

# Stadt Freyung



## 11. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzberg-Anger“

Inhalt	Seite
A. Satzung	2
B. Begründung	3
C. Verfahrensvermerke	4
D. Anlagen	5



## 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. 2 des Gesetzes vom 06.04.2022 (BGBl. I S. 674) hat die Stadt Freyung folgende Satzung beschlossen:

### 11. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzberg-Anger“

#### § 1

##### Geltungsbereich

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Kreuzberg-Anger“ entspricht auch dem Geltungsbereich der 11. Änderung. Die Änderung der planlichen Festsetzungen unter § 4 betreffen lediglich die Parzelle C1, Grundstück Flurnummer 258/4 und 258/8 der Gemarkung Kreuzberg. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M = 1 : 1.000 vom 03.12.2021 (Anlage1). Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2

##### Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Bauvorhaben des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Kreuzberg-Anger“ bleiben unverändert bestehen.

#### § 3

##### Textliche Festsetzungen

Folgende textliche Festsetzung des Bebauungsplanes werden geändert bzw. ergänzt:

Festsetzung B 1.3                      Offene Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Schotterrasen, Natursteinpflaster).

#### § 4

##### Planliche Festsetzungen

Folgende planliche Festsetzungen des Bebauungsplanes werden für die Parzelle C1, Grundstück Flurnummer 258/4 und 258/8 der Gemarkung Kreuzberg geändert:

Festsetzung A 2.2.3            WH 7,50 m            Maximal zulässige Wandhöhe über natürlicher Gebäudeoberfläche oder festgesetzte Geländeoberfläche.

Festsetzung A 3.3                      Das Baufenster wird entsprechend Anlage 1 angepasst.

Festsetzung A 8.1                      Anbauverbotszone wird entsprechend Anlage 1 angepasst.

#### § 5

##### Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung, den 12.05.2022

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister





## B. Begründung

### 1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzberg-Anger“ entspricht dem gesamten Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes. Die Änderung der planlichen Festsetzungen unter § 4 betreffen lediglich die Parzelle C1, Grundstück Flurnummer 258/4 und 258/8 der Gemarkung Kreuzberg. Die Notwendigkeit der Änderung, der planlichen Festsetzungen, beruht auf Bauherrnwunsch, um das Grundstück für ein Wohn- und Bürogebäude mit Werkstatt nutzbar zu machen. Das Baufenster wird entsprechend Anlage 1 angepasst, die zulässige Wandhöhe soll auf 7,50 m erhöht werden. Die Anbauverbotszone wird in diesem Bereich von 20 m auf 15 m reduziert.

Durch die geringfügige Änderung der planlichen und textlichen Festsetzungen werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt. Die Deckblattänderung kann somit im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

### 2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet befindet sich Nordöstlich von Kreuzberg in der Straße „Kreuzberg-Anger“. Nördlich des Gebietes verläuft die Staatsstraße St 2127.

Die Änderung der planlichen Festsetzungen unter § 4 betreffen lediglich die Parzelle C1, Grundstück Flurnummer 258/4 und 258/8 der Gemarkung Kreuzberg die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kreuzberg-Anger“ vom 21.07.1997 befindet.

### 3. Erschließung

Eine Änderung der Erschließung ist weder notwendig noch vorgesehen.

### 4. Bauplanungs- und -ordnungsrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB. Der Geltungsbereich ist als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen insbesondere der bayerischen Bauordnung (BayBO).

### 5. Naturschutz

Mögliche Auswirkungen auf Belange des Naturschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht ersichtlich.

### 6. Umweltschutz

Mögliche Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht ersichtlich.

### 7. Umweltbericht

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB, von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).



## C. Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.12.2021 die 11. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzberg-Anger“ beschlossen.

Der Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss wurde am 02.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzberg-Anger“ in der Fassung vom 03.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2022 bis 11.03.2022 beteiligt.

### 3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzberg-Anger“ in der Fassung vom 03.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2022 bis 11.03.2022 öffentlich ausgelegt.

### 4. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 11.04.2022 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom 11.04.2022 die 11. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzberg-Anger“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.12.2021 als Satzung beschlossen.

