

BEBAUUNGSPLAN

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

"BP SOLLA-HERMANNSAU-GEYERSBERG" DECKBLATT 25

STADT FREYUNG

FREYUNG, DEN 25.10.2019



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "SOLLA-HERMANNSAU-GEYERSBERG"
DURCH DECKBLATT 25 (ÄNDERUNG TEILBEREICH DECKBLATT 20).
DIE ÄNDERUNG WIRD IM VEREINFACHTEN
VERFAHREN NACH § 13 BauGB, DURCH BEKANNTMACHUNG
ÄNDERUNGSBESCHLUSS GEMÄSS §2 ABS. 1 SATZ 2 BauGB DURCHGEFÜHRT.

1. GELTUNGSBEREICH

- 1.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DER ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 25
- 1.2 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DER ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 20
- 1.3 ABGRENZUNGSLINIE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
ZULÄSSIG SIND WOHNGEBÄUDE MIT NICHT
MEHR ALS 4 WOHNUNGEN (§ 4 BauNVO)
AUSNAHMEN NACH § 4 ABS. 3 SIND NICHT
ZULÄSSIG
GRUNDFLÄCHENZAHL 0.4
GESCHOSSFLÄCHENZAHL 1.2

3. BAUWEISE, GRUNDSTÜCKSGRÖSSE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 3.1 BAUWEISE: OFFEN
(§ 22 ABS. 1 UND 2 BauNVO)
- 3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
 BAUGRENZE (§23 ABS.1 i.V.m. ABS.3 BauNVO)

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.1 VERKEHRSFLÄCHEN
 STRASSENBEGLEITGRÜN
 ENTWÄSSERUNGSRINNE
 FAHRBAHN : ASPHALTDECKE
 PFLASTER EINZEILIG
 STRASSENBEGLEITGRÜN
- 4.2 GARAGENZUFAHRT / ZUGÄNGE
IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE
- 4.3 STELLPLATZFLÄCHEN FÜR BESUCHER
IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE

5. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 5.1 ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
IM WA NACH § 20 BauNVO
- 5.2 U+E+1 ZULÄSSIG SIND UNTERGESCHOSS UND 2 VOLLGESCHOSSE
ALS HÖCHSTGRENZE
ERDGESCHOSS UND OBERGESCHOSS SOWIE UNTERGESCHOSS
(HANGBAUWEISE)
- 5.3 PRO WOHNUNG IST MINDESTENS 1 STELLPLATZ IN FORM
VON GARAGEN ODER FREIEN STELLPLÄTZEN AUF DEM
BAUGRUNDSTÜCK ZU SCHAFFEN + 10% BESUCHERSTELLPLÄTZE
(SIEHE HIERZU STELLPLATZVERORDNUNG DER STADT FREYUNG)

6. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (ART. 81 BayBO)

6.1 HAUSTYP (HAUPTGEBÄUDE)

UNTERGESCHOSS MIT 2 VOLLGESCHOSSEN

HAUSFORM :

SATTELDACH 15 - 25 °

DACHDECKUNG :

ZIEGEL, BETONPFANNEN UND BLECHDECKUNGEN
FARBTÖNE: NATURROT, BRAUN, ERDFARBEN, ANTHRAZIT,
SOWIE BLECHDECKUNGEN SÄMTLICHE GRAUTÖNE.
UNBEHANDELTE METALLDECKUNGEN AUS KUPFER
UND ZINK SIND ZUR DACHEINDECKUNG NICHT
ZUGELASSEN.

