

Stadt Freyung

2. Änderung des Bebauungsplans
„Speltenbach - Furthäcker“
§ 2 BauGB



VORENTWURF

2



städtebau:

planungsgruppe
werner j. pauli &
christian lankl gmbh
stadtplatz 14
94078 freyung
fon: 08551 9169660
info@ppp-architekten.com

Inhalt

A.	Satzung	3
1.	Festsetzungen durch Text	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3	Bauweise	4
1.4	Gebäude	4
1.5	Geländehöhen, Auffüllungen, Abgrabungen	4
1.6	Grünordnerische Festsetzungen	4
2.	Festsetzungen durch Planzeichen nach PlanZVO 1990	4
2.1	Art der baulichen Nutzung	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.3	Verkehrsflächen	5
2.4	Grünordnung	5
2.5	Sonstige Planzeichen	5
B.	Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan	
	„Speltenbach - Furthäcker“	6
1.	Hinweise durch Planzeichen	7
1.1	Gebäudebestand	7
1.2	Lageplan	7
1.3	Verkehrsflächen	7
1.4	Höhenlage der Gebäude	7
1.5	Sparten, Trassen	7
2.	Hinweise durch Text	8
2.1	TÖB	8
C.	Verfahrensvermerke	9
D.	Begründung	10
1.	Anlass der Änderung des Bebauungsplans	10
2.	Verfahren	10
3.	Flächennutzungsplan	10
E.	Anlagen	10

A. **Satzung**

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) erlässt die Stadt Grafenau folgende Satzung:

2. Änderung des Bebauungsplans „Speltenbach - Furthäcker“

§ 1

Geltungsbereich

Die Grundstücke mit der Flurnummer 136, 137, 137/3 und 138/5 der Gemarkung Ahornöd bilden den geänderten Bereich des Bebauungsplans.

Der Planteil B Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Speltenbach - Furthäcker“ mit Plandatum 02.07.2025 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.
- (2) Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Speltenbach - Furthäcker“ bleiben unberührt, sofern sich nachfolgend keine Änderungen ergeben.

§ 3

Festsetzungen

1. Festsetzungen durch Text

1.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Innerhalb des Sondergebiets darf die Gesamtverkaufsfläche von 1.700 qm nicht überschritten werden

1.1.1 davon für das Lebensmittelsortiment maximal 1.200 qm

1.1.2 davon für innerörtlich relevante Sortimente maximal 500 qm

1.1.3 Die Verkaufsflächen sind einschließlich Anlieferung, Lager- und Nebenräumen in jeweils abgeschlossenen baulichen Einheiten unterzubringen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Maximale Grundflächenzahl GRZ 0,4

1.2.2 Maximale Geschoßflächenzahl GFZ 0,6

- 1.2.3 Maximale Zahl der Geschosse gem. Art. 2 Abs. 7 BayBO
1 Geschoss
- 1.3 Bauweise
Es wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt
Gebäudeausdehnungen über 50 m sind zulässig
- 1.4 Gebäude
- 1.4.1 Höhenlage
Die Höhenlage ist durch die Höhe der Fußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss auf die Normalnullhöhe von 671,50 m ü. NN festgesetzt.
Davon kann die Höhenlage (FOK) bis zu +/- 0,20 m abweichen.
- 1.4.2 Wandhöhe
traufseitig maximal 5,50 m
firstseitig maximal 8,50 m
Die Wandhöhe ist bezogen auf FOK senkrecht zur Wand bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand zu messen.
- 1.4.3 Zulässige Dachformen, Dachneigung
Pult- und Flachdächer mit einer Neigung bis 15°
- 1.4.4 Dachdeckung
Zulässig sind Blech- und Ziegeldeckungen in den Farben Graugrün, Grau und Naturrot.
Glänzende Oberflächen sind unzulässig.
- 1.5 Geländehöhen, Auffüllungen, Abgrabungen
Die Geländehöhe hat sich an der Höhenlage der FOK gem. 1.4.1 der Gebäude zu orientieren.
Auffüllungen sind maximal bis 5,20 m zulässig
Abgrabungen sind maximal bis 3,50 m zulässig
- 1.6 Grünordnerische Festsetzungen
Es gelten die textlichen und planerischen Festsetzungen des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan „Sondergebiet Speltenbach - Furthäcker“.
2. Festsetzungen durch Planzeichen nach PlanZVO 1990
- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.1.1  Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.2.1  Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO; Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, wie Einkaufswagenboxen und Zufahrtsschranken sind, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 2.3 Verkehrsflächen
- 2.3.1  private Verkehrsflächen
- 2.3.2  Parkplatz
- 2.4 Grünordnung
- 2.4.1  amtl. kartiertes Biotop
- 2.4.2  zu erhaltender Baum
- 2.4.3  zu erhaltende Strauchgruppe
- 2.4.4  Fläche, Mulde für Regenrückhaltung
- 2.5 Sonstige Planzeichen
- 2.5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 4

