



## **BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

### **„OBERFELD“**

04.09.2018

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
A. Satzung .....	1
B. Begründung.....	2
C. Verfahrensvermerke.....	14
D. Anlagen .....	15

Ingenieurbüro Arndörfer  
Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 15  
94136 Thyrnau  
Tel. 08501/939982-0  
Fax: 08501/939982-30  
E-Mail: [info@ib-arndoerfer.de](mailto:info@ib-arndoerfer.de)





## A. **Satzung**

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) hat die Stadt Freyung folgende Satzung beschlossen:

### **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „OBERFELD“**

#### **§1 Geltungsbereich**

Teilflächen der Grundstücke Flurnummer 185/4 und 185/5 der Gemarkung Wolfstein bilden den Geltungsbereich dieser Satzung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M = 1 : 1.000 vom 04.09.2018 (Anlage 1). Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§2 Zulässigkeit von Vorhaben**

- (1) Innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach §30 Abs. 1 BauGB.
- (2) Der Geltungsbereich ist als allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO ausgewiesen.
- (3) Über §1 Abs. 5 BauNVO werden Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO i. V. m. §31 BauGB ausgeschlossen.

#### **§3 Textliche Festsetzungen**

Vgl. Punkt 3 Textliche Festsetzungen (Seite 8)

#### **§4 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung, den

(Siegel)

Herr Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



## B. Begründung

### 1. Planung

#### 1.1. Planungsanlass

Der überplante Bereich stellt einen weiteren Schritt zur baulichen Entwicklung der Stadt Freyung dar. Im Flächennutzungsplan ist dieser allerdings noch nicht für Wohnbebauung vorgesehen. Im Anschluss wird diese redaktionelle Anpassung vorgenommen.

Aufgrund der steigenden Anzahl an Bauinteressenten wird hier für weite Teile der Bevölkerung die Möglichkeit geschaffen, ihren Wunsch nach einer Wohnung in Zentrumsnähe zu verwirklichen. Durch die Wahl des Geschosswohnungsbaus wird zudem dem fortschreitenden Flächenfraß Einhalt geboten.

Durch den Zuzug vor allem junger Familien wird die Entwicklung der Stadt Freyung und der zugehörigen Ortsteile als bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort entsprechend des Regionalplanes Region Donau-Wald (12) gefördert. Die betroffene Fläche schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, wodurch eine positive Entwicklung zu erwarten ist.

#### 1.2. Beschreibung des Planungsgebietes

##### 1.2.1. Lage des Planungsgebietes

Die Stadt Freyung liegt ca. 33 km nördlich des Oberzentrums Passau im Landkreis Freyung-Grafenau und gehört zum Regierungsbezirk Niederbayern. Mit ca. 7.300 Einwohnern (im Jahre 2016) gehört Freyung zu den wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkten im Unteren Bayerischen Wald. Das Stadtgebiet erstreckt sich über insgesamt 48,64 km<sup>2</sup> und besteht neben der Stadt Freyung aus 26 Ortsteilen.

##### 1.2.2. Ausdehnung des Planungsgebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Stadt Freyung, nördlich des Ortsteiles Oberndorf.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 185/4 und 185/5 der Gemarkung Wolfstein.

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 6.100 m<sup>2</sup>.

##### 1.2.3. Topographie

Das Planungsgebiet ist topographisch bewegt. Das Gebiet weist ein Gefälle von Nord nach Süd auf. Der Höhenunterschied beträgt ca. 8 m.

##### 1.2.4. Umgebende Bebauung

Im Norden grenzt ein Sportplatz an das Plangebiet, westlich befindet sich eine Mittelschule. Im Süden schließt die Bebauung des Ortsteiles Oberndorf an, wohingegen sich im Osten landwirtschaftliche Nutzflächen befinden.



### 1.3. Planungsziele

#### 1.3.1. Bereitstellung von Wohnbauland

Auf die Befriedigung des Wohnraumbedarfs wurde unter Punkt 1.1 bereits eingegangen. Durch die Lage am Rande des Zentrums und die Anbindung an die freie Landschaft ist das Baugebiet als gut zu vermarkten einzustufen.

