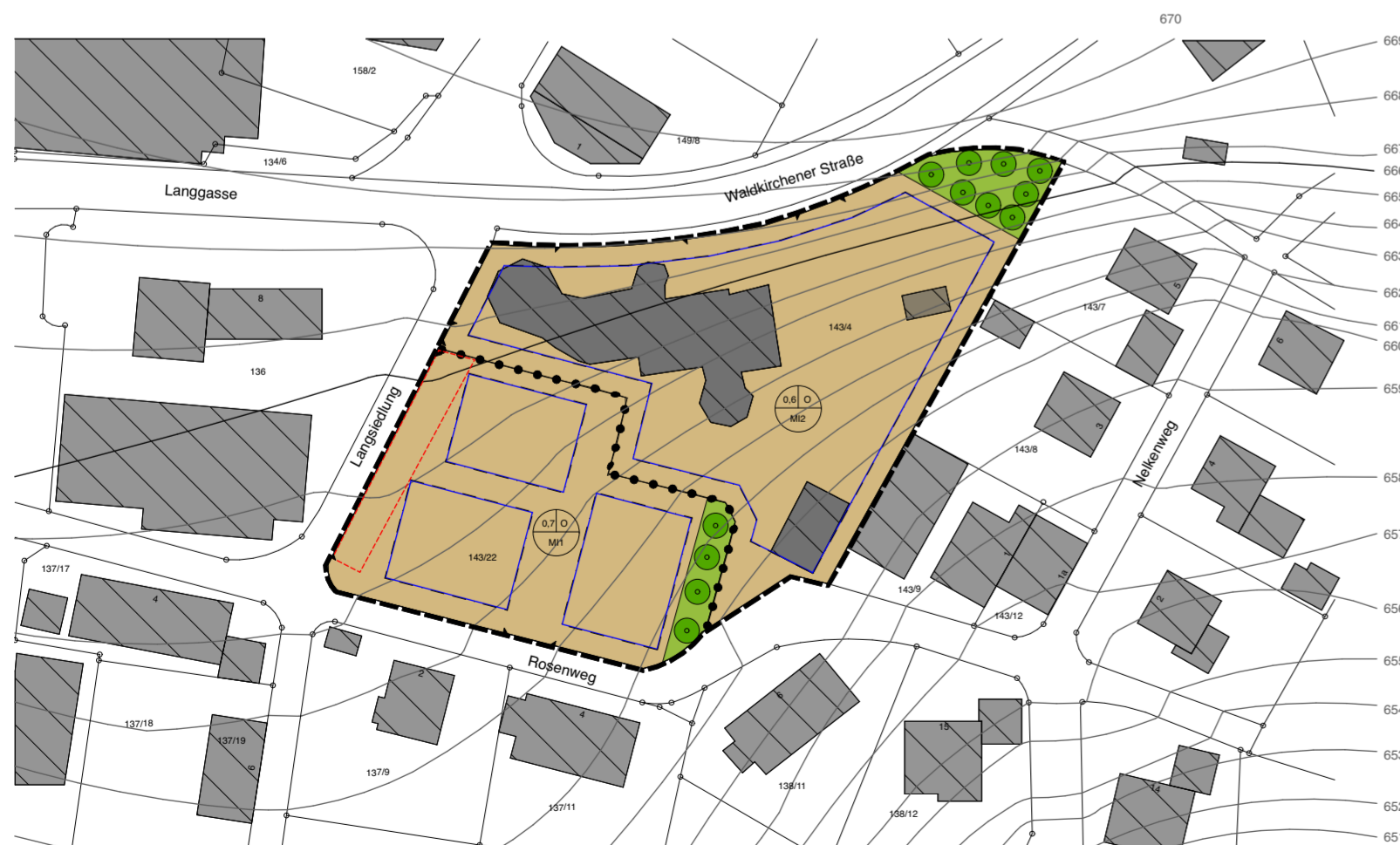




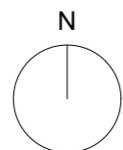
Lageplan M 1:2500



M 1:1.000

0 m

100 m



**Planliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**M11 + M12** 1.2.3 Mischgebiete nach BauNVO, § 6 Abs. 2 außer Nr. 7 und 8

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**M11** 0,70 2.5.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

