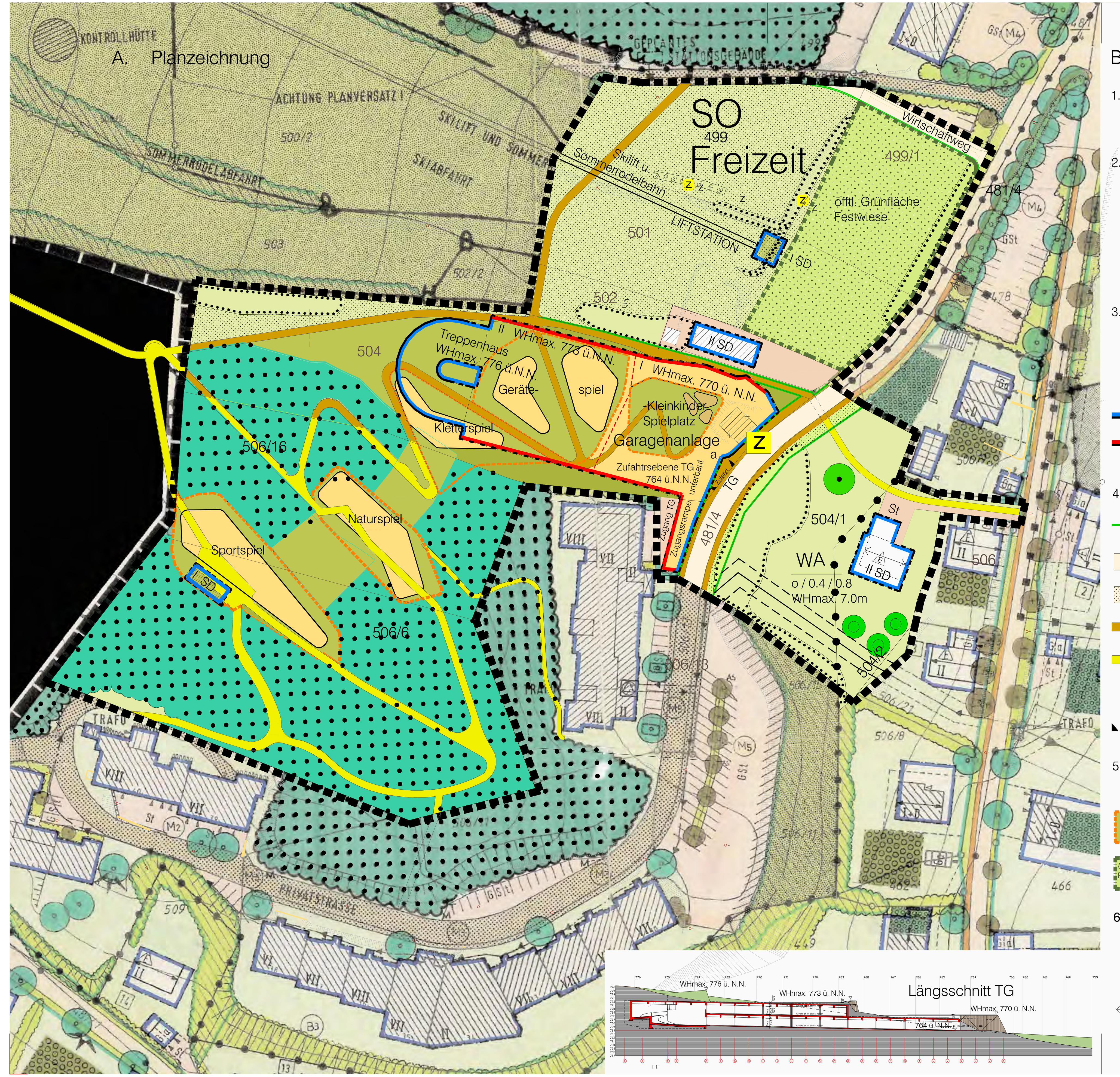
A. Planzeichnung



B. Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

SO Sondergebiet nach § 11 BauNVO
WA allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

0.4 max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,4
0.8 max. zulässige Geschossflächenzahl, hier: 0.8
II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier 2
WH max 770 ü.N.N. nach Planeintrag hier: 770 über Normalnull

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise für Garagenanlage
Baugrenze
Baulinie (f. Garagengebäude / Tiefgarage)
E Einzelhaus

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen
öffentliche Verkehrsfläche
Privatstraße
öffentlicher Fußweg / Bürgersteig
privater Fußweg, öffentlich gewidmet
St Fläche für private offene Stellplätze
Einfahrtsbereich (TG)

