

GEMARKUNG
KREUZBERG

H. max.
GE II
0,8 2,0

H. max.
GE I
0,8 2,2

SPALTENBACH

GE I

GE I
0,8 1,5

GE I
0,8 1,5

GE I
0,8 1,5

GEMARKUNG
AHORNÖD



B E B A U U N G S P L A N S P E L T E N B A C H

STADT : FREYUNG
LANDKREIS : FREYUNG-GRAFENAU
REG. - BEZIRK : NIEDERBAYERN
LANDESREGIERUNG : B A Y E R N

~~VORENTWURF~~ BEBAUUNGSPLAN M.1: 1000
UEBERSICHTSPLAN M.1:50000

PLANUNG
BEBAUUNGSPLAN

K O E H L E R G M B H
Koehler
INGENIEURBUERO - PLANUNG
SCHOENBRUNNER STRASSE 30
94078 F R E Y U N G

PLANUNG
GRUENORDNUNGSPLAN

H. - P. FLECHNER + H. - J. KLINGEBEIL
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
AM STEINBERG
94078 F R E Y U N G

VERFAHRENSVERMERKE

AUSLEGUNG

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES "SPELTENBACH" WURDE MIT DER BEGRUENDUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 13.05.1993 BIS 14.06.1993 UND GEM. § 3 ABS 3 SATZ 1 BAUGB VOM 14.02.1995 BIS 15.03.1995 IM RATHAUS DER STADT FREYUNG OEFFENTLICH AUSGELEGT.

FREYUNG, DEN 06.06.1995



[Handwritten Signature]
FRITZ WIMMER, 1. BUERGERMEISTER

SATZUNG

DER STADTRAT HAT MIT BESCHLUSS VOM 24.04.1995 DEN BEBAUUNGSPLAN "SPELTENBACH" GEM. § 10 BAUGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FREYUNG, DEN 06.06.1995



[Handwritten Signature]
FRITZ WIMMER, 1. BUERGERMEISTER

ANZEIGE

DEM LANDRATSAMT FREYUNG-GRAFENAU WURDE DER BEBAUUNGSPLAN "SPELTENBACH" GEM. § 11 BAUGB AM 07.06.1995 ANGEZEIGT. MIT BESCHIED VOM 04.08.1995 NR. III/31-610-BP. TEILTE DAS LANDRATSAMT MIT, DASS KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT WIRD (§ 11 ABS- 3 SATZ 2 BAUGB).

INKRAFTTRETEN

DIE DURCHFUEHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS WURDE AM 19.08.95 ORTSUEBLICH BEKANNT GEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN TRITT DAMIT NACH § 12 BAUGB IN KRAFT. DER BEBAUUNGSPLAN MIT DER BEGRUENDUNG KANN AB 19.08.95 EINGESEHEN WERDEN.

FREYUNG, DEN 21. AUG. 1995



[Handwritten Signature]
FRITZ WIMMER, 1. BUERGERMEISTER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

IN ÜBEREINSTEMMUNG MIT DEM PLANINHALT WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN LT. BauGB (22.4.93) §9 U. BauNVO v.22.4.93
laut § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG ~~LT. BauGB §5 ABS. 2 Nr. 1 U. §9 ABS. 1 Nr. 1~~
DER RAUMLICHE GELTUNGSBEREICH IST ENTSPRECHEND DER EINTRAGUNG IM
BEBAUUNGSPLAN ALS DORFGEBIET (MD) BZW. ALS GEWERBEGEBIET (GE) AUSGEWIESEN.
IM BEREICH MD SIND AUF DEN NOCH UNBEBAUTEN BAUPARZELLEN ZUR WAHRUNG DES
GEBIETSSCHARAKTERS NUR BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN ZULÄSSIG, DIE DEN
ZWECKBESTIMMUNGEN DES § 5 ABS. 1 BauNVO NICHT WIEDERSPRECHEN.
laut § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. ~~BauNVO §5 FÜR (MD) UND §8 FÜR (GE)~~
~~SOWIE BauNVO §16 FÜR ALLE GEBIETE.~~

DIE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ), DIE GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) SOWIE DIE
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE SIND ENTSPRECHEND DEN EINTRAGUNGEN IM BEBAU-
UNGSPLAN FESTGESETZT.

1.3 IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN:

DIE IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN MAX.-LAERMIMMISSIONSWERTE SIND GRENZ-
WERTE NACH DIN 18005 DER Z.T. BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKE. IM
ZUGE DER BEURTEILUNG VON BAUGESUCHEN IST DURCH ENTSPR. LAERMSCHUTZAUFLAGEN
IM BAU- UND IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHEN GENEHMIGUNGSVERFAHREN IM EINZEL-
FALL DIE EINHALTUNG DER IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESCHRIEBENEN, FLÄCHENBE-
ZOGENEN SCHALLLEISTUNGSPEGEL SICHERZUSTELLEN.
AUF DIE MÖGLICHKEIT EINER MHRFACHNUTZUNG WIRD HINGEWIESEN.

