

ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Freyung, den 1. APR. 1998

.....
F. Wimmer, 1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Das Deckblatt tritt nach § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 1. APR. 1998 in Kraft.

Freyung, den 1. APR. 1998

.....
F. Wimmer, 1. Bürgermeister

Stadt Freyung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Aufeld" – Deckblatt Nr. 1

Maßstab 1 : 1000

Stand: 04.05.1998

Planverfasser:

APA

Arbeitsgruppe Planung + Architektur
Spitalstraße 2 * 94481 Grafenau
Telefon 08552 / 2484 Telefax 08552 / 2574

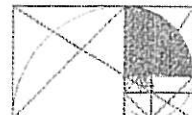


Hubert Ammer

Landschaftsarchitekt
Fischerweg 5 * 94557 Niederalteich
Telefon 09901 / 5400 Telefax 09901 / 5599

Planverfasser (Änderung Deckblatt Nr. 1)

ARCHITEKTURBURO THALLER
RATHAUSPLATZ 3 94078 FREYUNG
Tel. 08551/800 Fax 08551/7133

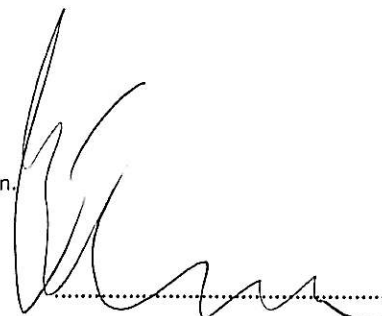


Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß

Der Stadtrat hat mit Beschluß vom 04.05.1998 die Änderung des Bebauungsplanes "AUFELD" durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen.


Freyung, den 19. APR. 1999


.....
F. Wimmer, 1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung

Den betroffenen Bürgern wurde mit Schreiben vom 08.10.1998 in der Zeit vom 09.10. bis 29.10.1998 gem. § 13 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

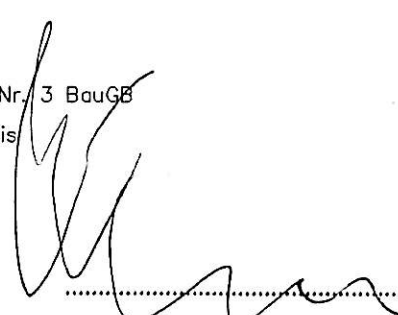
Freyung, den 11. APR. 1999


.....
F. Wimmer, 1. Bürgermeister

3. Fachstellenbeteiligung

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 07.07.1998 Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich 27.07.1998 gegeben.

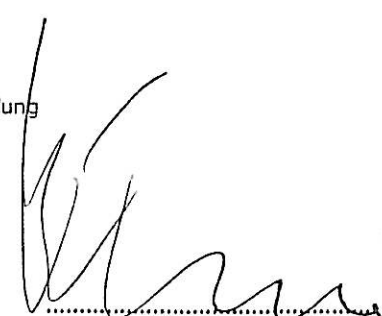
Freyung, den 19. APR. 1999


.....
F. Wimmer, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat hat am 14.12.1998 das Deckblatt Nr. 1 mit Begründung in der Fassung vom 04.05.1998 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Freyung, den 19. APR. 1999


.....
F. Wimmer, 1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung

10. APR. 1999

Feuerv

MI 4





0,5/0,3

Stadt Freyung






Bebauungs- und Grünordnung

A Festsetzungen mit Zeichen:

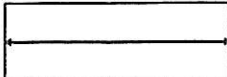
1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Mischgebiet: Amtergebäude
- 1.2  Mischgebiet: Feuerwehr
- 1.3  1,2,4 Mischgebiet
- 1.4  allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

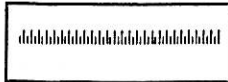
- 2.1  offene Bebauung
- 2.2 $0,8 / 0,4$ GFZ / GRZ
- 2.3  Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
z.B. 2 Vollgeschosse
- 2.4  zwingend festgesetzte Mindest-Geschoßzahl
z.B. 2 Vollgeschosse
- 2.5  Baugrenze
- 2.6  Baulinie

3. Gebäudeform

- 3.1  Satteldach oder Walmdach mit festgesetzter Firstrichtung
- 3.2 $WH\ 5,5$ maximal zulässige Wandhöhe
bezogen auf festgesetzte Geländehöhe bzw. EG-Höhe
- 3.3 TG Tiefgarage: nachzuweisende Stellplätze sind in einer TG unterzubringen.