Zwar sind in der Stadt Freyung noch einzelne freie Grundstücke vorhanden, diese stehen aber für einen Verkauf und für den Geschosswohnungsbau nicht zur Verfügung.

Daher ist zur Befriedigung der Nachfrage an Baugrundstücken die Ausweisung von neuen Gebieten notwendig.

#### 1.3.2. Kinder- und familienfreundliches Bauen

Die Möglichkeit, die meisten wichtigen Einrichtungen wie Kindergarten, Rathaus, Kirche, Nahversorgung und Ortszentrum zu Fuß zu erreichen, lässt eine hohe Nutzungsqualität der Wohnflächen für junge Familien erwarten. Insbesondere die Nähe zu Grundschule, Mittelschule und weiterführenden Schulen ist positiv einzuschätzen.

#### 1.3.3. Ökologische Belange

Im Rahmen der Erschließung und der Bebauung des Planungsgebietes sollen die ökologischen Aspekte berücksichtigt werden. Hierzu sollen entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Durch die Ausweisung von Teilbereichen als private Grünflächen für eine Ortsrandeingrünung soll dem ökologischen Aspekt Rechnung getragen werden.

### 1.4. Städtebauliches Konzept

#### 1.4.1. Planungsidee

Das Planungsgebiet soll sich entsprechend in die vorhandene ländliche Umgebung einpassen. Hierzu ist es nach Ansicht des Planers und der Stadt wichtig darauf zu achten, dass keine zu dichte Bebauung des Planungsgebietes entsteht. Dies nimmt auch Einfluss auf die Größe der Bauparzellen. Die Planung hat auch der zentralen Lage des Gebietes Rechnung zu tragen.

#### 1.4.2. Erschließungssystem

Im Vorentwurf wurde vom Planer die Erschließung mittels Stichstraße vorgeschlagen. Bei der Vorstellung im Gemeinderat wurde dieser Erschließungsvariante zugestimmt.

Es ergeben sich folgende Vorteile durch die Erschließung mittels Stichstraße:

- Verkehrsberuhigung, da Durchgangs- und Schleichverkehr wirksam ausgeschlossen
- Geringes Fahrzeugaufkommen aufgrund weniger Anlieger
- Kostengünstigere Erschließungsvariante

Es ist bei der Erschließungsstraße darauf zu achten, dass die Aufenthaltsqualität entlang der Straße gewährleistet ist, d.h. die Straße dient



sowohl dem fahrenden und parkenden Verkehr, als auch dem Fußgänger und dem Radfahrer. Daher sind geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen im Verlauf der Erschließungsstraße zu treffen, um auch dem Aspekt der kinderfreundlichen Siedlungserschließung Rechnung zu tragen.

Die verkehrsmäßige Erschließung findet mittels einer 3,00 m breiten Straße inkl. einer Ausweichstelle statt. Durch die Anpassung der Straße an die topographischen Gegebenheiten und die Grundstücksform ist ein Straßenverlauf mit Kurven die Konsequenz, der sich aber positiv auf die Fahrgeschwindigkeit auswirken sollte.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird über die gemeindlichen Netze sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser sowie das Schmutzwasser werden im freien Gefälle in die bestehende Kanalisation westlich des Baugebietes eingeleitet.

Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Die notwendigen Sparten für die Erschließung wie Strom, Telekom usw. werden im Mehrzweckstreifen verlegt und an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

Sämtliche die Erschließung betreffende Sparten und notwendigen Maßnahmen werden in der Erschließungsplanung erfasst.

#### 1.4.3. Baustruktur

Es ist bei der Überplanung des Gebietes darauf zu achten, dass der ländliche Charakter des gesamten Siedlungsgebietes erhalten bleibt. Dabei ist besonders darauf zu achten, dass eine zu dichte Bebauung vermieden wird. Im gesamten Nutzungsbereich soll eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern möglich sein.

