

MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

0.1. BAUWEISE

0.1.1. offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.2.1. Bei geplanten Baugrundstücken = 700 qm

0.2.2. Auf den jeweiligen Baugrundstücken sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

0.3. EINFRIEDUNGEN

Straßenseitige Begrenzung

Art: Holzlattenzaun
Höhe: über Straßenoberkante mind. 1,00 m, max. 1,20 m
Sockel: bis max. 0,20 m zulässig
Ausführung: Oberflächenbehandlung mit farbloser Imprägnierung.
Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend.

0.4. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

0.4.1. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Flachdach: unzulässig
Wandhöhe: nicht über 2,75 m
Der Einbau in das Hauptgebäude ist zulässig.

0.4.2. Garagen und Nebengebäude (§ 14/1, § 23/5 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig.

0.4.3. Die Garagenvorplätze dürfen nicht geteert oder betoniert werden, sondern sind mit einem wasserdurchlässigen Material zu versehen.

0.4.4. Vor jeder Garage muß ein Stauraum von mindestens 5,0 m Länge und der Breite der Garage zur straßenseitigen Grundstücksgrenze freigehalten werden. Dieser Platz darf nicht eingezäunt werden.

0.5. GEBÄUDE

0.5.1. Dachform: Satteldach
Dachneigung: 23 - 28°
Dachdeckung: in naturroten Farben
Dachgauben: unzulässig
Kniestock: bei I bis 0,80 m zulässig
 bei II unzulässig
Sockelhöhe: nicht über 0,50 m
Ortsgang: Überstand nicht über 1,50 m
Traufe: Überstand nicht über 1,50 m
Wandhöhe: bei II max. 6,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche

0.5.2. BAUKÖRPER

Die Fassaden sind einheitlich miß weiß- oder pastellfarbenen Glattputz (keine Zierputze) oder senkrechter Holzschalung auszuführen.

0.5.3.

0.5.4.

0.6.

0.6.1.

0.6.2.

0.6.3.

0.5.3. Fenster und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden. Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden.

0.5.4. Fenster und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden.

0.6. PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

0.6.1. Für die Pflanzung von Einzelbäumen und der Deck- und Schutzpflanzung wird die Verwendung der in 0.6.3. ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.

Zur gestalterischen Steigerung der privaten Grünflächen im Gebäudebereich ist die Verwendung von Gastgehölzen möglich. Als Sichtschutz an den Grundstücksgrenzen können geschnittene oder freiwachsende Hecken gepflanzt werden.

0.6.2. Folgende Mindestgrößen sind zu beachten:

Großbäume:	Stammbüsche, 3-4 xv. Ballenware STU 18/20, Höhe 400-500 Koniferen 250-300
Kleinbäume: (Wuchshöhe bis 15 m)	Stammbüsche 3-4 xv. STU 16/18 Höhe 350-400, Koniferen 200-250 2 xv. m.B. 125-150

0.6.3. Für die Einzelbäume und für die Deck- und Schutzpflanzung stehen folgende Arten zur Wahl:

Großbäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Pinus silvestris	Gem. Kiefer
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Gem. Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Kleinbäume:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grauerle
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
(wahlweise Obstbäume)	

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Wald-Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

20 m
ierung.
upt-
alb
son-
d der
alten

latt-
en.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.6.4. Für geschnittene Hecken sind folgende Arten zulässig:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Picea omorika	Serb. Fichte
Taxus baccata	Eibe

Nicht zulässig:

Thuja (in allen Arten)	Lebensbaum
Chamaecyparis	Scheinzypresse

0.6.5. Für die bodenbedeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten.

0.6.6. Sicherstellung des Pflanzraumes
Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

0.6.7. Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB
Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

0.6.8. Mit dem Eingabeplan ist ein Bepflanzungsplan des Baugrundstückes vorzulegen.

0.7. BEPFLANZUNG

0.7.1. Auf den nach baulichen Vorschriften nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf je 400 qm mindestens ein Baum standortgemäß bzw. ortsüblicher Art mit wenigstens 4 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen.

