

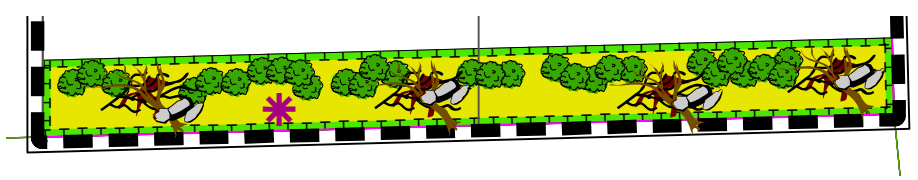
# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „WA LINDEN“

## BEBAUUNGSPLAN M 1:1.000

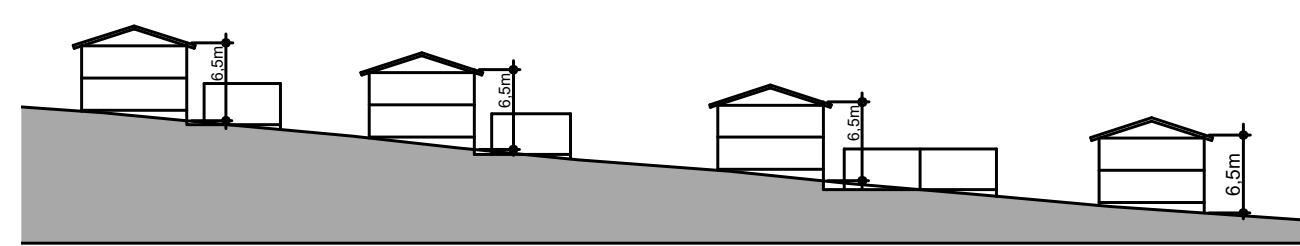


## PLANAUSSCHNITT M 1:500

### FESTSETZUNG DER MASSNAHMEN DES NATURSCHUTZES gemäß 1.4.2



## SYSTEMSCHNITT A-A ALS PLANHINWEIS O.M.



### Satzung

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) erlässt die Stadt Freyung folgende Satzung:

Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA LINDEN“

## I. Festsetzungen durch Planzeichen nach PlanZVO 1990

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgenommen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen

### 2. Bauweise / Baugrenze

- 2.1 Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO: Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen und Garagen sind, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der Baugrenze zulässig.

### 3. Verkehrsflächen

- 3.1 öffentliche Verkehrsflächen  
 3.2 private Verkehrsflächen  
 3.3 möglicher Standort Garage

### 4. Grünordnung

- 4.1 Ein standortheimischer Laubbaum je 200m² nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. 11.4.1 zu pflanzen. Lage auf dem Baugrundstück variabel, außerhalb von festgesetzten Pflanzonen, Mindestabstand zu Gebäuden 4 m.

- 4.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft. Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeveränderungen, Nutzung als Lagerfläche, Freizeitnutzung sind nicht zulässig; Erhalt der bestehenden Geländestruktur (Größe ca. 285 m²).

- 4.2.1 Rodung der bestehenden Fichten, Erhalt von Laubgehölzen, die Fläche ist saartfertig vorzubereiten; Entwicklung eines Saumstreifens durch Begrünung mittels Aufbringen von samenhaltigem Heumulch-/Heudruschmaterial (oder vergleichbares Verfahren) aus der Region (Landkreis Freyung-Grafenau). Die Spenderfläche ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es ist eine neophytenfreie Fläche zu wählen. Alternativ Ansaat mit Regiosaatgut der Herkunftsregion 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald, Typ Frischwiese, Kräuteranteil mind. 30%. Falls kein Saatgut aus dem Ursprungsgebiet lieferbar ist, kann alternativ Material aus dem Ursprungsgebiet 15 Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland verwendet werden; Pflege durch Herbstmahd im Oktober mit Belassen von 10% der Fläche als Rückzugsbereich (rotierender Brachestreifen), kein Einsatz von Schlegelmulchgeräten, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden.

- 4.2.2 Entwicklung von 4 Reptilienriegeln mit örtlich vorhandenem Material (Steine der rückzubauenden Trockensteinmauer, Wurzelstöcke der zu entfernenden Gehölze); Größe mind. 2x5m, 50-80cm hoch; Überdeckung mit Reisig und Erstellen eines 1-2m breiten Sandkranzes am Südrand der Riegel.

