung von Gastgehölzen möglich. Als Sichtschutz an den Grundstücksgrenzen können geschichtene oder freiwachsende Hecken gepflanzt werden. 0.8.4. Schutz des Mutterbodens § 202 BauBG Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und vor Vergeudung zu schützen. Auf jeder Parzelle ist im Vorgarten mindestens 1 Baum als Hausbaum mit dominierender Wirkung zu pflanzen (Artenauswahl siehe Pflanzenliste unter Punkt 2.3.)
0.9. MÜLLBESEITIGUNG	0.9.1. Die Anlage von Komposthaufen in Privatgärten ist zulässig und ausdrücklich erwünscht.
0.10. SCHALLSCHUTZ	0.10.1. Bei den Gebäuden auf den Parzellen 3 und 4 sowie im 1. OG bei den Parzellen 9 und 10 sind die Schlaf- und Ruheräume sowie die dem dauernden Aufenthalt dienenden Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu errichten bzw. müssen an der lärmabgewandten Seite ein zur Belüftung ausreichendes Fenster aufweisen. 0.10.2. Wenn eine mittelfristige Aussiedlung des Busunternehmens erfolgt, kann auf die im Gutachten vorgeschlagenen aufwendigen Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden. Für den Fall, daß eine Aussiedlung mittelfristig nicht erfolgt, wird das Schallschutzgutachten des Büros Obermeier ergänzt, mit Gelände-Querschnitten belegt und die notwendigen Schallschutzmaßnahmen neu festgesetzt sowie entsprechend errichtet.

PLANLICHE HINWEISE

16. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	16.1. Durchgang, Durchfahrt, offene Überdachung 16.2. Garagenzufahrt
17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN	17.1. Grenzstein 17.2. Flurstücksgrenze
18. BAUWERKE	18.1. bestehende Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung) 18.2. bestehende Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
19. VERSCHIEDENES	19.1. Flurstücksnummern 19.2. Grundstücksnummerierung 19.3. Böschung 19.4. Höhenschichtlinien

VERFAHRENSHINWEISE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadt hat in der Sitzung vom 29.01.90 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 09.03.90 ortsüblich bekannt gemacht.
Freyung, den 12.02.1993
Fritz Wilmann
1. Bürgermeister

2. FACHSTELLENBERATUNG
Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Absatz 1 BayBO zum Zeitpunkt des Bebauungsplans in der Fassung von 22.09.87 eine angemessene Frist von 20.03.87 bis 22.09.87 gesetzt.
Freyung, den 12.02.1993
Fritz Wilmann
1. Bürgermeister

3. BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in Fassung von 22.09.87 hat in der Zeit vom 28.07.87 bis 29.09.87 stattgefunden.
Freyung, den 12.02.1993
Fritz Wilmann
1. Bürgermeister

4. AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.04.92 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 02.04.92 bis 09.05.92 öffentlich ausgestellt. Die Zeit wurde am 29.03.92 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Freyung, den 12.02.1993
Fritz Wilmann
1. Bürgermeister

5. SATZUNG
Die Stadt hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.09.92 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauBG und Artikel 91 der Bayer. Bauordnung (Bay RS 2132-1) als Satzung beschlossen.
Freyung, den 12.02.1993
Fritz Wilmann
1. Bürgermeister

6. ANZEIGE
Die Stadt hat den am 28.06.93 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan am 05.07.93 nach § 11 Abs. 1 angezeigt. Fristgerecht wird festgestellt, daß eine Verletzung von Rechtsschriften nicht gegeben ist (§ 11 Abs. 3 BauBG, § 2 Abs. 2 Zust.VWVG-vom 07.07.1987).
Freyung, den 20.08.1993
Fritz Wilmann
1. Bürgermeister

7. VERKÄUFTEILEN
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 20.08.93 gemäß § 12 BauBG ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 u. 4 der RS 214, 215 BauBG ist hingewiesen worden.
Freyung, den 20.08.1993
Fritz Wilmann
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

P FARRERSTEIG

STADT/M.GEMEINDE: FREYUNG
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU
REG. BEZIRK: NIEDERBAYERN

M A S T A B
BEBAUUNGSPLAN
1:500
ÜBERSICHTSLAGEPLAN
1:10000

P R Ä M B E L :
Die Stadt Freyung erläßt gemäß § 2 Absatz 1 und 4, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauBG) vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2191), Art. 23 GO (BayRS 2102-1-1), Art. 91 BayBO (BayRS 2132-1-1) und der BauNVO in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I, Seite 1763), diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

ORIGINAL

PLANNUTZUNGS- UND VERKEHRSMÄßIGKEITEN IM MASSTAB 1 : 1000 STUND DER VERKEHRSMÄßIGKEITEN IM JAHRE NACH ANGABE DES VERKEHRSMÄßIGKEITEN FÜR GEBÄUDE MASSSTABE NICHT GEZEICHNET.
HÖHENSCHICHTLINIEN VERZEICHNET AUS DER ANTLICHEN BAYERISCHEN HOHENLÖKARTE VOM MASSTAB 1 : 5000 AUF DEN MASSTAB 1 : 1000. ZWISCHEN - HÖHENSCHICHTLINIEN SIND ZEICHNERISCH INTERPOLIERT; ZUR HOHENLÖKARTE FÜR INGENIEURTECHNISCHE ZWECKE NUR SCHNITT BEZIEHUNG.
VERBODEN: FÜR DIE PLANUNG BEHALTE ICH MIR ALLE RECHTE VOR. OHNE MEINE VORHERIGE ZUSTIMMUNG DARF DER PLAN NICHT GEÄNDERT WERDEN.

PLANNUTZUNGS- UND VERKEHRSMÄßIGKEITEN IM MASSTAB 1 : 1000 STUND DER VERKEHRSMÄßIGKEITEN IM JAHRE NACH ANGABE DES VERKEHRSMÄßIGKEITEN FÜR GEBÄUDE MASSSTABE NICHT GEZEICHNET.
HÖHENSCHICHTLINIEN VERZEICHNET AUS DER ANTLICHEN BAYERISCHEN HOHENLÖKARTE VOM MASSTAB 1 : 5000 AUF DEN MASSTAB 1 : 1000. ZWISCHEN - HÖHENSCHICHTLINIEN SIND ZEICHNERISCH INTERPOLIERT; ZUR HOHENLÖKARTE FÜR INGENIEURTECHNISCHE ZWECKE NUR SCHNITT BEZIEHUNG.
VERBODEN: FÜR DIE PLANUNG BEHALTE ICH MIR ALLE RECHTE VOR. OHNE MEINE VORHERIGE ZUSTIMMUNG DARF DER PLAN NICHT GEÄNDERT WERDEN.

ORTS-BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAULICHE PLANUNG
ERSCHLIEßUNGSPLANUNG
GRÜNDUNGSPLANUNG

PLANTEAM

INGENIEURBÜRO HELMWARD LOIBL
LITSCHEGASSE 7078300 LANDSHUT

LANDSHUT, DEN 08 APRIL 1992

H. Lohm