

B. Festsetzung durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) **P3** Pflanzung eines stufigen Waldmantels mit buchtiger Linienführung mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen 2.Ord. auf 80% der Fläche; in gehölzfreien Abschnitten strukturelle Gestaltung mit Granitsteinen unterschiedlicher Durchmesser, Wurzelstöcken sowie mit magerer Saumvegetation; weitere Pflanz- und Gestaltungsvorgaben wie Pflanzzone 1.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) --- Wald, zu erhaltender Bestand; bei randlichen Eingriffen Herstellung eines naturnahen Laubmischwaldes
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB) **[]** Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen; Mindestpflanzqualität Hochstamm mit StU 16 - 18 cm, 3xv mit ballen oder vergleichbarer Solitität
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen
 - - - - - Straßenachse
 - Baufläche für Zufahrten und Fahrgassen
 - Baufläche für Stellplätze, wasserdurchlässig
 - Pflegezufahrt Regenrückhalteinrichtung
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16 und 25)
 - Verkehrsflächenbegleitgrün
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - P1** Pflanzung einer 2-reihigen Hecke mit standort heimischen Gehölzen auf 2/3 der Pflanzzonenzonenlänge; Baumanteil 10,15%. Pflanzabstände 1,5m; die Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art). Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß EAB (Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern) zu verwenden (Herkunftsregion Ostbayerisches Hügel- und Bergland). Mindestpflanzqualität. Sträucher 3-5 Triebe, 60 -100cm Bäume als Heister, 150 - 200 cm Auswahlliste Gehölze: siehe Umweltbericht Länge der Heckenabschnitte jeweils 10-20m In gehölzfreien Abschnitten strukturelle Gestaltung mit Granitsteinen unterschiedlicher Durchmesser, Wurzelstöcken sowie mit magerer Saumvegetation; kein Bodenauftrag ausserhalb von Pflanzflächen.
 - P2** Pflanzung einer 3-reihigen Hecke mit standortheimischen Gehölzen auf 2/3 der Pflanzzonenzonenlänge; weitere Pflanz- und Gestaltungsvorgaben wie Pflanzzone 1.
- weitere Planzeichen
 - Grenze Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald
 - **BD** Bodendenkmal (Säumerpfad)
 - neue Böschung, siehe Schemaschnitt
 - Entwässerungsmulde
 - Versickerungsmulde
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
 - 6. sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - besteh. Grundstücksgrenze
 - 2116 Flurnummer, hier 2116
 - - - - - Höhenlinie
 - vorh. Parkplatz
 - Rückbau / Ersatz vorh. Straße
 - besteh. Gebäude
 - besteh. Wald im Landschaftsschutzgebiet
 - vorh. Böschung

A. Planzeichnung

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 16.09. 2019 Hinweise zum Umweltschutz und die Begründung sind beigefügt.

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

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

Zulässig sind Verkehrsanlagen: Stellplätze / Parkplätze mit den notwendigen Zufahrten

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 bzw. § 23 BauNVO)
Der Parkplatz sowie die Zufahrt zum Parkplatz ist auf den gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

- Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die ausgewiesenen (Verkehrs-) Flächen sind einzuhalten.
- Zulässige Beläge für Straßenflächen
Asphaltbelag, Pflasterbelag (Granit, Beton), wassergebundener Belag (Kies, Mineralbeton)
- Zulässige Beläge für Stellplätze
Betonfugenpflaster, Betongitterpflaster, Granitpflaster mit Rasenfuge, wassergeb. Belag (Kies, Mineralbeton)
- Pflegezufahrt f. Regenrückhalteinrichtung:
Ausbildung in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterwege, Schotterrasen, wassergebundene Decke)

§ 5 Grünordnung

- Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (also keine Rodungen im Zeitraum März - September).
- Bei genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen sind entspr. Freiflächengestaltungspläne dem Bauantrag beizufügen.
- Der ermittelte Kompensationsbedarf von 11.173 m² wird auf dem stadt eigenem Flurstück 4319/0 und 4325/0 der GmG, Krumreut erbracht. Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 4319/0 umfasst eine Fläche von ca. 10.448 m² und auf dem Flurstück 4325/0 eine Fläche von 5.550 m² (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.
- Für die im Eingriffsbereich erfassten potenziellen Quartierbäume von Fledermäusen und höhlenbrütenden Vogelarten gilt:
 - Die Rodung potenzieller Quartierbäume erfolgt im Oktober im Beisein einer qualifizierten Umweltbaubegleitung.
 - Vorhandene Stammschnitte mit Höhlen werden schonend gefällt und als Quartier gesichert durch Anbringen des Stammschnitts im verbleibenden Waldbestand (Waldrand, freier Anflug).
- Soweit Einfriedungen erforderlich sind, sind sie als freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen oder Holzlatzen-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2m Höhe zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen oder alternativ Ausschluss von Einfriedungen (wird empfohlen). Grundsätzlich sollte auf Einfriedungen verzichtet werden.
- Auf offenen, nicht unterbauten PKW-Stellplätzen sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, wassergebundene Decken).