Freyung, den 12.04.2022

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



### 5. Ausgefertigt

Freyung, den 14.04.2022

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



### 6. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Beschluss über die 11. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzberg-Anger“ wurde am 11.05.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 11. Änderung des Bebauungsplan „Kreuzberg-Anger“ ist damit in Kraft getreten.

Freyung, den 12.05.2022

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



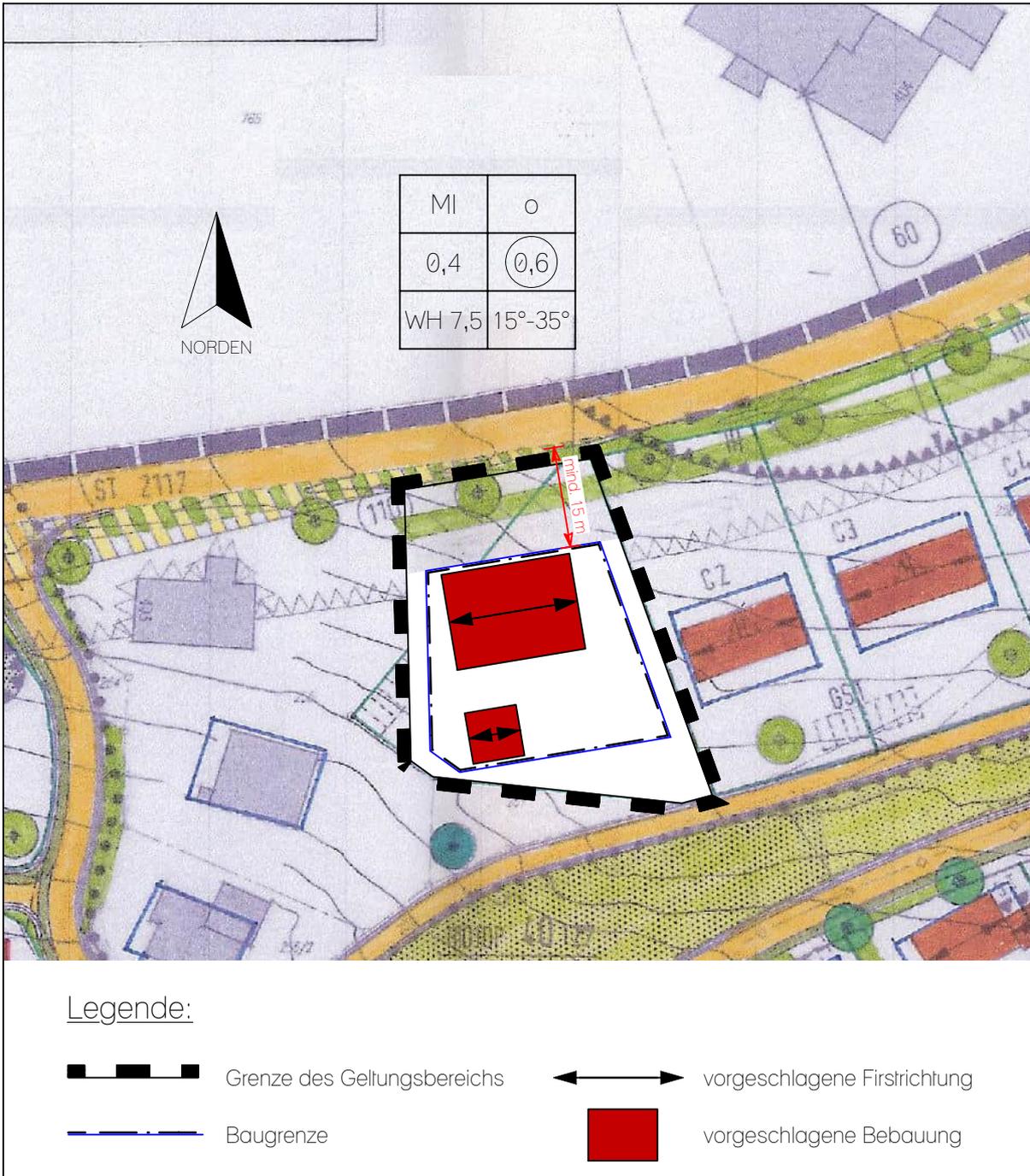


## D. Anlagen

Anlage 1:	Lageplan mit Änderung der planlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Parzelle C1, Grundstück Flurnummer 258/4 und 258/8 der Gemarkung Kreuzberg	M = 1 : 1.000
Anlage 2:	Bebauungsplan „Kreuzberg-Anger“ vom 21.07.1997	M = 1 : 1.000
Anlage 3:	Lageplan mit DOP (Luftbild) - Bestand mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 2.000
Anlage 4:	Flächennutzungsplan mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 5.000
Anlage 5:	Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 5.000
Anlage 6:	Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 25.000
Anlage 7:	Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 5.000