**M12** 0,60 2.5.2 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

**M11 + M12** 11,0 m 2.8.1 Wandhöhe über natürlichem Gelände (Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.)

**M11** 8,5 m 2.8.2 Entlang Rosenweg Wandhöhe 8,5 m für Hauptgeschosse. Staffelgeschoss bis 11,0 m

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

**o** 3.1 offene Bauweise

**—** 3.5 Baugrenze (Tiefgaragen sind auch außerhalb zulässig)

**6. Verkehrsflächen**

**↔** 6.4 Einfahrtsbereich

**9. Grünflächen**

**■** 9 private Grünflächen

**13. Planung, Nutzungsregelung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

**●** 13.2 Anpflanzung von Bäumen

**15. Sonstige Planzeichen**

**- - - - -** 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**— — — — —** 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

**● ● ● ● ●** 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Maß der baul. Nutzung)

**■** 15.15 vorhandene Gebäude

**■** 15.16 Baunutzungsschablone

**○** 15.17 Bestehende Flurgrundstücksgrenzen mit Grenzstein

**○** 15.18 Flurgrundstücknummern

**○** 215

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Gestaltung der baulichen Anlagen:**

Dachform: geneigte Dachflächen als Sattel-, Pult- oder Walmdach  
 Dachneigung: Mindestdachneigung ist nicht vorgegeben; maximal 20° bei Traufhöhe von bis zu 11,0 m; maximal 30 Grad bei Traufhöhe von bis zu 9 m  
 Dachdeckung: Dachpfannen, nicht glänzendes Blech; Farbe: rot, braun, grau (nicht verwendet werden dürfen Kupfer-, Zink-, und Bleideckungen)

**2. Garagen und Nebengebäude:**

Garagen bzw. Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Für Carports sind Flachdächer zulässig. Carports dürfen direkt an der Grenze errichtet werden, wenn geschlossene Wände oder Bekleidungen einen Abstand von 3 m zur Straßenkante aufweisen.

**3. Stellplätze:**

Bei den Bauvorhaben ist die Anzahl der Stellplätze auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Freyung zu errichten bzw. bereitzustellen.

**4. Einfriedung:**

Einfriedungen sind zulässig bis zu 1,5 m Höhe. Es sind Stabmatten-, und durchlässige Holzzäune zu verwenden mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm. Mauern und geschlossene Blechzäune sind unzulässig.

**5. Ver- und Entsorgungsleitungen:**

Öffentliche Wasser- und Kanalleitungen sind soweit sie über private Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans führen, von den jeweiligen Grundbesitzern entschädigungslos zu dulden.

**6. Stützmauern:**

6.1 Mauerart: Grundsätzlich sind alle Arten von Mauern zulässig außer sog. Betonlegosteine  
 6.2 Mauerhöhe: Es dürfen nur Mauern mit einer Ansichtshöhe von höchstens 2,0 m errichtet werden. Bei Grundstücksteilflächen, welche direkt an Straßenverkehrsflächen anliegen, muss die Stützmauer mind. 0,50 m vom Straßenrand abgerückt werden. Eine Staffelung von Stützmauern ist unzulässig. Stützmauern sind mit heimischen Gehölzen/Anpflanzungen einzugrünen (Vorderpflanzung). Auf die Bestimmungen des Art. 6 BayBO, besonders in Verbindung mit erforderlichen Absturzsicherungen gem. Art. 36 BayBO wird hingewiesen.

**7. Böschungen:**

Böschungen sollen mindestens im Verhältnis 1:2 ausgebildet werden und müssen bepflanzt werden. Pflanzabstand 1,20 – 1,50 m.

**8. Entwässerung von Bauflächen:**

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund der Bundesstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

**Niederschlagswasserbeseitigung:**

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (Zufahrten, Terrassen) ist in Regenwasserzisternen zu speichern (Brauchwassernutzung). Die Überläufe sind gedrosselt dem gemeindlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Pro Gebäude ist eine Kapazität der Regenwasserzisterne von mind. 5 m³ vorzusehen.