5. Flächen für Sport- und Spielanlagen und Veranstaltungsflächen im Freien (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Sp Flächen für Spiel und Sport
öfftl. Grünfläche Festwiese öffentlich Grünfläche / Festwiese

6. Dachformen und Firstrichtung

SD Satteldach
FD Flachdach
zul. Firstrichtung, parallel zum Gebäude

7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16 und 25)

öffentliche Grünflächen
Private Grünflächen
Baum zu erhalten
Obstbaum zu pflanzen Lage auf dem Grundstück variabel Pflanzung als Halbstamm o. Hochstamm
Z Anlage von Steinriegel, Trockenmauer als Lebensraum für die Zauneidechse mit Extensivwiesen-Saumstreifen
Z Erhalt vorhandener Böschung mit Bewuchs als Lebensraum für die Zauneidechse; eine punktuelle Anlage von Sitzstufen am Böschungsrand ist zulässig
Gehölzbestand erhalten
Wald
Z Abfangen von Zauneidechsen vor Durchgriff des Eingriffs; mind. 4 Abfangtermine bei geeigneter Witterung

8. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Deckblattänderung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Art baulichen Nutzung
besteh. Grundstücksgrenze
1 Parzellennummer
504 Flurnummer
Geländesprung (I - II Geschosse)
Höhenlinie
vorh. Bäume
besteh. Gebäude
Gebäudeabbruch
Hochspannungsfreileitung mit Sicherheitszone
Skilifttrasse

C. Festsetzung durch Text

§ 1 Bestandteile
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung (A), den Festsetzungen durch Planzeichen (B) und den Festsetzungen durch Text (C) in der Fassung vom 07. 06. 2019
Hinweise zum Umweltschutz und die Begründung sind beigefügt.

§ 2 Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich für die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es werden für die Art der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen getroffen:

(1) Im SO Freizeit sind Nutzungen / baul. Anlagen für Freizeit, Erholung, Fremdenverkehr und Tourismus zulässig: dies sind insbesondere:
- Fuß- und Wanderwege / Radwege
- Aufenthaltsflächen im Freien für Spiel und Sport
- Naherholungsflächen im Freien
- Gastronomie mit Aussenbewirtungsflächen und Betriebsleiterwohnung
- Garagengebäude bzw. Tiefgaragen oder Hanggaragen, erdüberdeckt (begrünt, wassergebundene Beläge ...)
- Betriebsgebäude für (Ski-)Liftanlagen

(2) Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan als " WA " bezeichnete Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Nicht zulässig sind Tankstellen, auch nicht ausnahmsweise.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) max. 2 (Voll -)Geschosse (II) - nach Planeintrag
(2) GRZmax. 0.4 - im Allgemeinen Wohngebiet (WA)
(3) GFZmax. 0.8 - im Allgemeinen Wohngebiet (WA)
(4) maximale Wandhöhen: nach Planeintrag bzw. nach Festsetzung Bestandsbebauungsplan Gemessen wird von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Wand.
(5) Erforderliche Gebäudeteile / Aufbauten auf der Garagenanlage wie Treppenhäuser, Aufzüge o.ä. sind bei Einhaltung entspr. Grenzabstände auch über die festgesetzten max. Wandhöhen hinaus zulässig.

§ 5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 bzw. § 23 BauNVO)

(1) Für den Bereich SO wird abweichende Bauweise festgesetzt. Wie offene Bauweise, jedoch sind auch ausnahmsweise Gebäude über 50m zulässig.
(2) Für den Bereich WA wird offene Bauweise festgesetzt.
(3) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
(4) Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
(5) An Baulinien (TG) ist anzubauen. Rücksprünge - vertikal oder auch schräg sind zulässig. Bei baulichen Anlagen an Baulinien sind keine Abstandsflächen einzuhalten.
(6) Untergeordnete Gebäudeteile bzw. Vorbauten im Sinne des Art.6 (8) BayBo dürfen über die Baugrenze bis zu 1.5m vortreten.

§ 6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

(1) Stellplätze und Garagen sind nur in den festgesetzten Flächen zulässig.
(2) Grenzgaragen sind zulässig, soweit sie die Anforderungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO einhalten.
(3) Stellplatzschlüssel nach GaStellV bzw. nach dem Stellplatzschlüssel der Stadt Freyung.

§ 7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.4 BauGB)

(1) Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.
(2) Zulässige Beläge für Straßenflächen
- Asphaltbelag
- Pflasterbelag (Granit, Beton)
(3) Neu zu errichtende Fußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Für den Hauptweg nördlich der geplanten Parkgarage ist eine Asphaltierung zulässig (s. Bestandsplan u. Eingriffsermittlung).
(4) Stellplätze
Im WA sind Stellplätze nur in den gekennzeichneten Flächen zulässig.