DACHGAUBEN :

ZWERGIEBEL BERG- UND TALSEITIG SIND ZULÄSSIG,
BIS 5,5m BREITE. DIE FIRSTOBERKANTE DES ZWERG-
GIEBELS IST BIS ZU 1,00 m UNTER DER
FIRSTOBERKANTE DES HAUPTDACHES ZULÄSSIG.
(SIEHE ZEICHNUNG)

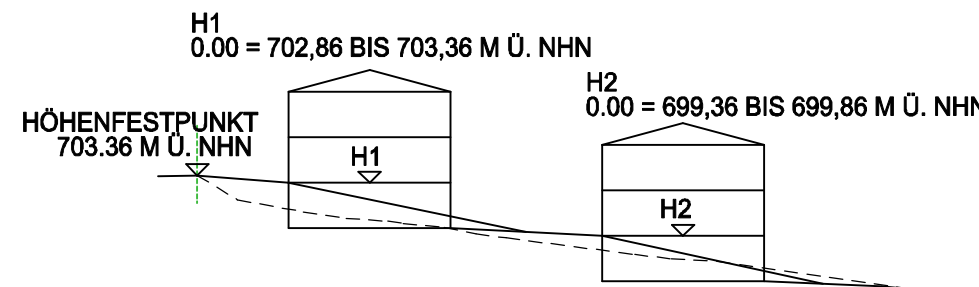
WANDHÖHE:

GEM. ARTIKEL 6 ABS. 4 BayBO.
BEI U+II MAX. 9,00m (TALSEITIG) UND 6,50m (BERGSEITIG)
AB FESTGELEGTEM GELÄNDE LT. GELÄNDESCHNITT,
BEZUG WANDHÖHE; NEU FESTGESETZTES GELÄNDE
BIS OK DACHHAUT (SIEHE PUNKT 6.2).

6.2 HÖHENFESTLEGUNG

DIE HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER IST GEMÄSS GELÄNDESCHNITT
FESTGELEGT UND KANN BIS ZU 50 CM NACH UNTEN VARIIEREN.

GELÄNDESCHNITT



6.3 FIRSTRICHTUNG

DIE EINZUHALTENDE FIRSTRICHTUNG HAT PARALLEL
ZUM MITTELSTRICH BZW LEICHT VARIERT BIS < 10°
ZU DEN ENTSPRECHENDEN DARSTELLUNGEN IM
BEBAUUNGSPLAN ZU VERLAUFEN.

DACHÜBERSTAND

MINDESTENS 0,80 m, ORTGANGÜBERSTAND BEI
BALKONEN BIS ZU 2,00 m ZULÄSSIG.

SOLAR- UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN

SIND GRUNDSÄTZLICH ZULÄSSIG. SIE SIND JEDOCH
UNAUFDRINGLICH UND ZURÜCKHALTEND ZU
GESTALTEN UND DEM BAUKÖRPER UNTERGEORDNET
ANZUPASSEN.

7. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

- 7.1 BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZE
- 7.2 AUFZUHEBENDE FLURSTÜCKSGRENZE
- 7.3 BESTEHENDE WOHN- UND NEBENGEBÄUDE
- 7.4 BAUKÖRPER NEU VORGESCHLAGENE FORM
- 7.5 HÖHENLINIE
- 7.6 FLURNUMMER
- 7.7 ZU PFLANZENDER BAUM GEM. TEXTLICHER FESTSETZUNG
- 7.7 ZU PFLANZENDE STRAUCHHECKE
GEM. TEXTLICHER FESTSETZUNG

VERFAHRENSHINWEISE

1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS

DER STADTRAT DER STADT FREYUNG HAT IN DER SITZUNG VOM 18.02.2019 DIE AU-
STELLUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SOLLA-HERMANNSAU-GEYERSBERG"
DURCH DECKBLATT 25 BESCHLOSSEN. DER ÄNDERUNGSBESCHLUSS WURDE AM 02.11.2019
ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

FREYUNG, DEN __, 2019

(HEINRICH, 1. BGM)

2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

DER ENTWURF ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SOLLA-HERMANNSAU-
GEYERSBERG" DURCH DECKBLATT NR 25 IN DER FASSUNG VOM 21.10.2019 WURDE
MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS §13 BauGB I.V.M. §3 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM
11.11.2019 BIS 10.12.2019 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

FREYUNG, DEN __, 2019

(HEINRICH, 1. BGM)

3. FACHSTELLENBETEILIGUNG

ZU DEM ENTWURF ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SOLLA-HERMANNSAU-
GEYERSBERG" DURCH DECKBLATT NR 25 IN DER FASSUNG VOM 21.10.2019 WURDEN DIE
BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS §13 BauGB
I.V.M. §4 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM 11.11.2019 BIS 10.12.2019 BETEILIGT.

