

STADT FREYUNG



Änderung des Bebauungsplans „Hammerberg-West“ durch Deckblatt Nr. 1

Inhalt	Seite
A. Satzung	2
B. Begründung	4
C. Verfahrensvermerke	5
D. Anlagen	6

A. Satzung

Gemäß §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) hat die Stadt Freyung folgende 1. Satzungsänderung beschlossen:

„Hammerberg – West“**§ 1
Geltungsbereich**

Die Änderung des Bebauungsplans „Hammerberg-West“ durch das Deckblatt 1 betrifft die Flurnummer 3, Gemarkung Freyung (Vermessungsamt), Grafenauer Strasse 17, 94078 Freyung.

**§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben**

Bestehende Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Hammerberg-West“ bleiben unverändert.

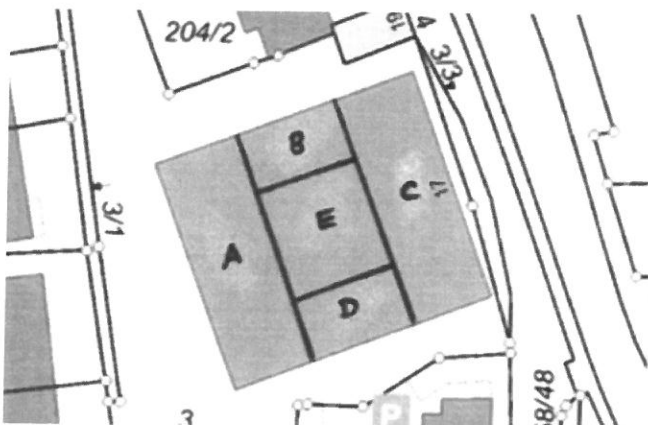
**§ 3
Textliche Festsetzungen**

Gegenstand der Änderungen bzw. Ergänzung sind folgende Festsetzungen:

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im östlichen und mittleren Gebäudeteil um ein Geschoss erhöht.

	Bestand:	Änderung:
Gebäudeteil A:	IV	unverändert
Gebäudeteil B:	II	unverändert
Gebäudeteil C:	III	IV
Gebäudeteil D:	I	unverändert
Gebäudeteil E:	III	IV



Festsetzung der Dachneigung und -form

Die Dachneigung beträgt zwischen 20° und 35° Ungleiche Neigungswinkel der gegenüberliegenden Dachhälften sind nicht zugelassen.

Die Dachform wird wie folgt festgesetzt:

Gebäudeteil A:	Walmdach
Gebäudeteil B:	Flachdach
Gebäudeteil C:	Walmdach
Gebäudeteil D:	Flachdach
Gebäudeteil E:	Walmdach in westlicher Richtung, in östlicher Richtung höhengleicher Anschluss als Satteldach an das Walmdach von Gebäudeteil C

Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe

Die nachfolgend festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe hat als Bezugspunkt die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss des an der unteren Grafenauer Straße angrenzenden Gebäudeteiles C. Die Höhenfestsetzung wird in Metern angegeben und bezieht sich auf den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Wandhöhe bezieht sich auf OKF ± 0,00 Erdgeschoss Grafenauer Straße.

Gebäudeteil A:	9,25 m
Gebäudeteil B:	3,75 m
Gebäudeteil C:	12,75 m
Gebäudeteil D:	3,75 m
Gebäudeteil E:	12,75 m

Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

GRZ: maximal zulässig 1,0

GFZ: maximal zulässig 1,32

Abstandsflächen

Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Wandhöhe, Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen aus städtebaulichen Gründen festgesetzt.

**§ 4
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Freyung, den 03.05.18



Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

B. Begründung

1. Lage des Grundstücks, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hammerberg-West“ umfasst die Flurnummer 3 (Grafenauer Str. 17) der Gemarkung Freyung.

2. Ziel und Zweck der Planänderung

Der Stadt Freyung soll mehr Spielraum für die Wahrung und Stärkung zur Innenentwicklung eingeräumt werden. Für die Kommune ist es von vitalem Interesse, die städtebauliche Entwicklung entlang der Grafenauer Straße zu stärken und brachliegende Grundstücke bzw. leerstehende Gebäude zu verringern.

