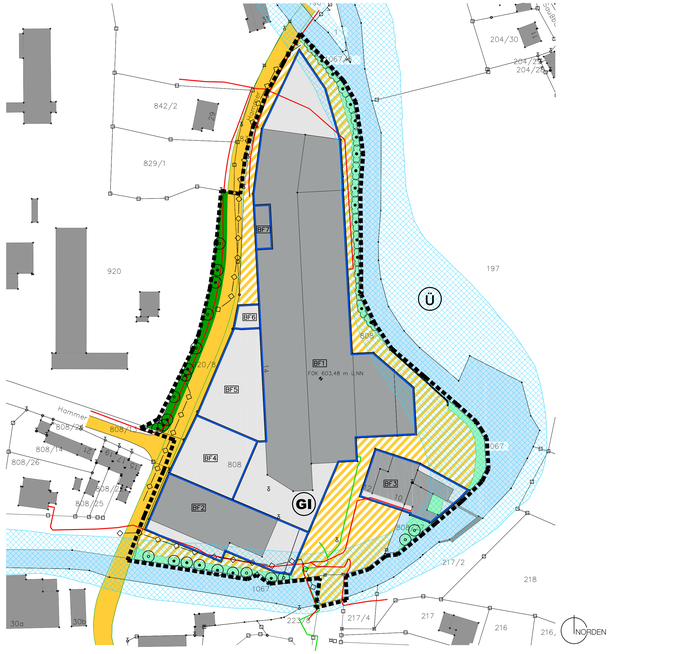
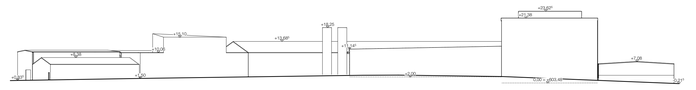
BEBAUUNGSPLAN „HAMMERMÜHLE“ M 1:1.000

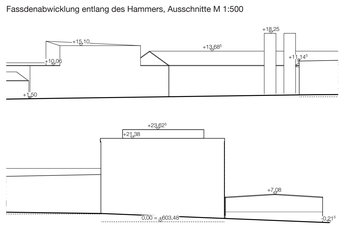


Plandarstellungen als Hinweise

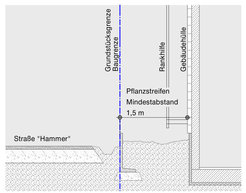
Fassadenabwicklung entlang des Hammers, Übersicht o.M.



Fassdenabwicklung entlang des Hammers, Ausschnitte M 1:500



Hinweis zu Pflanzstreifen und Sockelausbildung zu I.2.3
Begrünung der Westfassade in BF4 und BF5
Detailschnitt o.M.



SATZUNG

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) erlässt die Stadt Freyung folgende Satzung:

„GI-Hammermühle“

I. Festsetzungen durch Planzeichen nach PlanZVO 1990

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 GI — Industriegebiet nach § 9 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 BF1 — Angabe der maximalen Wandhöhe BF1 - BF7 gem. II.1.3 innerhalb der jeweiligen Baugrenze

3. Bauweise / Baugrenze

3.1 a — abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO

3.2 — Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO; Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen sind, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der Baugrenze zulässig.

4. Verkehrsflächen

4.1 — öffentliche Verkehrsflächen, Straße, Wege

4.2 — öffentliche Verkehrsflächen, Straße mit Straßenbegrenzung

4.3 — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung private Verkehrsflächen, Lagerflächen,

5. Grünordnung

5.1 — öffentliche Grünflächen

5.2 — Baum zu pflanzen gemäß Artenliste Nr. II.5.2

5.3 — zu erhaltender Baum

5.4 — zu erhaltender Ufergehölzsaum

6. Sonstige Planzeichen

6.1 — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs nach § 9 Abs. 7 BauGB

II. Festsetzungen durch Text

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Grundflächenzahl

maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ 0,8

Die Grundflächenzahl von 0,8 kann von Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis 0,95 überschritten werden

1.2 Gebäudehöhe, Wandhöhen BF1 - BF7

Innerhalb der durch Baugrenzen dargestellten Baufenster BF ist jeweils eine maximale Wandhöhe traufseitig und giebelseitig zulässig, in:

1.2.1 BF1 = 14,00 m
1.2.2 BF2 = 7,50 m
1.2.3 BF3 = 8,00 m
1.2.4 BF4 = 21,50 m
1.2.5 BF5 = 14,50 m
1.2.6 BF6 = 19,00 m
1.2.7 BF7 = 16,00 m

Die Wandhöhe ist senkrecht zur Wand am Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand zu messen, bezogen auf +/- 0,00 = 603,48 m ü.NN

2. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO
Die Berechnung der Abstandsfläche ist auf die Oberkante des Urgeländes zu beziehen

3. Gestalterische Festsetzungen

3.1 Dachneigung maximal 12°

3.2 Dachdeckung auf den Gebäuden im BF4 und BF5

Die Dachflächen der Gebäude sind zu begrünen

3.3 Fassadenbegrünung an den Gebäuden im BF4 und BF5

Die straßenseitigen und südseitigen, geschlossenen Fassaden sind mittels Kletterhilfen gem. II.5.1.8 zu begrünen
Die Begrünung muss jeweils eine Mindestfläche von 50% der Fassadenfläche einnehmen
Der Gebäudesockel ist mit einem fassadenbegleitenden Pflanzstreifen mit mindestens 1,5 m Breite auszuführen. Der Pflanzstreifen ist gegen eindringendes Salz aus der Salzstreuung des Winterdienstes zu schützen

3.4 Fassadengestaltung

Glänzende oder reflektierende Fassadenoberflächen sind unzulässig. Photovoltaikelemente sind mit blendfreier Oberfläche auszuführen.
Es sind nur gedeckte Farbtöne und matte Oberflächen zu wählen. Die Fassaden sind so zu gliedern und zu gestalten, dass ihre Höhenwirkung reduziert wird.
Hinweis: Im Zusammenhang mit dem Einsatz von photovoltaischen Anlagen ist zu berücksichtigen, dass Blendwirkung in die Umgebung und beeinträchtigende Auswirkungen auf den Lärmschutz ausgeschlossen sind.

4. Immissionsschutz

4.1 Dem Bebauungsplan liegt die schalltechnische Untersuchung der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-1223-236041/02/rev3 vom 12.03.2025 zugrunde. Es werden die beurteilungsrelevanten Schallemissionen aufgeführt und beurteilt. Zukünftige Variationen von den aufgeführten Kennwerten und Betriebsdaten sind zulässig, wenn diese zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen. Dies bedarf jedoch jeweils einer schalltechnischen Überprüfung (rechnerischer Nachweis).

4.2 Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, zu beachten. Insbesondere müssen Lärm erzeugende Anlagenteile entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik aufgestellt, gewartet und betrieben werden.

4.3 Die Beurteilungspegel, der von allen Anlagen einschließlich des Fahrverkehrs ausgehenden Geräusche, dürfen an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte nicht überschreiten.
Die Lage der Immissionsorte wird entsprechend der Schallimmissionsprognose der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-1223-236041/02/rev3 vom 12.03.2025 festgesetzt.

4.4 Auf dem Betriebsgelände der Fa. Karl Bachl Kunststoffverarbeitung GmbH & Co KG, Werk Freyung (Hammer 14)

- sind generell alle Fenster , Lichtkuppeln und Tore im gesamten Betrieb während der Nachtzeit geschlossen zu halten. Tore dürfen lediglich zum Betreten und Verlassen der Produktionsstätten kurzzeitig geöffnet werden.
- sind Fahrten mit Elektrostaplern auf den Freiflächen vor und zwischen den Hallen 1 (Lager), 2 (PE-Produktion), 5 (PUR-Produktion) und 6 (PUR-Lager) an Werktagen im Zeitraum von 22.00 Uhr bis 07.00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen im Zeitraum von 20.00 Uhr bis 09.00 Uhr nicht gestattet.
- ist das Haupttor der Halle 5 an der Südseite (Haupteinfahrt) an Werktagen im Zeitraum von 20.00 Uhr bis 07.00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen im Zeitraum von 20.00 Uhr bis 09.00 Uhr geschlossen zu halten.
- sind organisatorische Maßnahmen für einen Teil der südlichen Parkplätze (P2_Erw_23) vorzusehen, die deren Nutzung während der Nachtzeit untersagen.
- sind LKW-Stellplätze auf dem südlichen Betriebsgrundstück so anzulegen und freizuhalten, dass ein LKW direkt, d. h. ohne Rangieren/Rückwärtsfahren, den Stellplatz anfahren kann. Es ist maximal eine LKW-Einfahrt über die südliche Zufahrt in der lautesten Nachtstunde möglich.
- sind nächtliche Tätigkeiten mit dem Gabelstapler auf dem Freigelände zu untersagen.
- ist unnötiger Lärm, wie Rufen, lautstarkes Diskutieren, Abwerfen von Alu-Latten bei der Beladung, das heftige Zuschlagen von Fahrzeugtüren sowie Leerlaufgeräusche von Motoren etc. zu vermeiden.

