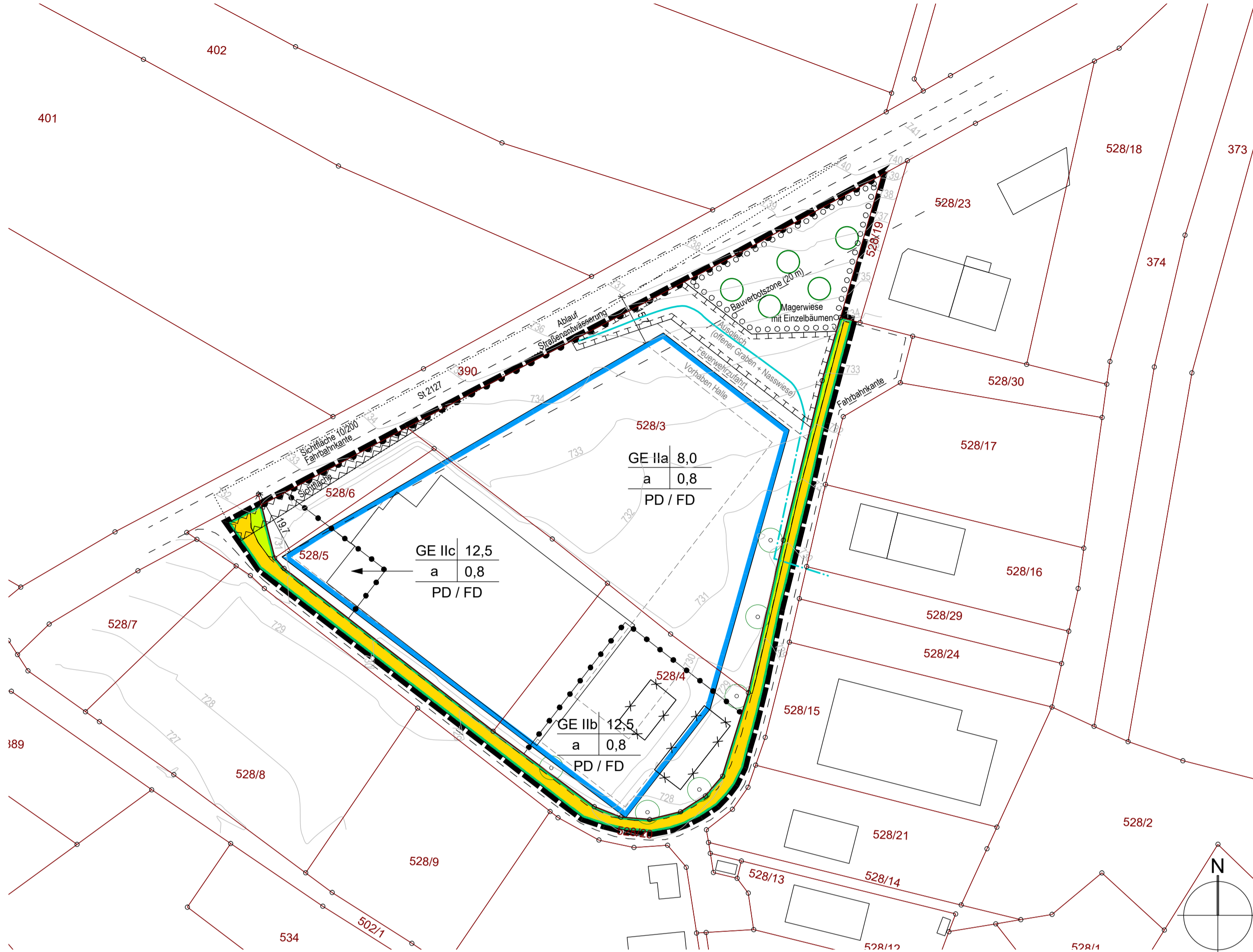


A PLANZEICHNUNG



B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Erläuterung der Nutzungsschablone

1	2	1	Art der baulichen Nutzung (GE = Gewerbe) mit Nummer des Baugebiets
3	4	2	max. zulässige Wandhöhe in Meter
		3	Bauweise (a = abweichende Bauweise)
		4	Grundflächenzahl
		5	Dachform (PD = Pultdach, FD = Flachdach)

1 Flächennutzung, Maß baulicher Nutzung, Bauweise

	1.1	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
	1.2	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	1.3	Straßenverkehrsfläche, öffentlich
	1.4	Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Grünstreifen
	1.5	Straßenbegrenzungslinie
	1.6	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

2 Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

	2.1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, mit Bezug zu textlicher Festsetzung
	2.2	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit Bezug zu textlicher Festsetzung
	2.3	Baum zu pflanzen; Standort kann bis zu 2,0 m von der Planzeichnung abweichen

3 Sonstige Planzeichen

	3.1	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Planes
	3.2	Maßzahl in Meter
	3.3	Flächen, von baulichen Anlagen freizuhalten, mit Angabe des Zwecks
	3.4	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

C HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	H1	Flurstücksgrenze, Flurnummer
	H2	Höhenschichtlinie natürliches Gelände mit Angabe in Meter+NN
	H3	Gehölzbestand
	H4	Baumpflanzungen, Menge gemäß textlicher Festsetzungen, mögliche Lage
	H5	Regenwasserkanal
	H6	Gebäude / wird abgebrochen
	H7	Offener Graben
	H8	Sichtfläche
	H9	Bauverbotszone gemäß Art. 23 (1) Satz 1 BayStrWG
	H10	Fahrbahnkante

D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
 - Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die Obergrenze für die Grundflächenzahl i.S. § 19 Abs. 1 BauNVO beträgt 0,8.
 - Traufseitige Wandhöhe baulicher Anlagen innerhalb der durch Baugrenzen abgegrenzten Flächen, als Höchstmaß gemäß Einschrieb in der Nutzungsschablone. Unterer Bezugspunkt ist 730,9 m ü. NN. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder Oberkante der Attika. Betriebsbedingt notwendige, technische Anlagen und Aufbauten, z.B. zur Sonnenenergienutzung dürfen diese Höhe überschreiten.
 - Abstandsflächen: Die Tiefe der Abstandsflächen ist nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2, 2. und 3. Halbsatz (0,25 H) unbeschadet der Absätze 6, 8, 9 BayBO zu bemessen.
- Bauweise**
 - Abweichende Bauweise, zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand; diese dürfen eine Länge von 50m überschreiten.
- Bauliche Gestaltung, Werbeanlagen**
 - Dach: zulässig sind Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer und Sheddächer. Die Firsthöhe darf die zulässige traufseitige Wandhöhe ausschließlich in GE Ila um bis zu 3 m überschreiten. In GE IIb und GE IIc ist eine Überschreitung unzulässig.
 - Material: Für Dachoberflächen sind keine spiegelnden oder blendenden Materialien und keine unbeschichteten Metalle zulässig. Sollten genannte Materialien ausschließlich kleinflächig als Dachoberfläche genutzt werden, ist sicherzustellen, dass deren Dachentwässerung in die Schmutzwasserleitung eingeleitet wird.
 - Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände, jedoch nur mit einer Bodenfreiheit von 0,15 m zulässig.
 - Werbeanlagen: Größe max. 10 x 8 m, integriert in Fassade, nicht über Dach/ Attika. Fahnenmasten sind zulässig.
- Gelände, Nebenanlagen**
 - Geländegestaltung: Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m ab bestehendem Gelände zulässig; von der nächstgelegenen Fahrbahnkante der Staatsstraße 2127 müssen sie mindestens 8 m Abstand halten und dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m nicht tiefer als 3 m unter deren Höhenlage erfolgen. Zur Geländeanpassung zwischen Gebäudefassade und Straßen(böschungen) ist auch ein größerer Geländeabtrag von bis zu 2,5 m zulässig.
 - Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO einschließlich Einfriedungen und Stützwände sowie Kfz-Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in Flächen nach Planzeichen B.3.3. Sie müssen einen Abstand von mindestens 15 m, Straßen, Wege und Wasserflächen bis zu einer Tiefe von 0,7 m von mindestens 10 m zur Fahrbahnkante der Staatsstraße 2127 einhalten. Sichtflächen nach 3.3 sind darüber hinaus auch von baulichen Anlagen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über fertigem Gelände sowie von Stellplätzen freizuhalten.
- Naturschutz und Landschaftspflege**
 - Mindestpflanzqualität von Bepflanzungen: Bäume als Hochstamm mindestens H 3xv 18/20; Pflanzung in jeweils mindestens 10 m² offenen und mindestens 16m² durchwurzelbaren Boden; ausnahmsweise sind im Bereich des Wirtschaftshofs auch luftdurchlässige Baumscheiben zulässig. Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der nach Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode anzulegen und dauerhaft zu erhalten, bzw. nach Abgang zu ersetzen.
 - In Flächen nach Planzeichen B.2.1 ist der bestehende Graben entsprechend der Pflanzung zu verlegen und im Bereich dessen eine Nasswiese zu entwickeln. Hierfür ist der neue Grabenverlauf auszuheben, die Böschungen abzufachen und diese entweder durch Mähgutübertragung oder Ansaat zu begrünen. Die Fläche ist 2-mal pro Jahr zu mähen.
 - In Flächen nach Planzeichen B.2.2 ist die bereits bestehende Magerwiese so weit wie möglich zu erhalten. Zusätzlich sind Bäume als Hochstamm mit mindestens 12 m Abstand zur Fahrbahnkante der Staatsstraße 2127 zu pflanzen. Mindestanzahl gemäß der Planzeichnung, Lage jedoch flexibel.
 - Baumpflanzungen sind, sofern der Höhenunterschied der nächstgelegenen Fahrbahnoberkante der St 2127 weniger als 3 m beträgt, mit mindestens 12 m Abstand zur Fahrbahnkante durchzuführen. Strauchpflanzungen, bei einem dauerhaften Stammumfang von 8 cm, müssen mindestens in einem Abstand von 7,5 m zur nächstgelegenen Fahrbahnkante einhalten.
 - Bepflanzung von Stellplätzen: Je 4 PKW-Stellplätze ist ein heimischer Baum im Umfeld zu pflanzen. Baumpflanzungen gemäß B.2.3 bzw. D.6.3 können hier angerechnet werden.

PRÄAMBEL

Die Stadt Freyung erlässt aufgrund §§ 1 a, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO), der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden
 - Zu dem Entwurf in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Die Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Freyung, den
-
Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt
Freyung, den
-
Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Freyung, den
-
Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

E HINWEISE DURCH TEXT

- Denkmalschutz: Bei Arbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Im Bereich eines bekannten oder zu vermutenden Bodendenkmals bedarf jeder Eingriff in den Boden einer Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG unabhängig von einer eventuellen Baugenehmigung. Das Bodendenkmal D-2-7147-0088 (Teilabschnitt des Bergreichensteiner Zweiges des mittelalterlich-frühneuzeitlichen Altweges "Goldener Steig"), welches sowohl nördlich als auch südlich des Geltungsbereichs ist hierzu besonders zu beachten.

PLANGRUNDLAGE:

DFK Stand:

Okt 2020

Passau, den

Spörl (Planverfasser)

Freyung, den

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

D	22.12.20	Entwurf	js
C	26.11.20	Entwurf Vorabzug	js
B	24.11.20	VE Ausgleich angepasst	js
A	06.11.20	Vorentwurf	js
NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON
NOTIZEN			
PLANGRUNDLAGE:		PROJEKT / VORHABEN	
DFK Stand:		Bebauungsplan Speltenbach Deckblattänderung Nr. 7	
Passau, den		PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR	
Spörl (Planverfasser)		Stadt Freyung	
		ADRESSE	
		PLANINHALT	
		Entwurf	
		REITER - HAHNE ARCHITEKTEN + INGENIEURE Telefon: +49 851 85 17 17 0 E-Mail: info@reiter-hahne.de	
		GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e Telefon: +49 851 490 797 66 E-Mail: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de	
PROJEKTNUMMER	3090	INDEX	s. oben
DATUM		DATEINAME	3090.vwx
DRUCK DATUM	09.12.2020	PLAN-NR.	
PLANGRÖSSE	0,6/0,594	3090.bp	
MASSSTAB	1:1000		
GEZEICHNET	js	GEPRÜFT	sp
			SEITE 1