Stadt Freyung

Änderung des Bebauungsplans "Hammerberg West" Deckblatt 6

Inhalt Seite

A.	Satzung	2-5
B.	Begründung	6-8
C.	Verfahrensvermerke	9-10
D.	Anlagen	11-17

ARCHITEKTURBÜRO MAXIMIL THALLER RATHAUSPLATZ 3, 94078 FREYUNG
TELEFON 08551/800 TELEFAX 08551/7133 info@architekt-thaller.de

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):

Änderung des Bebauungsplans "Hammerberg West" durch Deckblatt 6"

§ 1
Geltungsbereich

Die Änderung des Bebauungsplans "Hammerberg West" durch Deckblatt 6 betrifft die Flurnummer 218 und die Flurnummer 214/1 der Gemarkung Freyung.
Die Flächen sind im gültigen Bebauungsplan "Hammerberg West" als WA gekennzeichnet.
Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1/1000 (Anlage 4).

Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist 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 Art der baulichen Nutzung

Wohngebäude gem. § 4, Abs. 2 Nr. 1 Bau NVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Änderung Festsetzung zu 2.1.3

Parzelle 1 (Fl. Nr. 214/1): GRZ = 0,65, GFZ 1,00 bestehende Bebauung

Parzelle 2 (Teilfläche aus Fl. Nr. 218): GRZ = 0,45, GFZ 1,00

Änderung Festsetzung zu 0.7.1.3 für Parzelle 2 (Teilfläche aus Fl. Nr. 218)

Wandhöhe talseitig max. 9,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche (Urgelände) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut der oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Siehe hierzu, Anlage Höhenentwicklung künftige Bebauung.

1.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

Änderung Festsetzung zu 0.7.1.3. für Parzelle 2 (zusätzlich)

Dachform als Flachdach mit schräger Attikaausbildung
Höhe max. 1,40 m über oberster Geschossdecke.
Siehe hierzu, Anlage Höhenentwicklung künftige Bebauung.

Die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Pkt. 0.7.1.3. haben für die Parzelle 2 auch weiter Bestand.

1.4 Gestaltung Gelände und Herstellung von Stützwänden

1.4.1 Herstellung Stützwände im Geltungsbereich Deckblatt 6

Änderung Festsetzung 0.3.1.

Stützwände in Stahlbetonbauweise mit einer sichtbaren Wandhöhe von 2,50 m sind zulässig.
Hierbei sind Abgrabungen bis zu 1,00 m und Anschüttungen bis zu 0,50 m ab Urgelände zum Erreichen der sichtbaren Wandhöhe 2,50 m erlaubt.
Die Abstandsflächen gem. BayBO sind gegenüber den angrenzenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs einzuhalten.
Für Stützwandhöhen unter 2,00 m ab Urgelände fallen gem. BayBO keine Abstandsflächen an.
Die Errichtung von Stützwänden ist auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt.

Änderung Festsetzung 0.7.9.

Wandverkleidungen an Stützwänden in Form von Holzschindeln sind zulässig.

1.4.2 Gestaltung Gelände

Änderung Festsetzung 0.3.2.

Hangseitige Geländeanschüttung zu den Stützwänden (Pkt. 1.4.1.) hin, sind bis zu einer Höhe von 2,50 m ab Urgelände erlaubt.

§ 4
Grünordnung

1 Grünordnerische Festsetzungen

1.1 Das kartierte Biotop 7147-0092-0001 (Altgrasflur an steilerem Hangbuckel, im wesentlichen Ortsbereich von Freyung), ist zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beeinträchtigungen und Ablagerungen zu schützen.

1.2 Die gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zu mähen (1. Mahd ab 1. Juli). Das Mähgut ist zu entfernen.
Es darf keinerlei Dünger und Spitzmittel auf der Fläche aufgebracht werden.

1.3 Versorgungsleitungen, die zur Erschließung der Wohnbebauung notwendig sind, sind zu bündeln.

1.4 Tiergruppen schädigende Anlagen wie z. B. Sockelmauern bei Zäunen sind unzulässig, es sind nur sockellose Einfriedungen erlaubt.

1.5 Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist durch Verwendung sickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten, Wegen und Parkflächen zu erhalten.

1.6 Zulässig sind wasserdurchlässige Oberflächen, Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfuge, Natursteinpflaster und dergleichen.

1.7 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.

1.8 Der abgetragene Humus ist schichtgerecht zu lagern und wieder einzubauen.

1.9 Die privaten Grünflächen sind naturnah mit heimischen Arten (Feldgehölze, heimische Laubbäume, Obstbäume) zu gestalten.
Die Anpflanzung von fremdländischen Gehölzen, insbesondere Thuja, Scheinzypresse und dergleichen, ist nicht zulässig.
(siehe hierzu Pflanzliste des Landratsamtes Freyung-Grafenau)

1.10 Das Anlegen von Schottergärten wird untersagt.

§ 5
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung, __.__.____

(Siegel)

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

B. Begründung

B.1 Gegenstand der Planung

Gegenstand der Planung sind die Flächen der Flurnummern 214/1 und 218 der Gemarkung Freyung.
An einer Teilfläche der Flurnummer 218 sollte eine Wohnbebauung ermöglicht werden.
An der Flurnummer 214/1 und im Anschnitt an einer Teilfläche der Flurnummer 218 wurde eine Stahlbetonstützwand errichtet.
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 "Hammerberg West" als WA gekennzeichnet.