Die Bebauung ist als offene Bebauung vorgesehen.



## 1.5. Grünordnerisches Konzept

### 1.5.1. Planungsziel

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist,

- eine möglichst hohe gestalterische Qualität und ein attraktives Wohnumfeld zu gewährleisten
- eine harmonische Einbindung des Planungsgebietes in die Landschaft zu ermöglichen und
- die negativen Einwirkungen auf den Naturhaushalt möglichst gering zu halten.

### 1.5.2. Gliederndes Grünsystem

Die Abgrenzung des Planungsbereiches zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Osten und zum Sportplatz im Norden soll z.T. durch eine Eingrünung des Planungsgebietes erfolgen.

### 1.5.3. Private Freiflächen

Für den räumlichen Eindruck, aber auch für die ökologische Wertigkeit ist die Gestaltung der privaten Freiflächen, die einen großen Teil des Baugebiets ausmachen, von großer Bedeutung.

Daher will die Stadt Freyung durch die „Textlichen Festsetzungen“, mit einer Grünordnung zur Gestaltung und Bepflanzung von Grünflächen, aber auch zur Behandlung von Niederschlagswässern den Bauwilligen konkrete Anregungen an die Hand geben.



## 2. Planliche Festsetzungen

### 2.1. Erläuterung der Gitterspinne

<b>WA</b>	<b>II</b>
<b>0,5</b>	<b>1,0</b>
<b>o</b>	<b>SD, PD</b>
<b>WH = 7,5/9,5 m</b>	<b>min. 4 WE</b>

WA	→ Art der baulichen Nutzung
II	→ Zahl der Vollgeschosse
0,5	→ Grundflächenzahl GRZ
1,0	→ Geschossflächenzahl GFZ
o	→ offene Bauweise
SD, PD	→ Dachform
WH = 7,5/9,5 m	→ Wandhöhe
min. 4 WE	→ Wohneinheiten

### 2.2. Art der baulichen Nutzung (§1 Abs. 3 BauNVO)

- 2.2.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)  
ausgeschlossen §4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO

### 2.3. Maß der baulichen Nutzung (§16 - 21 BauNVO)

Folgende Werte gelten, soweit sich aus den sonstigen Festsetzungen keine geringeren Werte ergeben:

- 2.3.1. **GRZ 0,5** Grundflächenzahl 0,5 als Höchstgrenze (§17/19 BauNVO)
- 2.3.2. **GFZ 1,0** Geschossflächenzahl 1,0 als Höchstgrenze (§17/19 BauNVO)
- 2.3.3. **II** als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse
- 2.3.4. Hangbauweise ist anzuwenden, wenn die Geländeneigung bezogen auf die Hauslänge mehr als 1,50 m beträgt.

### 2.4. Bauweise (§22 BauNVO)

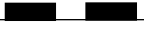

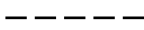




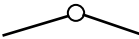


- 2.4.1. **o** offene Bauweise
- 2.4.2. **— · · · —** Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)

### 2.5. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 2.5.1.  Straße mit Maßzahl



## 2.6. Sonstige Zeichen

- 2.6.1.  Grenze des Geltungsbereichs
- 2.6.2.  Parzellennummer
- 2.6.3.  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 2.6.4.  Private Grünflächen, gem. 3.11.4 Pflanzliste
- 2.6.5.  Bebaubare Grundstücksflächen
- 2.6.6.  Anzupflanzende Bäume ausschließlich gem. Pflanzliste
- 2.6.7.  Anzupflanzende Hecke ausschließlich gem. Pflanzliste
- 2.6.8.  Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 2.6.9. 220/1 Bestehende Flurnummer
- 2.6.10.  Höhenlinien
- 2.6.11.  Nordpfeil





### **3. Textliche Festsetzungen**

#### **3.1. Bauweise / Abstandsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO und Art. 6 und 7 BayBO)

Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung.