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. BImSchV, dass die Beurteilungspegel der vom jeweils geplanten Vorhaben ausgehenden Geräusche unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen. Siehe Schallschutzgutachten.

2 Beleuchtung / Stromversorgung
Die Beleuchtung ist auf das notwendige Maß zu reduzieren. Es ist eine möglichst insektenfreundliche Lichttechnik bzw. Lichtfarbe mit niedriger Kelvinzahl zu verwenden.

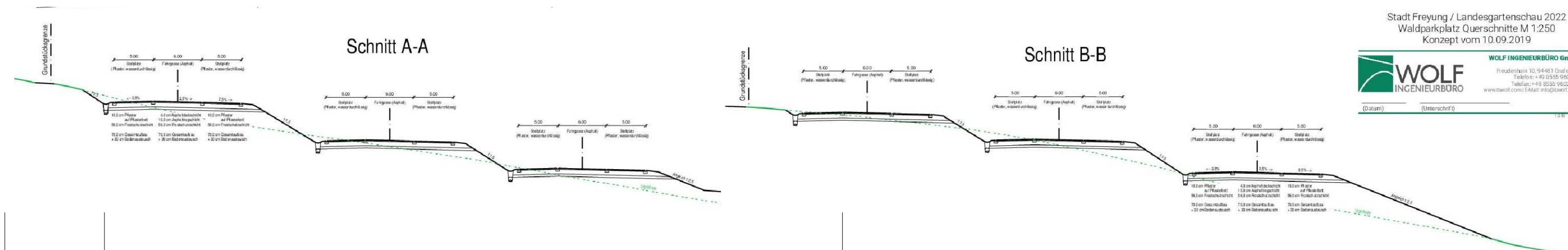
Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mind. 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.

Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

3 Bodendenkmäler
Etwaige Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, sind zu erhalten und dem Landratsamt Freyung-Grafenau zu melden. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (hier Bodendenkmäler) und insbesondere auf die besonderen Schutzbestimmungen nach § 9 BauGB wird hingewiesen.

Für die bauliche Anlage (Parkplatz) ist ein Erlaubnisantrag für entspr. Bodeneingriffe in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde (gem. Art. 7.1 BayDSchG) zu beantragen.



Stadt Freyung Bebauungsplan "SO Waldparkplatz Geyersberg"

C. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.5. 2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „ SO Waldparkplatz Geyersberg “ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 3.8. 2019 örtlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.7. 2019 hat in der Zeit vom 12.8. 2019 bis 11.9. 2019 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 10.7. 2019 hat in der Zeit vom 12.8. 2019 bis 11.9. 2019 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes " SO Waldparkplatz Geyersberg " in der Fassung vom 16.9. 2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 7.10. 2019 bis 6.11. 2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes " SO Waldparkplatz Geyersberg " in der Fassung vom 16.9. 2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.2019 bis 11.11. 2019 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrates vom 18.11. 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes " SO Waldparkplatz Geyersberg " gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.11. 2019 als Satzung beschlossen.

Freyung, den 20.11. 2019

Stadt Freyung
Dr. Olaf Heinrich
Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Freyung, den 21.11. 2019

Stadt Freyung
Dr. Olaf Heinrich
Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister

8. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans „ SO Waldparkplatz Geyersberg “ wurde am 15.01.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes " SO Waldparkplatz Geyersberg " ist damit in Kraft getreten.

Freyung, den 16.01.2020

Stadt Freyung
Dr. Olaf Heinrich
Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister

WENZL BDA
ARCHITECTEN
DR. ERNST-DERRA-STR. 8
94030 PASSEAU
TELEFON 0931/7592-0
TELEFAX 0931/7592-20
www.wenzl-architekten.de
info@wenzl-architekten.de

Team
Umarat
Landschaft

Vorentwurf 10.07.2019
Entwurf 16.09.2019
Endfassung 18.11.2019

MASSTAB
1/1000
Planformat 1125 / 297 mm