FREYUNG, DEN __, 2019

(HEINRICH, 1. BGM)

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER STADTRAT DER STADT FREYUNG HAT MIT BESCHLUSS VOM __, 2019 DIE ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES "SOLLA-HERMANNSAU-GEYERSBERG" DURCH DECKBLATT 25
GEMÄSS §10 ABS. 1 BauGB IN DER FASSUNG VOM __, __, __, 2019 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FREYUNG, DEN __, 2019

(HEINRICH, 1. BGM)

5. AUSFERTIGUNG

FREYUNG, DEN __, 2019

(HEINRICH, 1. BGM)

6. ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

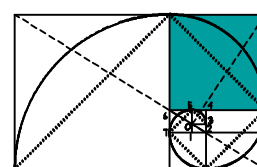
DER BESCHLUSS ÜBER DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SOLLA-HERMANNSAU-
GEYERSBERG" DURCH DECKBLATT 25 WURDE AM __, __, __, 2019 GEMÄSS §10 ABS. 3 BauGB
ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SOLLA-
HERMANNSAU-GEYERSBERG" DURCH DECKBLATT NR. 25 IST DAMIT IN KRAFT GETRETEN.

FREYUNG, DEN __, 2019

(HEINRICH, 1. BGM)

STADT
FREYUNG
BEBAUUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET
"BP SOLLA-HERMANNSAU-GEYERSBERG"
DECKBLATT 25

LANDKREIS
FREYUNG-GRAFENAU



ARCHITEKTURBÜRO MAXIMIL THALLER
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND BAULEITPLANUNG
RATHAUSPLATZ 3 , 94078 FREYUNG



Stadt Freyung



BEBAUUNGSPLAN

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

“SOLLA-HERMANNSAU-GEYERSBERG“

ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 25

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Begründung	2-8
B. Anlagen	9





A BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGEBIET „SOLLA-HERMANNSAU-GEYERSBERG“ ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 25 STADT FREYUNG – LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- | | | |
|-----|---|---------|
| 1.1 | Zweck und Ziel der Planung | Seite 4 |
| 1.2 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | Seite 4 |

2. Beschreibung der Planungsgebiete

- | | | |
|-----|---------|---------|
| 2.1 | Lage | Seite 3 |
| 2.2 | Gelände | Seite 3 |

3. Beschreibung der Planungsgebiete

- | | | |
|-----|--|---------|
| 3.1 | Lage und Beziehungen zum Ort | Seite 5 |
| 3.2 | Bebauungskonzept | Seite 5 |
| 3.3 | Erschließung | Seite 6 |
| 3.4 | Gemeinbedarfs- und öffentliche Grünflächen | Seite 6 |
| 3.5 | Gebäudegestaltung | Seite 7 |
| 3.6 | Ruhender Verkehr und Fußwegverbindung | Seite 7 |

4. Flächen- und Dichtedaten

- | | | |
|-----|-------------------------|---------|
| 4.1 | Grundflächenzahl GRZ | Seite 8 |
| 4.2 | Geschossflächenzahl GFZ | Seite 8 |





1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Zweck und Ziel der Planung

Die Kreisstadt Freyung hat die Änderung des Bebauungsplanes „WA Solla-Hermannsau-Geyersberg“ durch Deckblatt 25 beschlossen.

Die Änderung umfasst einen Teilbereich des Deckblattes 20.

Es soll eine Verdichtung der vorgesehenen Wohnbebauung angestrebt werden.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 wird im Bereich dieses Bebauungsplanes durch das Deckblatt Nr. 16 geändert.

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.





2. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage

Das Baugebiet Deckblatt 25 liegt am östlichen Ende der bestehenden Ortschaft Solla, im Anschluss an das Allgemeine Wohngebiet (WA). Die Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 1,5 km

Eine kurze Fußgänger Verbindung vom neuen Baugebiet zum Ortszentrum ist über das vorhandene Straßen- und Fußwegenetz gegeben.