**9. Sichtdreiecke: (§ 4 FStrG bzw. Art. 10 BayStrWG)**

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtsichernden Anlagen aller Art freizumachen, bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Straße ragen. An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder einzuhalten:

30 m in Richtung Waldkirchener Straße

10 m Ecke Langsiedlung - Rosenweg

**10. Grünordnung**

10.1 Private Grünflächen: Die Grundstücksflächen sind zu Erzielung einer hohen Qualität des Ortsbildes als Grünflächen unter Verwendung von ausschließlich autochthonen, zertifiziertem Pflanzmaterial gemäß EAB anzulegen (Herkunftsregion 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland). Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntauibige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen). Es sind Laubbäume der Pflanzliste oder ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Pflanzgröße Hochstämme: 3xv, m.B.), STU > 12 - 14 cm  
 Pflanzliste Bäume: Tilia cordata (Winterlinde), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudo-platanus (Bergahorn); als Obstbäume: z. B. Geflammtter Kardinal, Kaiser Wilhelm, Beutelsbacher Rambur  
 Pflanzgröße Laubsträucher: Str 4-Triebe (2xv, o.B.) 60 - 100 cm  
 Pflanzliste Sträucher: Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Haselnuss), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Salix caprea (Salweide)

Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanz- / Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zeitnah zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

10.2 Stellplätze und Zufahrten: Stellplätze und Zufahrten sowie weitere Wege auf dem Baugrundstück sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

10.3 Fassadenbegrünung: Fassadenspalere und Rankgitter sind zulässig.

10.4 Schutz des Oberbodens: Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wiederverwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3,00m und einer Höhe von maximal 1,50 m angelegt werden und mit einer Leguminosensaat begrünt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1,00 m sein.

10.5 Nicht überbaute Flächen: Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des bebauten Grundstückes sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Sogenannte Kies-/Schottergärten und lose Steinschüttungen sind unzulässig.

**11. Sonstige Festsetzungen**

11.1 Die Geltung der (regulären) Abstandsflächenregelungen des Art.6 BayBO wird angeordnet. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

11.2 Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist § 12 BBodSchG zu beachten. Die Verpflichtungen §7 BBodSchG ist zu beachten.

11.3 Nutzung von solarer Strahlungsenergie: Dächer sind mit einer Photovoltaikanlage oder einer angemessenen Anzahl Warmwasserkollektoren zu versehen. Die Größe der Photovoltaikanlage muss je Wohneinheit mindestens ca. 3 kWp betragen oder die Fläche für Warmwasserkollektoren muss mindestens 4 qm betragen. Die Ausrichtung der Gebäude sollte so gewählt werden, dass eine optimale Nutzung der Sonnenenergie möglich ist. Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in der Neigung des jeweiligen Daches zulässig.

11.4 Beleuchtung von Außenanlagen Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED Lampen zulässig. Es sind warmweiße Lichtquellen ohne UV-Licht-Emissionen zu wählen. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß (bezogen auf Helligkeit und Anzahl der Leuchtpunkte) zu reduzieren. Die Lichtstrahlung ist nach unten zu richten.

**SONSTIGE HINWEISE**

**1. Elektrische Leitungen:**

1.1 Die gültigen Unfallvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik relektrische Anlagen und Betriebsmittel (VGB 4) und die darin aufgeführten VDE- Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erteilt das zuständige EV- Unternehmen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist den zuständigen EV- Unternehmen anzuzeigen!

**2. Brandschutz:**

2.1 Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein, Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich der Zufahrten sind unter Beachtung der DIN 14090 zu erstellen.

2.2 Der bauliche Brandschutz ist mit den zuständigen Stellen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch die Gemeinde gesichert.

**3. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung:**

3.1 Wasserversorgung: Das Plangebiet ist an die Wasserversorgung der Stadt Freyung angeschlossen. Die Löschwasserversorgung ist durch die Kommune sichergestellt. Die sparsame Verwendung von Grundwasser nach den Vorschriften des §1a Wasserhaushaltsgesetz sind einzuhalten.

3.2 Abwasserentsorgung: Die Abwasserbeseitigung wird im Trennsystem durchgeführt; eine einwandfreie Schmutzwasserbeseitigung durch den Anschluss an die zentralen Abwasseranlagen der Stadt Freyung ist damit sichergestellt.

Planerstellung	scp	07.10.2023
1. Änderung	scp	16.04.2024
2. Änderung	scp	17.05.2024
Endausfertigung		

**BEBAUUNGSPLAN ROSENWEG**

ENTWURFSAUSFERTIGUNG VOM 17.05.2024

Architekturstudio  
 SCHINDLER  
 Dipl.-Ing. (FH) Architekt Peter Schindler  
 Marktstraße 3 94110 Wegscheid

# Bebauungsplan Rosenweg



## Aufstellung Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

---

Stadt Freyung  
Landkreis Freyung-Grafenau  
Regierungsbezirk Niederbayern

---

Fassung vom 27.05.2024

Erstellt durch

Architekturstudio Schindler, Wegscheid

Entwurfsverfasser:

Architekturstudio Schindler

Dipl.-Ing. (FH) Architekt Peter Schindler

Marktstraße 3, 94110 Wegscheid

08592/9395515

[info@architekturstudio-schindler.de](mailto:info@architekturstudio-schindler.de)

Stadt Freyung

Vertreten durch den 1. Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich

---

(Datum und Unterschrift)

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplans „Rosenweg“

1. Der Stadtrat Freyung hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Neuaufrstellung des Bebauungsplans „Rosenweg“ beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplan „Rosenweg“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Rosenweg“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Dies wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Rosenweg“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden erneut in der Zeit vom ..... bis ..... eingeholt. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wurde dabei auf zwei Wochen verkürzt.
5. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrates vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan „Rosenweg“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.  
Freyung, den .....

(Siegel)

.....  
*Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister*

Ausgefertigt:  
Freyung, den .....

(Siegel)

.....  
*Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister*

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Rosenweg“ wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Freyung, den .....

(Siegel)

.....  
*Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister*

# TEIL A - Begründung und Erläuterung

## 1. Anlass zur Änderung

Im östlichen Stadtbereich der Stadt Freyung liegen die beiden Grundstücke Flurnummern 143/4 und 143/33, welche im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 29.07.2002 als Mischgebiet nach §6 BauGB ausgewiesen sind.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan Freyung vom 29.07.2002 ohne Maßstab

Diese beiden Flurstücke sind durch die nördlich gelegene Waldkirchener Straße, durch die östlich gelegene Langsiedlung und den südlich gelegenen erschlossen. Das Gesamtgrundstück ist mit einer Gärtnerei bebaut.

Der Besitzer hat den südlichen Teil des Gesamtgrundstücks erworben und aufteilen lassen in die Flurnummern 143/4 im Norden und 143/22 im Süden und plant, auf dem südlichen Flurstück ein Mehrparteienwohnhaus zu errichten. In näherer Zukunft soll auch das nördliche Grundstück erworben werden um diese Fläche ebenfalls zu bebauen. Dort soll eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung entstehen. Dazu wird der gesamte Gebäudebestand abgetragen.