§ 8 Grünordnung

Über die Festsetzungen zu den Grünflächen des Ursprungsbebauungsplanes hinaus wird folgendes festgesetzt:

(1) Bei der Eingrünung / Freiflächengestaltung sind ausschließlich standortgerechte authochtone Pflanzsorten / Baumsorten zu verwenden.
(2) Bei genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen sind entsprechende Freiflächengestaltungspläne dem Bauantrag bezufügen.
(3) Der ermittelte Kompensationsbedarf von 5.048m² wird auf dem stadteigenen Flurstück 4319 der Gemarkung Kumreut erbracht. Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme umfasst eine Fläche von 7.217m². (Anrechnungsfaktor 0.7) . Die in der Maßnahmenplanung festgelegten Maßnahmen sind mit Satzungsbeschluss einzuleiten mit Durchführung der Pflanzmaßnahmen in der nachfolgenden Pflanzperiode sowie Durchführung der Pflegemaßnahmen ab dem Folgejahr nach Satzungsbeschluss.
(4) Für die im Eingriffsbereich erfassten potenziellen Quartiersbäume von Fledermäusen und höhlenbrütenden Vogelarten gilt:
- Die Rodung potenzieller Quartiersbäume erfolgt im Oktober im Beisein einer qualifizierten Umweltbaubegleitung.
- Vorhandene Stammabschnitte mit Höhlen werden schonend gefällt und als Quartier gesichert durch Anbringen des Stammabschnitts im verbleibenden Waldbestand (Waldrand, freier Anflug) .
- Vorhandene Nistkästen an zu fällenden Bäumen sind ausserhalb der Vogelbrutzeit zu versetzen.
(5) Potenzielle Quartiersbäume von Fledermäusen und höhlenbrütenden Vogelarten sind im Eingriffsbereich zu erfassen. Die Rodung potenzieller Quartiersbäume erfolgt im Oktober im Beisein einer qualifizierten Umweltbegleitung. Vorhandene Stammanschnitte mit Höhlen werden schonend gefällt und als Quartier gesichert d. Anbringen des Stammabschnittes im verbleibenden Waldbestand (Waldrand, freier Anflug) . Vorhandene Nistkästen an zu fällenden Bäumen sind außerhalb der Vogelbrutzeit zu versetzen.
(6) Bei der Anlage von Wegen in Extensivwiesen ist die bauliche Inanspruchnahme während der Bauphase zu minimieren, sofern in den Extensivwiesen keine weiteren Veränderungen (intensive Freizeitnutzung) geplant ist.
(7) Als Einfriedung sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen oder Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis zu einer max. Höhe von 1.2 m zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (es sind ausschleißlich Punktfundamente zulässig) . Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muß mind. 15 cm betragen.
(8) Auf offenen, nicht unterbauten PKW-Stellplätzen sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig, (z.B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, wassergebundene Decken) . Alternativ ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ausreichend versickerungsfähige Grünflächen möglich. Je 10 Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum in Hochstammqualität gemäß Auswahlliste im Umweltbericht zu pflanzen.
(9 Die Festwiese kann als Rasen, Blumenwiese oder auch als Schotterrasen gestaltet werden. In untergeordnetem Umfang sind befestigte Flächen möglich (bis max. 25%) .

§ 9 Gebäudegestaltung

(1) Die Garagenanlage / Tiefgarage im Planungsbereich ist mind. 60 cm zu überdecken und entsprechend intensiv oder extensiv zu begrünen bzw. in die Freiflächengestaltung zu integrieren.
(2) Dachdeckung für Gebäude im WA: Satteldach mit Ziegel- oder Blechdeckung, 22° - 27° Dachneigung Wandhöhen werden vom vorhandenen Gelände talseits bis zum Schnittpunkt Fassade - Dachhaut gemessen.

§ 10 Beleuchtung
In Waldflächen ist die Errichtung zusätzlicher, dauerhafter Beleuchtungseinrichtungen nicht zulässig. Die Errichtung neuer Beleuchtungseinrichtungen bleibt auf den straßennahen Bereich und das engere Umfeld von Gebäuden und Parkgarage beschränkt.