1.4 SCHALLSCHUTZTECHNISCHE FESTLEGUNGEN:

ZUM SCHUTZ VON ZU WOHNZWECKEN GANZ ODER TEILWEISE GENUTZTEN GEBIETEN
WERDEN FÜR DIE IM WEITEREN AUFGEFÜHRTEN GEWERBLICH GENUTZTEN FLÄCHEN
ORIENTIERUNGSWERTANTEILE (OWA) FESTGESETZT, DIE AN DEN GENANNTEN IM-
MISSIONSORTEN EINZUHALTEN SIND. DAMIT WIRD SICHERGESTELLT, DASS EINE
ÜBERSCHREITUNG DER IMMISSIONSWERTE AN DIESEN ORTEN DURCH GEWERBLI-
CHE GERÄUSCHIMMISSIONEN WEITESTGEHEND AUSGESCHLOSSEN WIRD.
UNABHÄNGIG VON DIESEN FESTLEGUNGEN DÜRFEN DIE GERÄUSCHIMMISSIONEN
EINES BETRIEBES AUF DEN BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKEN DIE JEWEILIGEN IM-
MISSIONSRICHTWERTE DER TALÄRM NICHT ÜBERSCHREITEN.
IM EINZELNEN GENEHMIGUNGSVERFAHREN IST DIE EINHALTUNG DER ORIENTIERUNGS-
WERTANTEILE (OWA) UND DIE EINHALTUNG DER IMMISSIONSRICHTWERTE DER TALÄRM
IN DER UNMITTELBAREN NACHBARSCHAFT JEDES BETRIEBES DURCH DEN ANTRAG-
STELLER NACHZUWEISEN.

IMMISSIONSORTE: 1 WOHNGEBAUDE FLUR-NR. 508/4
2 WOHNGEBAUDE FLUR-NR. 501/4
3 WOHNGEBAUDE FLUR-NR. 547/3
4 WOHNGEBAUDE FLUR-NR. 558/10
5 WOHNGEBAUDE FLUR-NR. 550/2
6 WOHNGEBAUDE FLUR-NR. 572/4

GEWERBEFLAECHE	S	m ²	I0 1	I0 2	I0 3	I0 4	I0 5	I0 6
			OWA tags/nachts					
<u>GE</u>								
FLUR-NR. 556		12000	38/23	40/25	48/31	50/33	50/33	42/27
FLUR-NR. 568 (TEIL1)		7000	38/23	42/27	50/33	49/32	48/31	44/29
FLUR-NR. 569 (TEIL1)		2800	35/20	41/26	49/32	45/28	45/28	45/30
FLUR-NR. 570 (TEIL1)		4400	38/23	45/30	52/35	47/30	47/30	53/38
FLUR-NR. 550/2		4000	36/21	40/25	50/33	52/35	49/32	42/27
FLUR-NR. 558		6500	37/22	40/25	50/33	60/43	54/37	41/26
FLUR-NR. 557		1600	33/18	36/21	45/28	52/35	54/37	35/20
<u>GE I</u>								
FLUR-NR. 552		41300	54/39	55/40	61/44	55/38	59/42	50/35
FLUR-NR. 501/1		31820	51/36	46/31	53/36	51/34	57/40	44/29
<u>GE II</u>								
		52800	46/31	40/25	47/30	46/29	51/34	39/24
<u>DORF-/MISCHGEBIET</u>								
FLUR-NR. 558/16		1600	34/19	41/26	51/34	46/29	45/28	44/29

DAS LAERMSCHUTZGUTACHTEN NR 99234585 VOM 16.02.1993 GEHOEHRT MIT ZUR BEGRUENDUNG UND IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES. BEI HIER NICHT GENANN- TEN WERTEN WIRD AUF DIE FESTSETZUNGEN IM LAERMSCHUTZGUTACHTEN VERWIESEN.

- 1.5 BAUWEISE LT BauGB §9 ABS 1 No.2 U. BauNVO §22 U. §23.
DIE BEBAUUNG ERFOLGT FUER (MD) UND (GE) IN OFFENER, BZW. FUER (GE I UND (GE II) IN BESONDERER BAUWEISE.
- 1.6 UEBERBAUBARE GRUNDSTUECKSFLEACHE LT. BauGB §9 ABS.1 No.2 U. BauNVO §22 U. §23.
DIE UEBERBAUBARE GRUNDSTUECKSFLEACHE WIRD DURCH BAULINIEN UND BAUGRENZEN FESTGESETZT. EINE UEBERSCHREITUNG IST UNZULAESSIG.
BEI BEREITS BEBAUTEN GRUNDSTUECKEN ODER GRUNDSTUECKSTEILEN IST, FALLS IM PLAN NICHTS ANDERES BESTIMMT IST, DER BESTAND DER ZUM ZEITPUNKT DER GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES VORHANDENEN BEBAUUNG MASSGEBEND FUER DAS ZULAESSIGE MASS DER NUTZUNG. DIES GILT AUCH FUER DIE ZAHL DER ZULAESSIGEN VOLLGESCHOSSE, SOFERN DIESE IM PLAN NICHT GESONDERT FESTGESETZT SIND. ERWEITERUNGEN UND ANBAUTEN IN UNTERGEORNETEM UMFANG SIND ZULAESSIG
- 1.7 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN ENTSR. BauGB §9 ABS.1:
DIE GEBAEUDERICHTUNG IST ENTSR. DER DARSTELLUNG EINSCHL. DER FIRSTRICHTUNG IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZT.
- 1.8 STELLPLAETZE BZW. GARAGEN SIND AUSGEWIESEN.
- 1.9 LANDSCHAFTSGAERTNERISCHE GESTALTUNG LT. BauGB §5 ABS.2 No.5 UND No. 6:
DIE IM BEBAUUNGSPLAN AUSGEWIESENEN GRUENFLAECHEEN SIND LANDSCHAFTGAERTNERISCH ZU GESTALTEN.
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ENTSR. BayBo ART.9 U. 12:

2.1 DACHFORMEN:

MD - ALS DACHFORMEN SIND SATTEL- UND WALMDAECHER MIT EINBAUTEN FUER SOLARE ENERGIEGEGWINNUNG ZUGELASSEN.

GE - SATTEL-, FLACH-, WALM- UND SHEDDAECHER SIND ZUGELASSEN.

