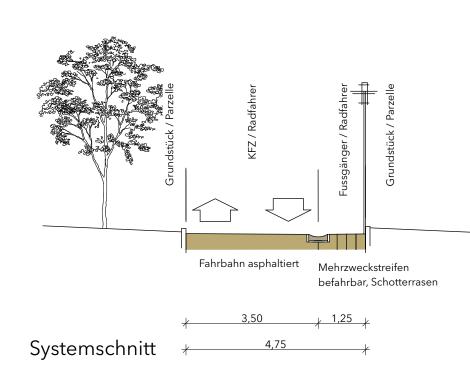
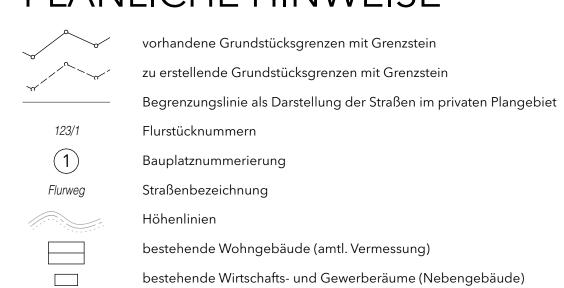


Schnitt (ohne Maßstab)



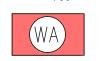
max. 6,50m

PLANLICHE HINWEISE



A PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)



(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

Illgemeines 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

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

GFZ (0,8) Geschossflächenzahl: zulässiges Höchstmaß nach §20 BauNVO

Bauweise: o = offene Bauweise g = geschlossene Bauweise

FD = Flachdach PD = Pultdach

WD = Walmdach

1.2.1			Zahl der möglichen Vollgeschosse nach Planeintrag
1.2.2	GRZ	0,4	Grundflächenzahl: zulässiges Höchstmaß nach §19 BauNVO

1.2.3 Nutzungsschablone - Erläuterung

Art der	Zahl der
baulichenNutzung	Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
(GRZ)	(GFZ)
Bauweise	Dachform/ -Neigung (SD_FD)

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

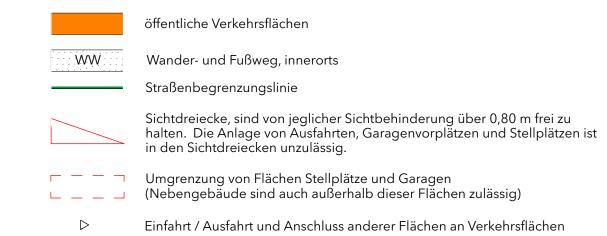
offene und geschlossene Bauweise nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

1.4 Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen 2.4 Garagen, Zufahrten, Stellplätze und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Baugrenze (Abstandsflächen nach § 6 BayBO sind einzuhalten)

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

1.5 Verkehrsflächen

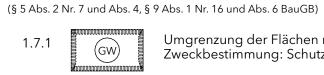


1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

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 varia
1.6.4	•	Pflanzung, heimischer, standortgerechter Einzelbaum gemäß textliche Festsetzungen. Freie Standortwahl innerhalb des Grundstückes.
1.6.5		Pflanzung freiwachsende Hecke gemäß textliche Festsetzungen

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

zu erhaltende Bäume



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 BauBG)
1	.8.2		Bebauungsvorschlag mit Hauptfirstrichtung
1	.8.3		Firstrichtung: Firstrichtung verbindlich
1	.8.4	⊳ Ga	Garage mit Garagenzufahrt
1	.8.5		Böschung

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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:

2.2.8 Farben:

	2 0.0	Flachdach bei Garagen ist nur begrünt zulässig, Neigung von 0°-5°		
2.2.2	Dachdeckung:	kleinteilige Ziegeldeckung; naturrot, nicht glänzend, unzulässig sind Großflächenziegel Blecheindeckung, hellgrau (nicht reflektierend)		
2.2.3	Kniestock:	Kniestock max. 0,80 m zulässig		
2.2.4	Dachaufbauten:	Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig		
2.2.5	Wandhöhe: (traufseitig)	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 kleinteiligen Faserzementplatte (<30 x 30 cm), Fliesen und Aluminiumfassaden und Wellblech. Unbehandelte Holzfassaden sind erwünscht.		

Satteldächer mit 15° - 30° Neigung (Gleiche Neigung für beide Dachflächen)

1,5 zu 1 einzuhalten.