Im Nord-Osten und Nord-Westen wird das Planungsgebiet von gliedernden Freiflächen begrenzt.

Das Gebiet wird im Süd-Osten von Waldflächen eingegrenzt. Im Süd-Westen wird das Baugebiet von der Gemeindestraße „Freyunger Weg“ gefasst, welche auf der gegenüberliegenden Seite an ein, im Flächennutzungsplan ausgewiesenes, bestehendes Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet für Freizeit und Erholung grenzt.

2.2 Gelände

Das Baugebiet besitzt eine mittel geneigte Hanglage Richtung Nord-Osten und umfasst die Größe von ca. 1415,00 ha. Es erstreckt sich auf die Flur Nr. 311/2 (Teilfläche) und die Flur Nr. 311/1 Gemarkung Ort.

Die vorgesehene Bebauung ist trotz der Hangneigung aufgrund der mit den Höhenlinien angepassten Erschließungsstraße ohne größere Geländeeinschnitte in Form von Ausschüttungen und Abgrabungen zu bewältigen.

Es wird versucht, die Geländeeinschnitte für die Erschließungsstraße so gering wie möglich zu halten,





3. Planungshinweise

3.1 Lage und Beziehungen zum Ort

Das Planungsgebiet wird vom Ortskern der Stadt Freyung über die Staatsstraße 2132, die Gemeindeverbindungsstraße Freyung-Geyersberg sowie die Gemeindestraße „Freyunger Weg“ erreicht.

Die Stadtmitte mit allen infrastrukturellen Einrichtungen für den täglichen und langfristigen Bedarf liegt in ca. 1,5 km Entfernung.

Das Planungsgebiet liegt direkt an der oben genannten Straßen.

Ein Fußweg führt von der Ortsstraße Flur Nr. 422/0, zwischen den Grundstücken Flur Nr. 314 und Flur Nr. 345 durch den Wald in das Gewerbegebiet am Bahnhof.

Ein weiterer Fußweg führt neben der Ortsstraße Richtung Stadtzentrum.

3.2 Bebauungskonzept

Die Nutzung des geplanten Gebietes soll gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Die in der BauNVO § 4 nur ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden für dieses Baugebiet aus folgenden Gründen ausgeschlossen.

- Starke Hangneigung mit Parzellierung als Einzelgebäude.
- Die Verkehrserschließung wurde ausschließlich in Bezug auf Straßenprofilierung für eine Wohnnutzung abgestimmt.
- Für die ausgeschlossenen Nutzungen stehen im restlichen Stadtgebiet von Freyung ausreichend Baumöglichkeiten zur Verfügung.

Das Deckblatt 25 sieht gemäß dem Wunsch des Bauwerbers die Erstellung von zwei Gebäuden mit maximal 4 Wohnungen sowie ein Untergeschoss (Hanggeschoss) für Technik- und Nebenräume und die notwendigen Stellplätze vor.

Wandhöhen sowie Dachform- und Dachneigung sind in Punkt 6.1 - 6.3 der Textlichen Festsetzungen festgelegt.





3.3 Erschließung

- Verkehrserschließung
Das Baugrundstück ist durch dem im Süden vorbeiführenden „Freyunger Weg“ (Gemeindestraße) verkehrsmäßig erschlossen.
Im Grundstück ist eine südöstlich angelegte Stichstraße zu den Vorplatzbereichen der beiden Wohnhäuser geplant.
- Wasserversorgung
Das Planungsgebiet ist ausreichend durch das zentrale Ortswasser-
netz der Stadt Freyung gesichert.
- Abwasserbeseitigung
Der Ortsteil Solla ist an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt
Freyung angeschlossen.
- Energieversorgung
Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der
Bayernwerk AG.
- Abfallwirtschaft
Die örtliche Müllbeseitigung ist durch ein Privatunternehmen gesichert.
Die zentrale Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband „Abfall-
wirtschaft Donau-Wald“.

3.4 Gemeinbedarfs- und öffentliche Grünflächen

Die erschließende Stichstraße sowie die Vorplatzbereiche von den beiden Häusern sind eingeschränkt nutzbar (Privatbereiche ohne Abgrenzungen) und können so als Spiel- und Aufenthaltsbereiche genutzt werden.