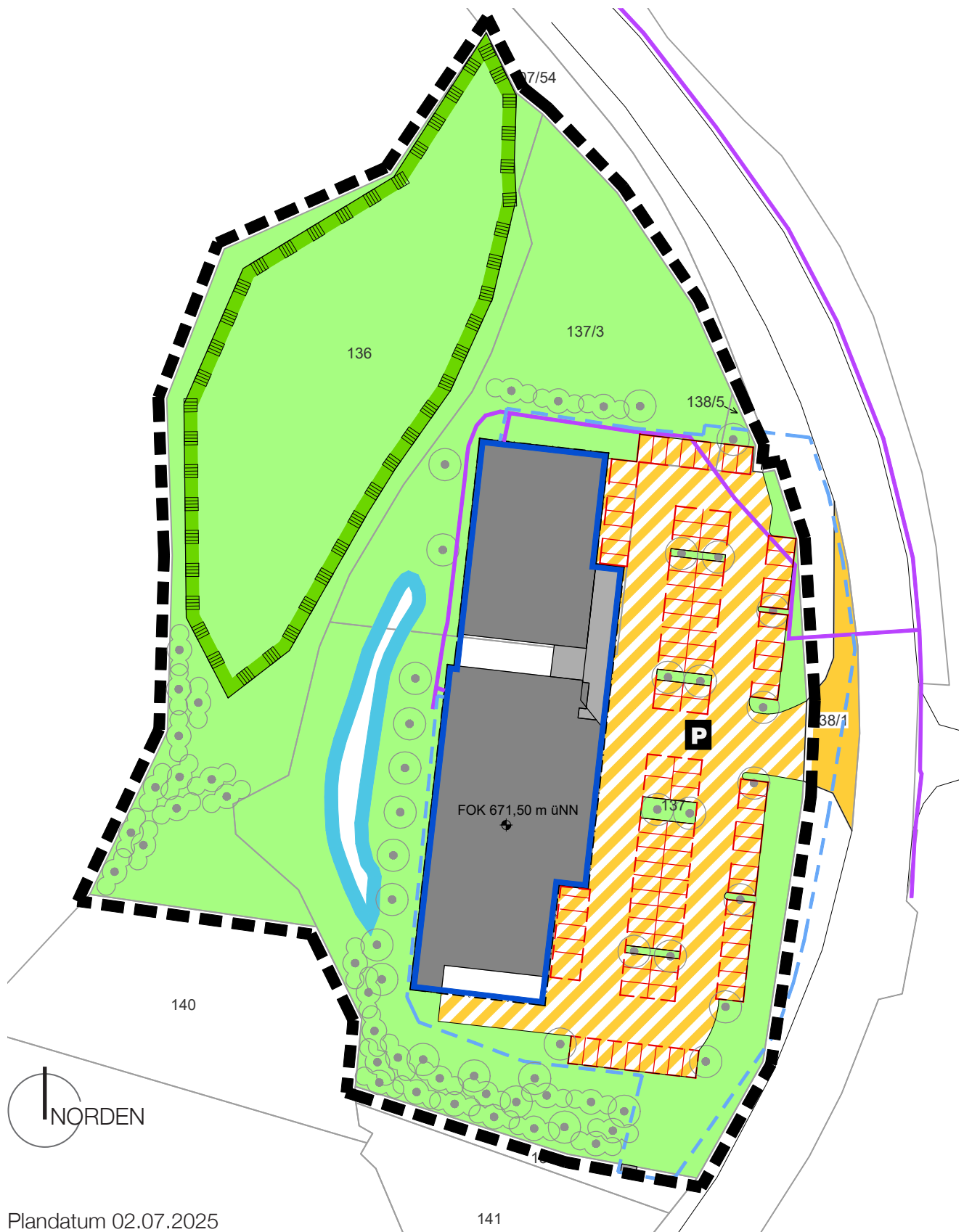
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Freyung, den _____