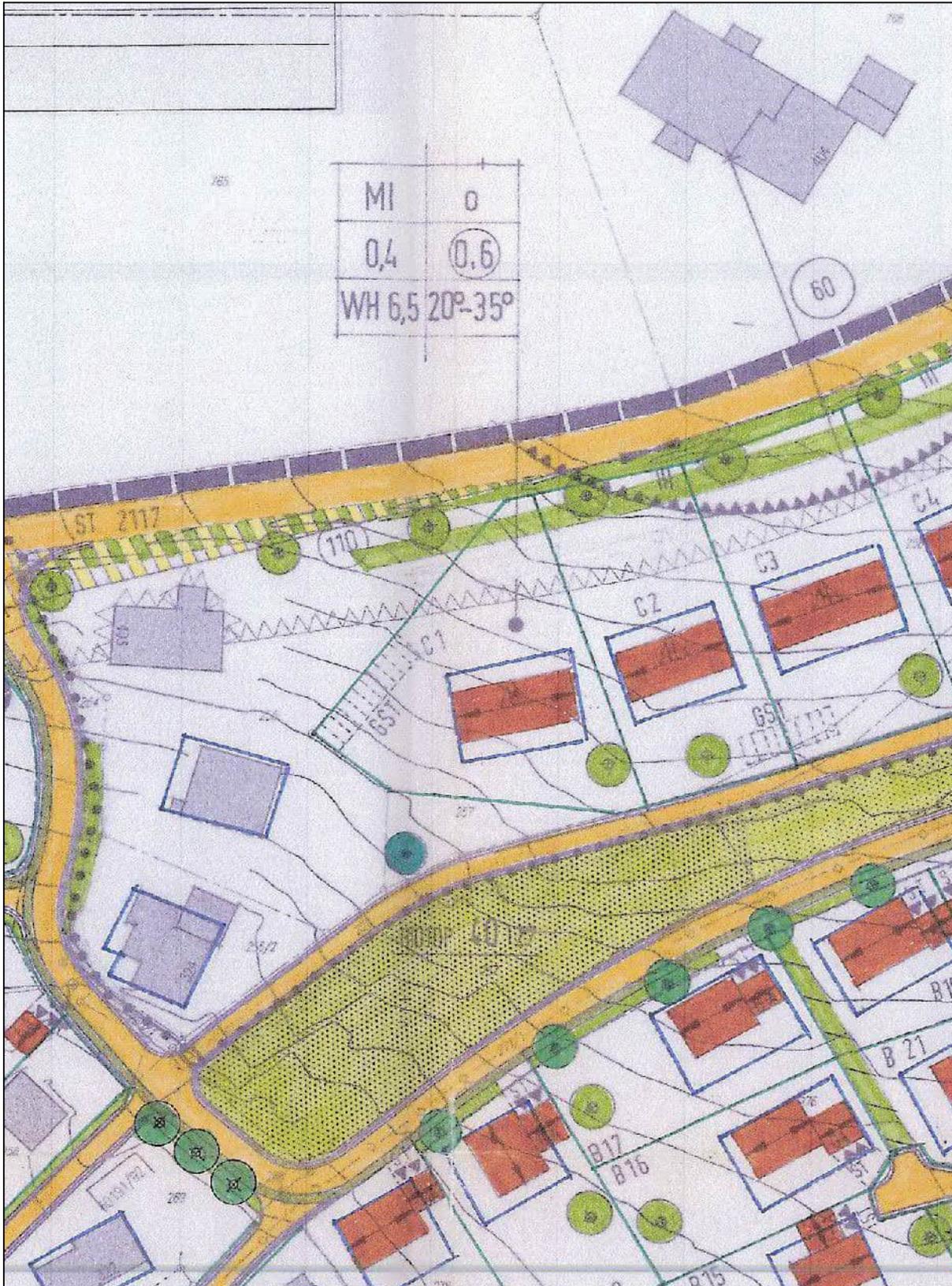
Anlage 1: Lageplan mit Änderung der planlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Parzelle C1, Grundstück Flurnummer 258/4 und 258/8 der Gemarkung Kreuzberg M = 1 : 1.000