5. Grünordnung / Artenschutz

5.1. 1. Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sie dürfen nicht bebaut oder versiegelt werden. Die Grünflächen sind von geplanten Leitungstrassen so freizuhalten, dass ein Mindestabstand von 2,50m zwischen Leitung und Baumstrasn ist eingehalten wird. Grünflächen im hochwasserbetroffenen Bereich (HQ100) unterliegen dem Erhaltungsgebot nach § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG, wonach Veränderungen des Geländeprofils das Rückhaltevolumen nicht beeinträchtigen dürfen.

5.1.2. Die Baumscheiben müssen eine offene, nicht befestigte Fläche von mindestens 15 qm und eine Breite von mind. 2,50 m aufweisen. Sie sind mit geeigneten Mitteln (Hochbordsteinen, Poller u. dgl.) vor dem Überfahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern. Baumscheiben sind von jeglichen Leitungstrassen freizuhalten.
Alternativ sind überfahrbare Unterflursysteme mit einem durchwurzelbaren Raum von mind. 3 x 3 m zulässig.

5.1.3. Kommen Baumstandorte in den Bereich bisher befestigter Flächen zum liegen, ist im Bereich der Baumstandorte ein Bodenaustausch bis zum gewachsenen Untergrund vorzunehmen. Der Austausch muss für jeden Baum auf der gesamten zukünftigen Pflanzfläche erfolgen.

5.1.4. Geforderte bzw. festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss der Hoch- und Tiefbauarbeiten folgenden Pflanzperiode (Frühjahr bzw. Herbst) durchzuführen.

5.1.5. Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Abgestorbene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.
Sämtliche zu pflanzende Bäume sind dauerhaft in frei wachsender Form zu belassen. Einkürzungen der Krone und insbesondere des Leittriebes sind unzulässig.
Gehölze mit eingekürzten Kronen bzw. Leittrieben sind artgleich zu ersetzen.

5.1.6. Die Verwendung von gärtnerischen Zuchtformen, insbesondere buntlaubiger Sorten, bzw. Sorten mit kugelförmigen Kronen ist für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen unzulässig.
Die Verwendung von Nadelgehölzen / Nadelgehölzhecken ist unzulässig.

5.1.7 Von der festgesetzten Lage der Bäume (I.5.2) kann um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

5.1.8 Zur Begrünung der Westfassade der Gebäude im Baufenster BF 4 und BF 5 ist am Fuß der Fassade ein durchgehender Pflanzstreifen von mindestens 1,5 m Breite anzulegen.
Bepflanzung nach Pflanzliste I.5.2.3
Zum Schutz der Bepflanzung darf Salzwasser nicht in die Pflanzfläche abgeleitet werden.

5.1.9 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Dränsteine) auszuführen.

5.1.10 Am Gebäude BF 4 sind 5 Dohlenkästen anzubringen

5.2 Pflanzlisten

5.2.1 Baumpflanzungen nach I.5.2
Artenauswahlliste:
Bäume I. Ordnung
Hochstamm mit Kronenansatz 2,2, m, 4x verpflanzt mit Ballen (Baumschulqualität), Stammumfang mindestens 20-25 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
zusätzlich am Saußbach:	
Alnus glutinosa	Schwarzerle

5.2.2 Strauchpflanzungen nach I.4.2
Artenauswahlliste:
Mindestpflanzgröße: Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 60— 100
Pflanzabstand 1,50 m x 1, 50 m in versetzen Reihen