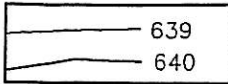
4. Geländeausformung – Geländehöhen

4.1



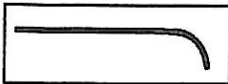
Lage einer zulässigen Böschung
maximal 2,00 m hoch

4.2



festgesetzte Höhenlinie (1m-Höhen)
festgesetzte Höhenlinie (5-Meter-Höhen)

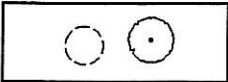
4.3



Lage einer zulässigen Mauer
maximal 2,50 m hoch

5. Erhaltung, Beseitigung und Pflanzung von Gehölzen

5.1



Erhalt bestehender Bäume und Sträucher
– bei Verlust Ersatz durch Neupflanzung

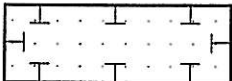
5.2



zu pflanzender großkroniger Baum z.B. Eiche, Bergahorn, Linde

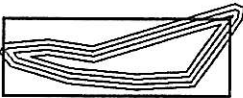
6. Natur und Landschaft

6.1



Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft mit Mehrfachfunktionen
sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

6.2



naturnah gestaltete Regenrückhalte- und Versickerungsmulden

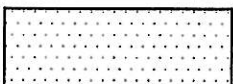
7. Private und öffentliche Freiflächen

7.1



öffentliche Grünfläche

7.2



private Gartenzone

7.3



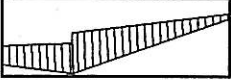


Erschließungszone: private Zufahrt, Zugänge und Parkplätze

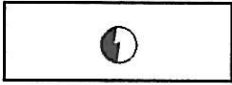

Im Ubrigen wird auf die Festsetzungen in Textform verwiesen.
Siehe im Einzelnen das beigelegte Geheft !

inordnungsplan "Aufeld" – Deckblatt

8. Öffentlicher Straßenraum

- 8.1  öffentliche Straße mit Straßensaum
- 8.2  höhengleicher Mehrzweckstreifen zur Fahrbahn als verkehrsberuhigende Gestaltungsmaßnahme
- 8.3  freizuhaltende Sichtfelder:
Anlagen über 80 cm Höhe sind unzulässig.
Einzelne Bäume, Masten u.ä. sind möglich.

9. Ver- und Entsorgung


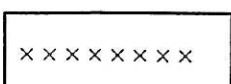
- 9.1  Standort für Trafo
- 9.2  Standort für Gasstation

10. Grenzen

- 10.1  Geltungsbereich
- 10.2  Grenzen unterschiedlicher Festsetzungen

B Hinweise:

1. Lage von Bauten

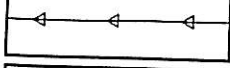
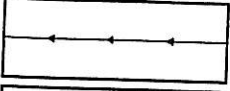
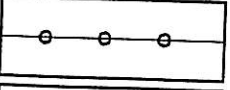
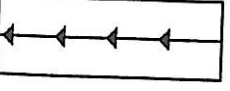
- 1.1  Nachbarhäuser- Bestand
- 1.2  geplanter Hausabbruch

2. Ver- und Entsorgung

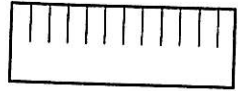
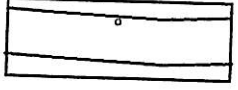



. EG-Höhe

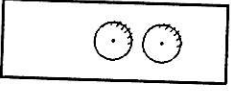
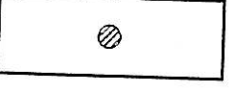
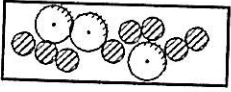
interzubringen.