GE I - SATTEL-, FLACH- UND SHEDDAECHER SIND ZUGELASSEN.

GE II - SATTEL-, FLACH- UND SHEDDAECHER SIND ZUGELASSEN.

2.2 EINFRIEDUNGEN:

IM BEREICH DER OFFENEN BEBAUUNG DARF DIE GESAMTHOEHE DER EINFRIEDUNGEN NICHT MEHR ALS 1,20 m BETRAGEN.

EINFRIEDUNGEN SIND ALS EINFACHE ZAEUNE, MASCHENDRAHT ODER HECKEN AUSZUFUEHREN. MAX.SOCKELHOEHE 30cm. STACHELDRAHTZAEUNE SIND UNZULAESSIG.

2.3 VERKABELUNGEN:

DIE STROMVERSORGUNG, FERNSPRECHLEITUNGEN U. FERNSEHANSCHLUESSE SIND VORBEHALTLICH ANDERER UEBERGEORDNETER BZW.GESETZLICHER REGELUNGEN, UNTERIRDISCH ZUZUFUEHREN.

VOR BAUBEGINN ODER PFLANZUNG VON BAEUMEN IST BEI DER OBAG NACHZUFragen, OB SICH IN DIESEM BEREICH ERDKABEL BEFINDEN.

2.4 DACHEINDECKUNG:

DIE DACHFLAECHE SIND IN ROT BIS DUNKELBRAUNER FARBE ZU GESTALTEN.

METALLEINDECKUNGEN SIND NUR IM BEREICH GE, GE I U. GE II ZUGELASSEN.

2.5 VERKEHRSFLAECHE:

SOCKELHOEHE DER GEBAEUDE:

DIE HOEHENLAGE DER ERSCHLIESSUNGSFLAECHE ERGIBT SICH AUS DEM BESTAND.

2.6 DIE SOCKELHOEHEN DER GEBAEUDE DUERFEN DEN HOECHSTEN GELAENDEPUNKT IM BEREICH DES HAUSPUNKTES NICHT MEHR ALS 0,4 m UEBERSCHREITEN.

GELAENDEVERAENDERUNGEN SIND GRUNDSAETZLICH GENEHMIGUNGSPFLICHTIG. SIE SIND IN BAUVORLAGEN, BEZOGEN AUF NN, DARZUSTELLEN.

2.7 WERBEANLAGEN:

DIE ANBRINGUNG VON WERBEANLAGEN UND BESCHRIFTUNGEN AN DEN GRENZWAENDEN IST UNZULAESSIG. AUSGENOMMEN HIERVON SIND WERBEANLAGEN UND BESCHRIFTUNGEN BIS ZU EINER GROESSE VON MAXIMAL 1,5m x 3,5m FUER WERBUNGEN AN DER STAETTE DER LEISTUNG IM BEREICH MD.

DIE NACHBARLICHE ZUSTIMMUNG WIRD HIERVON NICHT BERUEHRT.

WERBEANLAGEN IM BEREICH GE BEDUERFEN GRUNDSAETZL. EINER BEHOERDL.GENEHMIGUNG. ANLAGEN MIT WECHSELLICHT ODER MIT GRELLEN FARBEN SIND UNZULAESSIG.

FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)

PLANZEICHEN



ERLAEUTERUNGEN

GRENZEN DES RAEUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB § 9, ABS.7

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:



DORFGEBIET

BauNVO § 5



GEWERBEGEBIET

BauNVO § 8





PARKFLAECHE

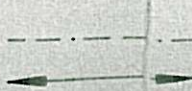
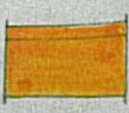
BauNVO §9, ABS.1.

STELLPLAETZE FUER KFZ, SOWIE GARAGEN SIND NUR INNERHALB DER UEBERBAUBAREN GRUNDSTUECKSFLAECHEN BZW. IN SPEZIELL DAFUER AUSGEWIESENEN BEREICHEN ZULAESSIG.

DIE UNBEBAUTEN FLAECHEEN DER ZU BEBAUENDEN GRUNDSTUECKE SIND, SOWEIT SIE NICHT ALS GEH-, FAHR- UND STELLFLAECHEEN FESTGELEGT SIND, GAERTNERISCH ZU GESTALTEN. ZIEL DER GESTALTUNG SIND NATURNAHE, EXTENSIV ZU PFLEGENDE GRUENANLAGEN.

JE 350qm GRUNDSTUECKSFLAECHE UND BEI OFFENEN STELLPLATZANLAGEN AUF JE 4 PKW-STELLPLAETZE IST EIN HEIMISCHER BAUM GEM.ZIFF.25.15.2 ZU PFLANZEN. FUER MINDESTENS 20% DER FREIFLAECHEEN IST EINE STRAUCHPFLANZUNG MIT HEIMISCHEN STRAEUCHERN GEM.ZIFF.25.16.3 IN FORM FREIWACHSENDER HECKEN VORZUSEHEN.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

