

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

KREUZBERG-ANGER

STADT / GEMEINDE

FREYUNG

LANDKREIS

FREYUNG - GRAFENAU

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

TEIL B

FESTSETZUNGEN

(Änderungen durch die Deckblätter 1 u. 2 sind enthalten)

STAND DER PLANUNG:

VORENTWURF

FREYUNG, DEN 09.10.1995

ENTWURF

FREYUNG, DEN 12.03.1996

ERGÄNZUNG

FREYUNG, DEN 19.07.1996

ERGÄNZUNG

FREYUNG, DEN 20.01.1997

PPP

PLANUNGSGRUPPE W. PAULI & PARTNER

Grafenauer Str. 27,

94078 Freyung,

Tel.: 08551 / 7838, Fax: 6119

Arch. W. Pauli,

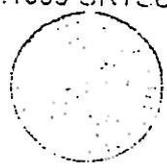
Arch. H. Streit,

Ber. Ing. H. Stegschuster

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

DER STADTRAT HAT IN DER SITZUNG VOM 05.12.1994 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER BESCHLUSS WURDE AM 10.11.1995 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT

FREYUNG, DEN 21. APR. 1997



BÜRGERMEISTER

2. BÜRGERBETEILIGUNG:

DIE BÜRGERBETEILIGUNG WURDE GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 21.11.1995 BIS 24.11.1995 DURCHFÜHRT.

FREYUNG, DEN 21. APR. 1997



BÜRGERMEISTER

3. AUSLEGUNG:

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 15.03.1996 BIS 15.04.1996 ÖFFENTLICH AUSGELEGT. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN AM 07.03.1996 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT UND DARAUF HINGEWIESEN, DASS BEDENKEN UND ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VORGEBRACHT WERDEN KÖNNEN.

FREYUNG, DEN 21. APR. 1997



BÜRGERMEISTER

4. SATZUNG:

DIE STADT FREYUNG HAT MIT BESCHLUSS DES STADTRATES VOM 24.03.97 ~~02.06.1996~~ DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BAUGB UND ARTIKEL 98 DER BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FREYUNG, DEN 21. APR. 1997



BÜRGERMEISTER

5. GENEHMIGUNG:

DAS LANDRATSAMT FREYUNG-GRAFENAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHIED VOM 14.07.97 NR. 11131-620-0P GEMÄSS § 11 BAUGB GENEHMIGT.

FREYUNG, DEN 16.07.97



BÜRGERMEISTER

6. INKRAFTTRETEN:

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 21.07.97 GEMÄSS § 12 SATZ 1 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAGE ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS ZU JEDERMANN'S EINSICHT BEREITGEHALTEN UND ÜBER DESSEN INHALT AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT RECHTSVERBINDLICH.

FREYUNG, DEN 21.07.97



BÜRGERMEISTER

I. FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

A) PLANLICHE FESTSETZUNGEN:

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

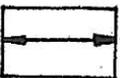
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

- 1.1.  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 1.2.  Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
- 1.3.  Mischgebiet nach § 6 BauNVO

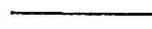
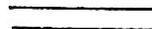
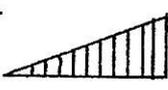
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

- 2.1. Für WA:
 - 2.1.1. $0,4$ Maximal zulässige Grundflächenzahl
 - 2.1.2. $0,5$ Maximal zulässige Geschosflächenzahl
 - 2.1.3. WH 6,5 Maximal zulässige Wandhöhe über natürlicher Gebäudeoberfläche oder festgesetzte Geländeoberfläche
 - 2.1.4.  Max. zulässige Geländeoberkante über NN an allen Geländeseiten
- 2.2. Für MD und MI
 - 2.2.1. $0,4$ Maximal zulässige Grundflächenzahl
 - 2.2.2. $0,6$ Maximal zulässige Geschosflächenzahl
 - 2.2.3. WH 6,5 Maximal zulässige Wandhöhe über natürlicher Gebäudeoberfläche oder festgesetzte Geländeoberfläche

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN:

- 3.1. 0 Offene Bauweise
- 3.2.  Baulinie für Garagen und Nebengebäude im Sinne § 14 BauNVO ist ein über- oder unterschreiten der Baulinie zulässig
- 3.3.  Baugrenze für Garagen und Nebengebäude im Sinne § 14 BauNVO ist ein über- oder unterschreiten der Baugrenze zulässig
- 3.4.  Satteldach; die Firstlinie muß parallel zur längsten Fassaden-seite verlaufen
- 3.5. $20^\circ-35^\circ$ Dachneigung
- 3.6. 15  Nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
- 3.7.  Nur Hausgruppen zulässig