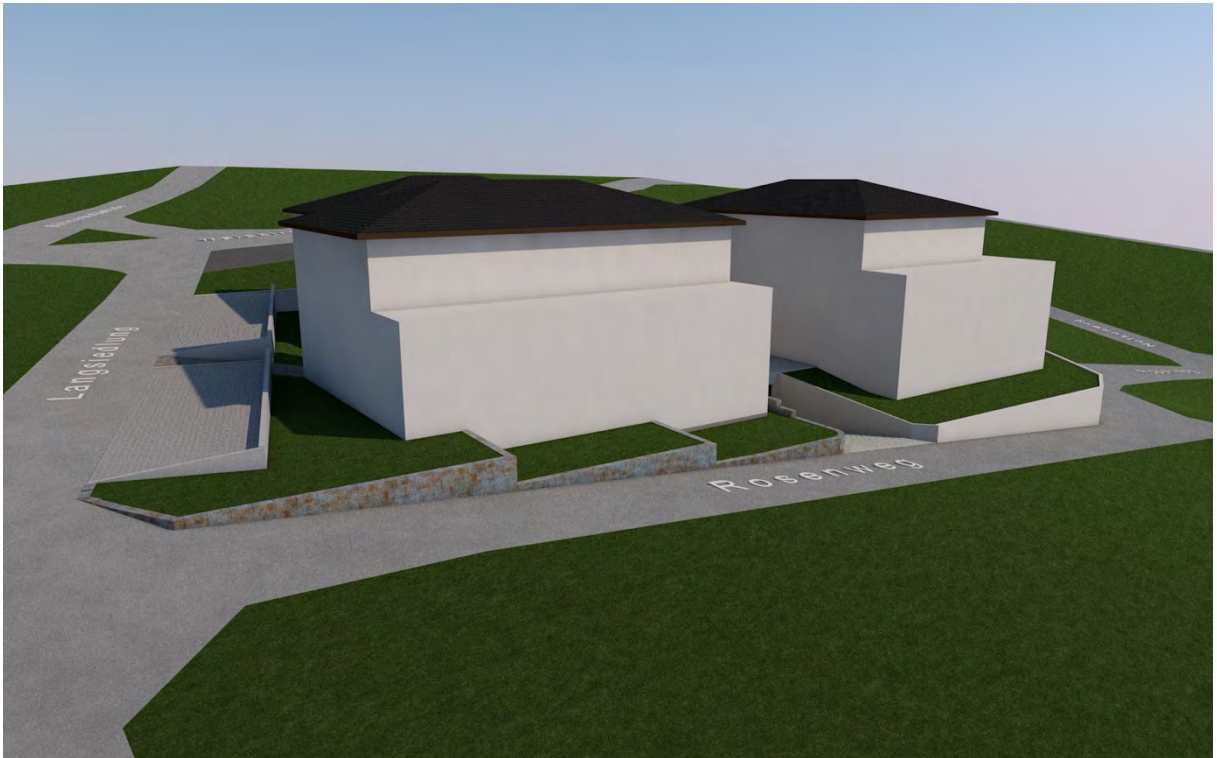
Luftbild Bayernatlas ohne Maßstab

Das Konzept sieht vor, auf einer Tiefgarage drei Wohngebäude mit insgesamt bis zu 30 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe zu errichten. Dazu sind drei dreigeschossige, gegliederte Baukörper geplant. Das oberste Geschoss wird als Staffelgeschoss ausgeführt. Diese Gliederung dient dazu, den Baukörper kleinteiliger erscheinen zu lassen.

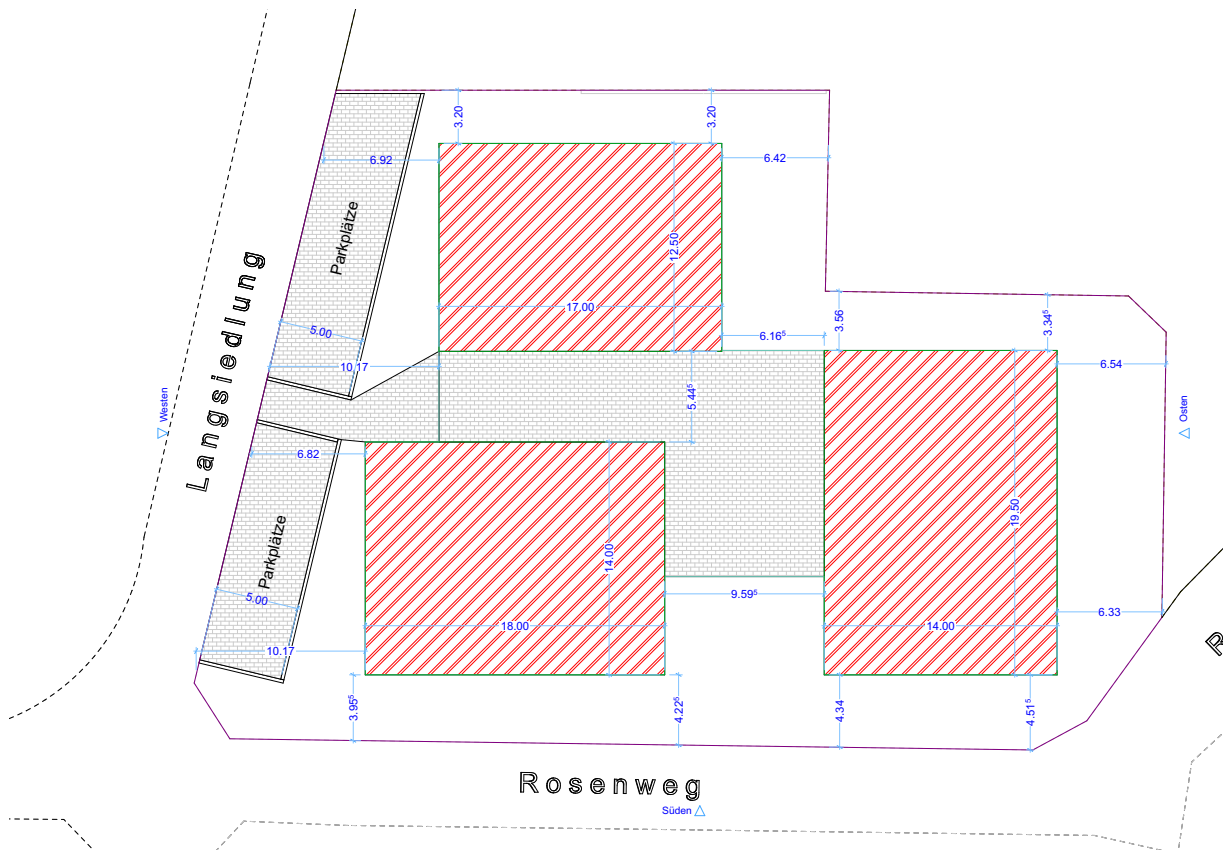
Aktuell liegt kein Bebauungsplan für die beiden Flurstücke vor, daher sollen für die Flurstücke 143/4 und 143/22 Freyung gemäß § 13a BauGB mit dem aufzustellenden Bebauungsplan „Rosenweg“ neue Festsetzungen getroffen werden. Es wird das beschleunigte Verfahren ohne Umweltprüfung gewählt, da die betroffene Fläche für gewerbliche und Wohnzwecke wieder nutzbar gemacht werden soll, da die Nutzung als Gärtnerei aufgegeben wurde, bzw. im nördlichen Bereich zukünftig aufgegeben wird und der dadurch entstandene, bzw. entstehende Leerstand vermieden werden soll. Das beschleunigte Verfahren darf nur angewendet werden, wenn laut § 13a BauGB Abs. 1 Satz 1 die Fläche für den aufzustellenden Bebauungsplan 20.000 Quadratmeter nicht überschreitet. Das Plangebiet umfasst knapp 5.000 Quadratmeter und liegt somit weit unter dieser Grenze. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen, da keine erheblichen Umweltauswirkungen in dem bestehenden Mischgebiet zu erwarten sind und das Grundstück derzeit zu großen Teilen versiegelt ist. Laut Anlage 1 UVPG handelt es sich bei der geplanten Mischnutzung nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten sind.

