



STADT FREYUNG

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
„Köppenreut“

Lakritz Architekten und Stadtplaner PartGmbB
Zellner | Büttner | Füller

A Satzung

Auf Grund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) hat die Stadt Freyung folgenden Bebauungsplan beschlossen:

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Köppenreut“

§ 1

Geltungsbereich

Die Fläche des Grundstücks Flurnummer 4658 und Teilflächen der Flurnummer 4642 und 4634 der Gemarkung Kumreut bildet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Köppenreut“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000 vom 10.08.2021. 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 baulichen Anlagen i.S. des § 29 BauGB nach § 30 Abs. 1 BauGB.

(2) Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

(3) Über § 1 Abs. 5 BauNVO werden Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 ausgeschlossen.

§ 3

Textliche Festsetzungen

Vgl. Teil B auf beigefügtem Bebauungsplan!

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung, den Datum
Stadt Freyung

(Siegel)

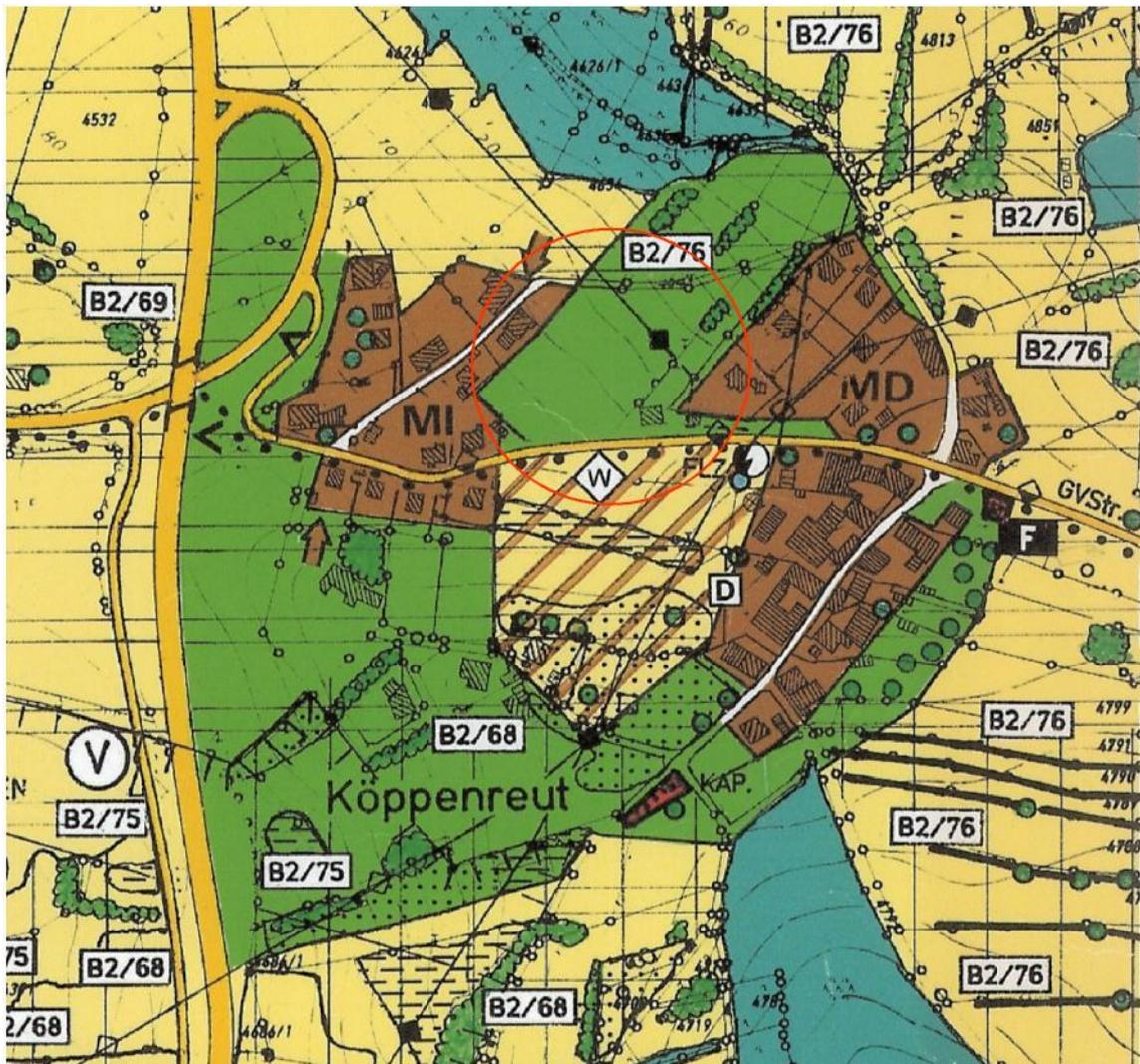
Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

B Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Anlass und Zielsetzung der Planung ist eine Unterstützung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen im Ortsteil Köppenreut, sowie die Förderung von Eigentumsbildung, die langfristig einer Abwanderung aus den Dorfgebieten entgegenwirken soll.

Der Flächennutzungsplan ist momentan in diesem Bereich als Grünfläche ausgewiesen. Die vorgesehene Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird nachträglich im Wege der Berichtigung angepaßt.



2. Lage des/der Grundstücke/-s, Geltungsbereich

2.1 Lage des Planungsgebietes

Die Stadt Freyung liegt ca. 33 km nördlich des Oberzentrums Passau im Landkreis Freyung-Grafenau – zugehörig zum Regierungsbezirk Niederbayern.

Mit ca. 7.200 Einwohnern (Stand 2019) gehört Freyung zu den wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkten im Unteren Bayerischen Wald. Das Stadtgebiet erstreckt sich über insgesamt 48,64 km² und besteht neben der Stadt Freyung aus 26 Ortsteilen.

2.2 Ausdehnung des Planungsgebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt westlich des Stadtgebietes im Ortsteil Köppenreut. Die Fläche des Grundstücks Flurnummer 4658 und Teilflächen der Flurnummer 4642 und 4634 der Gemarkung Kumreut bildet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Gesamtfäche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 7000 m².

2.3 Topographie

Das Planungsgebiet liegt an einem Südhang. Der Höhenunterschied innerhalb des Gebietes beträgt ca. 14 m.

2.4 Umgebende Bebauung

Am nördlichen Baugebietsrand schließt sich landwirtschaftliche Nutzfläche an. Darüber verläuft ein Verbindungsweg, welcher sowohl landwirtschaftlich als auch privat befahren wird. Südlich ist das Bebauungsgebiet von der kommunalen Dorfstraße begrenzt. Westlich und östlich befinden sich private Grundstücke mit Wohnbebauung. Die Erschließung kann als gesichert angesehen werden.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Planungsidee

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Köppenreut“ möchte die Stadt Freyung die Voraussetzung für stadtnahen Wohnraum schaffen. Im dörflichen Gebiet und der vorhandenen Topographie soll sich das neue Planungsgebiet in die Umgebung einpassen.

3.2 Baustruktur

In offener Bauweise soll die Dorfstruktur aufgenommen und der ländliche Charakter erhalten werden. Die Bebauung erfolgt mit Einfamilien- und Doppelhäusern.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Die überörtliche verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße in Köppenreut. Die Erschließungsstraße des Planungsgebietes findet mittels 3,5m breiter asphaltierter im nördlichen Bereich geschotterter Straße statt. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über Bushaltepunkte im näheren Umfeld gewährleistet. Die Aufenthaltsqualität der Erschließungsstraße soll durch entsprechendes Begleitgrün gesteigert werden. Ein geschotterter Mehrzweckstreifen mit 1,25m Breite soll straßenbegleitend vorgesehen werden.

4.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser sowie das Schmutzwasser werden im freien Gefälle in die bestehende Kanalisation südlich des Baugebietes eingeleitet. Für das Niederschlagswasser wird ein eigener Regenwasserkanal errichtet. Das anfallende Niederschlagswasser erstmals bebauter Flächen soll möglichst vor Ort versickern, verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Herstellung einer Regenwasserpufferanlage mit mindestens 5m³ Fassungsvermögen als Retentionsvolumen ist erforderlich. Gesondertes Speichervolumen für Brauchwasser muss gesondert vorgesehen werden!

Der Überlauf der Regenwasserpufferanlage ist in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten.

Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur

errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

4.3 Weitere Sparten zur Versorgung

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.

4.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene (ZAW) und kann als gesichert betrachtet werden.

4.5 Wasserwirtschaft

4.5.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird über die gemeindlichen Netze sichergestellt

4.5.2 Abwasserbeseitigung / Oberflächenwasserbeseitigung

siehe 4.2!

4.5.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt leitungsgebunden über die bestehenden Einrichtungen der Stadt Freyung.

4.6 Altlasten

Nach den vorliegenden Unterlagen und Kenntnisstand dürften keine Altlasten zu erwarten sein.

5. Festsetzungen

Vgl. Teile A und B auf beigefügtem Bebauungsplan!

6. Umweltbericht

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

7. Grünordnung

Vgl. Teil C auf beigefügtem Bebauungsplan!

8. Einbeziehung von Außenbereichsfächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13b BauGB)

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Mit dem Bebauungsplan „Köppenreut“ werden insgesamt neun Bauparzellen mit einer Fläche von rund 6.100 m² ausgewiesen.

Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die max. mit Hauptgebäuden überbaubare Grundstücksfläche 2.440 m² und somit weniger als 10.000 m².

Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB sind somit erfüllt.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13a Abs. 2 i.V. mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2

Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Absatz 1 und vom Monitoring nach § 4c abgesehen wird. Der Flächennutzungsplan wird nachträglich im Wege der Berichtigung angepasst.

C Anlagen

Anlage 1: Lageplan M 1 : 1 000 vom 10.08.2021 mit Satzungsbereich und planlichen Festsetzungen (Bebauungs- und Grünordnungsplan)

Anlage 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

A PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 bis 13 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO
Ausschluss § 4 Abs. 3 BauNVO)

Begrenzung der Wohneinheiten:
max. zwei Wohneinheiten pro Parzelle

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte

- 1.2.1 **II** Zahl der möglichen Vollgeschosse nach Planeintrag
- 1.2.2 **GRZ** 0,4 Grundflächenzahl: zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO
GFZ 0,8 Geschossflächenzahl: zulässiges Höchstmaß nach § 20 BauNVO

1.2.3 Nutzungsschablone - Erläuterung

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise: o = offene Bauweise g = geschlossene Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Dachform/-Neigung: SD = Satteldach FD = Flachdach PD = Pultdach WD = Walmdach
Bauweise (a/g)	Dachform/-Neigung (SD, FD)	

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

- 1.3.1 **o/g** offene und geschlossene Bauweise
ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- 1.3.2 **—** Baugrenze (Abstandsflächen nach § 6 BayBO sind einzuhalten)

1.4 Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 1.4.1 **—** Wasserleitung unterirdisch z.T. bestehend, mit Leitungsschutzzone, mit Leitungsrecht zu belastende Zone.
- Abbruch Wasserleitung

1.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Verkehrsflächen
- Wander- und Fußweg, innerorts
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreiecke, sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,80 m frei zu halten. Die Anlage von Ausfahrten, Garagenvorplätzen und Stellplätzen ist in den Sichtdreiecken unzulässig.
- Umgrenzung von Flächen Stellplätze und Garagen (Nebengebäude sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig)
- Einfahrt / Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

1.6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

- 1.6.1 **—** öffentliche Grünflächen
- 1.6.2 **—** private Grünflächen / landschaftsgärtnerische Flächen und Oberflächen
- 1.6.3 **●** Pflanzung, heimischer, standortgerechter Einzelbaum gemäß textliche Festsetzungen. Die im Plan festgesetzten Standorte sind geringfügig variabel.
- 1.6.4 **●** Pflanzung, heimischer, standortgerechter Einzelbaum gemäß textliche Festsetzungen. Freie Standortwahl innerhalb des Grundstückes.
- 1.6.5 **●** Pflanzung freiwachsende Hecke gemäß textliche Festsetzungen
- 1.6.6 **●** zu erhaltende Bäume

1.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 1.7.1 **GW** Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (Bebauung der privaten Grünfläche mit Nebengebäude möglich, aber keine Tiefengründung)