Es sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

#### **3.2. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen, Anschluss an das natürliche Gelände**

(§ 9 Abs. 2 BauGB und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die Wandhöhe der Gebäude (Definition gem. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) darf bergseits maximal 7,50 m, talseits maximal 9,50 m über natürlichem Gelände betragen.

Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

#### **3.3. Flächen für Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Grundfläche von max. 20 m<sup>2</sup> pro Grundstücke und in Holzbauweise zulässig.

#### **3.4. Garagen, Stellplätze / Carports und deren Zufahrten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und Abs. 4 BauGB)

##### **3.4.1 Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen.**

Garagen, Stellplätze und Carports (überdachte Stellplätze) dürfen innerhalb des Baufensters mit mind. 5,00 m Abstand zur öffentlichen Straßenfläche errichtet werden (Art. 6, Abs. 9 BayBO ist zu beachten).

##### **3.4.2 Wandhöhen Grenzgaragen**

Garagen die keinen Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze aufweisen sind nur zulässig, wenn sie die Anforderungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO erfüllen.

Soweit Grenzgaragen aneinandergesetzt werden, sind diese in Querschnittsausgestaltung, Höhenlage und Materialwahl aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für grenznahe Garagen.

##### **3.4.3 Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonpflaster mit Rasenfuge, etc.).**

#### **3.5. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 9 FStrG)

Die Bereiche der Sichtdreiecke sind innerhalb des Geltungsbereiches von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten.

Die Pflanzung von Hochstämmen ist zulässig, solange diese einen Kronenansatz von mind. 2,20 m aufweisen.



### 3.6. Dächer

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

#### 3.6.1 Als Dachformen und Dachneigung sind zugelassen:

- Satteldächer 20 – 30°
- Pultdächer u. versetzte Pultdächer 7 – 15°

#### 3.6.2 Die Dachflächen der Hauptgebäude und ihrer Dachaufbauten sind in rotem Farbton zu gestalten.

#### 3.6.3 Aneinander gebaute Garagen sind in Baustil und jeweiliger Höhe gleich zu gestalten.

#### 3.6.4 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen.

#### 3.6.5 Unbeschichtete Flächen mit Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

### 3.7. Fassaden

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

#### 3.7.1 Klinkersichtmauerwerke, Fassadenverkleidungen mit kleinteiligen Faserzementplatten (<30 cm x 30 cm), Fliesen und Aluminiumfassaden werden ausgeschlossen.

#### 3.7.2 Zur Farbgebung sind grelle Farbtöne unzulässig.

### 3.8. Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

#### 3.8.1 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind innerhalb des halböffentlichen Bereiches (Garagen, Einfahrten und Stauräume, Vorgärten) nicht zulässig. Dieser Bereich endet mit der dem Straßenraum zugewandten Flucht des Hauptgebäudes.

#### 3.8.2 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen in den übrigen Bereichen sind nur zulässig als:

- Hecken aus heimischen Laubgehölzen
- Holzzäune ohne Sockel mit einer max. Höhe von 1,00 m über der Oberkante der Verkehrsfläche.

#### 3.8.3 Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zur offenen Landschaft sind nur zulässig als:

- frei wachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen
- Holzzäune ohne Sockel mit einer max. Höhe von 1,00 m über natürlichem Gelände
- Maschendrahtzäune (max. Höhe 1,00 m über natürlichem Gelände) mit außenliegenden, frei wachsenden Hecken (ohne Höhenbegrenzung) hinterpflanzt ohne Sockel.



### 3.9. Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

3.9.1 Stützmauern zur freien Landschaft bzw. zum Nachbargrundstück sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

3.9.2 Geländeaufschüttungen oder Geländeabgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

### 3.10. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Das Schallgutachten von hoock farny ingenieure mit der Projekt-Nr. FRG-4245-01 vom 11.10.2018 wird Bestandteil dieses Bebauungsplanes. (Anlage 2)



### 3.11. Grünordnung

#### 3.11.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die privaten Grundstücksflächen sind außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind heimische Gehölze zu verwenden (siehe Vorschlag Pflanzenliste).

Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum, Mindeststammumfang: 14-16 cm zu pflanzen (Hausbaum) und dauerhaft zu unterhalten (siehe Vorschlag Pflanzenliste).

#### 3.11.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.11.2.1 Innerhalb der privaten Grünflächen für naturschutzrechtlichen Ausgleich ist die Errichtung jeglicher Art von baulichen Anlagen ausgeschlossen.

3.11.2.2 Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zur Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen und / oder mit einem gedrosseltem Ablauf an die städtische Kanalisation anzuschließen.

Das Fassungsvermögen der Regenwasserpufferanlage muss bei Grundstücken mit bis zu 500 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche mindestens 6 Liter pro Quadratmeter Grundstücksfläche betragen. Übersteigt die versiegelte Fläche auf einem Grundstück 500 m<sup>2</sup>, so sind für jeden Quadratmeter versiegelter Mehrfläche zusätzlich 15 Liter Fassungsvermögen zu schaffen. Der Grundablass zum Kontrollschacht hat in gedrosselter Form zu erfolgen (Nennweite max. 40 mm, ca. 1,3 l/s).

Das gesammelte Wasser kann als Brauchwasser genutzt werden (z.B. Gartenbewässerung, Waschmaschine, Toilettenspülung).

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 – Technische Regeln für Trinkwasserinstallation – zu beachten.

#### 3.11.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Ausgleichsmaßnahmen

3.11.3.1 Im Norden und Osten des Baugebietes ist ein 5,00 m breiter Streifen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (siehe Vorschlag Pflanzenliste in der Begründung) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichartig nachzupflanzen. Laubbäume (1 Stück pro lfd. 10,00 m) und Strauchpflanzung (Str. 2xv, Mindestgröße 60-100, mind. 3-4 Triebe) mit einem Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m.

Der Grünstreifen ist mind. 3-reihig zu bepflanzen.

Aufwertung der Flächen von Kategorie I in Kategorie II.

3.11.3.2 Innerhalb der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist der Einsatz von Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden nicht gestattet.



### 3.11.4 Pflanzliste

Bäume (S = für den Straßenraum):

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn (S)
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn (S)
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche (S)
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Wintertrauben-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeerbaum (S)
Tilia cordata	Winter-Linde (S)
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

Sträucher, auch für freiwachsende Hecken:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryls avellana	Haselnuss
Malus sylvestris	Holz-Apfelbaum
Prunus spinose	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder, Fliederbeere
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn (S)
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbaum-Hochstämme:

- Apfel, z.B. Berlepsch, Landsberger Renette
- Birne, z.B. Gute Graue, Gute Luise
- Zwetschge, z.B. Fränkische Hauszwetschge

Das Anpflanzen fremdländischer Nadelgehölze (z.B. Thujen, Scheinzypressen, u.Ä.) ist für das gesamte Baugebiet untersagt.



#### **4. Textliche Hinweise**

##### **4.1. Geruchsimmissionen**

Die von der nördlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche ausgehenden Immissionen sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften im Sinne einer geordnete landwirtschaftlichen Nutzung von den Bewohnern bzw. Bauwilligen als Bestand zu dulden.

##### **4.2. Dichtheit der Keller**

Werden bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen, so sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.

#### **5. Umweltbericht**

Die Ausarbeitung eines Umweltberichtes ist nach §13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.



## C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrates vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.  
Freyung, den \_\_\_\_\_

Hr. Dr. Olaf Heinrich  
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt  
Freyung, \_\_\_\_\_

Hr. Dr. Olaf Heinrich  
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Freyung, \_\_\_\_\_

Hr. Dr. Olaf Heinrich  
Erster Bürgermeister



## D. Anlagen

Anlage 1: Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M = 1 : 1.000

Anlage 2: Schallgutachten von hooch farny ingenieure Nr. FRG-4245-01 vom  
11.10.2018