BAUGEBIET	ZAHL D. VOLLGESCHOSSE ODER MAX. TRAUFGHOEHE	NUTZUNGSSCHABLONE FUER BAULICHE MAXIMALNUTZUNG
GRUNDFL. -ZAHL	GESCHOSSFL. -ZAHL	
ANZ. WOHN. EINH. PRO HAUS	BAUWEISE	
GRZ 0,8	GRUNDFLAECHEENZAHL (ZULAESSIGE GRUNDFLAECHE)	BauNVO § 16 ABS.2 BauNVO § 19
GFZ 2,2	GESCHOSSFLAECHEENZAHL (ZULAESSIGE GESCHOSSFLAECHE)	BauNVO § 16 ABS.2 BauNVO § 20
Z = II	2 - GESCH. ALS HOECHSTGRENZE	BauNVO § 16 ABS.3
WE = II	MAX. ANZWAHL DER WOHN. EINHEITEN /GEBAEUDE	
$L_w = 71/55$ $dB(A)/m^2$	MAX. LAERMIMMISSIONSWERTE NACH DIN 18005 FUER BEBAUTE UND UNBEBAUTE GUNDSTUECKE BEZOGEN AUF TAG-/U. NACHTZEIT.	
$SCH_w = 65/50$ dB(A) TAGSUEBER/NACHTS	MAX. SCHALLSCHUTZWERTE NACH DIN 18005 FUER BEBAUTE UND UNBEBAUTE GUNDSTUECKE	
b	BESONDERE BAUWEISE GEBAEUDE UEBER 50 M LAENGE SIND IN IHRER FASSADE DURCH DEUTLICHE VOR- UND RUECKSPRUNGE, UNTER- STUEZT DURCH MATERIALWAHL, ZU GLIEDERN	BauNVO § 22 ABS.4
0	OFFENE BAUWEISE	BauNVO § 22 ABS.2
SD	SATTELDACH	
SH	SHEDDACH	
$22^\circ - 25^\circ$	DACHNEIGUNG	
SOCKELHOEHE	NICHT UEBER 40 cm	
ORTGANG	UEBERSTAND MAX. 1,25 m	
TRAUFE	UEBERSTAND MAX. 1,25 m	
H max. = 12.5 m	GEBAEUDEHOEHE MAX. 12.50 m UEBER OK. URGELAENDE.	
	BAUGRENZE FIRSTRICHTUNG	BauNVO § 23 ABS.3
	NICHT UEBERBAUBARE GRUNDSTUECKSFLAECHE: VERKEHRSFLAECHE DURCH FESTSETZUNG BauGB § 9 ABS.1 Nr.11 DER STRASSENBEGRENZUNGLINIEN (FAHRBAHN / GEHWEGE)	

GEHWEGE, KRANKENWAGEN- UND FEUERWEHRZUFahrTEN,
WIRTSCHAFTSWEGE FUEER LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG.

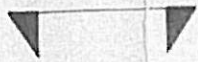
STRASSEN BREITEN

HAUPTVERKEHRSWEGE: ENTSPR. DEM BESTAND, EIN
ZUGANG IST NUR IM GE II VORGESEHEN.
NEBENVERKEHRSWEGE: MIND. 3 m BREITE.



SICHTDREIECKE

DIE ERFORDERLICHEN SICHTDREIECKE BEI OEFFENTLICHEN EINMUENDUNGEN SIND
VON SICHTBEHINDERNDEN ANLAGEN ALLER ART FREIZUMACHEN BZW. FREIZUHALTEN,
DIE MEHR ALS 80cm UEBER DIE FAHRBAHNOBERKANTE DER STAATSSTRASSE RAGEN.
BEI GROSSBAEUMEN SIND BIS ZU EINER HOEHE VON 3,5 m AM STAMM DIE AESTE
ZU ENTFERNEN.



EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER
FLAECHEEN AN DIE VERKEHRSFLAECHEEN

OEFFENTLICHE UND PRIVATE GRUENFLAECHEEN

DIE EINGETRAGENEN NEUBEPFLANZUNGEN SIND ALS PFLANZGEBOT VORGESCHRIEBEN
UND IM RAHMEN DER ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN DURCHZUFUEHREN.
DIE VORGARTEN-BEREICHE IM MD SIND ALS GRUENFLAECHEEN BESONDERS SORG-
FAELTIG ZU GESTALTEN UND ZU UNTERHALTEN.



RAEUMLICHE GLIEDERUNG DURCH GROSSKRONIGE LAUBBAEUME



STANDORT GERECHTE ABSCHIRMUNG MIT STRAEUCHERN

UM OEKOLOGISCH WIRKSAME HECKEN VON MIND. 4 m BREITE ZU ERHALTEN, SIND
AN DEN GRENZEN MIT DEN NACHBARN ZUSAMMEN HECKEN UND BAEUME ZU PFLANZEN.
AUF DIE EINHALTUNG DER IN ARTIKEL 47 DES AUSFUEHRUNGSGESETZES ZUM BGB
VOM 20.07.1982 (GRENZABSTAND VON BAEUMEN, STRAEUCHERN) FESTGESETZTEN
MINDESTABSTAENDE IST ZU VERZICHTEN.

GROESSERE ZUSAMMENHAENGENDE ASPHALTFLAECHEEN ($=100m^2$) MIT AUSNAHME VON
WEGEN UND ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN INNERHALB DER BAUGRUNDSTUECKE SIND
DURCH GRUENFLAECHEEN ZU GLIEDERN.

DER ANTEIL DER "VERSIEGELTEN" FLAECHEEN (ASPHALT-, VERBUNDSTEIN-) INNERHALB DER BAUGRUNDSTUECKE DARF 40% DER UNBEBAUTEN FLAECHEEN NUR DANN UEBERSCHREITEN, WENN ENTSPRECHENDE ERSATZMASSNAHMEN (ZUSAETZL EINGRUENUNG, FASSADENBEGRUENUNG, FLAECHEENERSATZ, VERWENDUNG VON MATERIALIEN, WELCHE DIE VERSICKERUNGSFAEHIGKEIT DES BODENS NICHT BE- EINTRAECHTIGEN) VORGENOMMEN WERDEN.

