

STADT FREYUNG  
Landkreis Freyung-Grafenau

Bebauungsplan "A h o r n ö d" M 1:1000

Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Stadt Freyung erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91 Abs.3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

Fertigungsdaten:

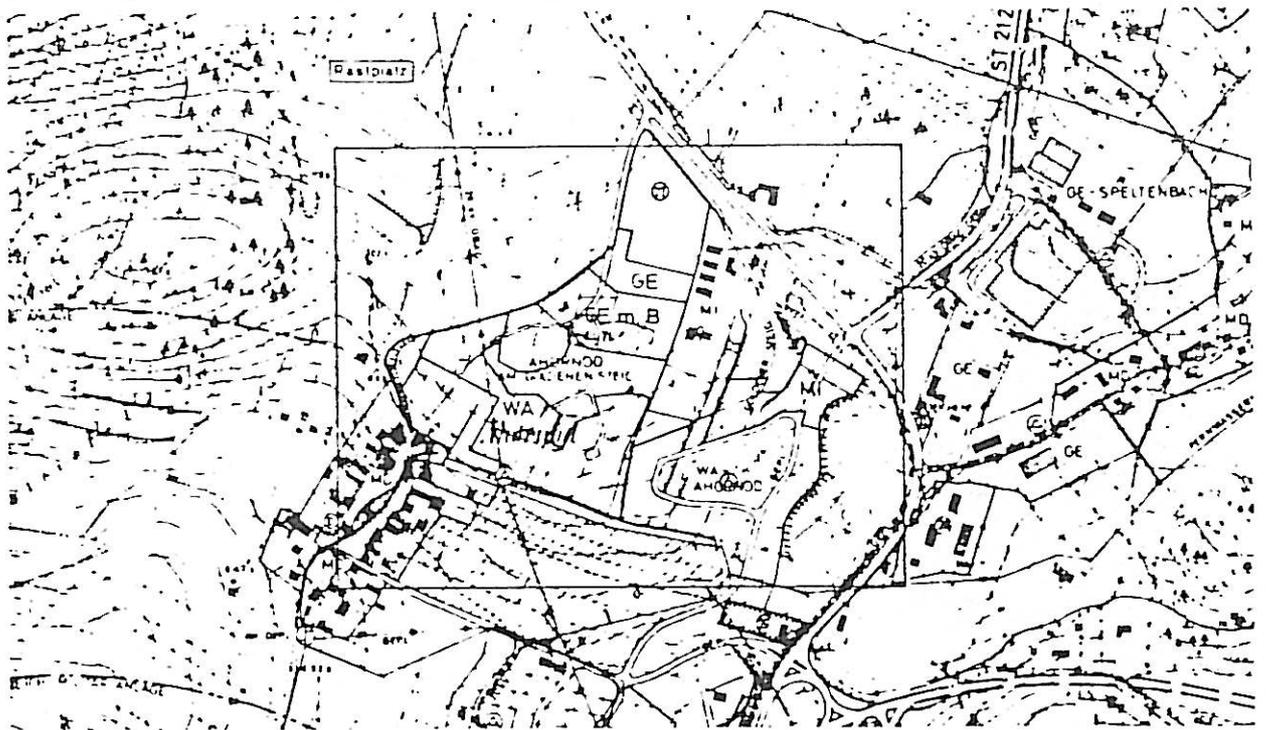
Vorentwurf 1.Fassung gefertigt: 23.03.92 Entwurf 1.Fassung gefertigt: 27.07.92/  
erg. gem. Stadtratsbeschl. v. 26.06.93

Vorentwurf 2.Fassung gefertigt:

Entwurf 2.Fassung gefertigt: 20.12.93/  
03.03.94

Vorentwurf 3.Fassung gefertigt:

Ausschnitt a. d. Flächennutzungsplan, Änderung durch Deckblatt Nr. 5,  
genehmigt von der Reg. v. Niederbayern mit Schreiben v. 29.9.88



Planverfasser:

Bebauungsplanung:

Christian Bäumler, Reg.Baumeister

Dorica Zagar, Dipl.-Ing.

