



STADT FREYUNG
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„OBERFELD“

20.04.2020

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzung	2
B. Begründung	3
C. Verfahrensvermerke	4
D. Anlagen	5

Stadt Freyung
Rathausplatz 1
94078 Freyung
Tel. 08551/588-0
E-Mail: poststelle@freyung.de



**A. Satzung**

Auf Grund §§ 1 Abs. 8, 2 Abs. 1 Satz 1, 10 Abs. 1 und 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), beschließt die Stadt Freyung folgende Satzung:

ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „OBERFELD“ DURCH DECKBLATT NR. 1

§ 1

Geltungsbereich

Die Fl.Nrn. 185/8, 185/10, 185/11, 185/12, 185/13, 185/14 (Tlf.) 185/15, 185/16, 185/17 und 185/18, Gemarkung Wolfstein, bilden den Geltungsbereich dieser Satzung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M=1:1.000 vom 20.04.2020 (Anlage 1). Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Bestehende Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Oberfeld“ über die Zulässigkeit von Vorhaben bleiben unverändert.

§ 3

Textliche Festsetzungen

Die textliche Festsetzung 3.4.1 wird wie folgt geändert:

Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) dürfen innerhalb des Baufensters mit mind. 5,00 m Abstand zur öffentlichen Straßenfläche errichtet werden (Art. 6 Abs. 9 BayBO ist zu beachten).

Weitere bestehende textliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Oberfeld“ bleiben unverändert.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung, den
Stadt Freyung

(Siegel)

Dr. Olaf Heinrich, Erster Bürgermeister



B. Begründung

1. Anlass der Planung, Ziel und Zweck der Änderung

Aufgrund der steigenden Anzahl an Bauinteressenten wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberfeld“ für viele Teile der Bevölkerung die Möglichkeit geschaffen, ihren Wunsch nach einer Wohnung in Zentrumsnähe zu verwirklichen. Durch die Wahl des Geschosswohnungsbaus wird zudem dem fortschreitenden Flächenfraß Einhalt geboten. Die betroffene Fläche schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, wodurch eine positive Entwicklung zu erwarten ist.

Der Bebauungsplan „Oberfeld“ ist seit 30.03.2019 rechtsverbindlich. Im Zuge der Vermarktung der Parzellen hat sich herausgestellt, dass die textliche Festsetzung Nr. 3.4.1 teilweise widersprüchlich ist. Diese Festsetzung soll durch die Änderung des Bebauungsplanes mittels Deckblatt Nr. 1 angepasst werden.

2. Lage des Planungsgebietes und Geltungsbereich

Die Stadt Freyung liegt ca. 33 km nördlich des Oberzentrums Passau im Landkreis Freyung-Grafenau und gehört zum Regierungsbezirk Niederbayern. Mit ca. 7.300 Einwohnern (im Jahre 2016) gehört Freyung zu den wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkten im Unteren Bayerischen Wald. Das Stadtgebiet erstreckt sich über insgesamt 48,64 km² und besteht neben der Stadt Freyung aus 26 Ortsteilen.

Das Bebauungsplangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Stadt Freyung, nördlich des Ortsteiles Oberndorf. Im Einzelnen umfasst das Plangebiet die Grundstücke mit den Flurnummern 185/8, 185/10, 185/11, 185/12, 185/13, 185/14 (Tlf.) 185/15, 185/16, 185/17 und 185/18 der Gemarkung Wolfstein. Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 6.100 m². Das Plangebiet ist topographisch bewegt. Das Gebiet weist ein Gefälle von Nord nach Süd auf. Der Höhenunterschied beträgt ca. 8 m. Im Norden grenzt ein Sportplatz an das Plangebiet, westlich befindet sich eine Mittelschule. Im Süden schließt die Bebauung des Ortsteiles Oberndorf an, wohingegen sich im Osten landwirtschaftliche Nutzflächen befinden.

3. Erschließung

Am bisherigen Erschließungssystem aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Oberfeld“ vom 30.03.2019 wird festgehalten.

4. Umweltbericht

Entfällt

5. Umweltprüfung

Entfällt

6. Monitoring

entfällt



C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Freyung hat in der Sitzung vom 20.04.2020 die Änderung des Bebauungsplanes „Oberfeld“ durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Oberfeld“ durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 20.04.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 13 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.05.2020 bis 19.06.2020 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes „Oberfeld“ durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 20.04.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.05.2020 bis 19.06.2020 beteiligt.
4. Der Stadtrat der Stadt Freyung hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes „Oberfeld“ durch Deckblatt Nr. 1 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Freyung, den
Stadt Freyung

(Siegel)

Dr. Olaf Heinrich
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Freyung, den
Stadt Freyung

(Siegel)

Dr. Olaf Heinrich
Erster Bürgermeister

6. Der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes „Oberfeld“ durch Deckblatt Nr. 1 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes „Oberfeld“ durch Deckblatt Nr. 1 ist damit in Kraft getreten.

Freyung, den
Stadt Freyung

(Siegel)

Dr. Olaf Heinrich
Erster Bürgermeister



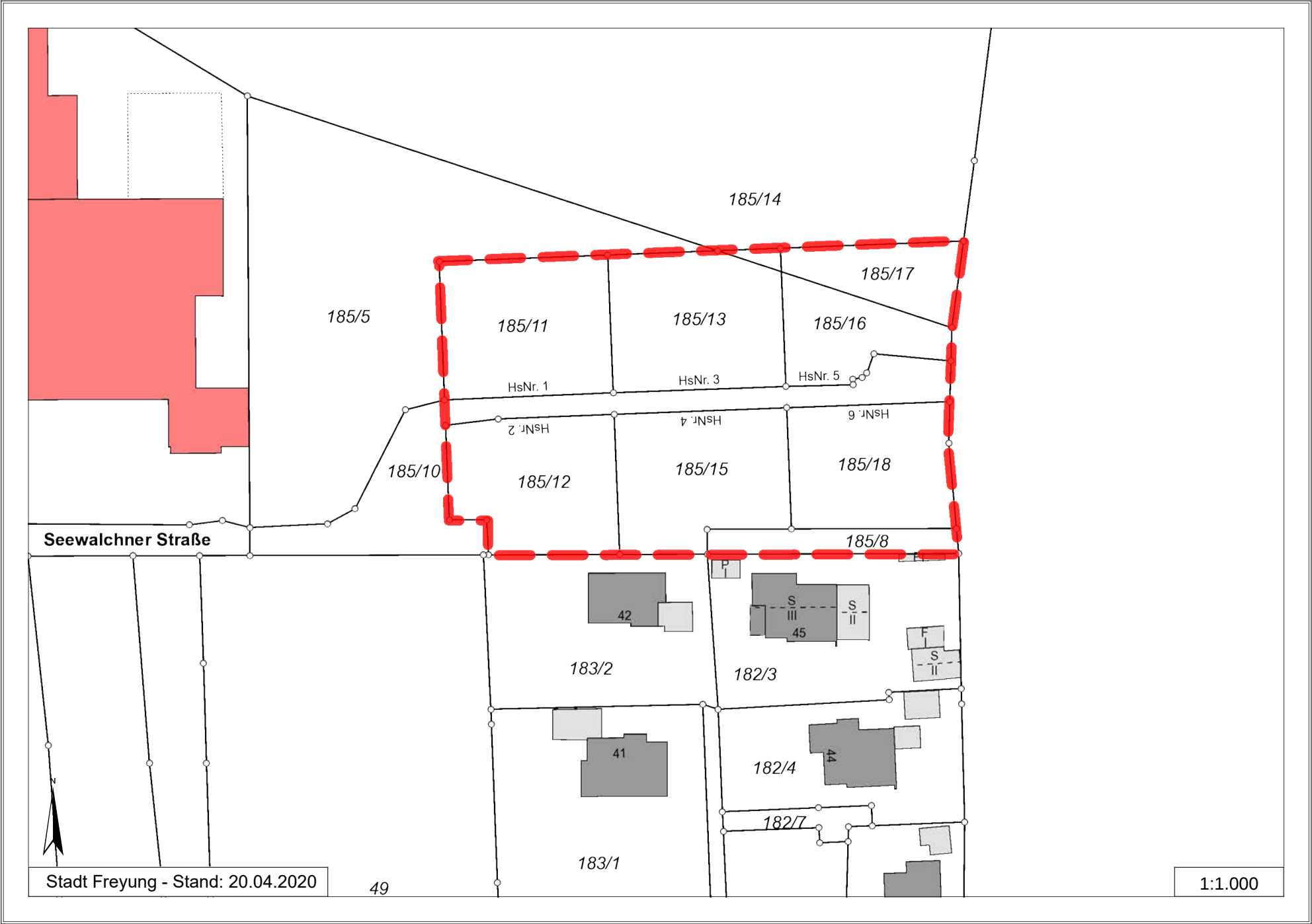
D. Anlagen

Anlage 01: Lageplan mit Geltungsbereich M 1:1.000

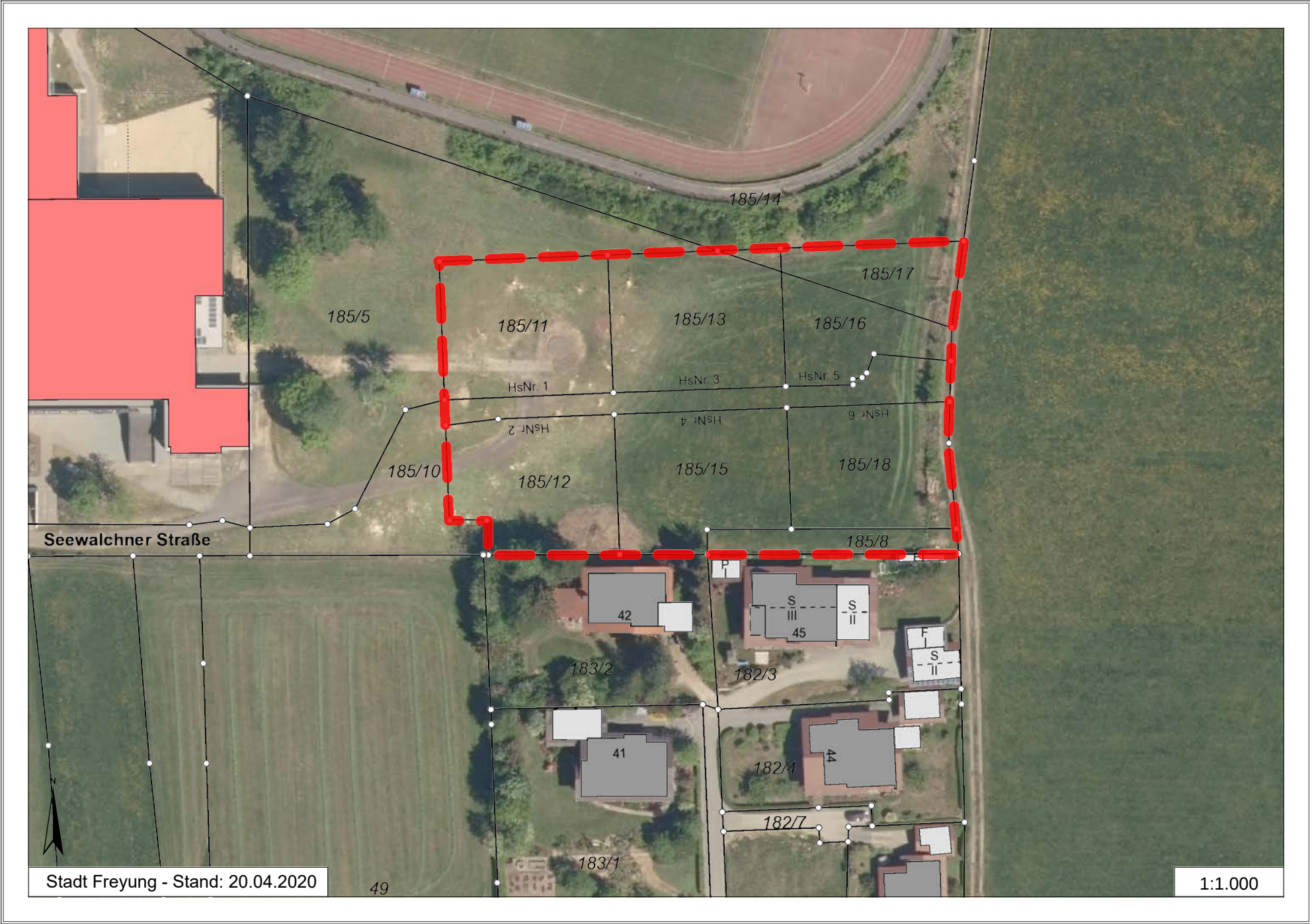
Anlage 02: Luftbild mit Geltungsbereich M 1:1.000

Anlage 03: Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1:1.000

Anlage 01 - Luftbild mit Geltungsbereich



Anlage 02 - Luftbild mit Geltungsbereich



Anlage 03 - Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