Anlage 2: Bebauungsplan "Kreuzberg-Anger" vom 21.07.1997

M = 1 : 1.000





Anlage 3: Lageplan mit DOP (Luftbild) - Bestand mit Hinweis auf das Plangebiet

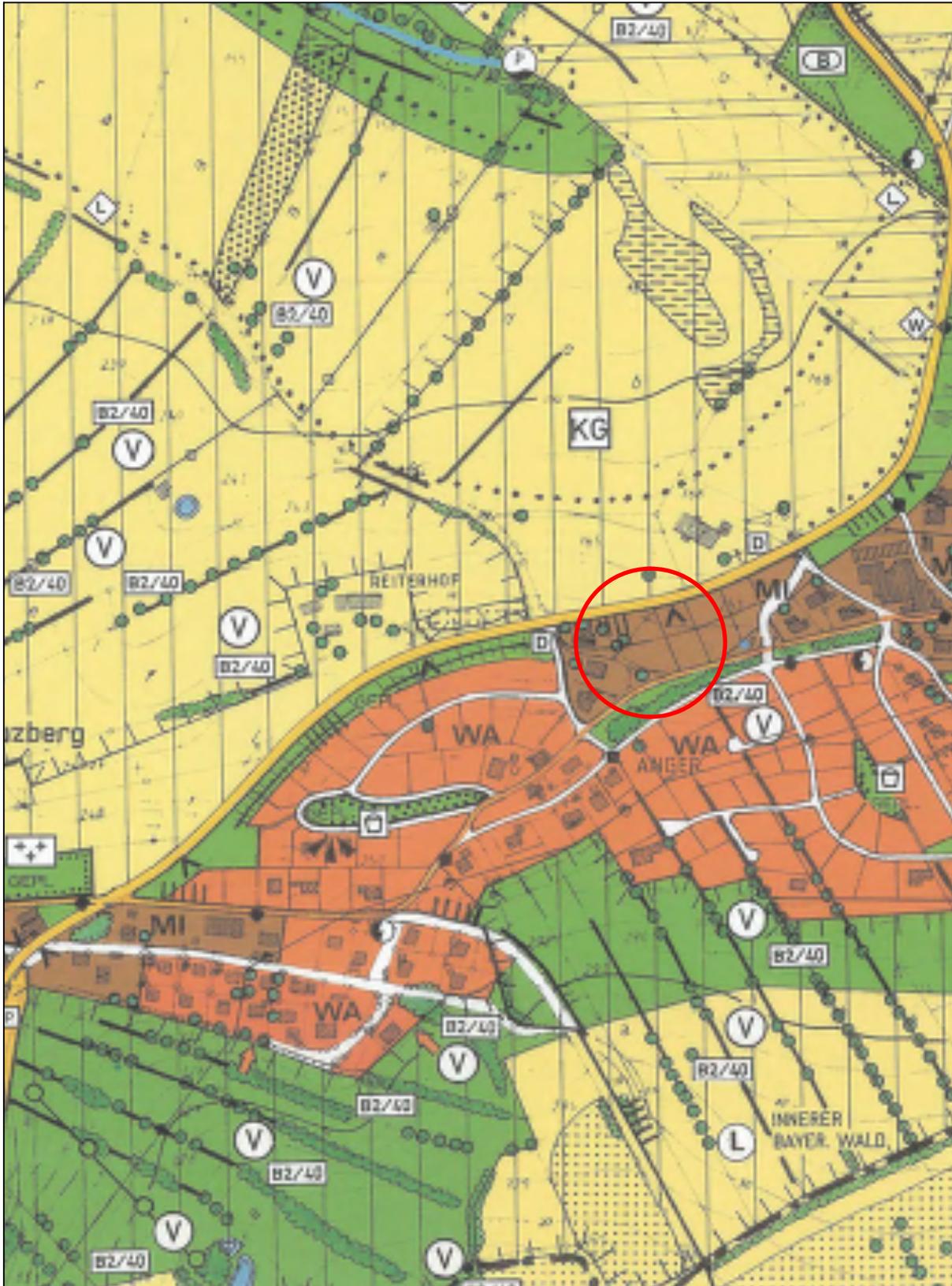
M = 1 : 2.000