- 2.1  20KV-Erdleitung
- 2.2  Gasleitung
- 2.3  Abwasserkanal
- 2.4  Wasserleitung

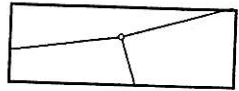
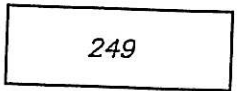
3. Erschließung

- 3.1  Parkplätze
- 3.2  Feuerwehzufahrt
- 3.3  Fußweg / Wanderweg

4. Pflanzungen

- 4.1  geplanter Obstbaumstandort
- 4.2  geplanter Strauch- oder Kleinbaumstandort
- 4.3  geplanter Heckenstandort, flächige Gehölzpflanzung

5. Grundstücke – Grenzen

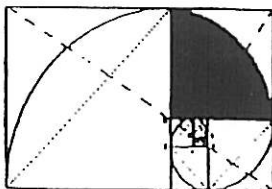
- 5.1  bestehende Flurgrenzen
- 5.2  Flurnummer

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„AUFELD“

ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 1

Stadt : Freyung
Landkreis : Freyung-Grafenau
Reg.-Bezirk: Niederbayern



ARCHITEKTURBÜRO THALLER
Büro für Architektur und Bauleitplanung
Freier Architekt: Maximil Thaller
Rathausplatz 3, 94078 Freyung
Telefon 08551/800 Telefax 08551/7133

Aufgestellt: Freyung, den 04.05.1998

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN „AUFELD“

1. ÄNDERUNG

I. PRÄAMBEL

Der Stadtrat der Stadt Freyung hat in der Sitzung vom 04.05.1998 gemäß BauGB § 13 eine vereinfachte Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Aufeld“ für die im Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 248, 248/4, 249, 249/4 und 249/7 beschlossen.

II. BEGRÜNDUNG

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Nutzung kann von seiten der Grundstückseigentümer aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr verwirklicht werden.

Als künftige Nutzung ist folgendes geplant:

1. Verschiedene Läden und Geschäfte in den jeweiligen Erdgeschossen der Bebauung zur Passauer- und Geyersberger Straße.
2. Büros, Arztpraxen u.ä. in den 1. und 2. Obergeschossen der beiden Gebäude.
3. Wohnungen in den jeweiligen Dachgeschossen der beiden Gebäude.
4. Parkgarage und offenes Parkdeck in den Vorplatzbereichen zwischen den Hauptgebäuden und der Passauer Straße.

III. ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGS- PLANES ENTGEGEN DER GÜLTIGEN FASSUNG

1. Aufnahme des bereits erstellten Gebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 248/4 mit Änderung der Baulinie bzw. Baugrenze nach dem tatsächlichen Bestand.
2. Änderung der Fußwegführung zwischen dem o. g. und bereits erstellten Gebäude und der Passauer Straße.
3. Abänderung und Anpassen an die neue Gebäudesituation der Baulinie in eine Baugrenze im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 249 entlang der Passauer Straße.
4. Änderung des Baufensters auf dem Flurstück Nr. 249 in Anpassung an die vorgesehene Bebauung und Nutzung des Grundstückes.
5. Rückführung der Baulinie im Bereich der Flurstück Nr. 249 entlang der Geyersberger Straße.
6. Änderung der Höhen über NN der Erdgeschoßbereiche beider Gebäudekomplexe entlang der Passauer- und Geyersberger Straße.
7. Festsetzung der max. Wandhöhe der Tief- bzw. Parkgarage incl. Parkdeck von < 4,00 m.
8. Änderung der Textlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes mit Anpassung an die neue geplante Gebäudeform und Nutzung der Grundstücke Fl. Nr. 248/4 und 249.

IV. VERFAHREN

Die Stadt Freyung führt die vorgenannten Änderungen in Teilbereichen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Aufeld“ gemäß § 13 BauGB in einem Verfahren der vereinfachten Änderung durch.

Aufgestellt: Freyung, 04.05.1998