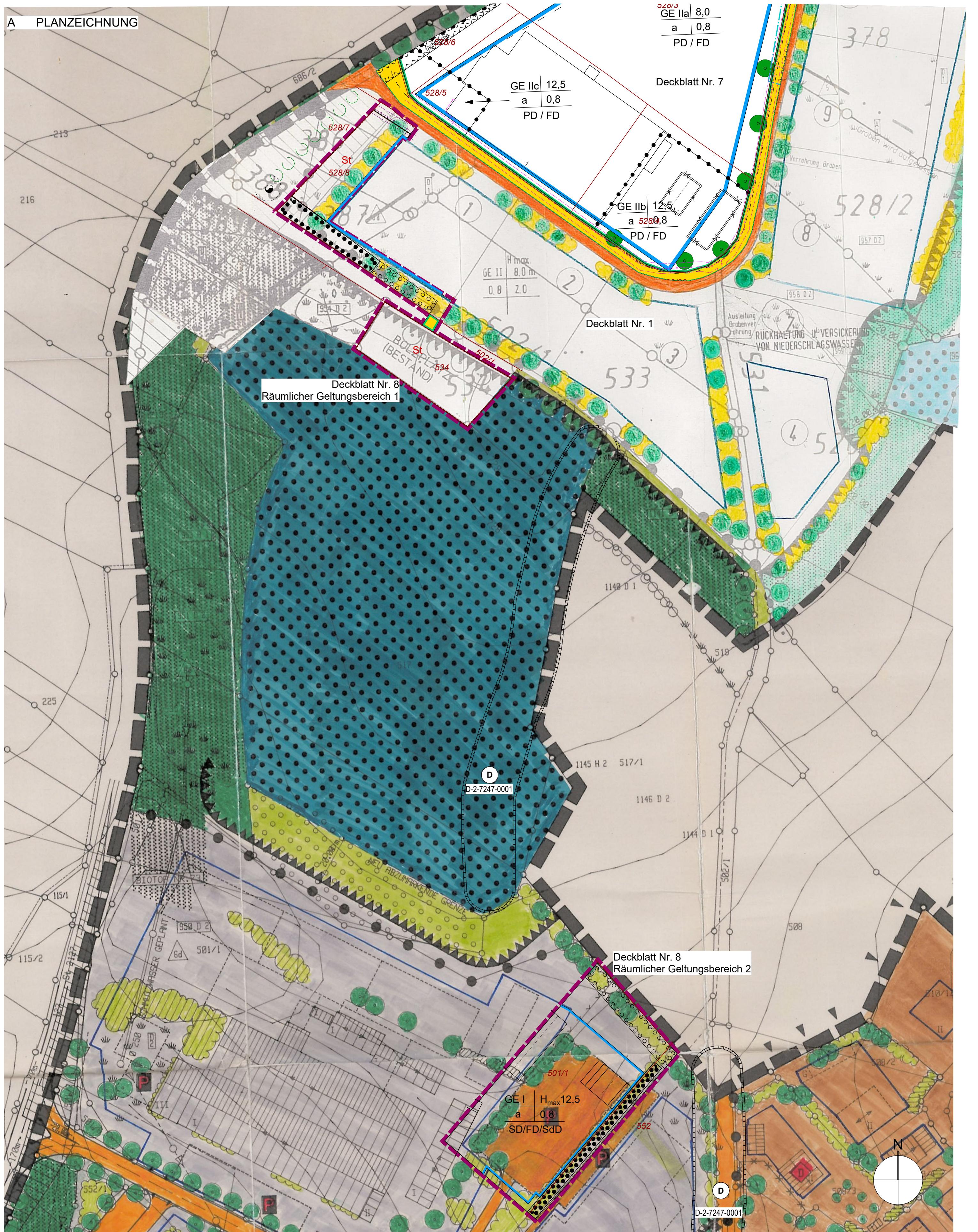


A PLANZEICHNUNG

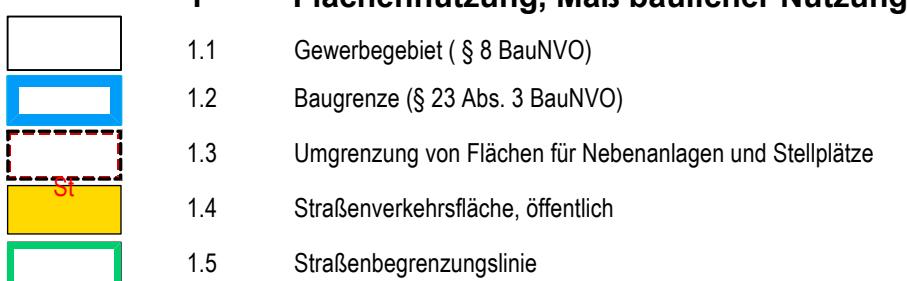


B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Erläuterung der Nutzungsschablone

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

Flächennutzung, Maß baulicher Nutzung, Bauweise



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

- 2.1 Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen
- 2.2 Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Vegetation

Sonstige Planzeichen

- 3.1 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Planes Deckblatt Nr. 8

C HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

123 H1 Flurstücksgrenze, Flurnummer

124 H2 Gebäude mit Firstlinie

125 H3 Stromleitung unterirdisch mit 2 Meter Schutzstreifen

126 H4 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Ur-Bebauungsplanes inkl. Deckblatt 1

D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Obergrenze für die Grundflächenzahl i.S. § 19 Abs. 1 BauNVO beträgt 0,8.