PARKPLAETZE, STELLPLAETZE UND GRUNDSTUECKSZUFahrTEN, SOWIE FUSSWEGE SIND UEBERWIEGEND DURCHLAESSIG ZU GESTALTEN (Z.B. RASENFUGENPFLASTER, RASENGITTERSTEINE, SCHOTTERRASEN, SANDGESCHLAEMMTE SCHOTTERDECKEN). ENTLANG DER BESTEHENDEN ODER NEU ENTSTEHENDEN GRUNDSTUECKSGRENZEN DER BAUGRUNDSTUECKE UNTEREINANDER WIRD EIN JEWELNS 2,5 m BREITER STREIFEL ALS "ZU BEPFLANZENDE FLAECHE" FESTGESETZT UND IST MIT HEIMISCHEN STANDORTGEMAESSEN GEHOELZEN ZU BEPFLANZEN.

ZUR SICHERUNG DER FREIFLAECHENGESTALTUNG SIND IN RICHTUNG DER MASSNAHME FREIFLAECHENGESTALTUNGSPLAENE GEM. ART. 5 BAY. BO ZUR GENEHMIGUNG VORZULEGEN.
 FUER DIE PFLANZUNGEN SIND PFLANZPLAENE ZU ERSTELLEN.
 DIE GRUNDSTUECKSZUFahrTEN WERDEN AUF MAX. 7,0 m BREITE BEGRENZT.
 DER NADELBAUMANTEIL AN DEN BAUMPFLANZUNGEN DARF IN PRIVATEN GRUNDSTUECKE MAX. 5% BETRAGEN (HEIMISCHE ARTEN).
 DAS ANPFLANZEN VON BUNTBLAUBIGEN LAUBGEOELZEN UND NICHTHEIMISCHEN, STANDORTFREMDEN NADELGEOELZEN IST NICHT ZULAESSIG. SIEHE NEGATIVLIST ZIFF. NR. 25.16.5. BEI ANPFLANZUNGEN IM BEREICH DER BUNDES- UND STAATSTRASSEN IST EIN MINDESTABSTAND VON 4,50m VOM FAHRBAHN RAND EINZUHALTEN



DIE MIT NEBENSTEHENDEN PLANZEICHEN GEKENNZEICHNETEN PFLANZSTREIFEN SIND MIT HEIMISCHEN, STANDORTGEMAESSEN BAEUMEN UND STRAEUCHERN ZU BEPFLANZEN.



PFLANZGEBOT FUER HEIMISCHE, STANDORTGEMAESSE LAUBBAEUME.



PFLANZGEBOT FUER HEIMISCHE, STANDORTGEMAESSE STRAEUCHER.



ZU ERHALTENDE BAEUME.



GEOELZE, HECKEN DIE DURCH NEUPFLANZUNGEN ERSETZT WERDEN KOENNEN



ZU ERHALTENDE GEOELZE UND HECKEN.



FENSTERLOSE FASSADEN SIND JE 50 m² FASSADENFLAECHEN MIT SELBST KLIMMERN ODER RANKERN DER ZIFF. 25.16.4 ZU BEGRUENEN.

BEPFLANZUNG:

ZU PFLANZENDE BAUMARTEN FUER DEN STRASSEN RAND GEEIGNET / GUT GEEIGNET

ACER PLATANOIDES	SPITZAHORN	g
ACER PSEUDOPLATANUS	BERGAHORN	g
FRAXINUS EXCELSIOR	ESCHE	g
QUERCUS PETRAEA	TRAUBENEICHE	g
QUERCUS ROBUR	STIELEICHE	gg

ZU PFLANZENDE HEIMISCHE BAUMARTEN:

ACER PLATANOIDES	SPITZAHORN
ACER PSEUDOPLATANUS	BERGAHORN
BETULA PENDULA	BIRKE
FAGUS SILVATICA	BUCHE
FRAXINUS EXCELSIOR	ESCHE
QUERCUS PETRAEA	TRAUBENEICHE
QUERCUS ROBUR	STIELEICHE
SORBUS AUCUPARIA	EBERESCHE
TILIA CORDATA	WINTERLINDE

ZU PFLANZENDE HEIMISCHE STRAUCHARTEN:

CARPINUS BETULUS	HAINBUCHE
CORYLUS AVELLANE	HASEL
CRATAEGUS MONOGYNA	WEISSDORN
LONICERA XYLOSTEUM	HECKENKIRSCH
MALUS SILVESTRIS	HOLZAPFEL
PRUNUS PADUS	TRAUBENKIRSCH
PRUNUS SPINOSA	SCHLEHE
PYRUS COMMUNIS	WILDBIRNE
RHAMNUS FRANGULA	FAULBAUM
ROSA CANINA	HECKENROSE
ROSA RUBIGINOSA	ZAUNROSE
RUBUS FRUTICOSA	BROMBEERE
SALIX CAPREA	SALWEIDE
SALIX CINEREA	GRAUWEIDE
SALIX FRAGILIS	BRUCHWEIDE
SAMBUCUS RACEMOSA	TRAUBENHOLUNDER

SCHLING- UND KLETTERPFLANZEN FUER DIE FASSADENBEGRUENUNG:

k = SELBSTKLIMMER

s = BENÖTIGT SPALIER

CLEMATIS VITALBA

HEDERA HELIX

LONICEEA CAPRIFOLIUM

PARTHURIC. "VEITCHII"

POLYGONUM AUBERTII

WALDREBE s

EFEU k

JELAENGERJELIEBER s

WILDER WEIN k

KNOETERICH s

NEGATIVLISTE: PFLANZEN DIE NICHT ZUGELASSEN SIND:

CEDRUS ATLANTICA GLAUCA

CHAMAECYPARIS

JUNIPERUS

PICEA FUNGENS

TAXUS, GELBNADELIG

THUJA

BLAUZEDER

SCHEINZYPRESSE

WACHOLDER

STECHFICHTE

GELBBUNTE EIBE

LEBENSBAUM

FESTGESETZTE MINDESTQUALITAETEN FUER DIE NEUPFLANZUNG

1. FÜR DIE BAUEME

3xv, StH 2,50m, StU 18/20

2. FÜR FREIWACHSENDE HECKEN UEBER 2 m WUCHSHOEHE

Str, 2xv, 60-100

3. FÜR KLETTERPFLANZEN

2xv, MEHRTRIEBIG, 60-100

BAULICHE GESTALTUNG

SPALIERE ALS RANKHILFEN SIND FUER FASSADENVERKLEIDUNG ZULAESSIG. ABFALLBEHAELTER SIND NUR INNERHALB DER UEBERBAUBAREN GRUNDSTUECKSFLEACHE (BAURAUM) ZULAESSIG. SIE SIND ENTWEDER IN DIE GEBAEUDE ZU INTEGRIEREN, ODER DURCH DICHT BEGRUENUNG UNAUFFAELLIG IN DAS BAUGEBIET EINZUFUEGEN.

EINFRIEDUNGEN IM GE I UND GE II:

EINFRIEDUNGEN AN OEFFENTLICHEN VERKEHRSFLEACHEN DUERFEN NUR IN EINEM ABSTAND VON MIND. 3,0 m VON DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE ERRICHTET WERDEN. DIESE EINFRIEDUNGEN UND DIE EINFRIEDUNGEN AN DER SEITLICHEN UND RUECKWAERTIGEN GRUNDSTUECKSGRENZE SIND NUR ALS MIT HECKEN HINTERPFLANZTE MASCHENDRAHTZAEUNE IN EINER HOEHE VON MAX. 1,8 m ZULAESSIG.

EINFRIEDUNGEN AN OEFFENTLICHEN FUSSWEGEN DUERFEN NUR IN EINEM ABSTAND VON MIND. 1,0 m VON DER FUSSWEGBEGRENZUNGSKANTE ERRICHTET WERDEN.

DIESE EINFRIEDUNGEN SIND NUR ALS MIT GEHOELZEN VOR- UND HINTERPFLANZTE MASCHENDRAHTZAEUNE IN EINER HOEHE VON MAX. 1,5 m ZULAESSIG.

TUEREN UND TORE SIND AUS FOLGENDEM MATERIAL UND NUR IN DERSELBEN HOEHE WIE DIE ZAEUNE ZULAESSIG:.

PFEILER AUS VERPUTZTEM, GESTRICHENEM MAUERWERK, SICHTBETON ODER STAHL; TORKONSTRUKTION AUS STAHLRAHMEN MIT SENKRECHTEN STAEBEN.

EINFRIEDUNGEN IM MD:

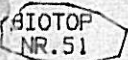
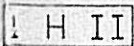
ART UND AUSFUEHRUNG: SENKRECHTER HOLZLATTEN- ODER HANICHELZAUN.

HOEHE DES ZAUNES, BZW.HECKE: UEBER STRASSEN- BZW. GEHWEGOBERKANTE MAX.1,2m.

SOCKEL: UNZULAESSIG.

DER ABSTAND VON EINFRIEDUNGEN ZU OEFFENTLICHEN VERKEHRSFLEACHEN BETRAEGT MIND. 1,0 m VON EINFRIEDUNGSAUSSENGRENZE ZUM OEFF.STRASSENRAND.

NACHRICHTLICHE UEBERNAHMEN:

1.  BIOTOPE LT.BIOTOPKARTIERUNG BAYERN 1984
2.  KLEINSTRUKTUREN NACH DER KLEINSTRUKTURKARTIERUNG VON 1983.

H I N W E I S :

INNERHALB DER PRIVATEN GRUNDSTUECKSFLEACHEN SIND DIE DARGESTELTEN GEHOELZE ALS HINWEIS ZUR GESTALTERISCHEN GLIEDERUNG DES GELAEENDES ZU BE- TRACHTEN. ENDGUELTIGE STANDORTE DER GEHOELZE WERDEN IN FREIFLEACHENGE- STALTUNGSPLAENEN IM RAHMEN DER EINZELGENEHMIGUNG FESTGELEGT.

MASSNAHMEN ZUR LANDSCHAFTSPFLEGE:

~~GEHOELZFLAECHEN ALS ERSATZ MIT VORHANDENEM GEHOELZMATERIAL UND~~
 BAEUMEN UND STRAEUCHERN ZU BEPFLANZEN.
 VOR GEHOELZFLAECHEN 2,0 m BREITE NICHT VERSIEGELTE FLAECHEN
 BELASSEN.



AUFSCHUETTUNGEN:

DIE DURCH DIE AUFSCHUETTUNGEN ENTSTEHENDEN BOESCHUNGEN SOLLEN
 NICHT STEILER ALS 1:2, JEDOCH NICHT FLACHER ALS 1:4 AUSGEFORMT
 WERDEN. DIE BOESCHUNGEN SIND NICHT MIT EINER, SONDERN MIT
 VERSCHIEDENEN NEIGUNGEN, Z.B. S-FOERMIG, AUSZUBILDEN
 (BESSERE EINBINDUNG IN DIE LANDSCHAFT, MINDERUNG DER EROSIONS-
 UND RUTSCHGEFAHR). GEHOELZ- UND KRAUTVEGETATION IST ZU SICHERN
 UND ZU ERHALTEN.



VORGAERTEN VERBESSERN, EINFRIEDUNG VERBESSERN,
 MD (DOERFLICHEN CHARAKTER) BETONEN.