GEWERBEGEBIET MIT BESCHRÄNKUNG

0.1. EINFRIEDUNGEN

- 0.1.1. Art und Ausführung: Maschendrahtzaun aus verzinktem Maschendraht mit Stahlrohr oder T-Eisensäulen.
Heckenpflanzung aus bodenständigen Arten
- Höhe des Zaunes und der Hecke: nicht über 1,80 m
Zaunsockel: unzulässig

0.2. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

- 0.2.1. Bei Nebengebäuden bis 3,00 m Wandhöhe kann die Nachbargrenze bis auf 20 % der Länge bebaut werden. Darüberhinaus ist der Grenzanbau ausnahmsweise in beiderseitigem Einverständnis zulässig.

0.3. GEBAUDE IM GEWERBEGEBIET MIT BESCHRÄNKUNG 1

0.3.1. Verwaltungs- und Wohngebäude

- Dachform: Satteldach
Dachneigung: mind. 14°
Dachdeckung: in naturroten Farben
Wandhöhe: max. 11,0 m ab natürlicher Geländeoberfläche
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,5
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,9

0.3.2. Betriebsgebäude

- Dachform: Satteldach oder Sheddach
Dachneigung: mind. 14°
Dachdeckung: in naturroten Farben
Wandhöhe: max. 11,0 m ab natürlicher Geländeoberfläche
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,5
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,9

0.4. GEBAUDE IM GEWERBEGEBIET MIT BESCHRÄNKUNG 2

0.4.1. Verwaltungs- und Wohngebäude

- Dachform: Satteldach
Dachneigung: mind. 14°
Dachdeckung: in naturroten Farben
Wandhöhe: max. 6,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche
GRZ = 0,4 GFZ = 0,8

0.4.2. Betriebsgebäude

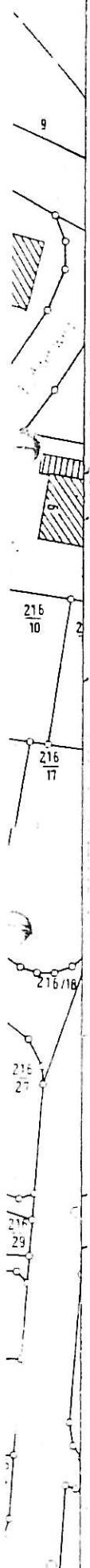
- Dachform: Satteldach oder Sheddach
Dachneigung: mind. 14°
Dachdeckung: in naturroten Farben
Wandhöhe: max. 6,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche
GRZ = 0,4 GFZ = 0,8

0.5. PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Siehe Festsetzungen 0.6. Mischgebiet

0.6. IMMISSIONSSCHUTZ

- 0.6.1. Im Baugebiet sind Betriebe und Anlagen, die nach der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 24.07.1985, geändert durch die Verordnung zur Neufassung von Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 19.05.1988 (BGBl I S. 608) einer Genehmigung nach § 4 BImSchG bedürfen, nicht zulässig.
Unzulässig sind weiterhin Betriebe, Anlagen und Stoffe, die der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung) - 12. BImSchV- i.d.F. vom 19.05.1988 (BGBl I S. 625) unterliegen.



Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1981

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.2. GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

1.2.1. **MI** Mischgebiet § 6 BauNVO

1.3. GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

1.3.1. **GE m. B. 1** Gewerbegebiet mit Beschränkung § 8 BauNVO.
Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.3.2. **GE m. B. 2** Gewerbegebiet mit Beschränkung § 8 BauNVO.
Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Betriebszeit in die Nachtzeit hineinreicht bzw. die Nachtzeit beinhaltet (als Nachtzeit wird die Zeit von 22 - 7⁰⁰ festgesetzt).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. **II** Im Mischgebiet
als Höchstgrenze Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß
GRZ = 0,4 GFZ = 0,8
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

2.2. **II** Im Gewerbegebiet mit Beschränkung 1 u: 2
als Höchstgrenze Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß
GRZ = 0,4 GFZ = 0,8
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

2.3. **III** Im Gewerbegebiet mit Beschränkung 1
als Höchstgrenze Erdgeschoß und 2 Vollgeschosse
GRZ = 0,5 GFZ = 0,9
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1.  Baulinie

3.2.  Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1.  Straßenverkehrsflächen

6.2.  Straßenbegrenzungslinie

9. GRÜNFLÄCHEN

9.1.  Straßenbegleitgrün


9.2.  öffentliche Grünflächen

9.3.  Spielplatz (Bolzplatz)


draht mit
en
is auf
ausnahms-
fläche
fläche
fläche
fläche
erordnung
ng über
ändert
führung
508)
Zwölf-
etzes
I