3.5 Gebäudegestaltung

Für die Bebauung an der beplanten Fläche sind nur Einzelgebäude vorgesehen.

Die Gestaltung und die vorgeschlagenen Bauweisen können aus den Textlichen Festsetzungen der Punkte 6.1 bis einschließlich 6.3 entnommen werden.

In den Festsetzungen wurden bezüglich der Dachform und Firstrichtung auf die Möglichkeit der alternativen Energiegewinnung Rücksicht genommen.

Die Baugrenzen sind unter Berücksichtigung des Art. 6 der BayBO so großzügig wie möglich festgelegt, so dass eine individuelle Bebauung der einzelnen Parzellen des künftigen Bauwerber möglich ist.

Die Gebäudestellung wurde der Hangneigung sowie dem Hangverlauf und dem Straßenverlauf angepasst.

Siehe hierzu Geländeschnitt in Punkt 6.2 der Textlichen Festsetzungen.

3.6 Ruhender Verkehr und Fußwegverbindung

Für den ruhenden Verkehr sind für jede der zwei Parzellen ausreichend Stellplätze in Form von Garagen oder offenen Stellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Freyung vorgesehen.

Die Zufahrten zu diesen Stellplätzen dürfen nicht durch Zäune und Tore von den öffentlichen Verkehrsflächen abgetrennt werden.

Eine ausreichende Fußwegverbindung zum Stadtkern ist vorhanden.





4. Flächendaten

4.1 Grundflächenzahl GRZ

$$\text{GRZ} = \frac{\text{ÜBF}}{\text{GRFL}} = \frac{560,00 \text{ m}^2}{1.415,00 \text{ m}^2} = \mathbf{0,39}$$

4.2 Geschossflächenzahl GFZ

$$\text{GFZ} = \frac{\text{BGF}}{\text{GRFL}} = \frac{1.680,00 \text{ m}^2}{1.415,00 \text{ m}^2} = \mathbf{1,18}$$

GRFL	=	Grundstücksflächen	=	1.415,00 m ²
ÜBF	=	Überbaubare Flächen	=	560,00 m ²
GRZ	=	Grundflächenzahl	=	0,39
GFZ	=	Geschossflächenzahl	=	1,18
BGF	=	Bruttogrundrissfläche	=	1.680,00 m ²





B ANLAGEN

Anlage 1:	Luftbild als Übersichtsplan	
Anlage 2:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	M 1/5000
Anlage 3:	Lageplan	M 1/1000
Anlage 4:	Auszug aus dem Bebauungsplan Solla-Hermannsau-Geyersberg Deckblatt 20	M 1/1000
Anlage 5:	Lageplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ Deckblatt 25	M 1/1000

Aufgestellt : Freyung, 21.10.2019

Architekturbüro
Dipl.-Ing. (FH) Maximil Thaller
Rathausplatz 3, 94078 Freyung



BEBAUUNGSPLAN

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

"BP SOLLA-HERMANNSAU-GEYERSBERG" DECKBLATT 25

LUFTBILD



BEBAUUNGSPLAN

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

"BP SOLLA-HERMANNSAU-GEYERSBERG" DECKBLATT 25

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 5000



BEBAUUNGSPLAN

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

"BP SOLLA-HERMANNSAU-GEYERSBERG" DECKBLATT 25

LAGEPLAN M 1 : 1000



ALLGEMEINES WOHN GEBIET

"BP SOLLA-HERMANNSAU-GEYERSBERG"
DECKBLATT 25

AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN "SOLLA-HERMANNSAU-GEYERSBERG"
DECKBLATT 20 **M 1 : 1000**



BEBAUUNGSPLAN

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

"BP SOLLA-HERMANNSAU-GEYERSBERG" DECKBLATT 25

STADT FREYUNG

FREYUNG, DEN 26. 10.2019



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "SOLLA-HERMANNSAU-GEYERSBERG" DURCH DECKBLATT 25 (ÄNDERUNG TEILBEREICH DECKBLATT 20).
DIE ÄNDERUNG WIRD IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB, DURCH BEKANNTMACHUNG ÄNDERUNGSBESCHLUSS GEMÄSS §2 ABS. 1 SATZ 2 BAUGB DURCHFÜHRT.