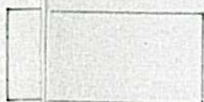


WASSERGRAEBEN ERHALTEN

DAS NIEDERSCHLAGSWASSER VON DAECHERN IST IM BEREICH MD NICHT IN DIE
 KANALISATION EINZULEITEN. ES IST AUF DEM GRUNDSTUECK ZU VERSICKERN.
 ZUR VERSICKERUNG VON OBERFLAECHEWASSERN (DACHWASSER UND ANDERE SCHWACH
 BELASTETE WASSER) WIRD DIE ANLAGE VON MULDEN IN GRUENFLAECHEN EMPFOHLEN.
 IN DIE MULDEN SIND PFLANZUNGEN MIT ROHRKOLBEN UND SUMPFFIRIS VORZUNEHMEN,
 DA DIESE DIE VERSICKERUNG UNTERSTUETZEN.



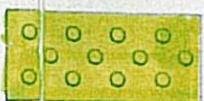
WERTVOLLE TROCKENRASEN SICHERN UND AN NEUEN STANDORT
 VERPFLANZEN.



KAHLSCHLAGVEGETATION



MISCHWALD BZW. FELDGEHOELZ



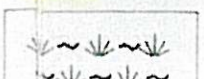
RODUNG




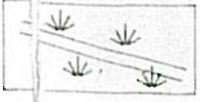





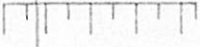
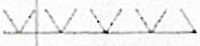










LANDWIRTSCHAFTLICHE FLAECHEN - GRUENLAND



LANDWIRTSCHAFTLICHE FLAECHEN - ACKERLAND



FELICHTWIESEN, QUIETFLUREN

		GRASFLUR
		GRABEN
N		REITSPORTGELAENDE
E		PFERDEKOPPEL
V.		RUDERALFLAECHE
		EINZELBAEUME
		OBSTBAEUME
		BOESCHUNGEN
		ZAUN
		TEICH
		ORCHIDEEN-STANDORT
		REGEN- UND SCHMUTZWASSERKANAL BESTEHEND
		FERNWASSER GEPLANT
		ABWASSERDRUCKLEITUNG GEPLANT
		WASSERLEITUNG VORHANDEN
		PUMPWERK
		20-KV-LEITUNG
		20-KV-KABEL
IT		TRAFOSTATION - UMFORMERSTATION

D
2

A

D

H

S

W

1

2

3

4

KLEINSTRUKTUREN NICHT MEHR VORHANDEN
(BEZEICHNUNG UND BEWERTUNG SIEHE WIE FOLGT:)

GEWAESSERBEDINGTE VEGETATION

GRAS- UND KRAUTFLUR

HECKEN; GEHOELZBESTAND

BAEUME

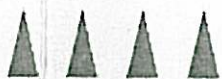
FELDGEHOELZ, WAELDCHEN

GERINGER GESAMTWERT - NICHT ERHALTENSNOTWENDIG

DURCHSCHNITTLICHER GESAMTWERT - ERHALTUNGSWUERDIG

HOHER GESAMTWERT - ERHALTENSNOTWENDIG

GESETZLICH GESCHUETZT - ERHALTUNGSPFLICHTIG

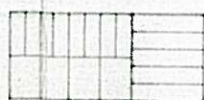


FESTGELEGTE SIEDLUNGSGRENZE



FLAECHEN NACH ART. 6d BayNatSchG

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER



VORHANDENE GEBAEUDE



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER
NUTZUNG

BauNVO § 1 ABS. 4

BauNVO § 16 ABS. 5



VON WOHNBEBAUUNG FREIZUHALTENDE IMMISSIONSSCHUTZFLAECHEN
(§ 9, ABS. 1, ZIFF. 24). ZULAESSIG SIND LANDWIRTSCHAFTLICHE
BETRIEBSGEBAEUDE IN UNTERGEORDNETER BAUWEISE.



VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDER TEIL EINER FLAECHEN FUER WALD
UND ABSTAND ZU LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN BEREICHEN.



EINZELANLAGEN DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN.



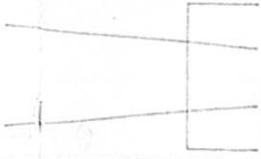
VORHANDENE GRUNDSTUECKSGRENZEN MIT ABMARKUNG