1.8 Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

- 1.8.1 **—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- 1.8.2 **—** Bebauungsvorschlag mit Hauptfirstrichtung
- 1.8.3 **—** Firstrichtung: Firstrichtung verbindlich
- 1.8.4 **—** Garage mit Garagenzufahrt
- 1.8.5 **—** Böschung

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach Art. 81 BayBO über die äussere Gestaltung der baulichen Anlagen)

2.1 Bauweise / Abstandsflächen

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

- 2.1.1 Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.
- 2.1.2 Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Nicht zulässig sind unnötige Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen, um z.B. bei Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

2.2 Gebäude

- 2.2.1 Dachform: Satteldächer mit 15° - 30° Neigung (Gleiche Neigung für beide Dachflächen) Flachdach bei Garagen ist nur begrünt zulässig, Neigung von 0° - 5°
- 2.2.2 Dachdeckung: kleinteilige Ziegelddeckung; naturort, nicht glänzend, unzulässig sind unrotte Ziegeln (nicht reflektierend) Blechdeckung, hellgrau
- 2.2.3 Kniestock: Kniestock max. 0,80 m zulässig
- 2.2.4 Dachaufbauten: Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig
- 2.2.5 Wandhöhe: bei Hangbauweise bergseits: max. 5,50 m talseits: max. 6,50 m
Wandhöhe ist das Maß von der Urgeländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 2.2.6 Anlagen: Auf dem Dach des Hauptgebäudes ist eine Anlage zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlage oder Photovoltaikanlage) zu errichten. Diese sind einheitlich in geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen.
- 2.2.7 Fassaden: unzulässig sind: Klinkersichtmauerwerke, Fassadenverkleidungen mit kleinteiliger Faserzementplatte (<30 x 30 cm), Fliesen und Aluminiumfassaden und Wellblech. Unbehandelte Holzfassaden sind erwünscht.
- 2.2.8 Farben: grelle Farbtöne sind unzulässig
- 2.2.9 Gebäudeform: Es ist eine Gebäudegeometrie des Haupthauses von Länge zu Breite von mind. 1,5 zu 1 einzuhalten.
- 2.2.10 Hanghäuser: Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Gebäudetiefe anzuwenden (Hangbauweise).

2.3 Versorgungs- und Telefonanlagen

- 2.3.1 Versorgungs- und Telefonanlagen sind unterirdisch zu verlegen

2.4 Garagen, Zufahrten, Stellplätze und Nebengebäude

- 2.4.1 Offene Fahrzeugstellplätze sind zugelassen. An der Grundstücksgrenze zusammenge setzte Garagen sind einheitlich zu gestalten. Dies gilt auch für grenznahe Garagen. (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO ist zu beachten)
- 2.4.2 Garagenstandorte sind innerhalb der Fläche für Nebenanlagen frei wählbar, der Abstand der Garagenvorderranke zur öffentlichen Straßenfläche beträgt mind. 5,00 m
- 2.4.3 Nebengebäude (i.S. des § 14 BauNVO) sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Grundfläche von max. 20 m² pro Grundstück und in Holzbauweise zulässig.
- 2.4.4 Offene Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Schotterrasen, Natursteinpflaster)

2.5 Verkehrsflächen

- 2.5.1 Von den Grundstücken darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden. Der Schutz von evtl. Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen obliegt den einzelnen Grundstückseigentümern.
- 2.5.2 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 freizulassen. Die Pflanzung von Hochstämmen ist zulässig, solange diese einen Kronensatz von mind. 2,20 m aufweisen.

2.6 Außenanlagen

- 2.6.1 Stützmauern: Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie sind durch Vorpflanzung oder Pflanzung von überhängenden Arten zu begrünen.
- 2.6.2 Böschungen / Geländemodellierungen sind bis zu jeweils 1,50 m ab Urgelände gestattet. Sonstige Geländemodellierungen sind im Einzelfall der Genehmigungsbehörde zur Abstimmung vorzulegen.
- 2.6.3 Einfriedungen: Zulässig sind Zäune in einer Höhe bis 1,00 m über natürlichem Gelände. Im Bereich von Sichtdreiecken Zaun- und Heckenhöhe maximal 0,80 m. Entlang der Erschließungsstraße sind die Einfriedungen 1,00 m ins Grundstück zurückzusetzen.
- 2.6.4 Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zur offenen Landschaft sind nur zulässig als:
 - frei wachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen
 - Holzzeune ohne Sockel
- 2.6.4 Gartengestaltung: Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserunfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (siehe Vorschlag Pflanzliste). Schottergärten sind unzulässig.