4. VERKEHRSFLÄCHEN:

- 4.1.  Straßenverkehrsflächen
- 4.2.  Straßenbegrenzungslinie
- 4.3.  Sichtdreiecke; innerhalb darf die Sicht ab 80 cm über Straßenoberkante nicht behindert werden

5. Grünflächen

- 5.1.  Öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- 5.2.  Kinderspielplatz

6. Flächen für Wald

-  Flächen für Wald

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

- 7.1.  Erhaltung von Bäumen
- 7.2.  Erhaltung von Sträuchern

8. Sonstiges

- 8.1.  Umgrenzung der von jeglicher Bebauung freizuhaltenender Schutzfläche
- 8.2.  Umgrenzung der von Wohn- und Bürobebauung freizuhaltenender Schutzfläche
- 8.3.  Umgrenzung der Fläche für einen Lärmschutzwall
- 8.4.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung im Geltungsbereich
- 8.5. 70 Maßzahl

zu Nr. 3.4. Ergänzung auch Pultdach und Zeltdach sh. DB 3 + 4

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Stellplätze:

- 1.1. Die Stellplatztiefe zur Straßenbegrenzungslinie muß mind. 5 m betragen
- 1.2. Die Flächen für private Stellplätze vor Garagen dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden

2. Einfriedung:

- 2.1. Einfriedungen müssen mindestens 1,0m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten
- 2.2. Die Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist als Holzzaun mit senkrechten Latten ohne durchlaufenden Stahlbetonsockel herzustellen

3. Gestaltung:

- 3.1. Bei der Planung der Gebäude ist zu beachten, daß die Gebäudemodulation dem natürlichen Höhenschichtenverlauf anzugleichen ist
- 3.2. Aufschüttung:
Die zu erwartenden künstlichen Böschungen dürfen max. eine Höhe von 1,50 m mit einer Maximalneigung von 1:2 erreichen
- 3.3. Dachdeckung: Dachziegel bzw. Dachstein in ziegelroter oder rotbrauner Farbe. Blecheindeckung aus Edelstahl, Aluminium oder Aluminium-Legierung in mattgrau oder opalgrün. Unzulässig sind ausdrücklich glänzende Bleche und Kupfer
- 3.4. Fenster:
Die Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden
- 3.5. Außenwände:
3.5.1. Nur Putz und Holzverkleidungen zulässig
3.5.1. Ein umlaufender Balkon ist nicht zulässig
- 3.6. Nebengebäude, Garagen:
3.6.1. An das Hauptgebäude angebaute oder in unmittelbarem Zusammenhang mit diesem vorgesehene Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung diesem anzupassen
3.6.2. Pultdächer bei Nebengebäuden sind zulässig
3.6.3. Carports sind zulässig
3.6.4. Der Einbau von Garagen ins Gebäude ist zulässig

3.7 Gauben:

Dachgauben sind zulässig bei einer Dachneigung von mind. 25°. Max. Gaubenbreite 1,25 m. Der Abstand vom Ortgang zur Gaube muß min. 2,5 m, der Abstand zwischen den Gauben muß min. 2,0 m betragen.

4. Abstandsflächen

Es sind keine anderen Abstandsflächen als nach Art.6 Bay.Ba zulässig.

5. Schallschutztechnische Maßnahmen für die Parzellen A 15- A 25

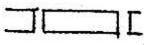
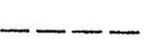
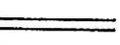
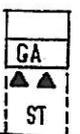
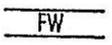
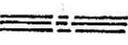
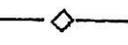
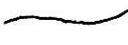
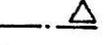
- 5.1 Die Schlaf- und Ruheräume sind zur lärmabgewandten Seite hin zu orientieren.
- 5.2 Zur lärmzugewandten Seite sind Schallschutzfenster der Klasse 3 zu verwenden.
- 5.3. Dachgeschoßausbauten zu Wohnzwecken sind unzulässig.