B.2 Ziel und Zweck der Planung

Durch den Bauwerber ist beabsichtigt eine Wohnbebauung auf einer Teilfläche der Flurnummer 218 zu realisieren.
Die unter B.1 beschriebene Stahlbetonstützwand dient zur Hangsicherung zwischen dem bestehenden Gebäude auf der Flurnummer 214/1 und der geplanten neuen Bebauung auf einer Teilfläche 218.
Als Weiteres fungiert die Stützwand der Errichtung eines Schwimmpools auf dem Grundstück 214/1.

B.3 Erläuterung des Plangebietes

B.3.1 Lage im Stadtgebiet

Das neu zu bebauende Grundstück auf einer Teilfläche der Flurnummer 218 ist ca. 5 Minuten Gehzeit vom Stadtkern Freyung entfernt.
Das Grundstück ist mit einem angrenzenden privaten Weg erschlossen, der sich in Besitz des Bauwerbers befindet.
Östlich und südlich ist das Grundstück durch die bestehenden Wohnhausbebauung eingegrenzt.
Nördlich ist auf dem Nachbargrundstück ein Baumbewuchs vorhanden.

B.3.2 Bestehendes Gelände

Das neu zu bebauende Grundstück befindet sich westlich vom Stadtplatz Freyung, an einem relativ stark abfallenden Hang.
Die Fläche wurde bis jetzt landwirtschaftlich bearbeitet.

B.4 Erschließung

B.4.1 Verkehr

Die Erschließung ist gesichert. Die straßenmäßige Erschließung führt von der Hammerberg Straße auf das Grundstück Flurnummer 214 der Gemarkung Freyung.
Durchgangsverkehr mit Fahrzeugen ist nicht geplant und möglich.
Der vorhandene private Weg auf dem Flurstück 214/1 dient als Zufahrt zum geplanten Baugrundstück der Teilflächen Flurnummer 218.

Die fußläufige Erschließung vom Hammerberg zum Stadtplatz bleibt auf diesem Weg erhalten.

B.4.2 Wasserversorgung, Abwasser und Elektroversorgung

Die Wasserversorgung, Abwasser und Elektroversorgung für die künftige Bebauung kann als gesichert angesehen werden, da angrenzende Grundstücke bereits bebaut sind und die Versorgungsleitungen anliegen bzw. im Grundstück vorhanden sind.

B.4.3 Abfallwirtschaft

Die Ver- und Entsorgung der künftigen baulichen Anlage erfolgt analog dem der Bebauung 214/1.

B.5 Naturschutz

Die Erweiterungsflächen des in Deckblatt 1 dargestellten Geltungsbereiches erfahren nur eine geringfügige Umnutzung im Verhältnis zum gesamten Bebauungsplan "Hammerberg West".
Eine vereinfachte Vorgehensweis ist gegeben.

B.5.1 Eingriffsregelung

Mit den in Deckblatt 6 vorgenommenen Änderungen werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
Eine Eingriffsregelung ist deshalb nicht erforderlich.

B.5.2 Maßnahmen

Die Planung im Rahmen des Deckblattes sieht folgende Maßnahme vor:

Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Verzicht auf Zaunsockel).

Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein notwendiges Maß.

Schutzgut Boden

- Schutz vor Erosion durch entsprechende Eingrünung.
- Landschaftsverträgliche Bodenmodellierung.

Schutzgut Orts- und Landschaftbild

- Orts- und Landschaftsbild erhalten keine größeren Beeinträchtigungen durch die geringe Erweiterung der Bauflächen.

C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Freyung hat in der Sitzung vom 26.09.2022 die Änderung des Bebauungsplans "Hammerberg West" durch Deckblatt 6 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Frühzeitige Fachstellenanhörung

Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans "Hammerberg West" durch Deckblatt 6 vom 16.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.11.2022 bis 16.12.2022 beteiligt.

3. Vorgezogenen Bürgerbeteiligung

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans "Hammerberg West" durch Deckblatt 6 in der Fassung vom 16.09.2022 wurde mit der Begründung und gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.11.2022 bis 16.12.2022 öffentlich ausgelegt.

4. Öffentliche Auslegung und Fachstellenanhörung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.09.2022, geändert mit Datum vom 02.02.2023, wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2023 bis __.__.2023 öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am __.__.2023 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

Die Stadt Freyung hat mit Beschluss vom __.__.2023 die Änderung des Bebauungsplans "Hammerberg West" durch Deckblatt 6 in der Fassung vom __.__.2023 als Satzung beschlossen.

6. Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans "Hammerberg West" durch Deckblatt 6 wurde am __.__.____ gemäß § 10 BauGB ortüblich bekanntgemacht.
Die Änderung des Bebauungsplans "Hammerberg West" durch Deckblatt 6 ist somit rechtsverbindlich.