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine städtebauliche Sondersituation. Das Gebäude stellt als Solitär einen wesentlichen Bestandteil im vorhandenen Straßenzug dar, dessen Charakter weiterhin bestehen bleiben soll.

Mit dieser Änderung soll durch die Aufstockung des östlichen Gebäudeteils die Möglichkeit geschaffen werden, zusätzliche Büroräume durch die bauliche Umgestaltung im bestehenden Gebäude unterzubringen.

Gleichzeitig wird der Ortskern durch zusätzliche Arbeitsplätze gestärkt. Wovon auch die örtliche Wirtschaft profitiert, und ein weiterer Flächenverbrauch durch einen potentiellen Neubau vermieden wird.

3. Änderung der GRZ und GFZ

Auf der Flurnummer 3 befindet sich eine genehmigte Bestandsbebauung mit dazugehöriger Außenanlage. Der Bestand weist eine GRZ von 1,0 auf. Um die Ist-Situation auch bauplanungsrechtlich aufzugreifen, wird die GRZ im Bebauungsplan ebenfalls auf 1,0 angepasst. Durch die Erhöhung entsteht keine ökologische Verschlechterung gegenüber dem Ist-Zustand.

Die GFZ wird aus Gründen der Erhöhung der Vollgeschosse auf 1,32 angepasst.

Für die Stadt ist es von vitalem Interesse, die städtebauliche Entwicklung entlang der Grafenauer Straße zu stärken und brachliegende Grundstücke bzw. leerstehende Gebäude zu verhindern. Eine Anpassung der GFZ ist aus städtebaulicher Sicht somit gerechtfertigt.

4. Abstandsflächen

Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenerfordernisse können auf dem Grundstück selbst nicht eingehalten werden. Der § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB erlaubt aus städtebaulichen Gründen die Festsetzung abweichender Abstandsflächen als durch Art. 6 BayBO vorgegeben. Die Unterschreitung der Abstandsflächen wird durch die besonderen städtebaulichen Anforderungen an dieses Gebäude, die zentrale Lage und die angestrebte Revitalisierung des Stadtzentrums erforderlich.

In nördlicher Richtung ist ein grenzständiges, zweigeschossiges Gebäude vorhanden. Das Gebäude wurde bis vor kurzem gewerblich genutzt, eine Wohnnutzung scheidet wegen der geringen Gebäudegröße aus. Auf Grund dessen und der Tatsache, dass dieses Gebäude in südlicher Richtung keine Belichtungsöffnungen aufweist, werden durch die Änderung der Abstandsflächen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist ganzjährig gewährleistet.

Im Osten grenzt das Gebäude an die untere Grafenauer Straße (Gemeindestraße) sowie die parallel dazu verlaufende obere Grafenauer Straße (Staatsstraße). Hier ist eine Überlagerung der

Abstandsfläche bis zur Mitte der beiden vorgenannten Verkehrsflächen möglich. Durch die geplante Aufstockung können aber auch in diesem Bereich die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen nicht zur Gänze eingehalten werden. Durch die Änderung der Abstandsfläche ergeben sich keine Nachteile für die östlichen Nachbarn.

An der südlichen Gebäudefront kommt es ebenfalls zu einer geringfügigen Überschreitung der allgemeinen Abstandsflächenregelung. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung bleibt ganzjährig gewährleistet. Die Wohnnutzung des Nachbargebäudes ist auch hier nach Westen ausgerichtet. Die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann aus diesem Grund gewährleistet werden.

Gegenüber der westlich gelegenen Wohnbebauung kann die Abstandsfläche nicht ganz eingehalten werden. Auf Grund des vorhandenen Anlieferhofes, der als trennendes Element zwischen dem Mischgebiet und dem Wohngebiet fungiert, sowie der konsequent nach Westen ausgerichteten Wohnbebauung werden durch die Änderung der Abstandsflächen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist ganzjährig gewährleistet.

Unter Abwägung der nachbarschutzrechtlichen Belange ist es aus städtebaulichem Interesse vertretbar, abweichende Abstandsflächenregelungen festzusetzen.