## 2. Geplante Bebauung

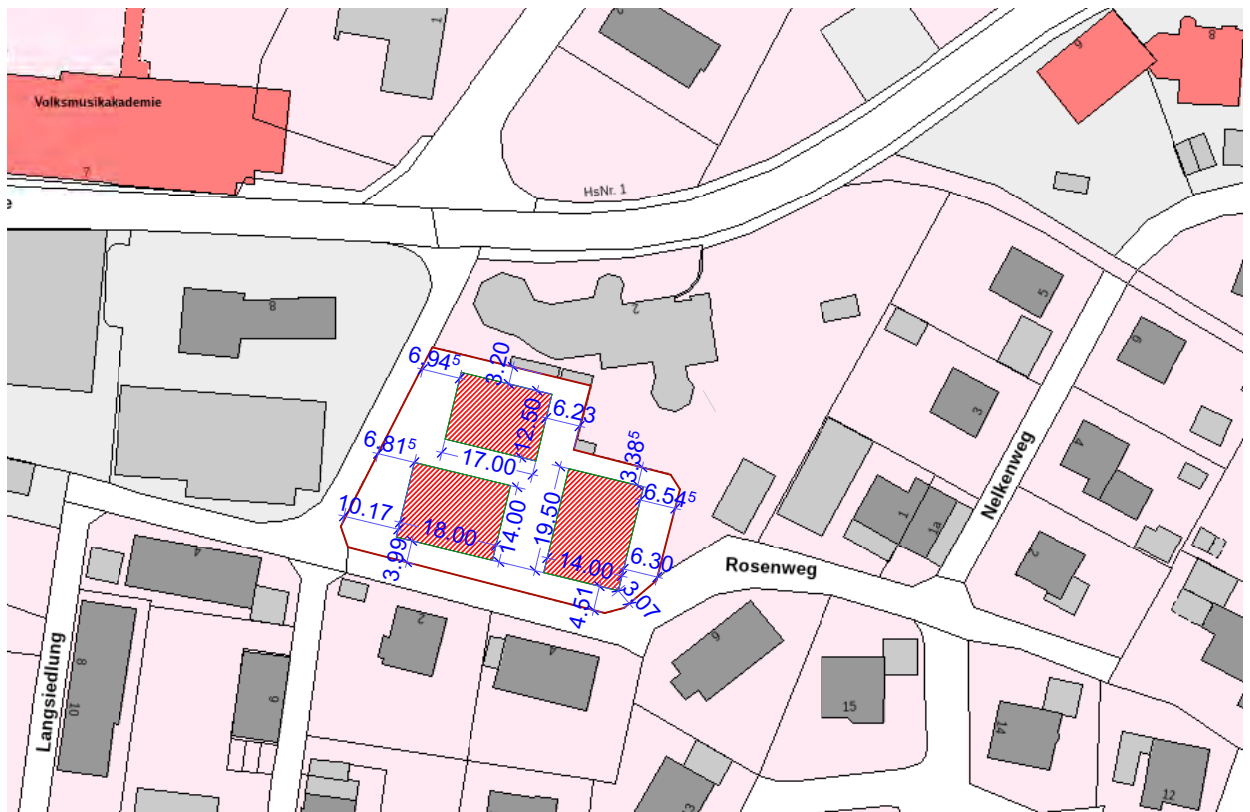
Der Entwurf, auf dem die vorhabenbezogene Bauleitplanung basiert stellt sich folgendermaßen dar:



Perspektive von Nordwesten



Bemaßter Lageplan



Bemaßter Katasterplan

### 3. Auswirkungen

Damit die Planungsziele gefestigt und abgesichert werden, müssen somit mit dem neuen Bebauungsplan zulässige Nutzungen festgesetzt werden.

Auswirkungen rechtlicher Art sind nicht zu erkennen.

Im Zuge des Verfahrens werden die zuständigen Träger öffentlicher Belange ihre Bedenken und Anregungen vortragen.

Aufgrund der geplanten und vorhandenen Nutzung wird ein Mischgebiet festgesetzt. Unpassende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 (Tankstellen und Vergnügungstätten) werden ausgeschlossen.

Mit dem neuen Bebauungsplan werden die Maße der baulichen Nutzung festgesetzt. Die GRZ wird unterschiedlich hoch festgesetzt und orientiert sich an der bisherigen und geplanten Nutzung sowie an der Umgebung. Daher wird für den nördlichen Bereich eine GRZ von 0,6 und für den südlichen von 0,7. Diese als Höchstgrenzen festgesetzten Grundflächenzahlen liegen etwas oberhalb der vorhandenen Umgebungsbebauung und sind als moderate Nachverdichtung zu sehen und beeinträchtigen nicht das Umfeld.

Die Anzahl maximal zulässiger Vollgeschosse wird nicht festgesetzt, da sich diese aus der maximal zulässigen Wandhöhe von 11,0 m und der Mindesthöhe von Aufenthaltsräumen nach der Bayerischen Bauordnung ergeben. Die Gebäude in der direkten Umgebung im Westen und Südwesten weisen ähnliche Wandhöhen, bzw. auf gleicher Höhe verlaufende Traufhöhen auf wie das geplante Mehrparteienhaus. Zur Straße am Rosenweg wird die Wandhöhe auf maximal 8,5 m festgesetzt, sodass hier bei drei Vollgeschossen das oberste als Staffelgeschoss ausgeführt werden muss. Da der Rosenweg tiefer als das Baugrundstück verläuft, dient dies dazu, die Massivität aus dem öffentlichen Raum wahrgenommen zu reduzieren. Bei der

Straße Langsiedlung kann auf das Staffelgeschoss verzichtet werden, da diese Straße einerseits höher verläuft und außerdem auf der anderen Straßenseite die Brauerei „Lang Bräu“ mit ihren hohen Lager- und Produktionsgebäuden situiert ist. Die maximalen Wandhöhen werden lediglich für das M11 (Flurnummer 143/22) festgesetzt.

Obwohl das geplante Mehrparteienhaus recht groß ist, wird dem Rücksichtnahmegebot Rechnung dadurch getragen, dass es im Norden der südlichen Wohnhausgrundstücke liegt und somit eine Verschattung ausgeschlossen werden kann. Des Weiteren wird die Dachneigung in Abhängigkeit zur Wandhöhe unterschiedlich festgesetzt, da durch steile Dächer große Gebäude als eher mächtig wahrgenommen werden, insbesondere, wenn die Dachflächen einsehbar sind. Als Dachbelag werden die in der Umgebung vorherrschenden Typen aufgenommen, damit sich die neue Bebauung nahtlos einfügen kann und nicht als Fremdkörper wahrgenommen wird. Die festgesetzte Dachform mit Sattel-, Pult- und Walmdächern orientiert sich an der Umgebung. Die Carports dürfen auch mit Flachdächern ausgeführt werden, was in der Umgebung typisch ist und außerdem das Volumen dieser Bauwerke reduziert.