- 4.2.3 Strauchpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Arten; es sind vor allem Dornensträucher aus der Artenliste in den textlichen Festsetzungen zu pflanzen; Mindestpflanzqualität: 3-5 Triebe, 60-100cm; Die Sträucher sind jeweils in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art zu pflanzen; Es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten zu verwenden; ein lockerer Bewuchs der Reptilienhabitate ist gewünscht, bei vollständigem Überwachsen ist der Strauchmantel jedoch zurückzuschneiden; das entstehende Astmaterial kann zur Erneuerung der Überdeckung mit Reisig verwendet werden.

- 4.2.4 Verpflanzung des Wiesenknopfs aus dem Geltungsbereich im August; ggf. vorhandene Ameisennester sind mit zu verpflanzen; durch regelmäßige Mahd im Jahr der Verpflanzung ist dafür zu sorgen, dass die Pflanzen vor der Umsiedelung nicht zur Blüte gelangen.

## 5. Technischer Umweltschutz

- 5.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen Auf den gekennzeichneten Parzellen sind Aufenthaltsräume und Aufenthaltsbereiche im Freien an der der Bundesstraße 12 abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen

- 5.2 festgesetzte Firstrichtung des Hauptgebäudes

## 6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bauungs- und Grünordnungsplans „WA Linden“

## II. Festsetzungen durch Text

### 1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

### 2. Gebäude

- 2.1 Hauptgebäude  
 2.1.1 WH maximal zulässige Wandhöhe 6,50m, gemessen ab der Geländeoberkante des Urgeländes bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand  
 2.1.2 Dachform Dachneigung zulässig sind geneigte symmetrische Satteldächer zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 16° bis 25°  
 2.2 Garagen, Nebengebäude  
 2.2.1 WH maximal zulässige Wandhöhe 3,50m, talseitig gemessen ab der Geländeoberkante des Urgeländes bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand  
 2.2.2 Dachform Dachneigung zulässig sind geneigte Dächer zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 12° bis 25°

### 3. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Die Berechnung der Abstandsfläche ist auf die Oberkante des Urgeländes zu beziehen.

## 4. Grünordnung

### 4.1 Bepflanzung, Grünflächen, Artenschutz

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig:

<b>Bäume</b>	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Warzenbirke, Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia s. str.	Gewöhnliche Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Obstbäume heimischer Arten und Sorten	

### Sträucher

Berberis vulgaris	Sauerdorn, Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweifloriger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Eigentliche Hundrose (Wilderkünfte aus dem Naturraum bevorzugen)
Rose pendulina	Alpen-Heckenrose (Wilderkünfte aus dem Naturraum bevorzugen)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland).

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:  
 Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3-5 Triebe, 60-100 cm  
 Einzelbäume: Hochstämme mit StU 12-14 cm oder vergleichbare Solitärqualität, 3 xv m. B.; Obstbäume als Halbstamm oder Hochstamm

### Unzulässige Pflanzen

Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen).

### Nicht überbaute Flächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des bebauten Grundstückes sind wasserabnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

### Kies- und Schotterflächen

Nicht überbaute Flächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen. Sogenannte Kies-/Schottergärten, lose Steinschüttungen oder sinngemäße Oberflächengestaltungen sind nicht zulässig.

### Nistkästen

Als kurzfristiger Ausgleich für die Gehölzbestände als potenzieller Lebensraum für Vögel und Fledermäuse sind 5 Nistkästen in den verbleibenden Gehölzbeständen anzubringen. Die Kästen sind einmal jährlich im Oktober zu reinigen.

### Gehölzrodungen

Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht von 1. März bis 30. September) zulässig.

- 4.2 Einfriedungen, Stützmauern, Geländeveränderung Als Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen und Ziersträuchern zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Der Abstand Unterkante Zaun – Boden muss mindestens 15 cm betragen, um die biologische Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten. Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Baugebiets nicht zulässig. Niveaunterschiede sind an den Parzellenaußengrenzen als flach geneigte Böschungen (Höhe: Breite mind. 1 : 3) auszubilden. Eine Ausnahme bilden Naturstein-Trockenmauern (max. 0,5m hoch). Geländeveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind max. bis zu einer Höhe von 1m zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinandergrenzen.
- 4.3 Stellplätze und Zufahrten Stellplätze und Zufahrten sowie weitere Wege auf dem Baugrundstück sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- 4.4 Beleuchtung von Außenanlagen Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampf Lampen oder LED-Lampen zulässig. Es sind warmweiße Lichtquellen ohne UV-Licht-Emissionen zu wählen. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß (bezogen auf Helligkeit und Anzahl der Leuchtpunkte) zu reduzieren. Die Lichtstrahlung ist nach unten zu richten.
- 4.5 Niederschlagswasserbeseitigung Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (Zufahrten, Terrassen) ist in Regenwasserzisternen von mindestens 5m³ je Parzelle zwischen zu speichern (Brauchwassernutzung). Die Überläufe sind dem gemeindlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