C GRÜNORDNUNG

3.1 Bepflanzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 3.1.1 Eine gute und sinnvolle Bepflanzung soll dazu beitragen, den Wohnwert erheblich zu steigern, die Straßen- und Hausflächen abzumildern und das gesamte Baugebiet gut in die Landschaft einzubinden. Es soll eine Wohnanlage entstehen, in der durch die Bepflanzung später von außen nur einzelne Häuser oder Giebel zu sehen sind.
- 3.1.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche: Die privaten Grundstücksflächen sind außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung hat mit heimischen Gehölzen und Stauden zu erfolgen.
Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbau (Hausbaum) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Am Rand des Baugebietes ist von den Bauwilligen ein privater Grüntreifen anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 3.1.3 Geschchnittene Hecken in Verwendung von Lebensbaumhecken (z.B. Thuja occidentalis), Fichtenhecken (Picea) und rotlaubige Hecken sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Natur-Buchenhecken.
- 3.1.4 Durch Planzeichen festgesetzte Pflanzungen:
 - 3.1.4.1 Bäume neu zu pflanzen: Die Pflanzqualität muß mindestens betragen: Hochstamm, 2xv, STU 14-16, mit Ballen. Es sind heimische standortgerechte Laubbäume I. bis III. Ordnung bzw. Obstbäume zu verwenden. Art. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen und Sträuchern) ist zu beachten.

- 3.1.4.2 Freiwachsende Hecke neu zu pflanzen: Es sind heimische standortgerechte Sträucher zu verwenden. Die Pflanzqualität muß mindestens betragen: verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60-100 cm Als größter Pflanzabstand ist maximal 150 x 150 cm zu wählen.
- 3.1.5 Pflege der Pflanzung: Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den Grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen. Die Pflanzungen haben spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind in jedem Fall zu erhalten und entsprechend zu schützen. Dies gilt vor allem für die vorhandenen Bäume im Bereich der Bauparzelle 4.

3.1.6 Pflanzliste

a) Großkronige Bäume Fagus sylvatica Tilia cordata Quercus robur Juglans regia	Rotbuche Winterlinde Stieleiche Walnuss	c) Sträucher Amelanchier lamarckii Cornus mas Corylus avellana Kolkwitzia amabilis Ligustrum vulgare Prunus spinosa Prunus spinescens Rosa Syringa vulgaris Weigelia 'Bristol' Pyrus communis Cornus sanguinea Hibiscus syriacus Lonicera xylosteum Philadelphus coronarius Ribes sanguineum Spiraea arguta Viburnum fragrans Taxus baccata Prunus avium Crataegus Viburnum opulus Rhamnus cathartica Sambucus nigra	Felsenbirne Kornelkirsche Haselnuss Perlmutter-Strauch Liguster Schlehe Strauchrosen Flieder Weigelie Wildbirne Gewöhnliche Traubenkirsche Wolliger Schneeball Pfaffenhütchen Kreuzdorn Sanddorn
--	--	--	--

Das Anpflanzen fremdländischer Nadelgehölze (z.B. Thuja, Scheinzypressen, u. Ä.) ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes untersagt und unzulässig. Eine Unterpflanzung mit Zwerggehölzen, Stauden und Gräsern ist erwünscht. Alternativ zu 3.1.6 a und b können auch heimische Obstbäume (Hochstamm) gepflanzt werden.