2.2 Höhe baulicher Anlagen innerhalb der durch Baugrenzen abgegrenzten Flächen, als Höchstmaß gemäß Einschrieb in der Nutzungsschablone. Sockelhöhe maximal 0,4 m über Gelände.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Abweichende Bauweise, zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand; diese dürfen eine Länge von 50m überschreiten.

3.2 Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO einschließlich Einfriedungen und Stützwände sowie Kfz-Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig; jedoch soweit dafür Flächen nach B.1.3 auf dem Baugrundstück festgesetzt sind nur dort.

4 Bauliche Gestaltung, Werbeanlagen

- 4.1 Dach: zulässige Dachform siehe Planeinschrieb.

4.2 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.

4.3 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände, jedoch nur mit einer Bodenfreiheit von 0,15 m zulässig.

4.4 Werbeanlagen: Größe max. 10 x 8 m, integriert in eine Gebäudefassade und mit einem Mindestabstand von 15 m zur Fahrabahnkante der St 2127, nicht über Dach/ Attika. Fahnenmasten sind zulässig, jedoch nur im Abstand von mindestens 20,0 m zur Fahrabahnkante der St 2127.

5 Naturschutz und Landschaftspflege

- 5.1 Mindestpflanzqualität von Bepflanzungen:

- Bäume als Hochstamm mindestens als Heister 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm; Pflanzung in jeweils mindestens 10 m² offenen und mindestens 16 m² durchwurzelbaren Boden
- Sträucher mind. 2 x verpflanzt und 60-100 cm hoch

Es sind ausschließlich gebietseigene Gehölze der Herkunftsregion 3 "Südostdeutsches Hügel- und Bergland" zu verwenden.

5.2 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der nach Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode anzulegen und dauerhaft zu erhalten, bzw. nach Abgang zu ersetzen.

5.3 In Flächen nach Planzeichen B.2.1 ohne Planeinschrieb ist mind. eine 3-reihige Hecke anzupflanzen. Pflanzabstand 1 x 1,5 m. Zu verwendende Gehölze können der Begründung entnommen werden.

5.4 In Flächen nach Planzeichen B.2.1 mit Planeinschrieb "lockere Strauchpflanzung" ist eine lockere Strauchpflanzung in Gruppen zu je 3-5 Pflanzen vorzunehmen. Der Pflanzabstand beträgt mind. 1,5 m. u verwendende Gehölze der Begründung entnommen werden.

5.5 Je 350 m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum 1.-2. Wuchsgrößenklasse zu pflanzen.

5.6 Bepflanzung von Stellplätzen: Je 8 PKW-Stellplätze ist ein heimischer Baum im Umfeld zu pflanzen. Hinweis: geeignete trocken- und hitzeresistente Baumarten können der Begründung entnommen werden.

6 Schallschutz

6.1 Die im Ur-Bebauungsplan vom 21.08.1995 unter 1.3 und 1.4 getroffenen textlichen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

E HINWEISE DURCH TEXT

- 1 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. Gemäß Art. 23 BayStrWG sind Sitznöbel, Freisitzflächen, Stahlbleche zur Geländeabfangung und Skulpturen mit einem Mindestabstand von 16,0 m von der Fahrabahnkante der St 2127 zu errichten.
- 2 Die Errichtung von Werbeanlagen ist in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde zu prüfen.

PRAÄMBEL

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

- 1 Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - 2 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.
 - 3 Der Entwurf in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - 4 Die Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Freyung, den

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

5 Ausgefertigt
Freyung, den

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

6 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

A	11.12.2025 Vorentwurf	ks
NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG
NOTIZEN		

VORENTWURF

PROJEKT / VORHABEN
Bebauungsplan Speltenbach Deckblatt 8

PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR
Stadt Freyung

ADRESSE

PLANGRUNDLAGE:
DFK Stand: 08.04.2025

Passau, den 2025

Spör (Planverfasser)

G+2S GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDA Dipl.-Ing.e
Telefon: +49 851 85 17 17 00
E-Mail: info@reiter-hahne.de

REITER - HAHNE
R+H ARCHITEKTEN + INGENIEURE

Telefon: +49 851 490 77 66

E-Mail: info@reiter-hahne.de

PROJEKTNUMMER INDEX S. oben
DATUM 11.12.2025 DATENAME 3501.VWX

DRUCK DATUM 11.12.2025 PLAN-NR. 3501.B

PLANGROSSE 0,8 / 0,53

MASSTAB 1:1000

GEZEICHNET ks GEPRÜFT sp SEITE 0

Freyung, den

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

3501.B