Architekten und Stadtplaner

Mitarbeit: Christoph Volckamer

PLANKREIS

Linprunstraße 54

8000 München 2

Tel. 089 - 1215190

Grünordnungsplanung:

Christian Habeck, Freier Landschaftsarch. BDLA

Mitarbeit: Andreas Miess, Dipl.-Ing.(FH)

Steinstraße 44

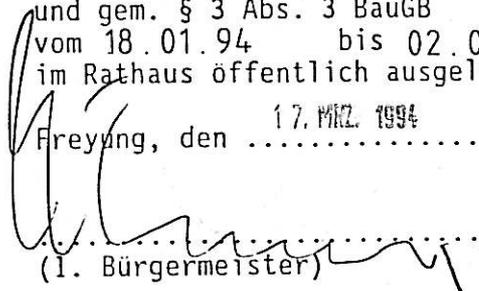
8000 München 80

D) VERFAHRENSVERMERKE

1.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 13.05.93 bis 14.06.93 und gem. § 3 Abs. 3 BauGB vom 18.01.94 bis 02.02.94 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

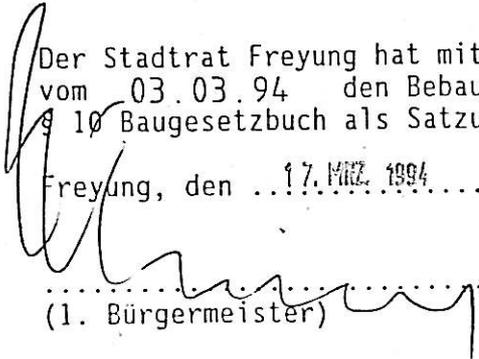
Freyung, den 17. MRZ. 1994

  
.....  
(1. Bürgermeister)

2.

Der Stadtrat Freyung hat mit Beschluß vom 03.03.94 den Bebauungsplan gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

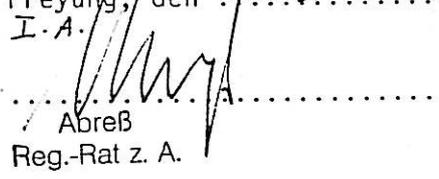
Freyung, den 17. MRZ. 1994

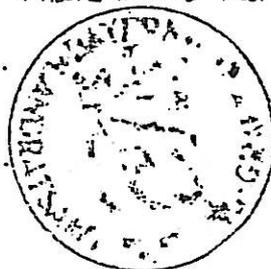
  
.....  
(1. Bürgermeister)

3.

Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat den Bebauungsplan "Ahornöd" mit Bescheid Nr. III.131-610 vom 21.03.1994..... gemäß § 11 Bundesbaugesetz genehmigt. *1 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen G*

Freyung, den 21.03.1994

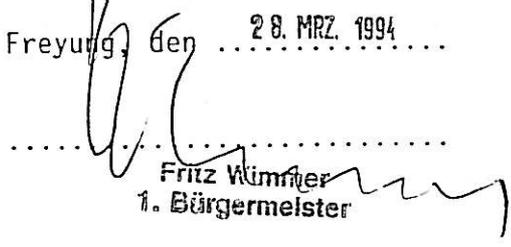
I. A.   
.....  
Abreß  
Reg.-Rat z. A.



4.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes "Ahornöd" wurde am 30.03.1994. ortsüblich durch PNP u. Anschlag bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 Bundesbaugesetz rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab 30.03.1994 eingesehen werden.

Freyung, den 28. MRZ. 1994

  
.....  
Fritz Wümler  
1. Bürgermeister



A) FESTSETZUNGEN

(Die Numerierung 1 - 26 ergibt sich gem. § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

1. Art und Maß der Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)  
Das Baugebiet ist gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert. Innerhalb des mit dem Planzeichen WA gekennzeichneten Teils des Baugebietes sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig.
- 1.1.1 WA1 Innerhalb des mit dem Planzeichen WA1 gekennzeichneten Teils des Baugebietes sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig sowie ausnahmsweise die in § 4 Abs. 3 Ziff. 6 aufgeführte Nutzung (Kleintierhaltung).
- 1.2 MD Dorfgebiet (gem. § 5 BauNVO)
- 1.3 GE<sub>MB1</sub> Gewerbegebiet mit Beschränkung (gem. § 8 BauNVO)  
Das Baugebiet ist gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nach Art der zulässigen Nutzung gegliedert. Innerhalb des mit dem Planzeichen GE<sub>MB1</sub> gekennzeichneten Bereiches sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.3.1 GE<sub>MB2</sub> Innerhalb des mit dem Planzeichen GE<sub>MB2</sub> gekennzeichneten Bereiches sind nur folgende Betriebe zulässig: nicht störende Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude (Betriebszeiten nicht in der Nacht von 22.00 bis 07.00 Uhr). Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (s.hierzu § 4 i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).
- 1.4 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinn § 14 Abs.1 BauNVO sind im Rahmen des § 22 Abs.5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- 1.5  Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Art und Nutzung

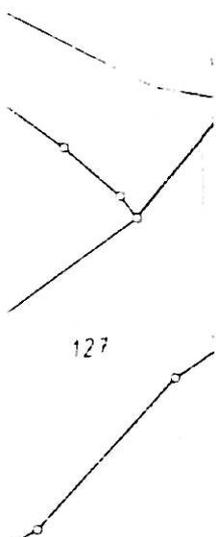
Maß der baulichen Nutzung:

- 1.6 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplans ist bestimmt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Anzahl der Geschosse bzw. die maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ). Ausgenommen der gemäß Ziff. 1.6,5 festgesetzten Dachgeschosse sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen. Diese Aufenthaltsräume sind ausschließlich von den Giebelseiten her zu belichten.
- 1.6.1 

0.4
-----

 höchste zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

1111



551



(z.B. GRZ = 0,4)

1.6.2



höchste zulässige Geschößflächenzahl (GFZ)  
(z.B. GFZ = 0,8)

1.6.3

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstwert beträgt 2 Vollgeschosse, sofern keine anderen Festsetzungen getroffen sind. Bei den hanglagigen Gebäuden gilt dies für die Talseite (Erdgeschoß und 1. Obergeschoß bzw. Untergeschoß und Erdgeschoß, s.a. Festsetzung Ziff. 29.1).

1.6.4

I.D.

Zahl der zulässigen Geschosse als Höchstwert, z.B. Erdgeschoß + Dachgeschoß, talseitig.

1.6.5

D

Dachgeschosse:

ENTFALLT MIT  
DB NR. 2

Dachgeschosse müssen geringere Maße aufweisen als die in Art.2 Abs.4 BayBO vorgeschriebenen Mindestmaße für Vollgeschosse. Art.48 BayBO (Aufenthaltsräume und Wohnungen im Dachgeschoß) i.V. mit § 14 DVBayBO ist zu beachten.

1.7



Abgrenzung von Gebieten unterschiedlichen Maßes der Nutzung, sofern nicht bereits eine Abgrenzung durch das Zeichen Ziff. 1.5 getroffen ist.

## 2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

### Überbaubare Grundstücksfläche:

2.1

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Vor- oder Rücksprünge von diesen Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. Balkone) sind gemäß § 23 Abs.2 und 3 BauNVO zulässig.

Darüberhinausgehende Abweichungen sind nur im Zusammenhang mit energiewirtschaftlichen Maßnahmen (z.B. Wintergärten) nach Absprache mit der Genehmigungsbehörde bzw. im Rahmen einer Bauberatung zugelassen.

2.1.1



Baugrenzen gemäß § 23 Abs.3 BauNVO

2.2

Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

2.3



Auf der mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche der Parzelle 3 darf ein Wohngebäude erst dann errichtet werden, wenn der landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb auf Fl.Nr. 21 aufgegeben ist.

### Stellung baulicher Anlagen:

2.4

Firstrichtung

3.

entfällt

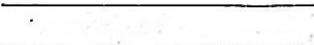
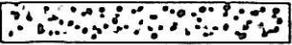
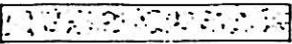
4.

Flächen für Stellplätze und Garagen

4.1

Ga

Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen.

4.2		In den überbaubaren Grundstücksflächen, die mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichnet sind, ist die Unterbringung jeweils einer Garage pro Haus bzw. Hauseinheit möglich, sofern sie in den Baukörper integriert ist.	25.2
4.3		Garageneinfahrt	25.3
4.4	TG / PG	Auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Tiefgaragen / Parkgeschossen zulässig. Die GRZ kann in diesem Bereich über das in § 19 Abs. 4 Satz 2 definierte Maß hinaus bis zu dem zur Errichtung bauordnungsrechtlich erforderlicher Stellplätze notwendigen Maß überschritten werden.	25.3.1 25.3.2
4.5.	GSt	Gemeinschaftsstellplätze	25.4 25.4.1
<u>5. - 10. entfällt</u>			
<u>11. Verkehrsflächen / Erschließung</u>			25.4.2
11.1		Straßenverkehrsfläche	25.4.3
11.2		Straßenbegrenzungslinie	
11.3		Fußwege	
<u>12. - 13. entfällt</u>			25.4.4 [ ] 25.4.5 [ ]
<u>14. Flächen für die Verwertung und Beseitigung von Abwasser</u>			25.5.
14.1		Bei offener Bebauung und soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, sollte Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Wohnstraßen entweder über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt oder über den Regenwasserkanal in die Sammelkanalisation eingeleitet werden. Drainagen sind in den Regenwasserkanal der Sammelkanalisation einzuleiten.	25.6 25.7
14.2		Stellplätze und Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke).	<u>26.</u> <u>27.</u>
<u>15. Öffentliche und private Grünflächen</u>			27.1 
15.1		öffentliche Grünflächen	
15.1.1		Kinderspielplatz	<u>28.</u>
15.2		private Grünflächen (z.B. Hausgärten)	28.1
<u>16. entfällt</u>			
<u>17. Aufschüttungen und Abgrabungen</u>			<u>29.</u>
17.1		Die Geländemodulation (Aufschüttungen und Abgrabungen) im Geltungsbereich richtet sich zwingend nach dem Oberflächengestaltungsplan. Sofern Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Grundstücken nicht bereits im Rahmen der Erschließung von Erschließungsträgern vor-	

kannten der Erschließung von Erschließungsträgern vorgenommen wurden, hat sie der Eigentümer nach Maßgabe der Gesamtgestaltungsplanung durchzuführen.  
Der Eigentümer hat in jedem Fall für die erforderliche Bodenvorbereitung Sorge zu tragen, auch sofern durch die o.g. Maßnahmen Veränderungen der Tragfähigkeit des Baugrundes bedingt sind. S. auch B) HINWEISE Ziff. 7.

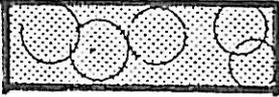
18. - 19. entfällt

20. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

20.1 Biotopflächen und Strukturen nach Biotop-Kartierung Bayern '89:

29.1

20.1.1 **53** Biotopobjektnummer, Stand 05.89. Um die Biotope ist jeweils ein Pufferstreifen von mind. 2 m Breite sicherzustellen.

20.1.2  Feldgehölze: Sie sind in einem naturnahen Zustand als Gesamtheit zu erhalten. Anschließende Grünbereiche sind extensiv zu nutzen.

20.1.3  Heckenstrukturen: Sie sind als artenreiche, lineare Landschaftselemente weitestgehend zu erhalten. Zerschneidung und Zerstörung der Strukturen sind so gering wie möglich zu halten. Pufferstreifen von mindestens 2 m Breite sind extensiv zu nutzen.

zeil. d.

21. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit

 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Freistaates Bayern zu belastende Fläche u. Zufahrt zu Trafostation der OBAG

22. - 23. entfällt

24. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

24.1  Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 5 m über der Höhe der Einfahrt zum Bauhof und einer flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup>.

29.2

29.2.1

24.2 Die Schlaf- und Ruheräume der Gebäude auf den Parzellen 38, 41 und 42 sind an der dem Bauhof abgewandten Seite anzuordnen. (Auf der dem Bauhof zugewandten Seite kann ein Laubengang vorgesehen werden.)

25. Bindungen für Bepflanzungen

29.2.2

25.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen festgelegt sind (oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge), gärtnerisch zu gestalten. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Baum standortgerechter, heimischer Art (einschl. Obstbäumen) kommt. Für mindestens 20 % der gärtnerisch zu gestaltenden Flächen ist eine Unterpflanzung mit Ziergehölzen, blühenden Büschen bzw. bodendeckenden Sträuchern vorzusehen. Dabei ist der Artikel 47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.7.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

29.3

29.3.1

S.a. Pflanzliste B) HINWEISE Ziff. 10.

25.2

Das Anpflanzen von buntlaubigen Laubgehölzen sowie blunadeligen Nadelgehölzen ist nur zugelassen, sofern sie eine Endhöhe von 2,00 m nicht überschreiten. Für Hecken sind nur standortgerechte heimische Arten zugelassen.

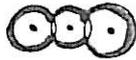
25.3 Zu erhaltende Vegetation:

25.3.1



Auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind bestehende Bäume zu erhalten

25.3.2



Auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind bestehende Gehölzgruppen zu erhalten

25.4 Zu schaffende Vegetation:

25.4.1



Auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind Bäume zu pflanzen.

25.4.2



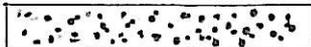
Auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind Gehölzgruppen zu pflanzen.

25.4.3



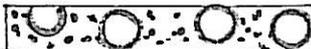
Auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten privaten Flächen sind Bäume in Sinne der Festsetzung Ziff. 25.1 zu pflanzen.  
S.a. Pflanzliste B) HINWEISE, Ziff. 10.

25.4.4



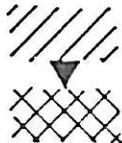
Flächen mit naturnaher Gestaltung und extensiver Pflege

25.4.5



Obstwiese mit extensiver Wiesennutzung

25.5.



Auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind Gehölze zu entfernen und an die mit dem darunter stehenden Planzeichen gekennzeichneten Zielorte zu verpflanzen.

25.6

Nicht bebaute Grundstücke sind extensiv zu pflegen. Sie sind mindestens einmal im Jahr zu mähen.

25.7

Die fachgerechte Anlage von Komposthaufen ist allgemein zugelassen.

26. entfällt

27. Geltungsbereich

27.1  räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

28. Vermaßung

28.1



Vermaßung in Metern, z.B. 5,00 m

29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 werden gem. Art. 91 BayBO Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen. Die Gestaltung der Gebäude richtet sich nach der gewachsenen ortsüblichen Bauweise. Ortsüblich in diesem Sinne heißt für die wesentlichen Gestaltungselemente:

Möglichkeiten  
bereits im  
gern vor-  
Maßgabe  
orderli-  
sofern  
ragfähig-  
NWEISE Ziff. 7.

gewachsenen oder natürlichen Baumstamm. In diesem Sinne heißt für die wesentlichen Gestaltungselemente:

- längsgerichtete, rechteckige Baukörperform (Schmalhaus)
- geneigtes Satteldach
- große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freisitzen
- Lochfassade mit überwiegendem Anteil geschlossener Flächen

29.1 Höhenentwicklung der Gebäude:

ist jeweils  
tellen.  
stand als  
reiche

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Einschnitt von der Außenkante der Umfassungsmauer in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

Abweichungen von den unten angegebenen Wandhöhen sind bis zu 15 % zugelassen.

gei. d. OB 1 : 0,50

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als ~~0,20~~ m über dem natürlichen oder von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Gelände an der Erschließungsseite des Hauses liegen.

lineare  
n.  
sind so  
von min-

Maximale Wandhöhen:

emeinheit  
eistaates  
n der OBAG

gei. d. OB 1	}	II 6,50 5,50 m )	talseitig	ASL = 0,975 → 7,475
		I + D 5,50 4,00 m )		ASL = 0,875 → 6,375
		Ga 3,0 2,50 m		

Sockel, Unter- und Kellergeschosse dürfen von den Wandflächen durch Zeichnung oder unterschiedliche Farbanstriche nicht abgesetzt sein.

5 m über  
flächenbe-

29.2 Baukörper:

29.2.1

Baukörperform:

Der Grundriß der Einzelhäuser sollte die Form eines länglichen Rechtecks (Seitenverhältnis mind. 7:5) aufweisen. Überschreitungen dieses Seitenverhältnisses sind zu vermeiden. Der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.

uhof  
ehen

29.2.2

Baukörpergestaltung:

Die Baukörper sind so zu gestalten, daß ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht. Insbesondere sind, mit Ausnahme gem. Ziff. 2.1, unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge, Loggien und eingeschnittene Balkone sowie unruhige Baukörpergliederungen, Abschrägungen und dergleichen unzulässig.

cke sind,  
stgelegt  
e), gärt-  
iele Bäu-  
äche min-  
Art

29.3 Gestaltung des Daches:

20 % der  
Unter-  
n bzw.  
ist der  
om  
rn usw.)

29.3.1

Dachform:

Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Im gesamten Geltungsbereich sind für die Hauptgebäude (Wohngebäude) nur Satteldächer zugelassen. Walm- und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

29.3.2

geä. d. DB 2

Dachneigung:

Für Neubauten wird eine Dachneigung von  $30^{\circ}$  -  $38^{\circ}$  festgesetzt.

Bei untergeordneten Nebengebäuden, Garagen und Anbauten hat sich die Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen mit Flachdächern sind unzulässig.\* Anbauten (Freisitze, Nebengebäude) sind durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen. (Mindestabstand zwischen Hauptdach und abgesetztem Dach: 1,0 m.)

Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächenhälften sind nicht zulässig. Der First liegt in der Mitte des Hauptkörpers.

angenommen sind wie Zugangs- bzw. Eingangüberdachungen

\*angenommen begrünzte Flachdächer

29.3.3

geä. d. DB 2:

Zugelassen sind auch Blechdeckungen aus Edelstahl Aluminium oder Aluminiumlegierungen in grau o. grün Farb. Unzulässig sind ungeschützte glänzende Bleche u. gelbe Faltbleche

Eindeckung:

Dächer sind mit roten Ziegeln zu decken. Graue, anthrazitfarbene und schwarze Wellasbestzementplatten sind im Geltungsbereich auch für Nebengebäude und Garagen nicht zugelassen.

29.3.4

Dachaufbauten:

Dachflächenfenster und Dachgauben (erst ab einer Dachneigung von mind.  $35^{\circ}$ ) sind nur nach Absprache mit der Genehmigungsbehörde in untergeordnetem Maße zugelassen (Gesamtzahl max.  $1/3$  der Dachfläche).

Dacheinschnitte mit stehenden Fenstern sind unzulässig.

Energiedächer und Sonnenkollektoren (diese auch an Fassadenteilen) sind zulässig. Die Form und Anbringung sind im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde bzw. im Rahmen einer Bauberatung festzulegen.

Kamine müssen in Firsthöhe angeordnet sein. Kamine an den Außenwänden sind unzulässig.

29.4 Fassadengestaltung:

29.4.1

Fassadengliederung:

Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden und durch senkrechte Sprossen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Fenstergrößen müssen gleichgeneigte Diagonalen aufweisen.

Viele unterschiedliche Fensterformate an einem Gebäude sind zu vermeiden.

Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden. Großflächige Scheibfenster sind durch Sprossen zu untergliedern.

Fenster sollten als Holzfenster ausgebildet werden, der Fensterstock soll max. 7 cm hinter der Außenwandvorderkante liegen.

Die Garagentore sollen nach außen mit senkrechter Holzverschalung versehen werden.

vorderkante liegen.

Die Garagentore sollen nach außen mit senkrechter Holzverschalung versehen werden.

29.4.2 Balkone sind in Holz auszuführen. Über-Eck-Balkone sind nur zulässig, sofern sie umlaufend sind und keine Gebäudeeinschnitte erfolgen.

29.4.3 Material:

Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Naturholz zulässig.

Die Wände sind in ortsüblicher Weise zu verputzen und zu streichen. Stark strukturierte und Zierputze sind nicht zugelassen.

Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Asbestzementplatten o.ä. sind unzulässig. Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz oder Mauerwerk ausgeführt werden.

Grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig.

Holzverschalungen mit stehender Verbretterung sind im Bereich der Kniestöcke, an den Traufseiten und an den Giebeln ganzflächig zulässig. Sofern im Bereich der Holzverschalungen Fenster oder Öffnungen angebracht sind, sind diese mit Holzfaschen einzufassen. Soweit an den Gebäudeseiten Holz angebracht wird, muß die natürliche Struktur des Holzes sichtbar sein. Die Holzteile dürfen nur mit hellen und transparenten Lacken oder Imprägnierungsmitteln behandelt werden, bei denen die natürliche Maserung des Holzes sichtbar bleibt.

29.5 Einfriedungen

29.5.1 Zurücksetzen der Zäune

Bei Grundstücken, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, müssen die Zäune um 1,0 m vom Straßenrand zurückgesetzt werden.

29.5.2 Gestaltung:

Einfriedungen sind in ortsüblicher Weise auszuführen. Benachbarte und baulich in Zusammenhang stehende Zäune müssen einheitlich gestaltet werden.

Die Höhe der Zäune sollte 1,10 m über Straßenoberkante nicht überschreiten.

Es ist ausschließlich naturbelassenes Holz zu verwenden, in Form von senkrechten Staketen.

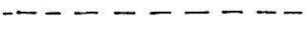
Zäune zwischen privaten Grundstücken sollten aus hinterpflanztem Maschendraht bestehen.

Die Zaunfelder sind vor den Pfosten durchlaufend auszuführen, die Zaunpfosten mindestens 10 cm niedriger als die Zaunoberkante.

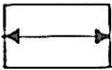
Eingangstüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.

29.5.3 Die Errichtung von Mauern, Stützmauern, Einfriedungssockeln und Einfriedungspfählen ist unzulässig.

B) HINWEISE

1.  bestehende Grundstücksgrenze
2.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
3.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze

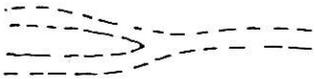
4. 154 Flur-Nummer

5.  vorgeschlagene Bebauung

6. 12 Parzellen-Nummer

7. Vor dem Einreichen der Eingabeunterlagen sind die Pläne frühzeitig mit der Stadt bzw. mit dem beauftragten Planungsbüro abzustimmen. Ein Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Der Oberflächengestaltungsplan und das Parzellenbuch sind zu beachten.

8.  Höhenlinien in Meterabständen

9.  vorgeschlagene Wegführung im Bereich der öffentlichen Grünflächen

10. Pflanzliste:

10.1 Bäume / Pflanzqualität mind. H od. Stbu, 4 x v, ew, mDb, StU 20 - 25

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Abies alba	Tanne
Picea abies	Rotfichte
Pinus sylvestris	Kiefer

10.2 Sträucher / Pflanzqualität mind. Str, 2 x v, oB, 60 - 150 cm h

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera nigra	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Heckenrose
Sambucus racemosa	Hollunder
Viburnum opulus	Schneeball

10.3 Obstgehölze in alten Sorten / Pflanzqualität mind. H, 3 x v, mDb, StU 10 - 12

Obstbäume Apfel wie z.B. Jakob Fischer

10.3 Obstgehölze in alten Sorten / Pflanzqualität mind. H. 3 x v, mDb, StU 10 - 12

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| Obstbäume Apfel wie z.B.     | Jakob Fischer<br>Schöner von Nordhausen<br>Schöner von Herrenhut<br>Croncels<br>Winterrambur<br>Kaiser Wilhelm<br>Gravensteiner |
| Obstbäume Birne wie z.B.     | Gute Luise<br>Fellbacher Mostbirne<br>Gute Graue  |
| Obstbäume Kirsche wie z.B.   | Herzkirsche<br>Knorpelkirsche   |
| Obstbäume Zwetschge wie z.B. | Hauszwetschge<br>Wangenheims Früh-<br>zwetschge   |

11. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist die OBAG zu verständigen. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich von Erdkabeln sind, in Abstimmung mit der OBAG, die notwendigen Abstände einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die weiteren Hinweise der OBAG sind zu beachten.

12. entfällt

13. Das Baugebiet befindet sich zum Teil im Schutzbereich der Verteidigungsanlage Freyung. Soweit sich Gebäudestandorte im Schutzbereich der Verteidigungsanlage Freyung befinden, ist gem. § 3 Abs. 1 Schutzbereichsgesetz für das einzelne Bauvorhaben eine Genehmigung erforderlich. Die Stadt Freyung weist die Baugenehmigungsbehörde bei Vorlage der Antragsunterlagen für die betreffenden Gebäude auf dieses Erfordernis hin. Die Genehmigung wird, soweit erforderlich, von der Baugenehmigungsbehörde eingeholt. Der Schutzbereich kann bei der Stadt Freyung, Rathaus Zi.Nr. 403, eingesehen werden.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Leitungen der OBAG

 20-kV-Freileitung; wird verlegt bzw. verkabelt. Bestehende Biotope sind dabei nicht zu kreuzen, sondern die Trassierung ist an die Straßenführung anzulehnen.

 Trafostation

 20-kV-Freileitung mit Sicherheitsstreifen

 20-kV-Erdkabel