Cornus sanguinea	Blutharriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

5.2.3 Kletterpflanzen / Selbstklimmer
Pflanzqualität: Solitär im Container, Höhe 150 - 200 cm
Pflanzabstand maximal 2 m bis maximal 4 m

Parthenocissus in Arten und Sorten	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu

5.3 Lichtemissionen

Für die Beleuchtung auf Verkehrsflächen, Stellplätzen, Lager- und sonstigen Betriebsflächen sowie für Gebäudebeleuchtungen und Werbeanlagen im Außenbereich sind ausschließlich Beleuchtungseinrichtungen mit insektenschonendem Lichtspektrum zulässig (z.B. Gebäude mit LED - Beleuchtung mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin). In Anlehnung an Art. 15 BayImSchG i.V. mit dem Gesetz des Volksbegehrens „Artenvielfalt und Naturschönheit in Bayern – Rettet die Bienen!“ sowie das Begleitgesetz „Gesamtgesellschaftliches Artenschutzgesetz – Versöhnungsgesetz“ vom 01.08.2019 - ist die Beleuchtung von Fassaden baulicher Anlagen in der Zeit von 23 Uhr und bis zur Morgendämmerung zu untersagen, soweit das nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit, insbesondere der Wegesicherheit, erforderlich ist. Die Lichtabstrahlung nach oben ist bei allen Beleuchtungskörpern unzulässig. Sicherheitsrelevante Beleuchtungen, insbesondere zur Einbruch- oder Vandalismusabwehr sind davon nicht betroffen. Beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen, sind in der Zeit von 23 Uhr bis zur Morgendämmerung abzuschalten.

5.4 Ausgleichsflächen

Der Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgt über eine Teilfläche der Flurnummer 407, Gemarkung Ort.



Geltungsbereich Abbuchung Ökokonto am Saußbach für den Bebauungsplan „GI-Hammermühle“ der Gemarkung Ort, Teilfläche der Flurnummer 407
(weitere Erläuterungen siehe Umweltbericht)

6. Hochwasserschutz

6.1 Baumaßnahmen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet

Für bauliche Maßnahmen im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebiets ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG am Landratsamt Freyung-Grafenau zu beantragen.
Im hochwasserbetroffenen Bereich ist das Profil der Geländeoberfläche beizubehalten. In Verbindung mit Veränderungen durch Aufschüttung oder Abgrabung sind nur solche Maßnahmen zulässig, die gemäß vorzulegenden Nachweis keinen Retentionsverlust verursachen, d.h. im Falle von Auffüllungen einen Ausgleich im Rahmen der Maßnahme selbst vorsehen.

6.2 Unterkellerungen
Unterkellerungen sind nicht zulässig.

7. Einfriedungen

Zulässig sind transparent wirkende Metallgitter- oder Maschendrahtzäune bis maximal 2,0 m Höhe ab Oberkante Urgelände.
Eine Zufahrtsbeschränkung ist zulässig.
Mauern, durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind unzulässig.
Mit den Zaunfeldern ist ein Bodenabstand von min. 12 cm einzuhalten.
Zäune über 1,20 m Höhe sind alle 10 m mindestens mit einer Kletterpflanze oder einem Strauch zu bepflanzen.

8. Werbeanlagen

Folgende Werbeanlagen sind im Bereich des „Hammer“ zulässig.
Fassadenwerbeanlagen an der zur Straße Hammer orientierten Gebäudefront, zulässig sind max. 10 % der Fassadensichtfläche, nur unterhalb der Trauf- und Ortgangkanten.
Unzulässige Werbeanlagen:
Dachwerbeanlagen, Werbeanlagen an Zäunen und Einfriedungen
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtreklamen mit grellen Farben oder Farbmischungen
Akkustische Werbeanlagen
Die Verwendung von Skywerbeballon

Hinweis: *Diese Festsetzungen ersetzen die Bestimmungen der kommunalen Werbeanlagensatzung.*