Anlage 4: Flächennutzungsplan mit Hinweis auf das Plangebiet

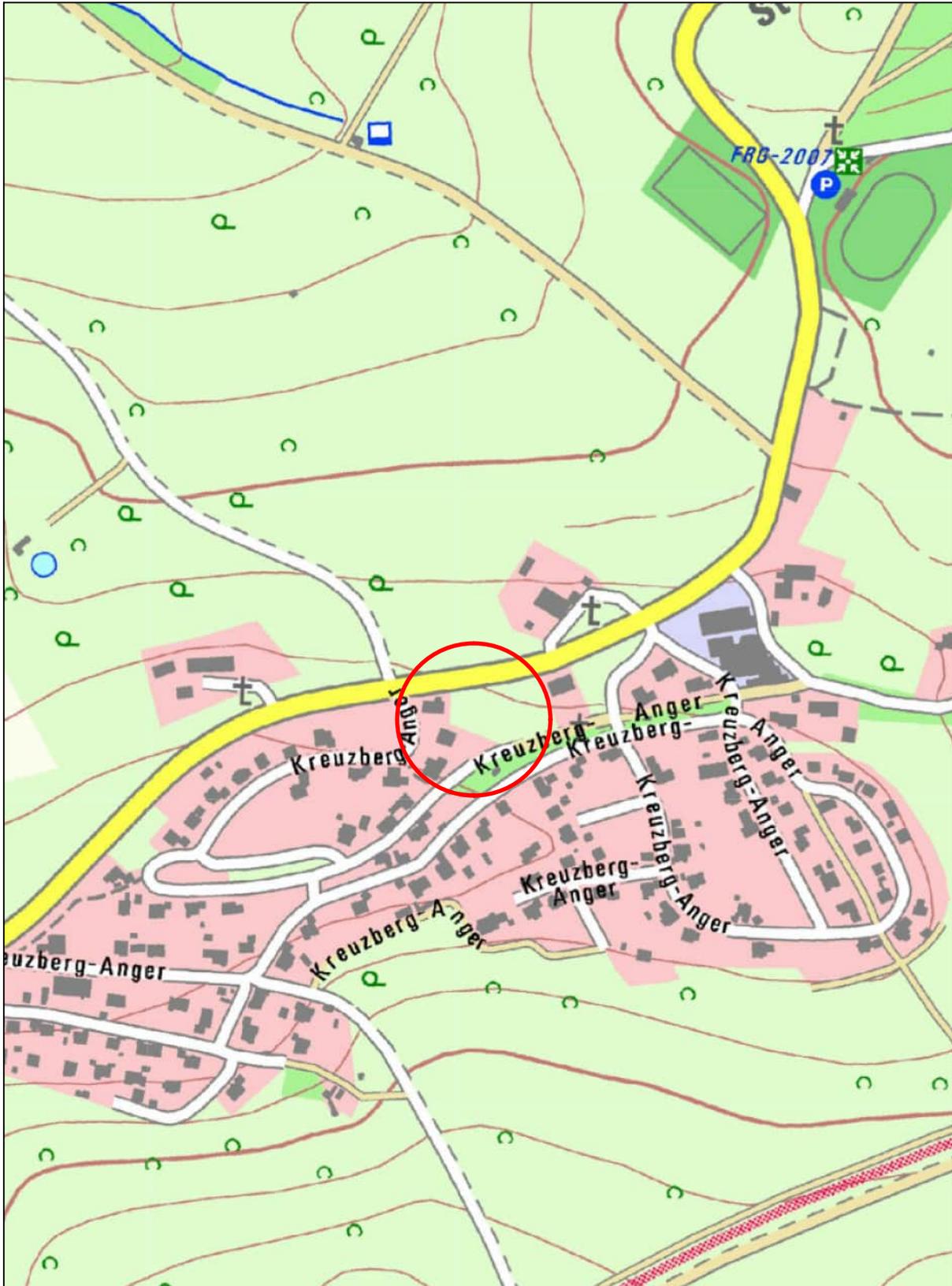
M = 1 : 5.000





Anlage 5: Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet

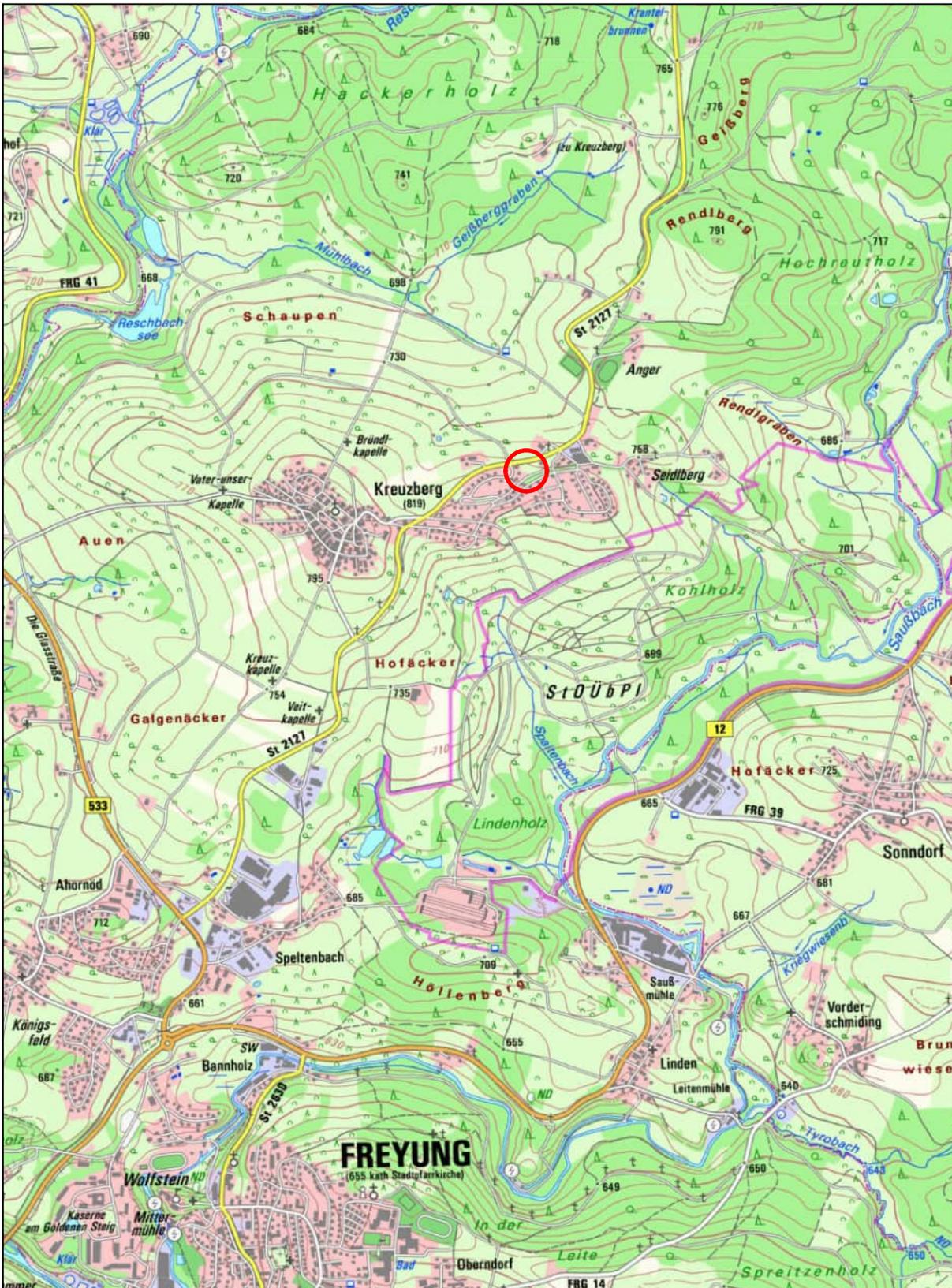
M = 1 : 5.000





Anlage 6: Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet

M = 1 : 25.000





Anlage 7: Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet

M = 1 : 5.000