DB 4 auch dunkle Dacheindeckung zulässig

DB 6 bei Gewerbegebäuden Blechverkleidung zulässig

C) HINWEISE:

1. Planliche Hinweise:

- 1.1.  Angrenzender Bebauungsplan „Kreuzberg-Dorf“
- 1.2.  Bestehende Gebäude
- 1.3.  Vorgeschlagene Form der Baukörper mit Firstrichtung
- 1.4.  Vorhandene Flurstücksgrenze
- 1.5. 281 Vorhandene Flurstücksnummer
- 1.6.  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 1.7.  Umgrenzung von Mehrwegstreifen
- 1.8.  Vorgeschlagener Garagenstandort mit Zufahrt in Pfeilrichtung
- 1.9.  Vorgeschlagener Stellplatzstandort
- 1.10.  Öffentliche Fußwege
- 1.11.  Zufahrten in die Staatsstraße St 2127
- 1.12.  Hochspannungsleitung, oberirdisch, mit Schutzzone
- 1.14.  Hochspannungsleitung, unterirdisch, mit Schutzzone
- 1.15.  Hochspannungsleitung Abbau
- 1.16.  Höhengichtlinie
- 1.17. A 12 Parzellennummer
- 1.18.  Schnittlinie
- 1.19.  Höhenkote über NN
- 1.20.  Bushaltestelle

2. Textliche Hinweise:

- 2.1.
 - 2.1.1. Private Grünflächen:
Die Bepflanzung der Gärten soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen erfolgen
 - 2.1.2. Bepflanzung von Sichtdreiecken:
Eine Bepflanzung im Bereich von Sichtdreiecken bedarf der Zustimmung des Straßenbauamtes im Einzelfall
- 2.2. Obag:
Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen, ist der Obag-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden
- 2.3. Landwirtschaft:
Die ordnungs- und zeitgemäße Bewirtschaftung in ortsüblichem Umfang von benachbarten, landwirtschaftlichen Grundstücken darf durch die Bewohner nicht verhindert werden. Zeitweilige unvermeidbare Belastungen Lärm, Staub und Gerüche sind zu dulden
- 2.4. Planunterlagen:
Als Planunterlage dienen eine Flurkarte sowie ein Höhenaufmaß im Maßstab M = 1/1000. Nach Hinweis zur genauen Maßentnahme nicht geeignet. Aussagen über Untergrund- und Bodenverhältnisse konnten nicht ermittelt werden. Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
- 2.5. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder der Dienststelle zu melden.

II. FESTSETZUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

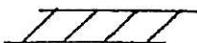
1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN:



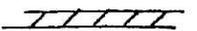
zu erhaltende
Gehölzbestände o.
Baumbestände



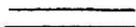
Baumpflanzung auf
öffentlicher Grünfläche



3-reihige Hecke neu zu
pflanzen (Nutzung durch
abschnittsweises Auf-den-Stock-
Setzen)



1-reihige Hecke, neu zu
pflanzen (Pflege wie oben)



Fußweg, Schotterrasen

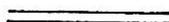


Straßen- u. Wegebegleitgrün

2. PLANLICHE HINWEISE:



vorgeschlagener Standort
für Bäume auf privater
Grünfläche



Mehrzwegstreifen:
Pflasterfläche aus Großpflaster-
steinen mit Fuge.

FF

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 3.1. Ökologische und gestalterische Maßnahmen
- 3.1.1. Ranken und Gehölzbestände sind zu erhalten.
Als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust der wertvollen Naß- und Trockenstandorte werden neue Hecken- und gehölzflächen angelegt.
- 3.1.2. Obstwiese:
Ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme wird eine Streuobstwiese angelegt.
- 3.1.3. Straßen:
Baumpflanzungen und Schotterrasenflächen verringern die versiegelte Oberfläche und bilden ökologische Vernetzungen zwischen dem Baugebiet und der Landschaft.
- 3.1.4. Landschaftliche Einbindung:
Entlang der Staatsstraße 2117 hat eine Einbindung durch eine Baumreihe sowie durch eine einreihige Hecke auf privater Fläche zu erfolgen.
- 3.1.5. Im Süden und Osten des Baugebietes ist ein Grüngürtel mit einer dreireihigen Hecke, unterbrochen von Streuobstflächen, um Durchblicke in die Landschaft zu schaffen, anzulegen.
- 3.1.6. Für die zusätzliche Einbeziehung der Biotope 40110 und 40120 (Feldraine) im Süden des Baugebietes ist ein Ausgleich dadurch zu schaffen, daß entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Fl.Nr. 290 und 289, Gemarkung Kreuzberg, Feldgehölze nach Art der vorgenannten Biotope auf einer Länge von 100 m angepflanzt werden.
- 3.2. Festlegungen zu den Gemeinschaftsflächen und Straßen:
- 3.2.1. Straßenbäume entlang St 2127: Tilia cordata, Winterlinde
Mindestpflanzqualität: Hochstamm STU 10-12.