- 4.6 Nutzung von solarer Strahlungsenergie Dächer sind mit einer Photovoltaikanlage oder einer angemessenen Anzahl Warmwasserkollektoren zu versehen. Die Größe der Photovoltaikanlage muss je Wohneinheit mindestens ca. 3 kWp betragen oder die Fläche für Warmwasserkollektoren muss mindestens 4qm betragen. Die Ausrichtung mindestens eines Gebäudes auf jedem Grundstück (Haus- oder Garagendach) sollte so sein, dass eine optimale Nutzung der Sonnenenergie möglich ist. Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in der Neigung des jeweiligen Daches zulässig.

- 4.7 Maßnahmenumsetzung, Entwicklungspflege Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugsfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanz- / Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zeitnah zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

- 4.8 Naturschutzrechtlicher Ausgleich Der ermittelte Kompensationsbedarf wird auf der externen Fläche mit Flurnr. 326 Gemarkung Kreuzberg erbracht. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 4.076 m². Der Ausgleich für artenschutzrechtliche Belange wird am Südrand des Baugebietes auf Flurnr. 777 und 777/1 erbracht. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 285 m². Mit Rechtskraft der Satzung sind die Ausgleichsmaßnahmen an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

## III. Hinweise durch Planzeichen

### 1. Gebäudebestand, Geländehöhe

- 1.1 bestehende Gebäude

### 2. Flurstücke

- 2.1 507 Flurnummer  
 2.2 geplante Flurstücksgrenze  
 2.3 F520 Angabe Flurstücksgröße in m²

### 3. Waldwirtschaft

- 3.1 Baumfallzone Im Bereich der dargestellten Baumwurfzone ist damit zu rechnen, dass durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste Schäden an Gebäuden und Sachen entstehen können. Durch geeignete bauliche Maßnahmen und Schutzmaßnahmen ist dafür Sorge zu tragen, dass Personenschäden ausgeschlossen sind. Haftungsansprüche gegen die Stadt Freyung, den Freistaat Bayern, sowie Dritter, an der Planung Beteiligten sind ausgeschlossen. Die alleinige Gefahrtragung liegt beim Eigentümer des betroffenen Anwesens. Im Zuge der Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungs-freistellungsverfahren, ist eine entsprechende Haftungs-freistellungserklärung abzugeben.

## 4. Naturschutz

- 4.1 Landschaftsschutzgebiet nach § 26 BNatSchG

## 5. Sonstige Hinweise

- 5.1 3 Parzellennummer  
 5.2 Höhenlinie mit Angabe Höhe in m üNN  
 5.3 Schnittführung des Systemschnitts

6. Sonstige Planeinträge sind Kennzeichnungen bzw. nachrichtliche Übernahmen, und somit keine Festsetzungen.

## IV. Hinweise durch Text

### 1. Amt für Landwirtschaft

Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (Geruch, Staub, Lärm) sind zu dulden. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammabäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