3.2 Ökologie

- 3.2.1 Behandlung des Oberbodens: Zum Schutz des belebten Oberbodens sind folgende Maßnahmen zu treffen: Der Boden ist fachgerecht in Mieten von max. 3 m Breite und 1,5 m Höhe aufzusetzen. Vor Beginn der Baumaßnahme abschieben des Oberbodens in seiner ganzen Stärke. Ansaat mit Leguminosen oder Weidelgras bis zur Wiederverwendung
- 3.2.2 Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Die Grundwassererneuerung soll durch wasserdurchlässige und bewachsene Bodenflächen gefördert werden.
- 3.2.3 Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Pflaster (Fugenbreite mind. 10 mm oder drainfähiges Material), Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen. Asphaltierungen sind unzulässig.
- 3.2.4 Wenn möglich sollte eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Die Herstellung einer Regenwasserpufferanlage ist erforderlich. Das Speichervolumen der Regenwasserpufferanlage muss mind. 5 m³ betragen. Weiteres Speichervolumen für Brauchwasser muss gesondert vorgesehen werden! Der Grundablass zum Kontrollschicht hat in gedrosselter Form zu erfolgen (Nennweite max. 40 mm, ca. 1,3 l/s). Der Überlauf der Regenwasserpufferanlage ist in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten. 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.
- 3.2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Innerhalb der privaten Grünflächen für naturschutzrechtlichen Ausgleich ist die Errichtung jeglicher Art von baulichen Anlagen ausgeschlossen. Innerhalb der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist der Einsatz von Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden nicht gestattet.
- 3.2.6 Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vermeidung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

D TEXTLICHE HINWEISE

- 4.1.1 Pflanzungen im Leitungsbereich von Versorgungsleitungen: Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein Abstand von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 4.1.2 Denkmalschutz: Es ist grundsätzlich auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmäler befinden. Sollten sich dennoch bei Erdarbeiten zutage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde finden, sind diese umgehend der Stadt Freyung oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- 4.1.3 Gebäude / Wasserversorgungsanlage: Die Gebäude sind vor Bezugfertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Bei Baueingabe ist ein Plan als Geländeschnitt beizulegen. Die Darstellung des Urgeländes sowie des geplanten Geländes und Gebäudes ist erkennbar und nachweisbar (Höhe ü. NN) darzustellen.
- 4.1.4 Landwirtschaftliche Immissionen: Die von der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche ausgehende Immissionen (v.a. Geruch, Lärm, Staub) sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungs-vorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung von den Bewohnern bzw. Bauwilligen als Bestand zu dulden.
- 4.1.5 Grenzabstände Landwirtschaft: Folgende Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind einzuhalten:
 - Bei Einfriedungen mind. 0,5 m
 - Bei Eingrünungen mit Gewächsen bis 2 m Wuchshöhe 0,5 m
 - Bei Eingrünungen mit Gewächsen über 2 m Wuchshöhe 2,0 m
 - Bei Baumpflanzungen mind. 4,0 m
- 4.1.6 Umweltbericht: Die Ausarbeitung eines Umweltberichtes ist nach § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.
- 4.1.7 Brandschutz: Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der Din 14090 entsprechen. Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten nach DIN 3222 so auszugestalten, dass ein Förderstrom von mind. 800 l/min über 2 Stunden bei einem Fließdruck nicht unter 2,5 bar vorliegt. Der Abstand der Hydranten untereinander darf nicht größer als 120 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.
- 4.1.8 Planunterlagen: Planzeichnung sind zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen - eine Höhenentnahme für ingenieurmäßige Zwecke ist nur bedingt möglich. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Für die Änderung des Bebauungsplan maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990

Urheberrecht und Copyright
Alle Rechte vorbehalten. Ohne vorherige Zustimmung darf die Planung weder verändert noch für andere Zwecke (auch in Teilbereichen) weitergegeben werden.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Köppenreut“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.
4. Die Stadt / Gemeinde hat mit Beschluss des Stadt- / Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

_____, den _____

Stadt Freyung
Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister

(Siegel)

_____, den _____

Stadt Freyung
Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister

(Siegel)

_____, den _____

Stadt Freyung
Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister

(Siegel)

_____, den _____

Stadt Freyung
Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister

(Siegel)

ÜBERSICHTSPLAN



Stadt Freyung
Landkreis Freyung-Grafenau

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Köppenreut“

PLANUNG
LAKRITZ LAKRITZ Architekten und Stadtplaner PartGmbH
ARCHITEKTEN
STADTPLANER
Waldstr. 8, 94078 Freyung, T 08551 32193-0, F 08551 32193-29
info@lakritz.de, www.lakritz.de

PLANINHALT	MASSSTAB	PLANNUMMER
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Köppenreut“	1:1000	
	DATUM	
	10.08.2021	

