

Stadt Freyung



Änderung des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet "Steinberg" Deckblatt 3

Inhalt	Seite
A. Satzung	2-4
B. Begründung	5-7
C. Verfahrensvermerke	8-9
D. Anlagen	10



A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) erlässt die Stadt Freyung folgende Satzung:

Änderung des Bebauungsplanes "Steinberg" durch Deckblatt 3

§ 1

Geltungsbereich

Die Änderung des Bebauungsplans "Steinberg" durch Deckblatt 3 betrifft die Flurnummer 216/63, 216/70 und 920/12 der Gemarkung Ahornöd, bzw. Parzelle 28 im BP „Steinberg“. Die Flächen sind im gültigen Bebauungsplan "Steinberg" als WA gekennzeichnet. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Plan „Auszug BP mit Geltungsbereich M 1/1000 (Anlage 5).

Alle beigefügten Pläne sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.



§ 3

Textliche Festsetzungen

1. BAULICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Ergänzung zu Festsetzung 0.5.3

Garagen und Nebengebäude können in ihrer Bauweise frei gewählt werden.

Traufhöhe ≤ 3 m

Einfahrten in Garagen oder Nebengebäude sind an jeder Stelle des Gebäudes möglich.

Ergänzung zu Festsetzung 0.6.1

Dachform: Pultdach

Dachneigung: 6° bis 10°

Dachdeckung: Metallddeckung in dunklen Farben

§ 4

Grünflächen

1 Grünordnerische Festsetzungen

- 1.1 Die im Bebauungsplan dargestellte öffentliche Grünfläche (Anlage 3) zur Bundesstraße B12, entspricht nicht der gegebenen Örtlichkeit. Die B12 wurde weiter in östliche Richtung verschoben. Neben der im Luftbild mit Geltungsbereich (Anlage 4) dargestellten Nebenstraße mit Flurnummer 216/68 liegen landwirtschaftliche Flächen.
- 1.2 Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten und Wegen zu erhalten.
- 1.3 Zulässig sind wasserdurchlässige Oberflächen, Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfuge, Natursteinpflaster und dergleichen.
- 1.4 Regenwasser und Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück großflächig zu versickern. Das Auffangen und Sammeln von Regenwasser der Dachflächen in Brauchwasserzisternen ist vorzusehen. Regenwassernutzung (z. B. zur Pflanzenbewässerung) ist erwünscht.
- 1.5 Der abgetragene Humus ist schichtgerecht zu lagern und wieder einzubauen.
- 1.6 Die Checkliste „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ ist berücksichtigt. Es sind keinerlei zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. (Anlage 6)
- 1.7 Hinweis zum „Oberflächenabfluss und Sturzflut“
Die Fließwege und der natürliche Ablauf abfließender Gewässer bei Starkregen dürfen gemäß §37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke geändert werden.



§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung, 07. JULI 2025



(Siegel)

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



B. Begründung

B.1 Gegenstand der Planung

Gegenstand der Planung sind die Flächen der Flurnummern 216/63, 216/70 und 920/12 der Gemarkung Ahornöd.

Auf einer Teilfläche der Grundstücke soll eine Gerätehalle errichtet werden.

Diese Gerätehalle dient als Einstellmöglichkeit für Geräte, die zur Bewirtschaftung der eigenen Grundstücke erforderlich sind.

Ein Bauantrag zu dieser baulichen Anlage liegt dem LRA vor.

Zur Genehmigung dieses Antrages ist eine Änderung des gültigen Bebauungsplans notwendig.

Die Flächen sind im gültigen Bebauungsplan "Steinberg" als WA gekennzeichnet.

B.2 Erschließung

B.2.1 Verkehr

Die Erschließung ist gesichert.

Die straßenmäßige Erschließung führt nördlich des Geltungsbereiches Deckblatt 3 von der Straße „Am Steinberg“ zwischen Haus-Nr. 23 und 25 auf das Grundstück Flurnummer 216/68, von dort Richtung Süden auf die Flurnummer 216/70.

Eine weitere Erschließung erfolgt über die nord-östlich des Geltungsbereichs verlaufende Säumerstraße. Von dort führt ein landwirtschaftlich genutzter Weg, parallel zur B12, über die Flurnummer 920/12 auf die zu bebauenden Grundstücke (ersichtlich in Anlage 1, Eingabe-Lageplan)

Durchgangsverkehr mit Fahrzeugen ist nicht geplant und möglich

B.2.2 Wasserversorgung, Abwasser und Elektroversorgung

Die Wasser- und Abwasserversorgung sind nicht notwendig.

Elektroversorgung für die künftige Bebauung kann als gesichert angesehen werden, da Versorgungsleitungen im Grundstück vorhanden sind.

B.2.3 Abfallwirtschaft

Die Ver- und Entsorgung der künftigen baulichen Anlage erfolgt analog dem der Bebauung 216/63.



B.3 Naturschutz

Die Erweiterungsflächen des in Deckblatt 3 dargestellten Geltungsbereiches erfahren nur eine geringfügige Umnutzung im Verhältnis zum gesamten Bebauungsplan "Steinberg".

Eine vereinfachte Vorgehensweis ist gegeben.

B.3.1 Eingriffsregelung

Mit den in Deckblatt 3 vorgenommenen Änderungen werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Eine Eingriffsregelung ist deshalb nicht erforderlich.

B.4 Sonstige textliche Hinweise

B.4.1 Brandschutz

Die bauliche Maßnahme ist nur ein Deckblatt (Nr.3) zum bestehenden Bebauungsplan.

Die baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 15 BayBO und der DIN 14090 entsprechen.

Die Löschwasserversorgung ist über bestehende Hydranten durch den gültigen Bebauungsplan gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung der zwei nächstgelegenen Überflurhydranten nach DIN 3222 ein Förderstrom von 800 l/min über 2 Stunden erreicht wird.

Der Abstand der Hydranten untereinander darf nicht größer als 150 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

Der nächstgelegene Hydrant darf nicht weiter als 75 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze entfernt sein.



B.4.2 Technischer Umweltschutz

Die Erbringung von gegebenenfalls erforderlichen schallschutztechnischen Nachweisen bleibt dem Einzelgenehmigungsverfahren vorbehalten.

Notwendige Abstände von Niederfrequenzanlagen:

Freileitungen	Breite des jeweils an den ruhenden äußeren Leiter angrenzenden Streifens	
	380 kV	20 m
	220 kV	15 m
	110 kV	10 m
	<110 kV	5 m
Erdkabel	Bereich im Radius um das Kabel	1 m
Umspannungen	Breite des jeweils an die Anlage angrenzenden Streifens	5 m
Ortsnetzstationen	Breite des jeweils an die Einhausung angrenzenden Streifens	1 m

B.4.3 Schutzzonenbereiche etc.

Kabeltrassen und Schutzzonen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 3.

Angedacht dessen wird darauf hingewiesen, dass der Schutzzonenbereich für Kabel bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse beträgt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, 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.

B.4.4 Wasserhaltung Regenwasser

Die Fließwege und der natürliche Ablauf abfließender Gewässer bei Starkregen dürfen gemäß §37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.



C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Freyung hat in der Sitzung vom 16.09.2024 die Änderung des Bebauungsplans "Steinberg" durch Deckblatt 3 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29. OKT. 2024 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Frühzeitige Fachstellenanhörung

Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans "Steinberg" durch Deckblatt 3 vom 25.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 30.10.2024 bis 29.11.2024 beteiligt.

3. Vorgezogenen Bürgerbeteiligung

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans "Steinberg" durch Deckblatt 3 in der Fassung vom 25.10.2024 wurde mit der Begründung und gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 30.10.2024 bis 29.11.2024 öffentlich ausgelegt.

4. Öffentliche Auslegung und Fachstellenanhörung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.10.2024 (Geändert am 13.02.2025), wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2025 bis 09.04.2025 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 03. MRZ. 2025 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Änderungsentwurf und der Begründung gebeten.

5. Satzung

02. JUNI 2025

Die Stadt Freyung hat mit Beschluss vom 02. JUNI 2025 die Änderung des Bebauungsplans "Steinberg" durch Deckblatt 3 in der Fassung vom 23. MAI 2025 als Satzung beschlossen.



6. Inkrafttreten

03. JULI 2025

Die Änderung des Bebauungsplans "Steinberg" durch Deckblatt 3 wurde am __.__.2025 gemäß § 10 BauGB ortüblich bekanntgemacht.

Die Änderung des Bebauungsplans "Steinberg" durch Deckblatt 3 ist somit rechtsverbindlich.

Freyung, **07. JULI 2025**
__.__.____

STADT FREYUNG



Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



D. Anlagen

Anlage 1:	Auszug Eingabe-Lageplan	M 1/2000
Anlage 2:	Auszug aktuelle Flurkarte	M 1/1000
Anlage 3:	Auszug B-Plan Bestand	M 1/1000
Anlage 4:	Überlagerung Auszug Luftbild mit Geltungsbereich Deckblatt 3	M 1/1000
Anlage 5:	Überlagerung Auszug B-Plan Bestand mit Geltungsbereich Deckblatt 3	M 1/1000
Anlage 6:	Checkliste zur Vereinfachten Vorgehens- weise in der Eingriffsregelung	

Aufgestellt: Freyung, 25.10.2024

Geändert: Freyung 13.02.2025

Geändert: Freyung 23.05.2025

ARCHITEKTURBÜRO THALLER
Büro für Architektur und Bauleitplanung



3. DECKBLATT ZUM

BEBAUUNGSPLAN

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

"STEINBERG"

EINGABE-LAGEPLAN

M 1 : 2000



3. DECKBLATT ZUM **BEBAUUNGSPLAN** **ALLGEMEINES WOHNGEBIET** **"STEINBERG"**

LAGEPLAN

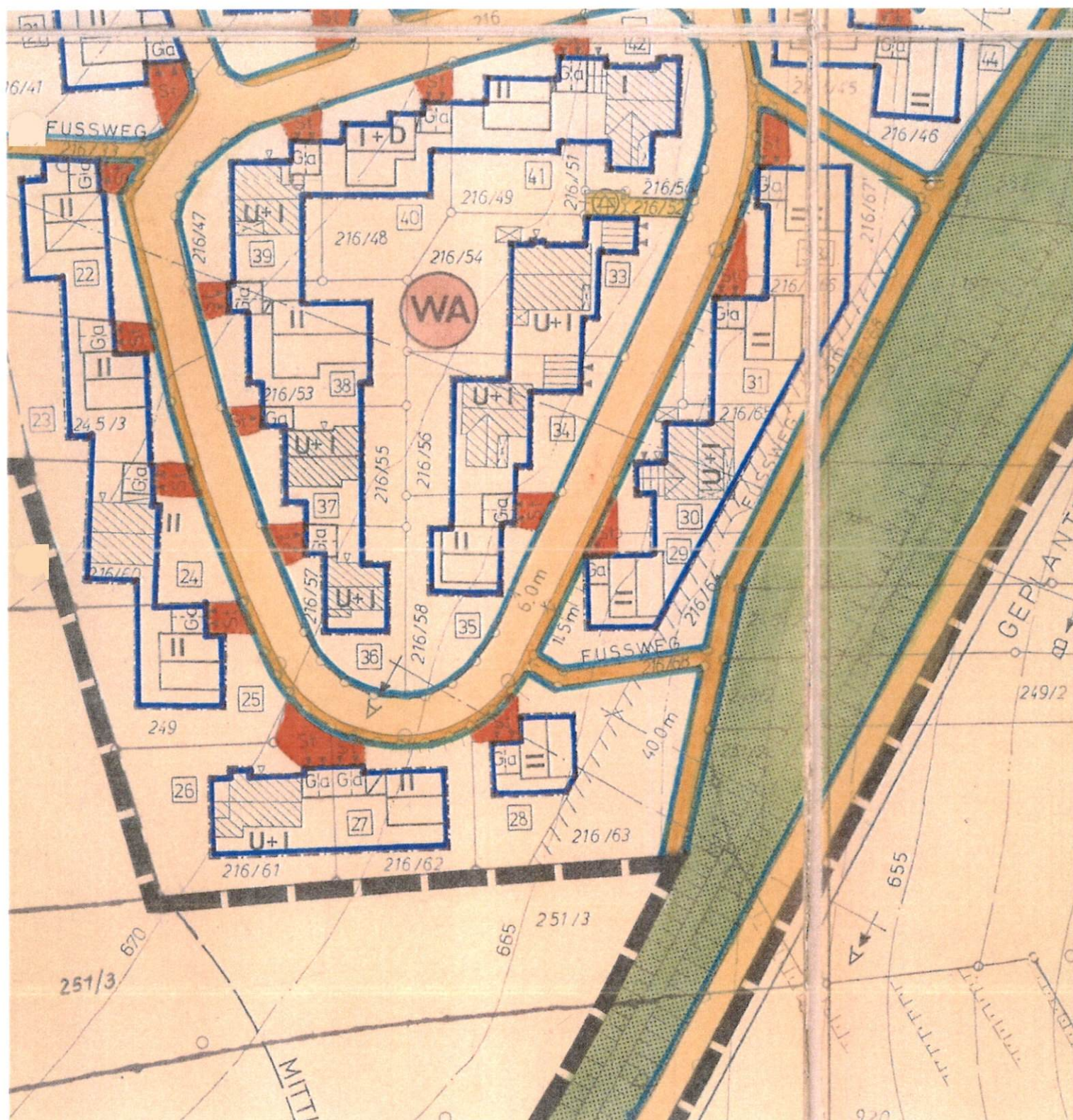
M 1 : 1000



3. DECKBLATT ZUM BEBAUUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGEBIET "STEINBERG"

BESTEHENDER BP (SEIT 18.01.1977)

M 1 : 1000



3. DECKBLATT ZUM BEBAUUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGEBIET "STEINBERG"

LUFTBILD MIT GELTUNGSBEREICH

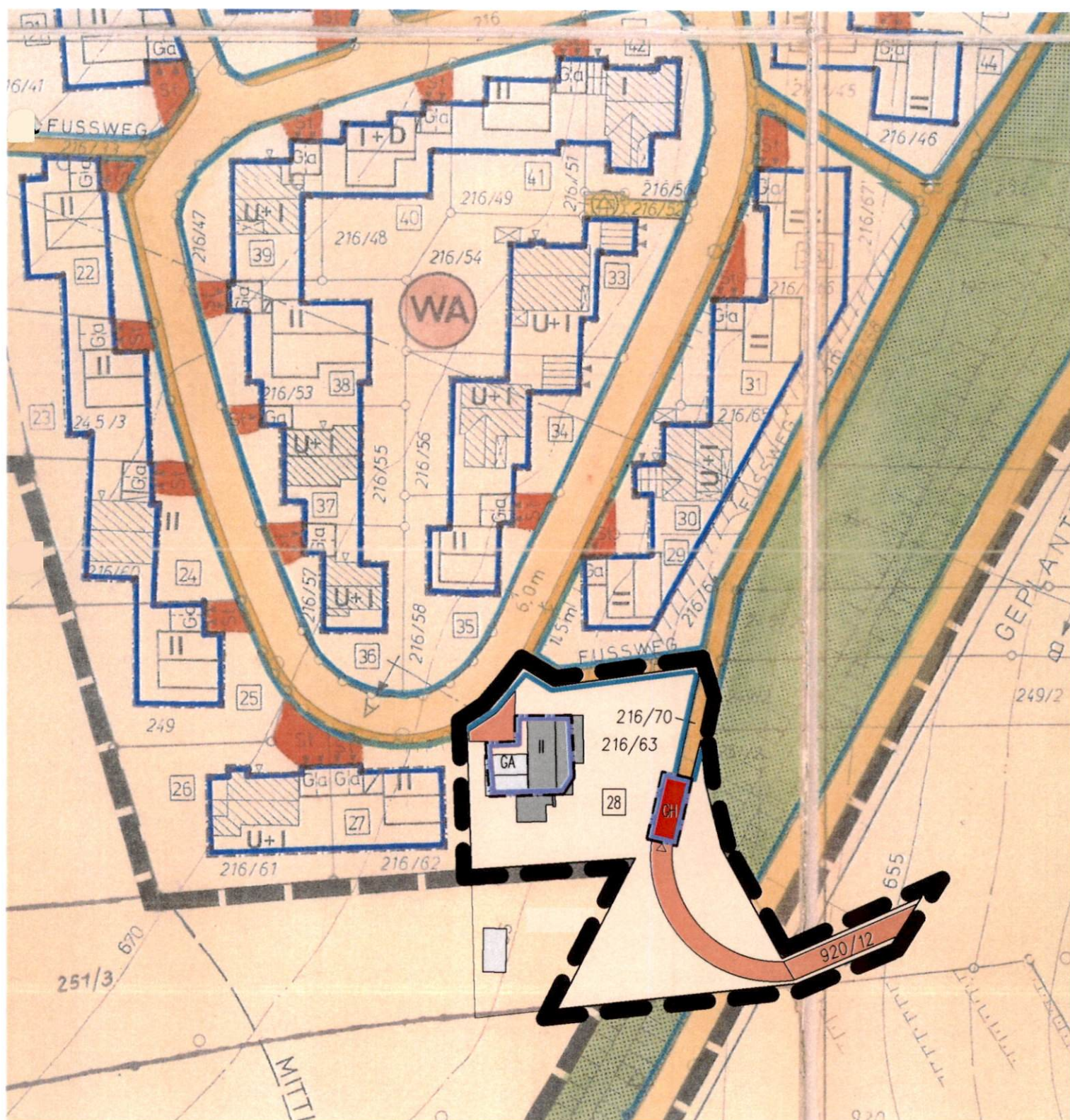
M 1 : 1000



3. DECKBLATT ZUM BEBAUUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGEBIET "STEINBERG"

AUSZUG BP MIT GELTUNGSBEREICH

M 1 : 1000



Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung

0	Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	X	
1.	Vorhabentyp	ja	nein
1.1	Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	X	
1.2	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: <u>Neubau einer Gerätehalle</u>	X	
1.3	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	X	
2.	Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie ■ Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), ■ Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete ■ Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.	X	
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen:	X	
3.	Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
	Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen <u>wasserdurchlässige Oberflächen</u>	X	
4.	Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	X	
4.2	Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	X	
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen <u>Versickerung auf Grundstück, Brauchwasserzisterne, etc.</u>	X	

5. Schutzgut Luft/Klima	ja	nein
-------------------------	----	------

Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.
 Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
------------------------------	----	------

6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an. X

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.
 Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt. X

6.3 Einbindung in die Landschaft:
 Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). X
 angemessene Bebauung

Art der Maßnahmen



Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!