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

(Siegel)

B. Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Speltenbach - Furthäcker“
Plan M 1:1.000

Plandatum 02.07.2025

1. Hinweise durch Planzeichen

1.1 Gebäudebestand

- 1.1.1  bestehende Gebäude

1.2 Lageplan

- 1.2.1 137/3 Flurnummer

- 1.2.2  Flurstücksgrenze

1.3 Verkehrsflächen

- 1.3.1  öffentliche Verkehrsfläche, Straße

- 1.3.2  private Stellplatzflächen

1.4 Höhenlage der Gebäude

- 1.4.1 FOK 671,50 m üN  Fußbodenoberkante im Erdgeschoß als Bezugshöhe [m ü.NN]

1.5 Sparten, Trassen

- 1.5.1  Gasleitung unterirdisch

- 1.5.2  Niederspannungskabel unterirdisch

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

2. Hinweise durch Text

2.1 TÖB

C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Freyung hat in der Sitzung vom 11.11.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans „Speltenbach - Furthäcker“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Speltenbach - Furthäcker“ in der Fassung vom __.__.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2025 bis __.__.2025 beteiligt.
3. Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Speltenbach - Furthäcker“ in der Fassung vom __.__.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2025 bis __.__.2025 öffentlich ausgelegt.
4. Der Stadtrat der Stadt Freyung hat mit Beschluss vom __.__.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Speltenbach - Furthäcker“ in der Fassung vom __.__.2025 als Satzung beschlossen.

Freyung, den __.__.2025

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

(Siegel)

5. Ausgefertigt

Freyung, den __.__.2025

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu der 2. Änderung des Bebauungsplans „Speltenbach - Furthäcker“ wurde am __.__.2025 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Speltenbach - Furthäcker“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Speltenbach - Furthäcker“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Freyung, den __.__.2025

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

(Siegel)

D. Begründung

1. Anlass der Änderung des Bebauungsplans

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Speltenbach-Furthäcker“ in Teilbereichen bauplanungsrechtlich überplant werden. Der Geltungsbereich umfasst mit den FLNrn. 137, 137/3 und 138/5 der Gemarkung Ahornöd, eine Fläche von insgesamt ca. 6.800 m².

Der Planungswille der Stadt Freyung war bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Speltenbach-Furthäcker“ auf dem zu beplanenden Gelände die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einzelhandelsgeschäften mit den jeweils notwendigen Park- und PKW-Stellflächen zu schaffen.

Dem ursprünglichen Bebauungsplan lagen damals bereits konkrete Planungen für diese Geschäfte vor. Es handelte sich hierbei um zwei miteinander verbundene, eingeschossige Gebäude unterschiedlicher Nutzungen mit den dazugehörigen vorgelagerten jeweiligen Park- und PKW-Stellflächen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 2 soll u.a. die überbaubaren Grundstücksflächen, die max. zulässige Verkaufsfläche in den jeweiligen Bauteilen und die Zulässigkeit von zwei voneinander unabhängigen Einzelhandelsgeschäften in den jeweiligen Bauteilen in den textlichen und planlichen Festsetzungen nochmals konkretisiert und klargestellt werden.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Stadt Freyung kann dadurch gewährleistet und dauerhaft sichergestellt werden.

2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach §§ 2 ff BauGB.

3. Ausgleichsregel, Umweltbericht

Der Bebauungsplan soll bauplanungsrechtliche Unschärfen aus dem Deckblatt Nr. 1 klarstellen. Es werden keine zusätzlichen, überbaubaren Flächen ausgewiesen oder Festsetzungen getroffen, die den Naturhaushalt verändern. Die Festsetzungen aus der Ausgleichsregel und die Inhalte des Umweltberichts bleiben unverändert bestehen.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für das Gebiet ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO aus.

5. Grünordnung

Die Darstellung im Deckblatt Nr. 2 stellt eine Bestandsaufnahme aus Luftbildern dar, und dient dem Erhalt der aktuell bestehenden Vegetation.

Pflanzgebote und durchzuführende Begrünungsmaßnahmen aus den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und dem Grünordnungsplan bleiben unberührt.

E. Anlagen

Lageplan, Luftaufnahme Stadt Freyung

Luftaufnahme, Stadt Freyung



© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics