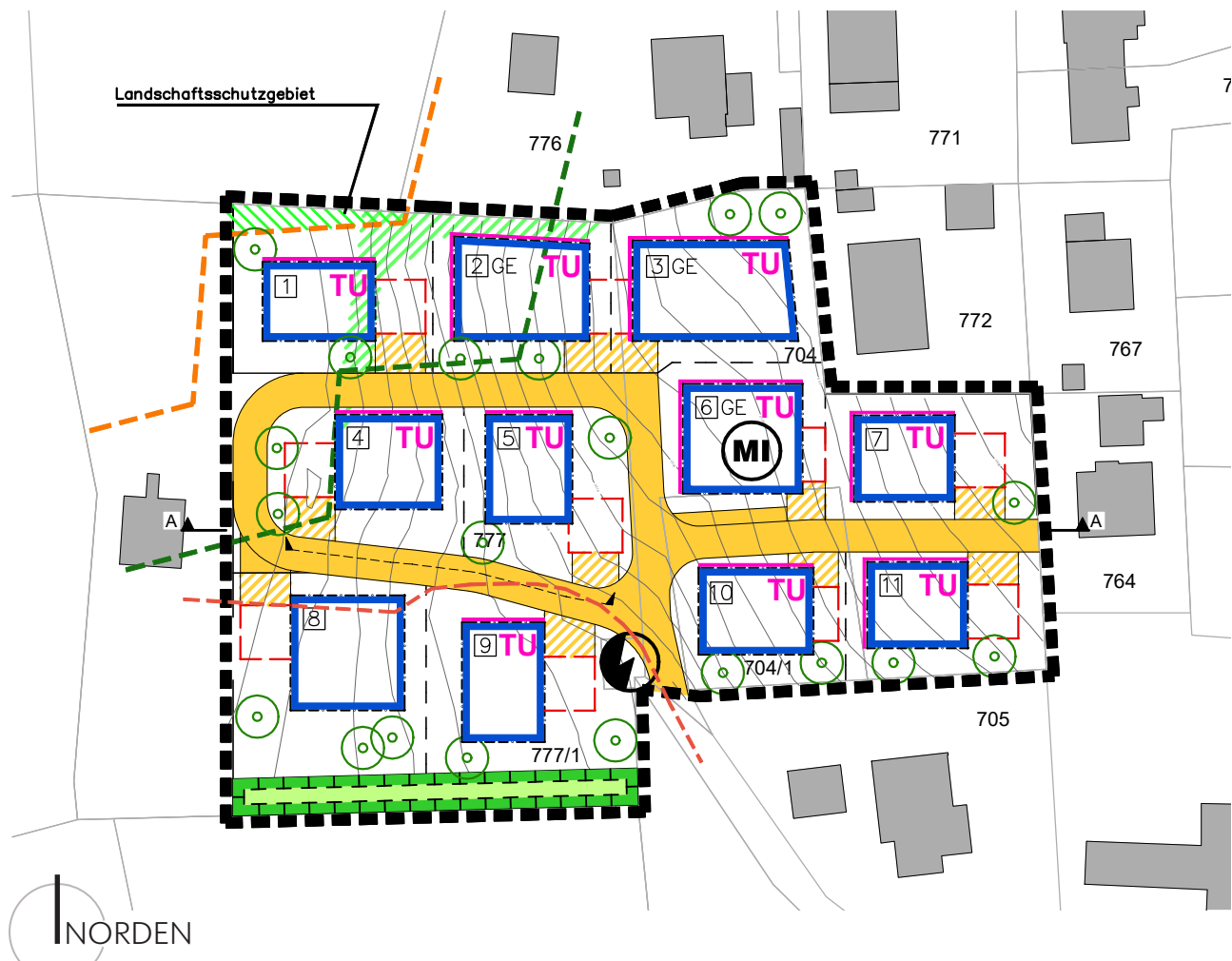
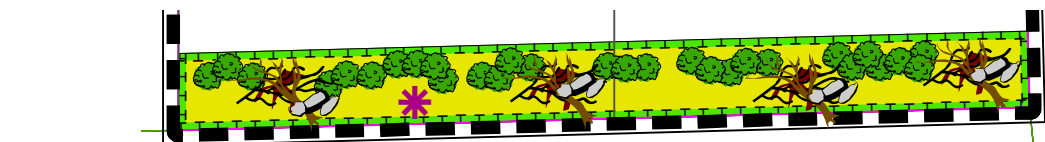


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „MI LINDEN“

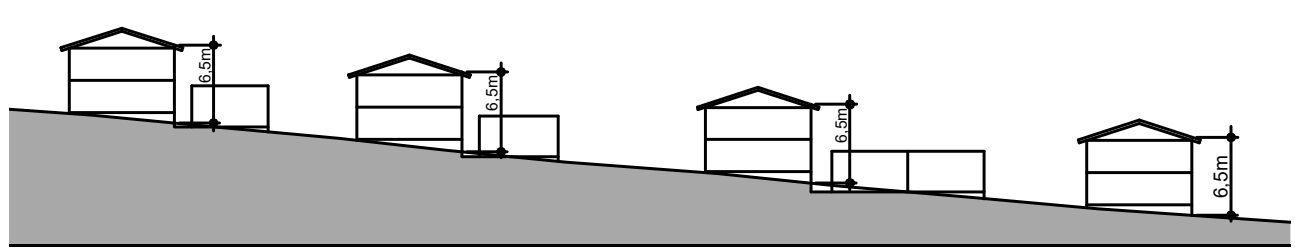
BEBAUUNGSPLAN M 1:1.000



PLANAUSSCHNITT M 1:500
FESTSETZUNG DER MASSNAHMEN DES NATURSCHUTZES gemäß II.5.2



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 „MI LINDEN“
--	---

I. Festsetzungen durch Planzeichen nach PlanZVO 1990

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **(MI)** Mischgebiet gemäß § 6 Art. 2 Nr. 1, 2, 4, 5 BauNVO
- Nicht zulässig sind gem. § 6 Art. 2 Nr. 3, 6, 7, 8 BauNVO:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- 1.2 **[3] GE** Auf den Parzellen 2, 3 und 6 ist ausschließlich gewerbliche Nutzung gem. § 6 Art. 2 Nr. 2, 4, 5 BauNVO zulässig. Eine Wohnnutzung ist im Obergeschoss zulässig, wenn die Auflagen gem. II.5.1 zum Lärmschutz beachtet werden

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 **[]** festgesetzte Grundstückzufahrt zu den Parzellen 4, 5

4. Lärmschutz

- 4.1 **TU** an den gekennzeichneten Fassaden sind die Auflagen zum Lärmschutz gem. II.5.1 zu beachten

5. Grünordnung

- 5.1 **()** Ein standortheimischer Laubbaum je 200m² nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. II.4.1 zu pflanzen. Lage auf dem Baugrundstück variabel, außerhalb von festgesetzten Pflanzonen, Mindestabstand zu Gebäuden 4 m
- 5.2 **[]** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft. Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeveränderungen, Nutzung als Lagerfläche, Freizeitnutzung sind nicht zulässig;

- 5.2.1 **[]** Erhalt der bestehenden Geländestruktur (Größe ca. 285 m²). Rodung der bestehenden Fichten, Erhalt von Laubgehölzen, die Fläche ist saftertig vorzubereiten; Entwicklung eines Saumstreifens durch Begrünung mittels Aufbringen von samenhaltigem Heumulch-/Heudruschmaterial gemäß textlichen Festsetzungen (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, Kräuterteil mind. 30%. Die Entwicklung ist vor Beginn der Vergärungsmaßnahme durchzuführen; anschließend ist auf der nördlichen Seite des Ersatzlebensraums ein Reptilienzoo aufzustellen und funktionsfähig zu halten, bis die Parzellen 8 und 9 bebaut sind; auf eine Einzäunung kann verzichtet werden, wenn bei der Übersichtsbegehung keine Reptilien im potentiellen Lebensraum sowie im Ersatzhabitat festgestellt werden; die Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu dokumentieren und an die UNB weiterzugeben; 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.
- 5.2.2 **[]** Nach Herstellung der Ersatzfläche ist die potentielle Reptilienfläche dauerhaft kurzrasig zu halten, um die Tiere in angrenzende Bereiche zu vergrämen. Es ist eine ausreichend häufige Mahd durchzuführen; bei Bedarf alle zwei Wochen. Vor Baubeginn ist mindestens eine Begehung durch die ökologische Baubegleitung in diesem Bereich durchzuführen. Ggf. aufgedungene Reptilien sollen dabei in das Ersatzhabitat umgesetzt werden.
- 5.2.3 **[]** Entwicklung von 4 Reptilienriegeln mit örtlich vorhandenem Material (Steine der rückzubauenden Trockensteinmauer, Wurzelstöcke der zu entfernenden Gehölze); Größe mind. 2x5 m, 50-80 cm hoch; Überdeckung mit Reisig und Erstellen eines 1-2m breiten Sandkranzes am Südrand der Riegel.
- 5.2.4 **[]** 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; Pflanzabstand max. 1,5 m. 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.
- 5.2.4 **[]** Verpflanzung des Wiesenknopfs aus dem Geltungsbereich im August; ggf. vorhandene Ameisenester 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.

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 **[]** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- 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 Geländoberkante des Urgeländes bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand
- 2.1.2 Dachform zulässig sind geneigte symmetrische Satteldächer
- 2.1.2 Dachneigung 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 Geländoberkante des Urgeländes bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand
- 2.2.2 Dachform zulässig sind geneigte Dächer
- 2.2.2 Dachneigung 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:
- | | |
|---------------------------------------|------------------------|
| Bäume | |
| 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 | Weiße Dornrose |
| Euonymus europaeus | Gewöhnlicher Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |

- Rhamnus cathartica
Rosa canina
- Purgier-Kreuzdorn
Eigentliche Hundsrose (Wildherkünfte aus dem Naturraum bevorzugen)
- Rose pendulina
Alpen-Heckenrose (Wildherkünfte aus dem Naturraum bevorzugen)
- Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
- Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Wolliger Schneeball

Es ist autochthonen, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eob zu verwenden (Herkunftsregion 3, Südostdeutsches Hügell- 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 x v m. B.; Obstbäume als Halbstamm oder Hochstamm

- Unzulässige Pflanzen**
- Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntblauartige 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 Grundstücks sind wasser aufnehmenfähig 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. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5 m 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 Natriumdampflampen 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 zwischenspeichern (Brauchwassernutzung). Die Überläufe sind dem gemeindlichen Regenwasserkanal gedrosselt 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 **Vorgaben zu Spenderflächen für die Ausgleichsmaßnahmen**
- Die Spenderfläche muss der Qualität eines LR6510 entsprechen. Diese ist zwischen Mitte und Ende Juni möglichst nach taunass zu mähen. Das Material ist unmittelbar auf die Zielfläche auszubringen und zwei Tage nach Aufbringung nochmals händisch mit der Heugabel zu wenden und nach wenigen Tagen zu walzen. Dieser Vorgang ist mit dem Mähgut des zweiten Schnitts zu wiederholen.

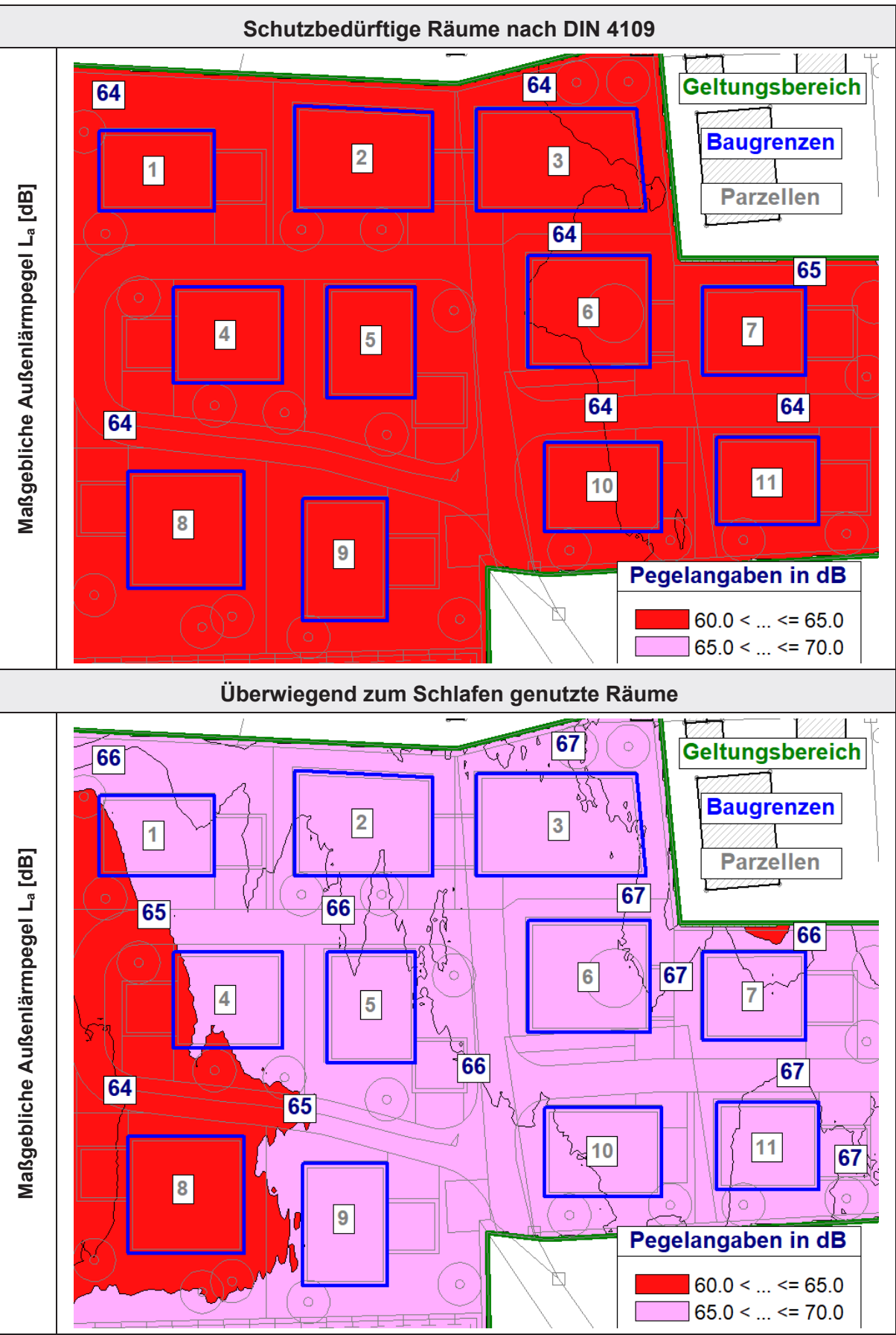
- 4.9 **Naturschutzrechtlicher Ausgleich**
- Der ermittelte Kompensationsbedarf wird auf der externen Fläche mit Flurnr. 326 Gemarkung Kreuzberg erbracht. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 4.076 m². Der Ausgleich für artenschutzrechtliche Belange wird am Südrand des Baugebietes auf Flurnr. 777 und 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 Okoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

5. Schallschutz

- 5.1 **Lärmbegwandelte Grundrissorientierung**
- In den mit Planzeichen I.4.1 gekennzeichneten Fassaden sind zu öffnende Fenster und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 unzulässig. Dies gilt jeweils für das Obergeschoss. Im Dachgeschoss ist keine Wohnnutzung zulässig.
- Ausnahmen hiervon sind nur dann zulässig, wenn im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens der qualifizierte Nachweis erbracht werden kann, dass der nachts zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm mithilfe geeigneter aktiver und/oder baulicher Schallschutzmaßnahmen (z.B. eingezogene / verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzkerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und Ähnliches) $\geq 0,5$ m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums nach DIN 4109 eingehalten werden kann. Der Nachweis ist von einer nach § 29b BImSchG auf dem Gebiet des Immissionsschutzes bekanntgegebenen Messstelle zu führen.

Außerdem können Ausnahmen in dem Umfang zugelassen werden, dass bei Nutzungsaufnahme einer schutzbedürftigen Nutzung an der Schießanlage der Bundeswehr durch bauliche und/oder technische Maßnahmen niedrigere Schalleistungspegel aus dem Betrieb tatsächlich und rechtlich sichergestellt sind.

- 5.2 **Erforderliches Bau-Schalldämm-Maß**
- Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen nach den Vorgaben der DIN 4109 zum Schutz vor Straßenverkehrs- und Gewerbelärm zu treffen.
- Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen - abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a und der Raumart - mindestens das folgende Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109:2018-01, Teil 1, jedoch mindestens $R'_{w,ges} = 30$ dB, erreichen:
 - für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc. $R'_{w,ges} = L_a - 30$ dB
 - für Büroräume und Ähnliches $R'_{w,ges} = L_a - 35$ dB



- 6.0 **Genehmigungsfreistellung**
- Das Genehmigungsfreistellungsverfahren gem. Art. 58 Abs. 1 BayBO wird auf Grundlage des Art. 81 Abs. 2 ausgeschlossen.

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. Verkehrsflächen

- 3.1 **[]** private Verkehrsflächen
- 3.2 **[]** möglicher Standort Garage

4. Landwirtschaft

- 4.1 **[]** 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 Beteiligter sind ausgeschlossen. Die alleinige Gefährdung liegt beim Eigentümer des betroffenen Anwesens.
- Im Zuge der Baugenehmigung ist eine entsprechende Haftungs-freistellungserklärung abzugeben.

5. Naturschutz

- 5.1 **[]** Landschaftsschutzgebiet nach § 26 NatSchG

6. Versorgungseinrichtungen, technische Infrastruktur

- []** Standort für Transformatorenstation

- []** Stromkabel der Bayernwerk Netz GmbH

7. Sonstige Hinweise

- 7.1 **[]** Parzellennummer
- 7.2 **[]** Höhenlinie mit Angabe Höhe in m üNN
- 7.3 **[]** Schnittführung des Systemschnitts
8. Sonstige Planeinträge sind Kennzeichnungen bzw. nachrichtliche Übernahmen und somit keine Festsetzungen.

IV. Hinweise durch Text

1. Hinweise zum Schallschutz

- Die in den Festsetzungen genannten Normen und Richtlinien und die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 11.09.2025 (Bericht Nr. 2688-2025 / SU V03) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Freyung eingesehen werden.
- Im Rahmen eines Bauantrags ist der Stadt Freyung unaufgefordert ein Nachweis nach Punkt II.5.1 der Festsetzungen vorzulegen.
- Ausnahmsweise kann von der Festsetzung II.5.1 abgewichen werden, wenn im Zuge eines Bauantrages verminderte Anforderungen durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden.
- Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit dem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach der DIN 4109-1:2018-01.
- Die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a für die Ableitung des notwendigen Gesamt-Bau-Schalldämm-Maßes nach der DIN 4109 berechnen sich aus einer energetischen Addition der für das Prognosejahr 2040 nach den Vorgaben der RLS 19 prognostizierten Straßenverkehrslärmberteilungspegel und des tagüber zulässigen Immissionsrichtwerts der TA Lärm von 60 dB(A) für ein Mischgebiet bzw. der prognostizierten Unterbrechungen in der Nachtzeit, sowie unter Berücksichtigung der nach Kapitel 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01 ggf. erforderlichen Zuschläge (z.B. für die erhöhte nächtliche Störwirkung für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume).
- Wegen der Überschreitungen aus dem Betrieb der Standort-schießanlage (StOSchAnI) und des Standortübungsplatzes (StOÜbPl) der Bundeswehr in der Nachtzeit wird bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels anstatt des zulässigen Immissionsrichtwerts der TA Lärm die tatsächlich zu erwartende Immissionsbelastung als Beurteilungspegel angesetzt. Die Immissionsbelastungen liegen zwischen 46 – 48 dB(A) und sind auf der Isophonenkarte in Abbildung 11 in Kap. 7.4 der schalltechnischen Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 09.07.2025 (Bericht-Nr. 2688-2025 / SU V02) dargestellt.
- Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzulangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: $R_w(C_{tr}) = 37 (-1;-3)$. Der Korrekturwert „C_{tr}“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschteilen. Es wird empfohlen, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts C_{tr} erreicht wird.
- Die anlagenbedingten Lärmimmissionen von eventuell im Freien betriebenen kalte-, wärme- oder lüftungstechnischen Geräten müssen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Tag- und Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und dürfen nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680 zu beachten.

2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (Geruch, Staub, Lärm) sind zu dulden, auch so weit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind sie nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung der benachbarten Flächen muss uneingeschränkt möglich sein.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

3. 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 dem Art.15 BayBO und der DIN 14090 entsprechen. Die Löschwasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung der zwei nächstgelegenen Überflurhydranten nach DIN3222 ein Förderstrom von 800 l/min über 2 Stunden erreicht wird. Der Abstand der Hydranten untereinander darf nicht größer als 150m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschutts am Fahrbahnrand eingebaut werden. Der nächstgelegene Hydrant darf nicht weiter als 75 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze entfernt sein.

4. Bayernwerk Netz GmbH

In dem überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Schutzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung sind freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Betreiber geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Zu beachten ist „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf hingewiesen, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen und Aufforstungen.

Verfahrensblatt

- Der Stadtrat von Freyung hat in der Sitzung vom 24.10.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- 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 Bebauungs- und Grünordnungsplans „MI 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 Bebauungs- und Grünordnungsplans „MI Linden“ in der Fassung vom ____2024 hat in der Zeit vom ____2024 bis ____2024 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „MI 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 Bebauungs- und Grünordnungsplans „MI 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 als Satzung beschlossen.
- Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom ____den Bebauungs- und Grünordnungsplan „MI Linden“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____2024 als Satzung beschlossen.
- Freyung, den ____
- Ausgefertigt Freyung, den ____
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „MI Linden“ wurde am ____gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB am ____2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 Bebauungs- und Grünordnungsplan „MI 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.

1. Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich

(Siegel)

1. Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich

(Siegel)

1. Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich

(Siegel)



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „MI-LINDEN“ § 2 BauGB ENTWURF

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

gefertigt: 18.08.2025 stadtplanung: ppp-architekten gmbh, stadtplatz 14, 94078 Freyung, t 08551 9169660 landschaftsplanung: team umwelt landschaft, am stadtpark 8, 94469 deggendorf

zur eigenen Maßnahmbearbeitung nicht geeignet!