3.2.2. Straßenbäume gemäß Schnitt AA: Tilia cordata, Winter-linde, Acer pseudo-platanus, Berg-Ahorn
Mindestpflanzqualität: Hochstamm STU 12-14.

3.2.3. Bäume für Geholzflächen
Hecken: Quercus-robur, Stiel-Eiche, Piumis avium, Vogel-Kirsche, Fraximis excelsior, Esche, Acer pseudo-platanus, Berg-Ahorn
Mindestpflanzqualität: Heister, 2 x U, 150-200
Pflanzabstand: 2,00 x 2,00.

3.2.4. Sträucher für Gehölzflächen und Hecken: Rosa canina, Hunds-Rose, Sambucus nigra Schwarzer Hollunder, Piumis spinosa, Schlehe, Rubus idaeus, Himbeere, Caylus avellana, Haselnuß, Crataegus monogyna, Weißdom
Mindestqualität: 2 x U, Höhe: 100-150
Pflanzabstand: 1,50 x 1,50.

3.2.5. Obstbäume für Streuobstflächen: Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche
Mindestqualität: Hochstamm STU 10-12.

3.2.6. Grasflächen:
a) Straßengrün und Gemeinschaftsanlagen:
Die Grasflächen der Straßengrün und Gemeinschaftsanlagen sind als strapazierfähiger Sport- und Spielrasen anzulegen.
b) Wiesen:
Die Wiesenstücke in den Obstflächen sind mit einer kleereichen Wiesenmischung einzusäen.

3.4. Einzelgrundstücke:

3.4.1. Befestigte Flächen:
Bei Garageneinfahrten und Stellplätzen soll darauf geachtet werden, daß die Fläche nicht völlig versiegelt wird. Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster sind angebracht.

3.4.2. Pflanzungen:
Der Lage und dem Charakter des Baugebietes entsprechend sollen heimische Gehölze und Nutzgehölze (Obst) verwendet werden. Von fremdländischen Bäumen und Sträuchern und v.a. Koniferen muß zur Wahrung eines ländlichen Charakters abgeraten werden. Gemüsegärten und bunte Blumenbeete nach dem Vorbild alter Bauergärten sind aus gestalterischen und ökologischen Erwägungen zu empfehlen. Wiesen oder ungedüngte und selten gemähte Blumenrasen sind intensivrasen vorzuziehen.
Pro Grundstück sollte mindestens ein Baum erster Wuchsklasse, möglichst entlang der Straße gepflanzt werden.

3.4.3. Einbeziehung in die Landschaft:
Die Grundstücke im Süden und Osten übernehmen teilweise die Aufgabe, das Baugebiet in die Landschaft einzubinden.
Dazu sollte jeder Bauherr an die Grundstücksgrenze zwei Obstbaumholzstämme oder Bäume unten stehender Art pflanzen.
Auch die Grundstücke entlang der Staatsstraße 2127 können sich an der Einbeziehung des Baugebietes in die Landschaft beteiligen, indem sie an der Grenze eine Hecke aus nachfolgender Pflanzenliste pflanzen.

3.4.4. Negativliste:
Von der Pflanzung ausgenommen sollen alle gärtnerisch beeinflussten Zuchtformen und Arten mit Säulen-, Pyramidenkrüppel- und Drehwuchs, sowie Buntlaubigkeit, insbesondere folgende Arten sein:
Fagus sylvatica „Pendula“ (Trauer-Buche),
Salix alba „Tustis“ (Trauer-Weide),

III. KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Fagus sylvatica „Atropunicea“ (Trauer-Blutbuche),
Chamaecyparis-Arten
 (Scheinzypresse),
Picea pungens „Glauca“
 (Blau-Fichte).

3.4.5.

Pflanzenliste:

Laubbäume der Wuchsklasse I:

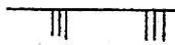
Fraxinis excelsior (Esche)
Betula verruculosa (Birke)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Acer pseudoplatamis (Berg-Ahorn)

Laubbäume der Wuchsklasse II:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus monogyna (Weißdom)
Malus sylvestris (Holz-Apfel)
Piumis avium (Vogel-Kirsche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 alle Arten von Hochstammobstgehölzen

Sträucher:

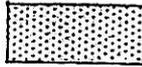
Rosa canina
Sambucus nigra
~~*Pumis spinosa*~~
~~*Layus avellana*~~
Rubus idaeus



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts



Landschaftsschutzgebiet



Kartierter Biotop

40 121

Biotopnummern zu den wertvollen, die landschaft sehr prägenden Hecken in Kreuzberg.