465

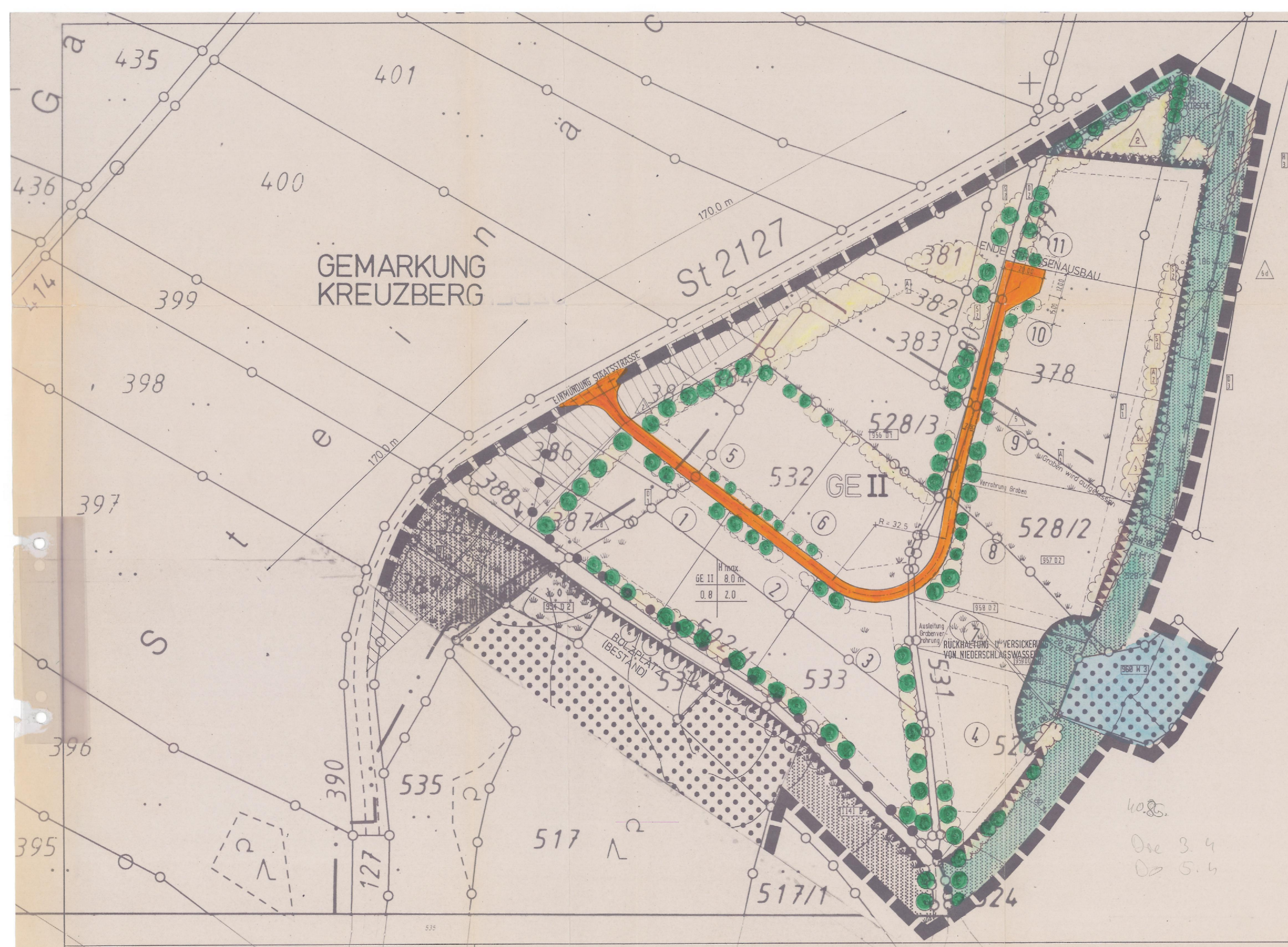
HOEHENLINIE - DIE HOEHENDARSTELLUNG IM BEBAUUNGSPLAN
BERUHT AUF EINER VERGROESSERUNG AUS DEM MASSTAB 1 : 5000
SIE KANN SOMIT NUR RICHTCHARAKTER SEIN FUER DIE TAT-
SAECHLICHEN GELAENDEVERHAELTNISSE VOR ORT.

501/5

FLUR-STUECK-NUMMER



FREIFLIEGERBEREICH DES SCHIESSPLATZES FREYUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(SIEHE BEBAUUNGSPLAN VOM 21. AUGUST 1995)

ERGÄNZUNG:
 PARZELLIERUNGSVORSCHLAG
 PARZELLEN - NR.

①

VERFAHRENSHINWEISE

1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS
 Die Stadt hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ersichtlich bekannt gemacht.

Freyung, den
 1. Bürgermeister

2. FACHSTELLENANHÖRUNG
 Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Absage ihrer Stellungnahme nach § 4 Absatz 1 BauGB zum Voreinwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom eine angemessene Frist vom bis gesetzt.

Freyung, den
 1. Bürgermeister

3. BÜRGERBETEILIGUNG
 Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplandeckblattes in Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Freyung, den
 1. Bürgermeister

4. AUSLEGUNG
 Der Entwurf des Bebauungsplandeckblattes in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ersichtlich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Freyung, den
 1. Bürgermeister

5. SATZUNG
 Die Stadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom das Bebauungsplandeckblatt gemäß § 10 BauGB und Artikel 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO 2132-1-1) als Satzung beschlossen.

Freyung, den
 1. Bürgermeister

6. ANZEIGE
 Die Stadt hat das am als Satzung beschlossene Bebauungsplandeckblatt Speltenbach Nr. 1 am nach § 11 Abs. 1 angezeigt. Fristgerecht wird festgestellt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht gegeben ist (§ 11 Abs. 3 BauGB, § 2 Abs. 2 Zust. VBauGB vom 07.07.1987).

Freyung, den
 Landratsamt i.A.

7. INKRAFTTRETEN
 Die Genehmigung des Bebauungsplandeckblattes wurde am gemäß § 12 BauGB ersichtlich bekannt gemacht. Das Bebauungsplandeckblatt mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Bebauungsplandeckblatt ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 u. 4 der § 214, § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Freyung, den
 1. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN
 SPELTENBACH**

STADT : FREYUNG
 LANDKREIS : FREYUNG-GRAFENAU
 REG.-BEZIRK : NIEDERBAYERN
 LANDESREGIERUNG : BAYERN

**ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 1
 BEBAUUNGSPLAN M = 1:1000**

PLANUNG BEBAUUNGSPLAN KOEHLER GMBH INGENIEURBÜRO - PLANUNG SCHÖNBUNNER STRASSE 30 94078 FREYUNG	PLANUNG GRÜNORDNUNGSPLAN H.-P. FLECHNER + H.-J. KLINGEBEL FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA AM STEINBERG 94078 FREYUNG
--	---

PLANUNG
 DECKBLATT
 ING. BÜRO GERD PICHLER
 HOCH UND TIEFBAU
 SPELTENBACH 2
 94078 FREYUNG