Es ist eine Gebäudegeometrie des Haupthauses von Länge zu Breite von mind. 3.2 Okologie 2.2.9 Gebäudeform: 2.2.10 Hanghäuser Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1.50 m auf Gebäudetiefe anzuwenden (Hangbauweise).

grelle Farbtöne sind unzulässig

2.3 Versorgungs- und Telefonanlagen

2.3.1 Versorgungs- und Telefonanlagen sind unterirdisch zu verlegen

- 2.4.1 Offene Fahrzeugstellplätze sind zugelassen. An der Grundstücksgrenze zusammengesetzte 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 Garagenvorderkante 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 Grundstücke und in Holzbauweise zulässig.
- 2.4.4 Offene Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Schotterrasen, Natursteinplaster)

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 freizuhalten. 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 / Geländeauf- schüttungen	Auf- und Abtragsböschungen sind bis zu jeweils 1,50 m ab Urgelände gestatte Sonstige Geländemodellierungen sind im Einzelfall der Genehmigungsbehörd 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

Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zur offenen Landschaft sind nur - 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 wasseraufnahmefähig 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 mehr 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 Laubbaum (Hausbaum) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Am Rand des Baugebietes ist von den Bauwilligen ein privater Grünstreifen anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

- 3.1.3 Geschnittene 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.

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	Felsenbirne Kornelkirsche Haselnuss Perlmutt-Strauch
b) Kleinkronige Bäume Carpinus betulus Acer campestre Sorbus aucuparia Crataegus lav.'Carrierei' Buxus semp. arbor. Cornus sanquinea Hibiscus syriacus Lonicera xylosteum Philadelphus coronarius Ribes sanguineum Spiraea arguta Viburnum fragans Taxus baccata Prunus avium Crataegus Viburnum opulus Rhamnus cathartica Sambucus nigra	Buchsbaum Hartriegel Roseneibisch Heckenkirsche	Ligustrum vulgare Prunus spinosa Rosa Syringa vulgaris Weigela 'Bristol Pyrus communis Prunus padus Viburnum lantana Enonymus europaeus Rosa canina Hippophae rhamnoides	Liguster Schlehe Strauchrosen Flieder Weigelie Wildbirne Gewöhnliche Traubenkirs Wolliger Schneeball Pfaffenhütchen Kreuzdorn Sanddorn
•			

Das Anpflanzen fremdländischer Nadelgehölze (z.B. Thujen, Scheinzypressen, u. Ä.) ist für den

Alternativ zu 3.1.6 a und b können auch heimische Obstbäume (Hochstamm) gepflanzt werden.

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

gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes untersagt und unzulässig.

Eine Unterpflanzung mit Zwerggehölzen, Stauden und Gräsern ist erwünscht

- 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 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 Kontrollschacht hat in gedrosselter Form zu erfolgen (Nennweite max. 40 mm. ca. 1,3 l/s). Der Überlauf der Regenswasserpufferanlage 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 ieglicher 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 Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

D TEXTLICHE HINWEISE

Bei Baumpflanzungen

- 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.
- Es ist grundsätzlich auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte 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 Bezugsfertigkeit 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 Immisionen: Die von der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche ausgehende Immissionen (v.a. Geruch, Lärm, Staub) sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften im Sinnen einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung von den Bewohnern bzw. Bauwilligen als Bestand zu dulden.

mind. 4,0 m

- 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 $0.5 \, \text{m}$ Bei Eingrünungen mit Gewächsen über 2 m Wuchshöhe 2,0 m
- 4.1.6 Umweltbericht: Die Ausarbeitung eines Umweltberichtes ist nach §13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.
- 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 auszulegen, dass ein Förderstrom von mind. 800 1/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 ingenieurtechnische 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) weitergeben 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
- 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
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis ____ öffentlich ausgelegt.
- 4. Die Stadt / Gemeinde hat mit Beschluss des Stadt- / Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschossen.

len	
	/
	/
	\
	\
	(Singal)

7. Ausgefertigt

Stadt Freyung

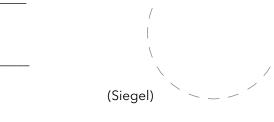
Dr. Olaf Heinrich

1. Bürgermeister

Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich 1. Bürgermeister

1. Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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.

	don	/
Stadt Freyung	, den	/
		(
		\
Dr. Olaf Heinrich		\







Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Köppenreut"

LAKRITZ

Lakritz Architekten und Stadtplaner PartGmbB

Zellner | Büttner | Füller ARCHITEKTEN Winkelbrunn 8 . 94078 Freyung . T 08551.32193-0 . F 08551.32193-29 STADTPLANER info@la-kritz.de . www.la-kritz.de

MASSSTAB PLANNUMMER Bebauungsplan mit integriertem 1:1000 Grünordnungsplan "Köppenreut" DATUM 10.08.2021