Ebenfalls wird jeweils eine Baugrenze auf den beiden betreffenden Flurstücken festgesetzt, welche sich im Süden eng an der geplanten Bebauung orientiert und zudem deutlich von den Grundstücksgrenzen zurückgesetzt wird, sodass dadurch eine Verbesserung zur jetzigen Situation mit der nahezu vollflächigen Bebauung entsteht (ein Teil der Gewächshäuser wurde bereits rückgebaut). Da alle drei Wohngebäude auf der südlichen Parzelle mit einer Tiefgarage verbunden werden, wird außerdem festgesetzt, dass Tiefgaragen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen. Die Baugrenze auf dem nördlichen Grundstück orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und lässt einen Grünbereich im Nordosten frei.

Um die angespannte Regenwassersituation zu umgehen, wird festgesetzt, dass für alle neu zu errichtenden Gebäude das Oberflächenwasser am Entstehungsort so weit wie möglich zu versickern ist oder zu puffern und kontrolliert in den gemeindlichen Abwasserkanal einzuleiten ist. Entsprechend § 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Dieser Forderung wird demnach nachgekommen.

Das Grundstück weist eine mittlere Geländeneigung von ca. 10 % auf und wird terrassiert angelegt, sodass Hangsturzfuten nicht zu erwarten sind. Außerdem sind alle befestigten Flächen versiegelungsoffen auszuführen.

Das Abwasser wird über die bestehende Kanalisation in die vorhandene kommunale Kläranlage eingeleitet, welche dafür ausreichend dimensioniert ist. Dazu muss der jetzige Kanal um ca. 60 m nach Westen verlängert werden.

Mit dem Bebauungsplan „Rosenweg“ wird eine Grünordnung erstellt und es werden verschiedene Bäume und Sträucher autochthoner Arten vorgeschrieben, sodass das Grundstück eingegrünt wird und die geplante Baumaßnahme auf eigenem Grund so weit wie möglich ausgeglichen wird. Insbesondere auf dem südlichen Grundstück werden durch die festgesetzte Grundflächenzahl Verbesserungen im Vergleich zum Bestand mit seiner vollflächigen Versiegelung herbeigeführt.

Des Weiteren sind Stützmauern bis 2,0 m Höhe nötig, um das Gelände terrassieren zu können. Damit der Straßenraum nicht zu sehr eingeengt wird, wird festgesetzt, dass Stützmauern entlang von Straßen mind. 0,5 m entfernt errichtet werden dürfen und zudem davor eingegrünt werden müssen. Die Stützmauern dürfen nicht über



Abwasserleitungen der Stadt Freyung und Erdkabel der Bayernwerke geführt werden.

Um das Errichten von Carports entlang der Langsiedlung zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass diese aufgrund des nicht einzuhaltenden Stauabstands zur Straße ohne Außenwänden oder Verkleidungen in bis zu 3 m Abstand zur Straße zu errichten sind. Da die Langsiedlung auf maximal 30 km/h zulässige Höchstgeschwindigkeit begrenzt ist, entstehen dadurch keine erheblichen Gefährdungen durch ausparkende Fahrzeuge.

Aufgrund zunehmender Energieknappheit, Versorgungsengpässen mit fossilen Energieträgern und um das Gebäudeenergiegesetz einzuhalten, wird die Eigenenerzeugung von Strom immer wichtiger. Die Stadt Freyung setzt in dem vorliegenden Bebauungsplan auch aus Gründen des Klimaschutzes (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs 5 BauGB) im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel nach § 9 Abs. 1. Nr. 23b BauGB fest, dass je Wohneinheit Photovoltaikanlagen mit mind. 3 kWp oder Solarthermieanlagen mit mind. 4 qm Fläche zu errichten sind.

§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB und das LEP-Ziel 3.1 – Flächensparen – mit der darin geforderten flächensparenden Planung bei Siedlungs- und Erschließungsformen wird durch diese Änderung nicht berührt, sondern der jetzige Zustand sogar noch deutlich verbessert.

Hinsichtlich Lärmschutz sind keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke zu erwarten, da die zulässige Nutzung im Mischgebiet eine übliche Nutzung darstellt. Insbesondere das auf dem südlichen Flurstück geplante Mehrparteienwohnhaus wirkt wie ein Puffer gegenüber der stärker befahrenen Waldkirchener Straße. Außerdem entfällt durch die Aufgabe der Gärtnerei der übliche Verkehr durch Anlieferungen und Einkäufe.

Freyung

ARCHITEKTURSTUDIO SCHINDLER

---

Dr. Olaf HEINRICH

---

Peter SCHINDLER

1. Bürgermeister

Planer