5. Erschließung

Die Erschließung wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Bestehende Festsetzungen bleiben unverändert.

6. Immissionsschutz

Der Immissionsschutz wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Bestehende Festsetzungen bleiben unverändert.

7. Umweltbericht

Belange im Bezug auf den Umweltbericht werden von der Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.06.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hammerberg-West“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 22.09.2017 hat in der Zeit vom 26.09.2017 bis 26.10.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Beange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 22.09.2017 hat in der Zeit vom 26.09.2017 bis 06.11.2017 stattgefunden.
4. Zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 05.02.2018 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2018 bis 06.04.2018 beteiligt.
5. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 05.02.2018 wurden mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2018 bis 13.04.2018 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom 16.04.2018 die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt NR. 1 gemäß § 10 Abs 1 BauGB in der Fassung vom 05.02.2018 als Satzung beschlossen.

Freyung, den 17.04.2018
Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Freyung, den 24.04.2018
Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



8. Der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans „Hammerberg-West“ durch Deckblatt Nr. 1 wurde am 03.05.18 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung des Bebauungsplans „Hammerberg-West“ durch Deckblatt Nr. 1 ist damit in Kraft getreten.

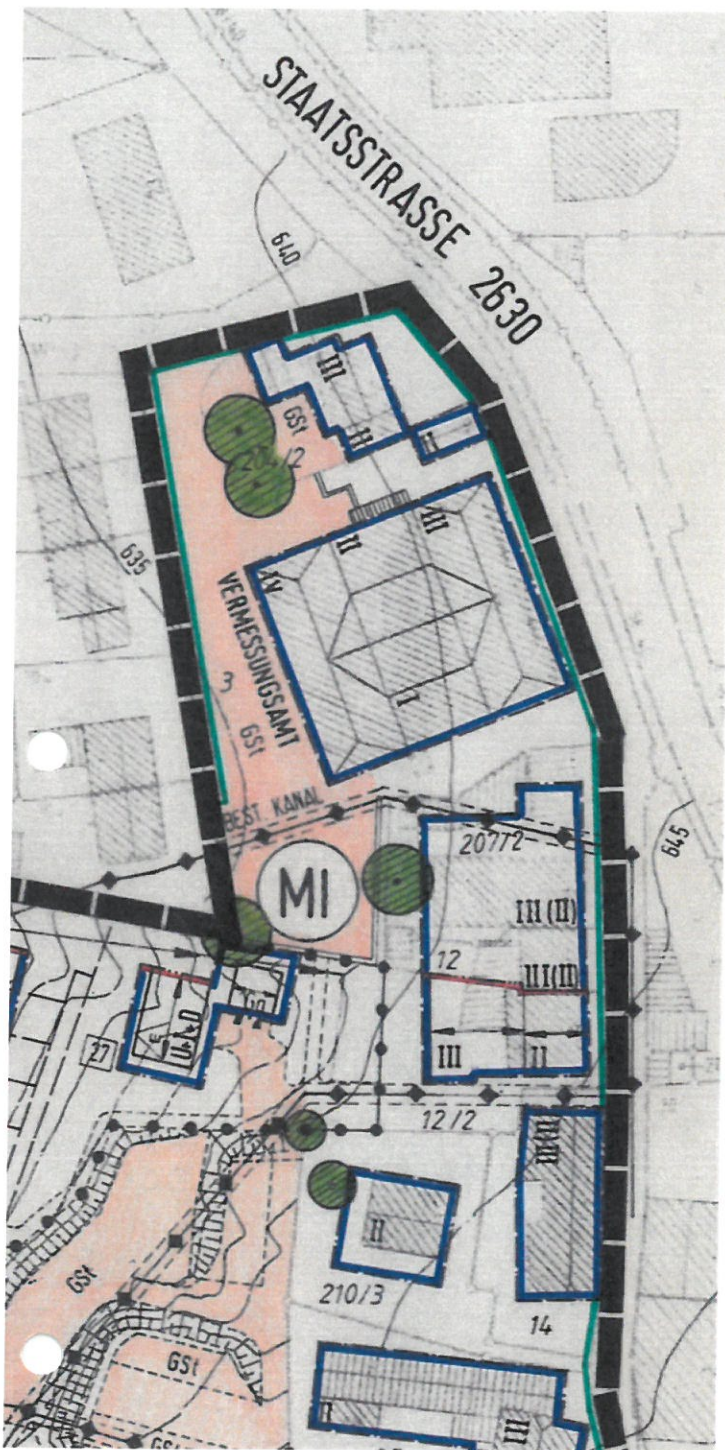
Freyung, den 04.05.18
Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister

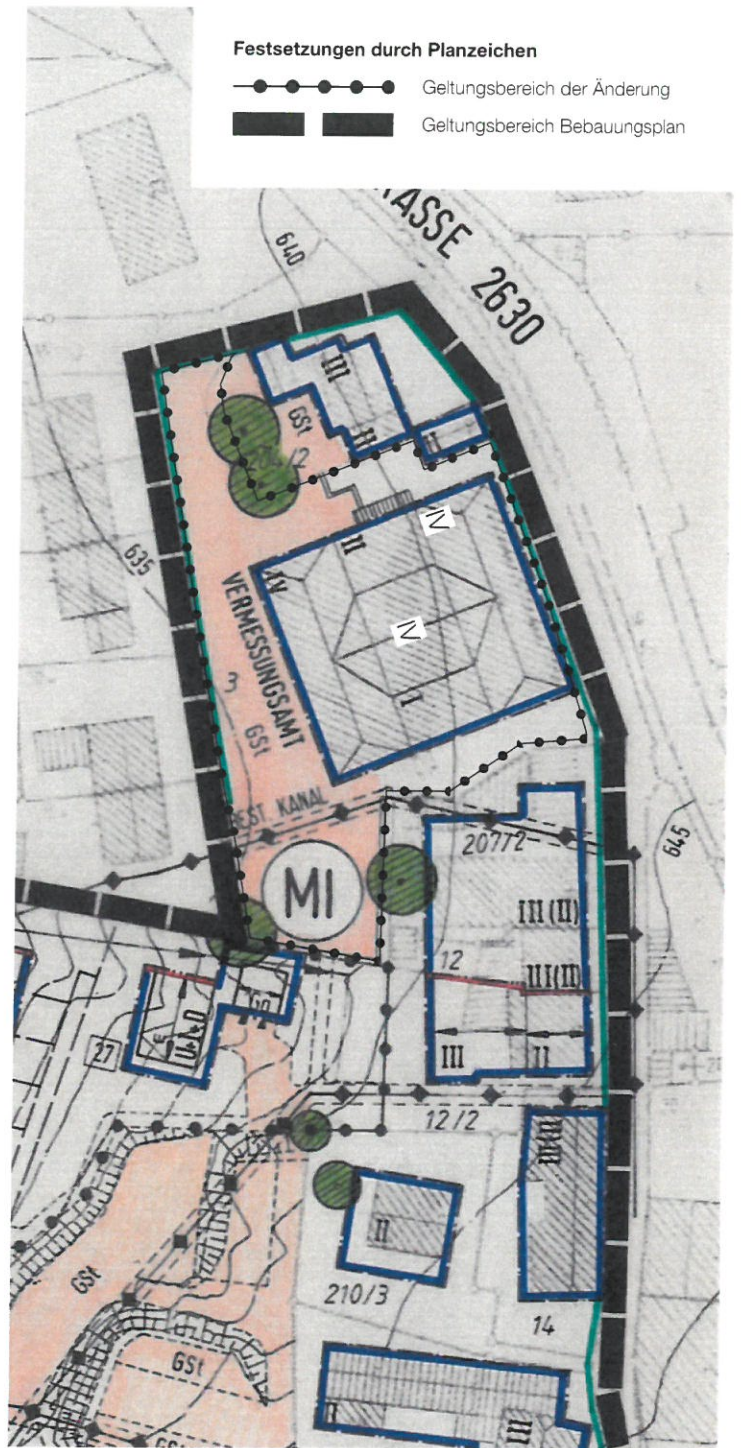


D. Anlagen

- Anlage 1: Lageplan M 1 : 1.000 vom 05.02.2018 mit Satzungsbereich und planlichen Festsetzungen
- Anlage 2: Lageplan M 1 : 5.000 mit Hinweis auf Plangebiet
- Anlage 3: Lageplan M 1 : 1.000 mit Hinweis auf Plangebiet
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
-



alt



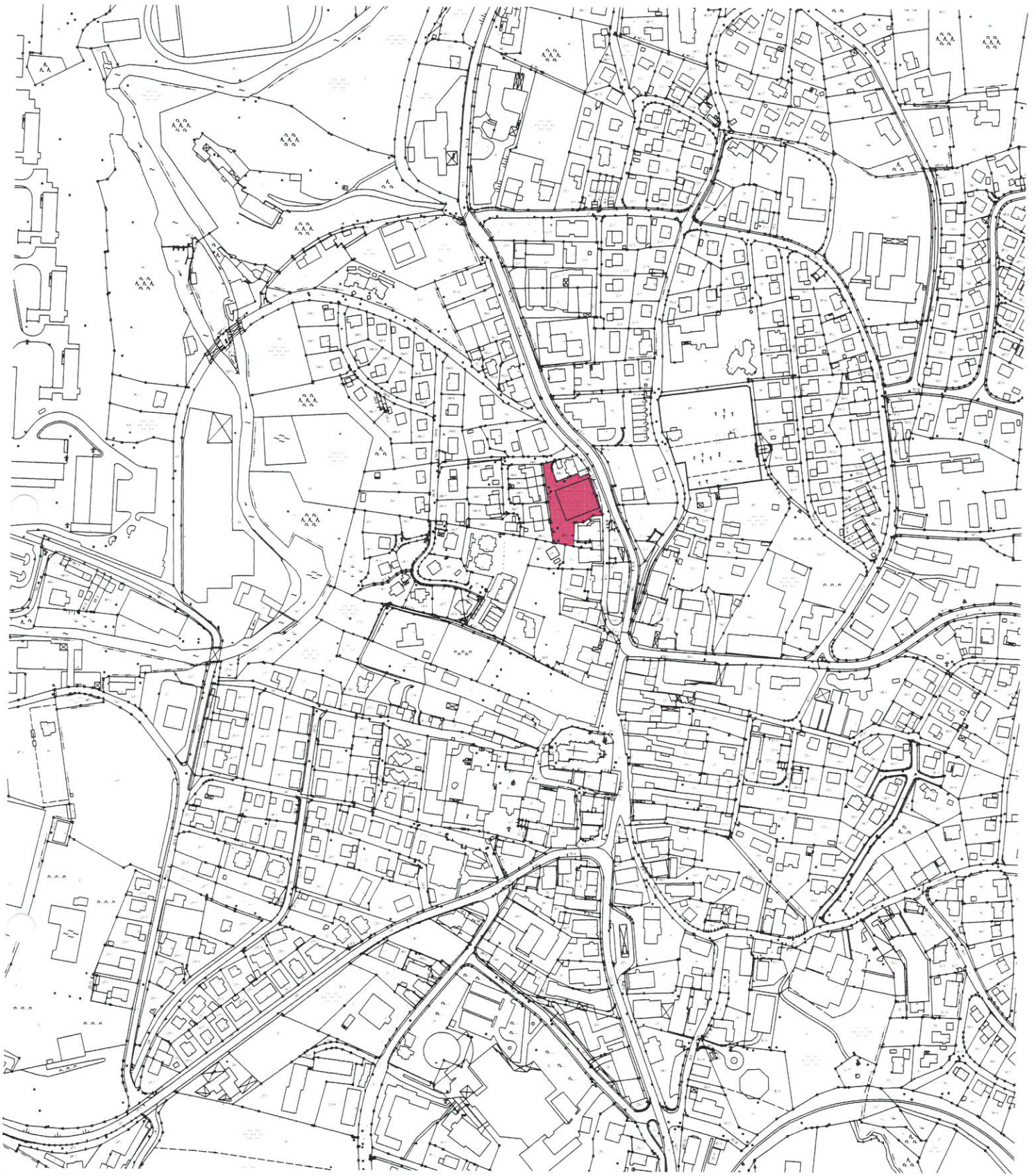
neu

Bebauungsplan Änderung durch Deckblatt Nr. 1

Lageplan M 1:1000
Fassung vom 05.02.2018

Anlage 01

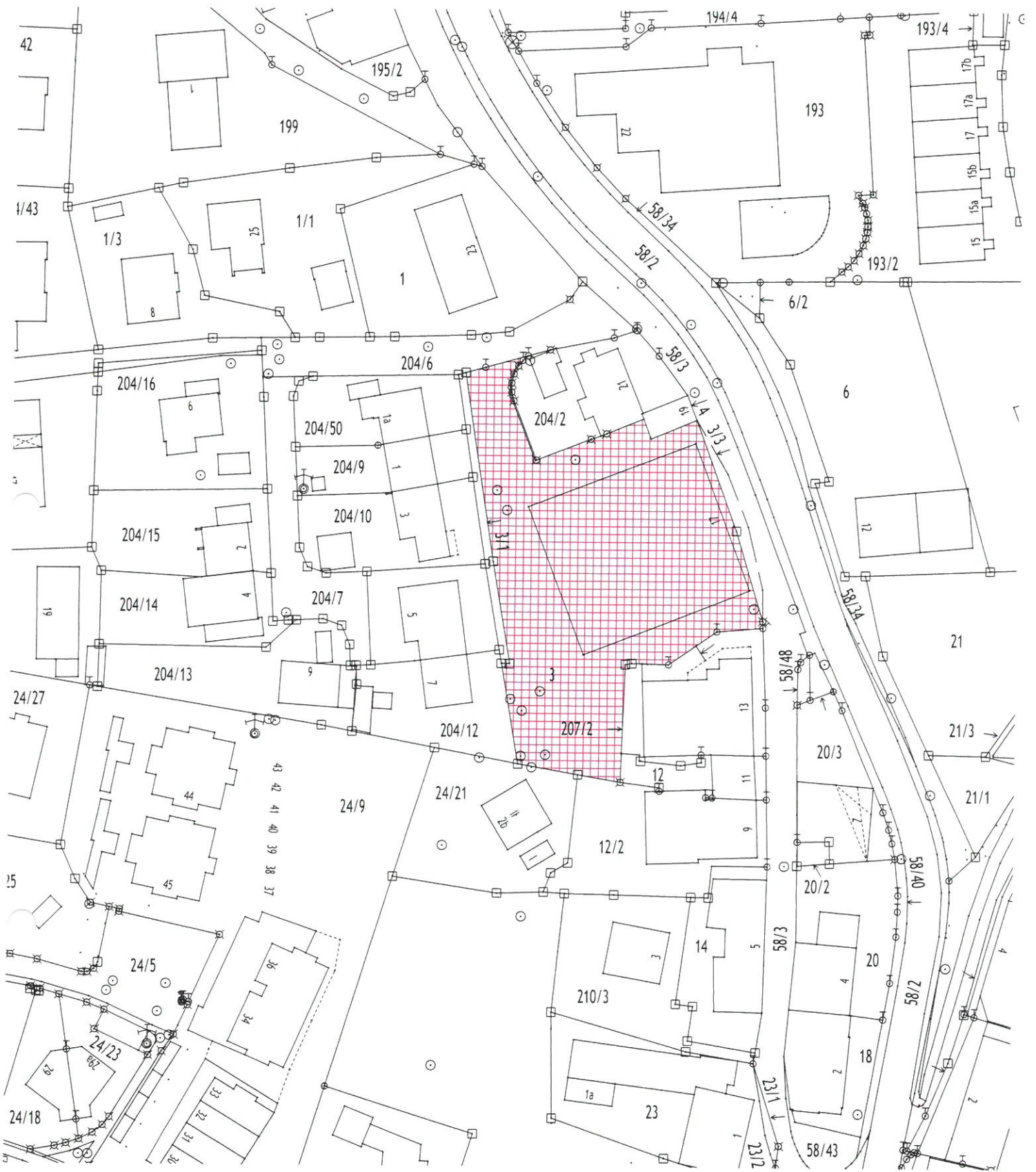




Lageplan M 1:5000

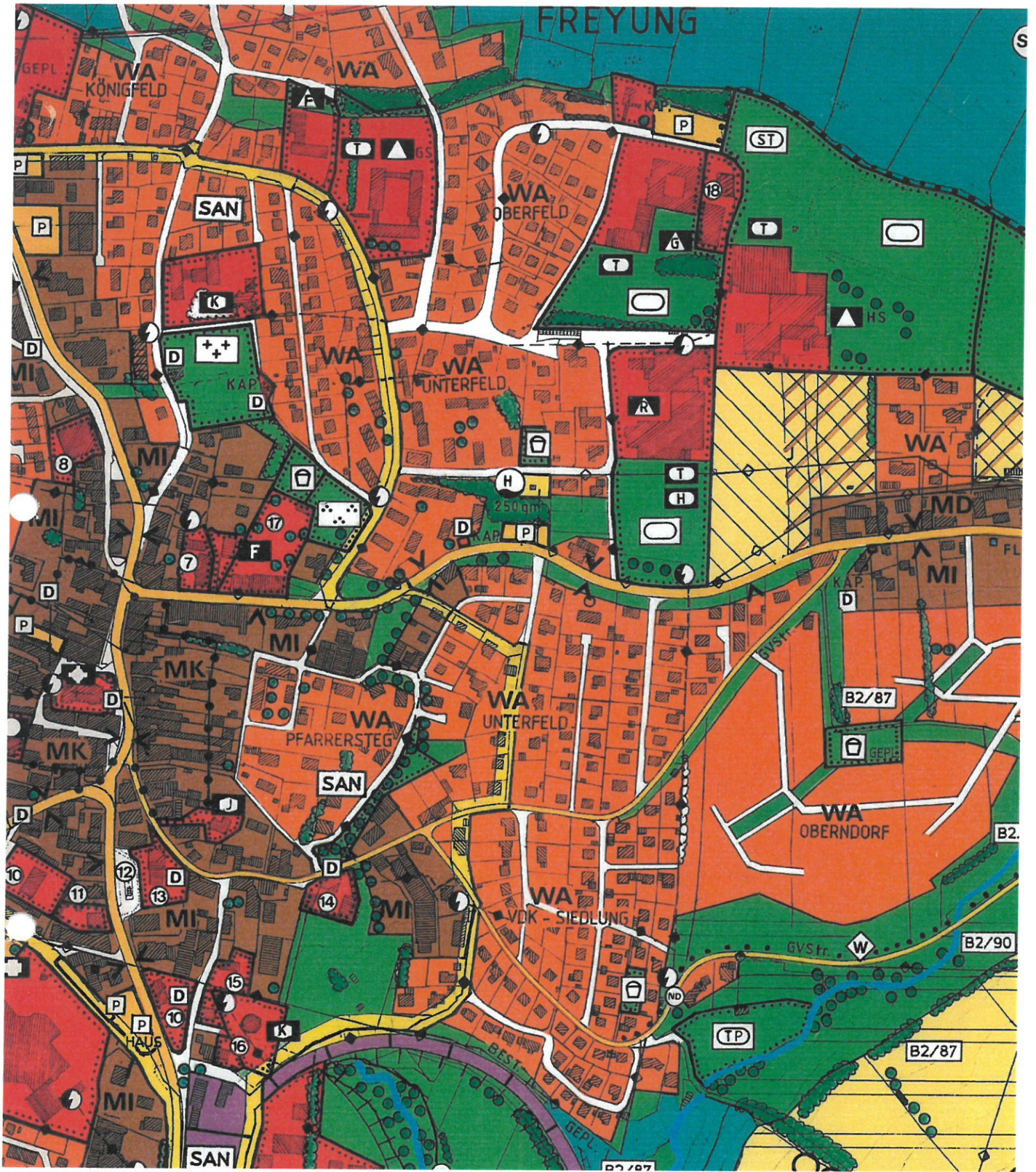
Anlage 02





Lageplan M 1:1000





Auszug aus dem Flächennutzungsplan