1. GELTUNGSBEREICH

1.1 — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

DER ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 25

1.2 — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

DER ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 20

1.3 — ABGRENZUNGSLINIE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)

ZULASSIG SIND WOHNGEBÄUDE MIT NICHT MEHR ALS 4 WOHNUNGEN (§ 4 BAUNVO)

AUSNAHMEN NACH § 4 ABS. 3 SIND NICHT ZULASSIG

GRUNDFLÄCHENZAHL 0.4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL 1.2



BAUWEISE: OFFEN (§ 22 ABS. 1 UND 2 BAUNVO)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

BAUGRENZE (§23 ABS.1 I.V.m. ABS.3 BAUNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGLEITGRÜN

ENTWASSERUNGSRINNE

FAHRBAHN: ASPHALTDECKE

PFLASTER EINZEILIG

STRASSENBEGLEITGRÜN

GARAGENZUFUHR / ZUGÄNGE

IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE

STELLPLATZFLÄCHEN FÜR BESUCHER

IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE

ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE

IM WA NACH § 20 BAUNVO

ZULASSIG SIND UNTERGESCHOSS UND 2 VOLLGESCHOSSE

ALS HOCHSTGRENZE

ERDGESCHOSS UND OBERGESCHOSS SOWIE UNTERGESCHOSS

(HANGBAUWEISE)

PRO WOHNUNG IST MINDESTENS 1 STELLPLATZ IN FORM

VON GARAGEN ODER FREIEN STELLPLÄTZEN AUF DEM

BAUGRUNDSTÜCK ZU SCHAFFEN + 10% BESUCHERSTELLPLATZE

(SIEHE HIERZU STELLPLATZVERORDNUNG DER STADT FREYUNG)

6. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (ART. 81 BAUGB)

6.1 HAUSTYP (HAUPTGEBÄUDE)

UNTERGESCHOSS MIT 2 VOLLGESCHOSSEN

HAUSFORM:

SATTELDACH 15 - 25 °

DACHDECKUNG:

ZIEGEL, BETONPFLANNEN UND BLECHDECKUNGEN

FARBTON: NATURROT, BRAUN, EROPFARBEN, ANTHRAXIT,

SOWIE BLECHDECKUNGEN SÄMTLICHE GRAUTÖNE,

UNBEHANDELTE METALDECKUNGEN AUS KUPFER

UND ZINK SIND ZUR DACHENDECKUNG NICHT ZUGELASSEN.

DACHGAUBEN:

ZWERGEGIEBEL, BERG- UND TALSEITIG SIND ZULÄSSIG,

BIS 5,5m BREITE. DIE FIRSTOBERKANTE DES ZWERG-

GIEBELS IST BIS ZU 1,00 m UNTER DER

FIRSTOBERKANTE DES HAUPTDACHES ZULÄSSIG.

(SIEHE ZEICHNUNG)

WANDHÖHE:

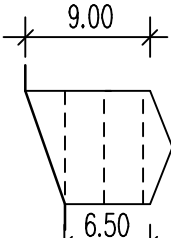
GEM. ARTIKEL 6 ABS. 4 BAUGB.

BEI U+H MAX. 9,00m (TALSEITIG) UND 6,50m (BERGSEITIG)

AB FESTGELEGTEM GELÄNDE I.T. GELÄNDESCHNITT,

BEZUG WANDHÖHE: NEU FESTGESETZTES GELÄNDE

BIS OK DACHHAUT (SIEHE PUNKT 6.2),



6.2 HÖHENFESTLEGUNG

DIE HÖHENLAGE DER BALKÖRPER IST GEMÄSS GELÄNDESCHNITT FESTGELEGT UND KANN BIS ZU 50 CM NACH UNTEN VARIIEREN.