III. Hinweise durch Planzeichen

1. Gebäudebestand, Geländehöhe

1.1 — bestehende Gebäude

1.2 FOK 603,48 m ü.NN — Höhenpunkt, Bezugspunkt FOK bezogen auf m ü. NN

2. Flurstücke

2.1 575/1 — Flurnummer

2.2 — Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

3. Grünflächen

— private Grünfläche

4. Hochwasserschutz, Wasserwirtschaft

Ü — festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Saußbachs

5. Sparten

5.1 — öffentlicher Abwasserkanal

5.2 — Gasleitung

5.3 — Stromtrasse

6. Sonstige Planeinträge sind Kennzeichnungen bzw. nachrichtliche Übernahmen, und somit keine Festsetzungen.

IV. Hinweise durch Text

1. Einsehbarkeit von Regelwerken

Die in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Vorschriften, DIN-Normen, Verordnungen, Richtlinien usw. sind im Bauamt der Stadtverwaltung Freyung, Rathausplatz 1, 94078 Freyung vorliegend und können dort zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

2. Technischer Umweltschutz

Immissionsschutz, Lärmschutz
Nach der in dieser Untersuchung berücksichtigten Erweiterung sind zur Erfüllung des 6 dB-Kriteriums (betrifft ausschließlich die Nachtzeit) nach derzeitigem Kenntnisstand folgende organisatorische und technische Schallschutzmaßnahmen für den Betrieb und die Parkplätze zu beachten:
Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) sind folgende Schallschutzmaßnahmen zu beachten:

- LKW Ankunft: es wird empfohlen LKW-Stellplätze so anzulegen und freizuhalten, dass ein LKW direkt, d. h. ohne Rangieren/Rückwärtsfahren, den Stellplatz anfahren kann. Es ist maximal eine LKW-Einfahrt über die südliche Zufahrt in der lautesten Nachtstunde möglich.
- Generell sind alle Fenster und Tore im gesamten Betrieb während der Nachtzeit geschlossen zu halten. Tore dürfen lediglich zum Betreten und Verlassen der Produktionsstätten kurzzeitig geöffnet werden.
- Nächtliche Tätigkeiten mit dem Gabelstapler auf dem Freigelände sind zu untersagen.
- Die in Rot markierten Parkplätze des P2_Erw (siehe Kartenausschnitte) dürfen während der Nachtzeit (22:00–06:00) nicht genutzt werden.



3. Hochwasserschutz, Wasserwirtschaft

Planer und Bauherrn werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 3 WHG) hingewiesen.
Zur Reduzierung der Gefährdungen werden über die Festsetzungen unter Abschnitt I hinaus hochwasserangepasste Bauweisen und Objektschutzmaßnahmen empfohlen. Fachliche Empfehlungen hierzu gibt die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: https://www.flbund.de/Inhalt/Themen/ Hochwasser.
Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszuführen.
Beeinträchtigungen Dritter infolge der Niederschlagswasserbeseitigung sind auszuschließen.
Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.
Für die Einleitung von Oberflächenwasser in bestehende Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG zu erwirken.

4. Altlasten, Bodenbeschaffenheit

nicht bekannt

5. Archäologie, Bodendenkmäler

Archäologische Bodenfunde, welche bei Erdarbeiten zu Tage treten unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung Bodendenkmalpflege) mitgeteilt werden.

6. Gründrohung, Kostenübernahme auf öffentlichen Grünflächen

6.1 Übernahme von Pflanzkosten, Pflege und Unterhalt
Die Firma Bachl Kunststoffverarbeitungs GmbH & Co. KG übernimmt die Kosten für die im Bebauungsplan auf den öffentlichen Grünflächen festgesetzten Baumpflanzungen, sowie deren Pflege und Unterhalt. Eine entsprechende privatrechtliche Vereinbarung wird zwischen der Stadt Freyung und dem Planungsbetreiber geschlossen.

6.2 Fassadenbegrünung
Für den geplanten Neubau im Bereich des Baufensters BF4 und BF5 ist an der Westfassade und an der Südfassade eine Fassadenbegrünung auf mindestens 50% und an der Südfassade eine Fassadenbegrünung von mindestens 30% mit Rankgerüsten und geeigneten Kletterpflanzen vorzusehen.

6.3 Bei der Durchführung von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich von Erdkabeln der Versorgungsunternehmen ist ein beidseitiger Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind im Einvernehmen mit dem Leitungsträger geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.
Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und, Entsorgungsleitungen“ - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.

6.4 Auf die gesetzlich festgelegten Mindestgrenzabstände bei Pflanzungen (AGBGB Art. 47 ff) wird hingewiesen.

7. Freiflächengestaltungsplan

Die Einhaltung der Festsetzungen zur Grünordnung ist mittels eines Freiflächengestaltungsplans, welcher der Bauvorlage beizulegen ist, nachzuweisen.

8. Umweltschutzaspekte

8.1 Der Unterbau von Verkehrsanlagen soll- soweit betriebsbedingt möglich - mit Bauschutt-recyclingmaterial ausgeführt werden.

8.2 Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung von umweltschonenden Baustoffen (z.B. auch Materialien aus dem Baustoffrecycling) und die Versorgung mit Wärme, Kälte und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollen - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieträger möglichst schadstoffarm hergestellt werden.

8.3 Der Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen sowie der von chemischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln soll unterbleiben.

9. Brandschutz

9.1 Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

9.2 Alle Feuerwehrzufahrten und Feuerwehrbewegungsflächen müssen der DIN 14090 entsprechen.

9.3 Die Möglichkeit der Umfahrung des Objekts muss beibehalten werden.

9.4 Für eine Brandbekämpfung müssen mindestens 1600 l/min Löschwasser für 2 Std. zur Verfügung stehen, die aus Überflurhydranten nach DIN 3222 mit B-Abgängen entnommen werden können. Der Fließdruck darf nicht unter 2,5 bar liegen. Der Abstand der Hydranten darf 100 m nicht unterschreiten. Die Hydranten müssen vom DVGN zugelassen und entsprechend gekennzeichnet sein.

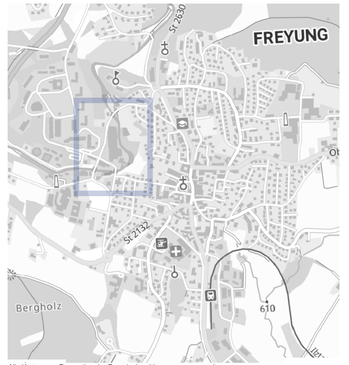
10. Sparten, Bayernwerk Netz GmbH

10.1 Kabel
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

10.2 Gasanlagen
Der Schutzstreifen der Gasanlage beträgt in der Regel je 2,0 m beiderseits der Leitungsachse

10.3 Innerhalb der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung ist zu beachten, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Aufschüttungen und Aufforstungen.

10.4 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Zu beachten sind die Hinweise im **“Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle”**, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.
Auskünfte zur Lage der Versorgungsanlagen liegen online über das Planauskunftsportal https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftspor-tal.html vor.



Alle Karten aus Bayerisches Vermessungsverwaltung
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Freyung hat in der Sitzung vom 26.09.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „GI - Hammermühle“ beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „GI - Hammermühle“ in der Fassung vom ___.2023 hat in der Zeit vom ___.2023 bis ___.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „GI - Hammermühle“ in der Fassung vom ___.2023 hat in der Zeit vom ___.2023 bis ___.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „GI - Hammermühle“ in der Fassung vom 16.06.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ___.2026 bis ___.2026 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans „GI - Hammermühle“ in der Fassung vom ___.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ___.2026 bis ___.2026 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „GI - Hammermühle“ in der Fassung vom ___.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ___.2026 bis ___.2026 erneut beteiligt.
7. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom ___.2026 den Bebauungsplan „GI - Hammermühle“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ___.2026 als Satzung beschlossen.

Freyung, den _____

_____
1. Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich (Siegel)

8. Ausgefertigt

Freyung, den _____

_____
1. Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich (Siegel)

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „GI - Hammermühle“ wurde am ___.___.2026 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan „GI - Hammermühle“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Freyung, den _____

_____
1. Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich (Siegel)

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„GI - HAMMERMÜHLE“

§ 2 BauGB

Entwurf

STADT: FREYUNG
REG. - BEZIRK: NIEDERBAYERN

STADT FREYUNG

NORDEN

Maßstab: M 1 : 1 000
Gefertigt: 16.06.2026

Grünordnungsplanung

Stadtplanung
ppp planungsgruppe gmbh
werner j. paul & christian lenk
stadtplatz 14
94078 freyung
büro: 08551 / 9159660
info@ppp-architekten.com

Büro Bathwerk
Bachstelle 8
94121 Salzweg
Telefon 0851 47683

Zur gemeinen Maßentnahme nicht geeignet!