Hinweise

1 Schallschutz

In den Einzelgenehmigungsverfahren ist auf Anforderung der Genehmigungsbehörde die Vorlage schalltechnischer Gutachten notwendig.Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm bzw. Nr. A.1.2 der 18. BlmSchV, dass die Beurteilungspegel der vom jeweils geplanten Vorhaben ausgehenden Geräusche unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel für gewerbliche Anlagen nach den Vorgaben der TA Lärm und für Freizeit- und Sportanlagen nach den Vorgaben der 18. BlmSchV) die Immissionsrichtwerte aus Nr. 6.1 der TA Lärm bzw. nach §2 Abs. 2 der 18. BlmSchV einhalten oder unterschreiten können.Für Immissionsorte in den Sondergebieten ist die Festsetzung Nr. 0.7.1 des Bebauungsplanes "Solla-Hermannsau-Geyersberg" zu berücksichtigen.

2 Freiflächengestaltung / Grünordnung

Bei allen genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen ist ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan dem Bauantrag beizulegen.

3 Landwirtschaft

Eine ordnungsgemäße Nutzung der anschl. landwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden - ebenso evtl. davon ausgehende Immissionen (Geruch, Staub, Lärm...) .
Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.
Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

4 Baumsturzzonen

Bei allen (neuen) baulichen Anlagen sind entspr. Baumsturzzonen zu beachten.
Insbesondere ist die Baumsturzzone im erweiterten WA zu beachten.
Soweit Bauwerke in der Baumsturzzone (25m) liegen, sind die Dächer baumfallsicher verstärkt auszubilden.
Zusätzlich ist hier eine Haftungsausschlusserklärung gegenüber den Waldeigentümern und gegenüber den Behörden auszustellen.

5 Bayernwerk AG

Vorhandene Versorgungsleitungen im Planungsgebiet sind zu beachten und dürfen nicht beeinträchtigt werden. Evtl. freigelegte Leitungen dürfen erst nach fachtechnischer Überprüfung wieder verfüllt werden.
Auf enstpr. Unfallverhütungsvorschriften wird hingewiesen.
Bei Neupflanzungen sind entspr. Sicherheitsabstände (je 2.5m) einzuhalten bzw. zu beachten.
Der Schutzbereich für Kabeltrassen beträgt bei Aufgrabungen je 2.5m beidseits der Trasse.

6 Feuerwehr

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.
Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentl. Straßen und Wege erreichbar sein.
Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschl. ihrer Zufahrten müssen den entspr. Richtlinien und der DIN 14090 entsprechen.
Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten nach DIN 3222 so auszulegen, daß ein Förderstrom von mind. 1600l/min über 2 Stunden erreicht wird. Der Fießdruck darf nicht unter 2.5 bar liegen.

7 Telekom

In den Randbereichen des Planungsgebietes liegen Telekommunikationsanlagen der Telekom.
Vor Tiefbauarbeiten über bzw. in unmittelbarar Nähe ist das zuständige Ressort der Telekom zu verständigen.

8 Waldwasser

Bei Baumaßnahmen im Bereich des vorh. Steuerkabels ist der Zweckverband Wasserversorgung Bayerischer Wald zu verständigen.

9 Wasserwirtschaft

Bei Geländeanschnitten ist mit Hang- und Schichtwasseraustritten zu rechnen sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser. Der Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

10 Müllabfuhr

Für die neue Bauparzelle im WA ist eine Abholstelle an der öffentl. befahrbaren Straße im Osten (FINr. 581/1) bereitzustellen (3-Tonnensystem) .

Stadt Freyung

Bebauungsplan " SO Freizeit Geyersberg "

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 09. 05. 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „ SO Freizeit Geyersberg " beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am . . . . . . 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom . . . . . . 2019 hat in der Zeit vom . . . . . . 2019 bis . . . . 2019 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom . . . . . . 2019 hat in der Zeit vom . . . . . 2019 bis . . . . . 2019 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes " SO Freizeit Geyersberg " in der Fassung vom . . . . .2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . 2019 bis . . . . 2019 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes " SO Freizeit Geyersberg " in der Fassung vom . . . . . 2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . . .2019 bis . . . . . . 2019 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrates vom . . . . . . 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes " SO Freizeit Geyersberg " gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom . . . . . . 2019 als Satzung beschlossen.

Freyung, den 2019

Stadt Freyung (Siegel)

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Freyung, den 2019

Stadt Freyung (Siegel)

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister

8. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans „ SO Freizeit Geyersberg " wurde am . . . . 2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes " SO Freizeit Geyersberg " ist damit in Kraft getreten.

Freyung, den 2019

Stadt Freyung (Siegel)

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister

N

WENZL BDA
ARCHITEKTEN
DR. ERNST-DERRA-STR. 8
94036 PASSAU
TELEFON 0851/75692-0
TELEFAX 0851/75692-20
www. wenzl-architekten.de
info@wenzl-architekten.de

Vorentwurf	31. 01. 2019	MASSTAB 1/1000
Entwurf	07. 06. 2019	
Endfassung		Planformat 1043 / 594