GELÄNDESCHNITT

H1

0.00 = 702.86 BIS 703.36 M Ü. NNH

H2

0.00 = 699.36 BIS 699.86 M Ü. NNH

HÖHENFESTPUNKT

703.36 M Ü. NNH

FIRSTTRICHTUNG

DIE EINZUHALTENDE FIRSTTRICHTUNG HAT PARALLEL ZUM MITTELSTRICH BZW. LEICHT VARIERT BIS < 10° ZU DEN ENTSPRECHENDEN DARSTELLUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN ZU VERLAUFEN.

DACHOBERSTAND

MINDESTENS 0,80 m. ORTGANGÜBERSTAND BEI BALKONEN BIS ZU 2,00 m ZULÄSSIG.

SOLAR- UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN

SIND GRUNDSÄTZLICH ZULÄSSIG. SIE SIND JEDOCH UNAUFDRINGLICH UND ZURÜCKHALTEND ZU GESTALTEN UND DEM BALKORDER UNTERGEORDNET ANZUPASSEN.

9. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

7.1 BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZE

7.2 AUFZUBEHEBENDE FLURSTÜCKSGRENZE

7.3 BESTEHENDE WOHN- UND NEBENGEBÄUDE

7.4 BALKÖRPER NEU VORGESCHLAGENE FORM

7.5 HÖHENLINIE

7.6 FLURNUMMER

7.7 ZU PFLANZENDER BAUM GEM. TEXTLICHER FESTSETZUNG

7.7 ZU PFLANZENDE STRAUCHHECKE

GEM. TEXTLICHER FESTSETZUNG

VERFAHRENSHINWEISE

1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS

DER STADTRAT DER STADT FREYUNG HAT IN DER SITZUNG VOM 19.02.2019 DIE AUFSTELLUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SOLLA-HERMANNSAU-GEYERSBERG" DURCH DECKBLATT 25 BESCHLOSSEN. DER ÄNDERUNGSBESCHLUSS WURDE AM 02.11.2019 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

FREYUNG, DEN 2019

(HEINRICH, 1. BGM)

2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

DER ENTWURF ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SOLLA-HERMANNSAU-GEYERSBERG" DURCH DECKBLATT NR. 25 IN DER FASSUNG VOM 21.10.2019 WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS §13 BAUGB I.V.M. §3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 11.11.2019 BIS 10.12.2019 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

FREYUNG, DEN 2019

(HEINRICH, 1. BGM)

3. FACHSTELLENBETEILIGUNG

ZU DEM ENTWURF ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SOLLA-HERMANNSAU-GEYERSBERG" DURCH DECKBLATT NR. 25 IN DER FASSUNG VOM 21.10.2019 WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BETÄNDE GEMÄSS §13 BAUGB I.V.M. §4 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 11.11.2019 BIS 10.12.2019 BETEILIGT.

FREYUNG, DEN 2019

(HEINRICH, 1. BGM)

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER STADTRAT DER STADT FREYUNG HAT MIT BESCHLUSS VOM 2019 DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SOLLA-HERMANNSAU-GEYERSBERG" DURCH DECKBLATT 25 GEMÄSS §10 ABS. 1 BAUGB IN DER FASSUNG VOM 2019 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FREYUNG, DEN 2019

(HEINRICH, 1. BGM)

5. AUSFERTIGUNG

FREYUNG, DEN 2019

(HEINRICH, 1. BGM)

6. ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

DER BESCHLUSS ÜBER DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SOLLA-HERMANNSAU-GEYERSBERG" DURCH DECKBLATT 25 WURDE AM 2019 GEMÄSS §10 ABS. 3 BAUGB ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SOLLA-HERMANNSAU-GEYERSBERG" DURCH DECKBLATT NR. 25 IST DAMIT IN KRAFT GETRETEN.

FREYUNG, DEN 2019

(HEINRICH, 1. BGM)

STADT FREYUNG LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

"BP SOLLA-HERMANNSAU-GEYERSBERG" DECKBLATT 25

ARCHITEKTURBÜRO MAXIMIL THALLER

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND BAULEITPLANUNG

RATHAUSPLATZ 3, 94078 FREYUNG