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN


13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

13.1.  vorhandener und zu erhaltender Baumbestand

13.2.  Pflanzgebot für Einzelbäume

13.3.  Deck- und Schutzpflanzung

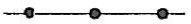
15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes

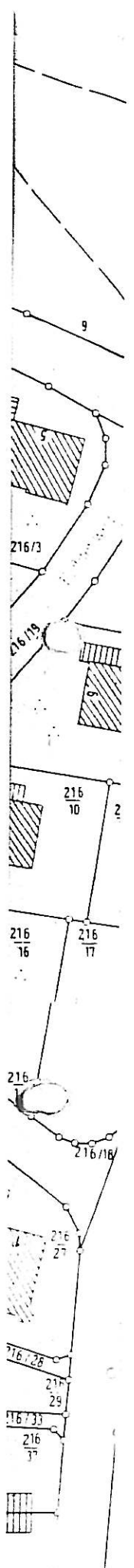
15.2. Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

1 = Gebiet
 2 = Geschößzahl
 3 = Grundflächenzahl
 4 = Geschößflächenzahl
 5 = Wandhöhe
 6 = Dachform

15.3.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

15.4.  Ein- und Ausfahrt



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE


16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN


16.1. GRENZPUNKTE UND GRENZEN

16.2.  Grenzstein

16.3.  Flurstücksgrenze


17. BAUWERKE

17.1.  Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

17.2.  Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

17.3.  Böschung

18. WEGE

18.1.  abgemarkter Weg

19. VERSCHIEDENES

19.1.  Flurstücksnummern

Die S
plane:
bekant

.....F

2. Bü

Die B
Anhör
hat i

.....F

3. Au

Die A
gründ
öffent
und d
vorgel

.....F

4. Sa

Die S
des B
(BayR

.....F

5. Ge

Die S
plane
Grafe

Die G
i.V.m

Lands

6. In

Die G
BauGB
wird
manns
geben
§ 44

.....

1. Änderungsbeschluß:

Die Stadt hat in der Sitzung vom 07.06.88 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluß wurde am 30.06.88 ortsüblich bekanntgemacht.

..... Freyung, den 24.07.89



[Signature]
Wimmer
1. Bürgermeister
Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.02.89 hat in der Zeit vom 23.03.89 bis 07.04.89 stattgefunden.

..... Freyung, den 24.07.89



[Signature]
Wimmer
1. Bürgermeister
Bürgermeister

3. Auslegung:

Die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.05.89 wurde mit Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.89 bis 23.06.89 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 13.05.89 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

..... Freyung, den 24.07.89

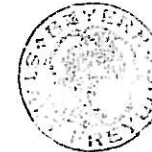


[Signature]
Wimmer
1. Bürgermeister
Bürgermeister

4. Satzung:

Die Stadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 17.07.89 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB und Artikel 91 der Bay. Bauordnung (BayRS 2132-1-I) als Satzung beschlossen.

..... Freyung, den 24.07.89



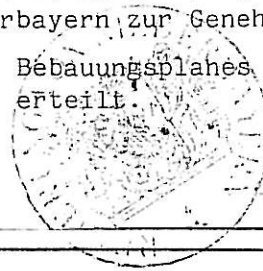
[Signature]
Wimmer
1. Bürgermeister
Bürgermeister

5. Genehmigung

Die Stadt hat die am 17.07.1990 als Satzung beschlossene Änderung des Bebauungsplanes "Steinberg", Deckblatt Nr. 2, am 31.07.1989 über das Landratsamt Freyung-Grafenau der Regierung von Niederbayern zur Genehmigung vorgelegt.

Die Genehmigung der Änderung des Bebauungsplanes gilt gemäß §§ 11 Abs. 1, Abs. 2 i.V.m. § 6 Abs. 4 S. 2 BauGB als erteilt.

Landshut, den 13.11.1990



Regierung von Niederbayern
i.A.
[Signature]
Hafner, Regierungsrat

6. Inkrafttreten:

Die Genehmigung der Änderung des Bebauungsplanes wurde am 04.12.1990 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Absatz 3 und 4 der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

..... Freyung, den 28. 11. 1990

[Signature]
Fritz Wimmer
1. Bürgermeister
Bürgermeister