### 2. Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

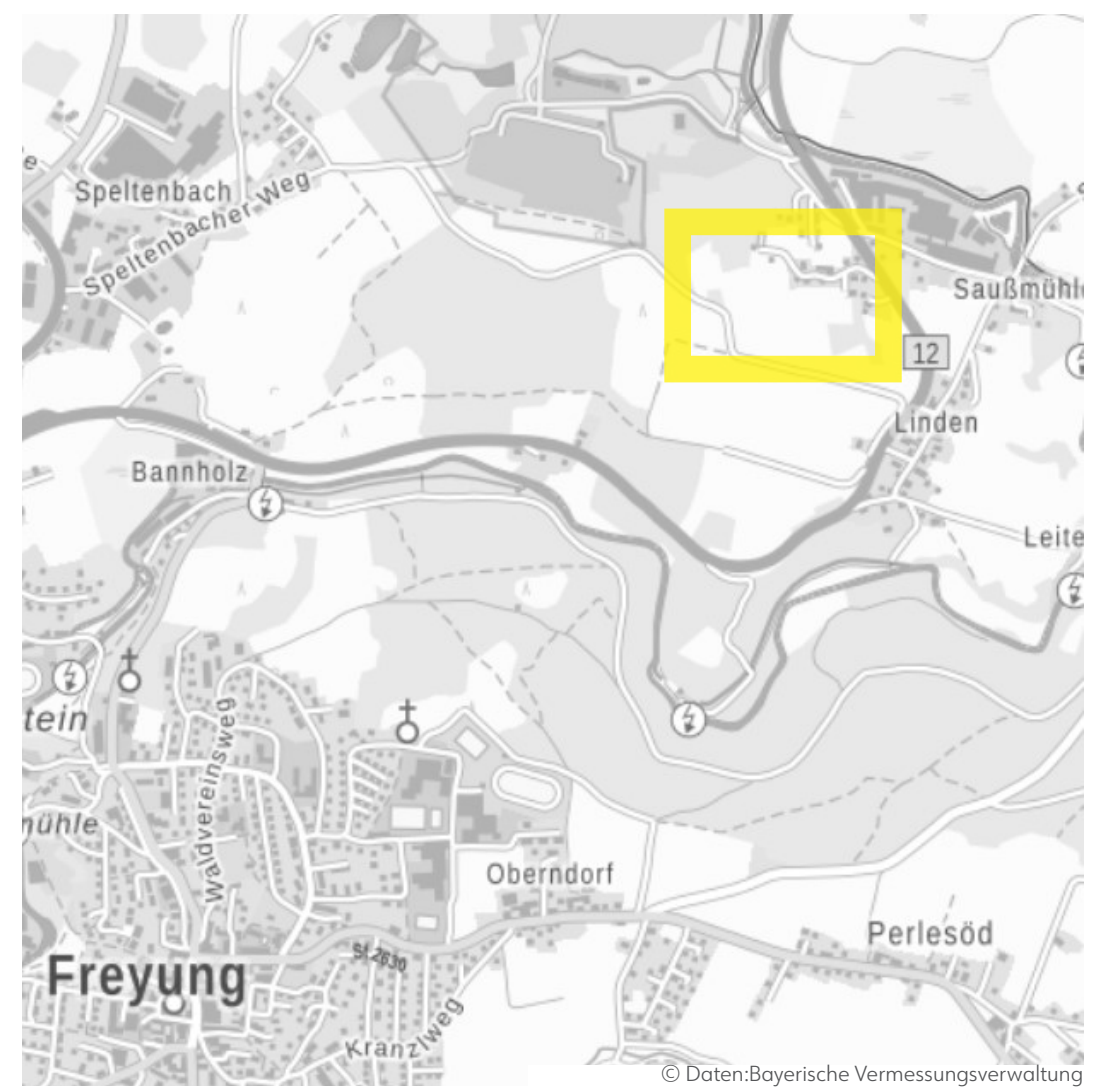
## V. Inkrafttreten der Satzung

Der Bauungs- und Grünordnungsplans „WA Linden“ tritt am Tag seiner Bekanntmachung als Satzung in Kraft.

Freyung, den \_\_\_\_\_  
 1. Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich  
 (Siegel)

## Verfahrensblatt

- Der Stadtrat von Freyung hat in der Sitzung vom 24.10.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplans „WA Linden“ nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bauungs- und Grünordnungsplans „WA Linden“ in der Fassung vom 18.01.2024 hat in der Zeit vom \_\_\_\_2024 bis \_\_\_\_2024 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bauungs- und Grünordnungsplans „WA Linden“ in der Fassung vom \_\_\_\_2024 hat in der Zeit vom \_\_\_\_2024 bis \_\_\_\_2024 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bauungs- und Grünordnungsplans „WA Linden“ in der Fassung vom \_\_\_\_2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_2024 bis \_\_\_\_2024 öffentlich ausgelegt. Zeit und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bauungs- und Grünordnungsplans „WA Linden“ in der Fassung vom \_\_\_\_2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_2024 beteiligt, und um Stellungnahme bis zum \_\_\_\_2024 gebeten.
- Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom \_\_\_\_\_ den Bauungs- und Grünordnungsplan „WA Linden“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_2024 als Satzung beschlossen.  
 Freyung, den \_\_\_\_\_  
 1. Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich  
 (Siegel)
- Ausgefertigt  
 Freyung, den \_\_\_\_\_  
 1. Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich  
 (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zum Bauungs- und Grünordnungsplan „WA Linden“ wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB am \_\_\_\_2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Freyung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bauungs- und Grünordnungsplan „WA Linden“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
 Freyung, den \_\_\_\_\_  
 1. Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich  
 (Siegel)



## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „WA-LINDEN“ § 2 BauGB VORENTWURF

GEMEINDE: STADT FREYUNG  
 REG. - BEZIRK: NIEDERBAYERN  
 MASSSTAB 1:1000 STADT FREYUNG

gefertigt: 18.01.2024  
 stadtplanung: ppp-architekten gmbh, stadtplatz 14, 94078 freyung, t.08551 9169660  
 landschaftsplanung: team umwelt landschaft, am stadtpark 8, 94469 deggendorf

zur genaueren Maßnahme nicht geeignet