Freyung, __.__.____

STADT FREYUNG

Dr. Olaf Heinrich
1.Bürgermeister

D. Anlagen

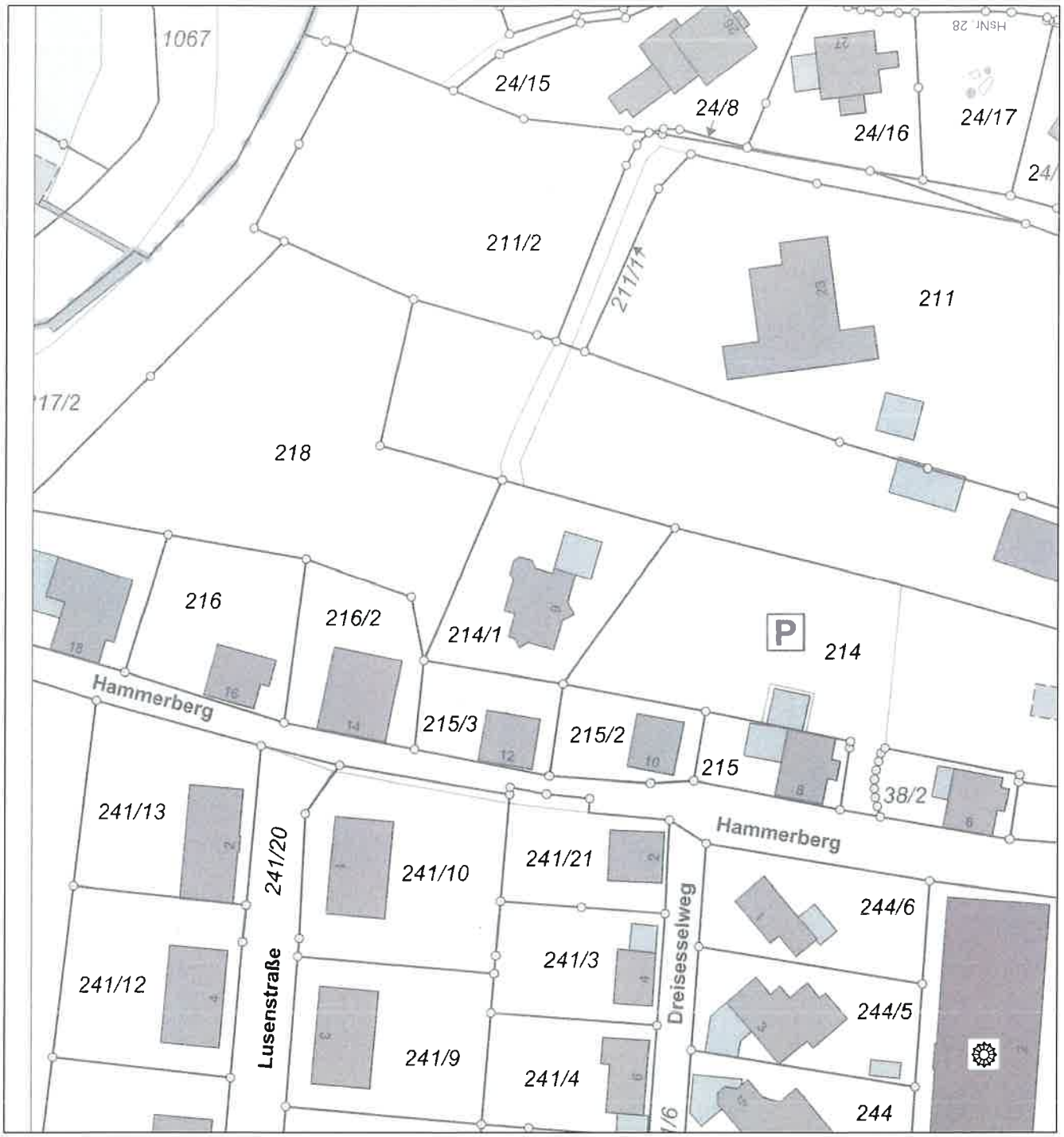
Anlage 1:	Auszug aktuelle Flurkarte	M 1/1000
Anlage 2:	Überlagerung Auszug B-Plan Bestand mit Geltungsbereich Deckblatt 6	M 1/1000
Anlage 3:	Überlagerung Auszug Luftbild mit Geltungsbereich Deckblatt 6	M 1/1000
Anlage 4:	Lageplan mit Satzungsbereich, planlichen Festsetzungen (Bebauungsplan)	M 1/1000
Anlage 5:	Lageplan mit Höhenlinien	M 1/500
Anlage 6:	Schnitt Höhenentwicklung künftige Bebauung	M 1/200

Aufgestellt: Freyung, 16.09.2022
Geändert: Freyung, 02.02.2023 (Änderungen nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange)
Geändert: Freyung, (Änderungen nach erster Fachstellenanhörung und öffentlicher Auslegung)

ARCHITEKTURBÜRO THALLER
Büro für Architektur und Bauleitplanung

STADT FREYUNG

ÄNDERUNG DES BEBAUNGSPLANS "HAMMERBERG WEST" DURCH DECKBLATT 6



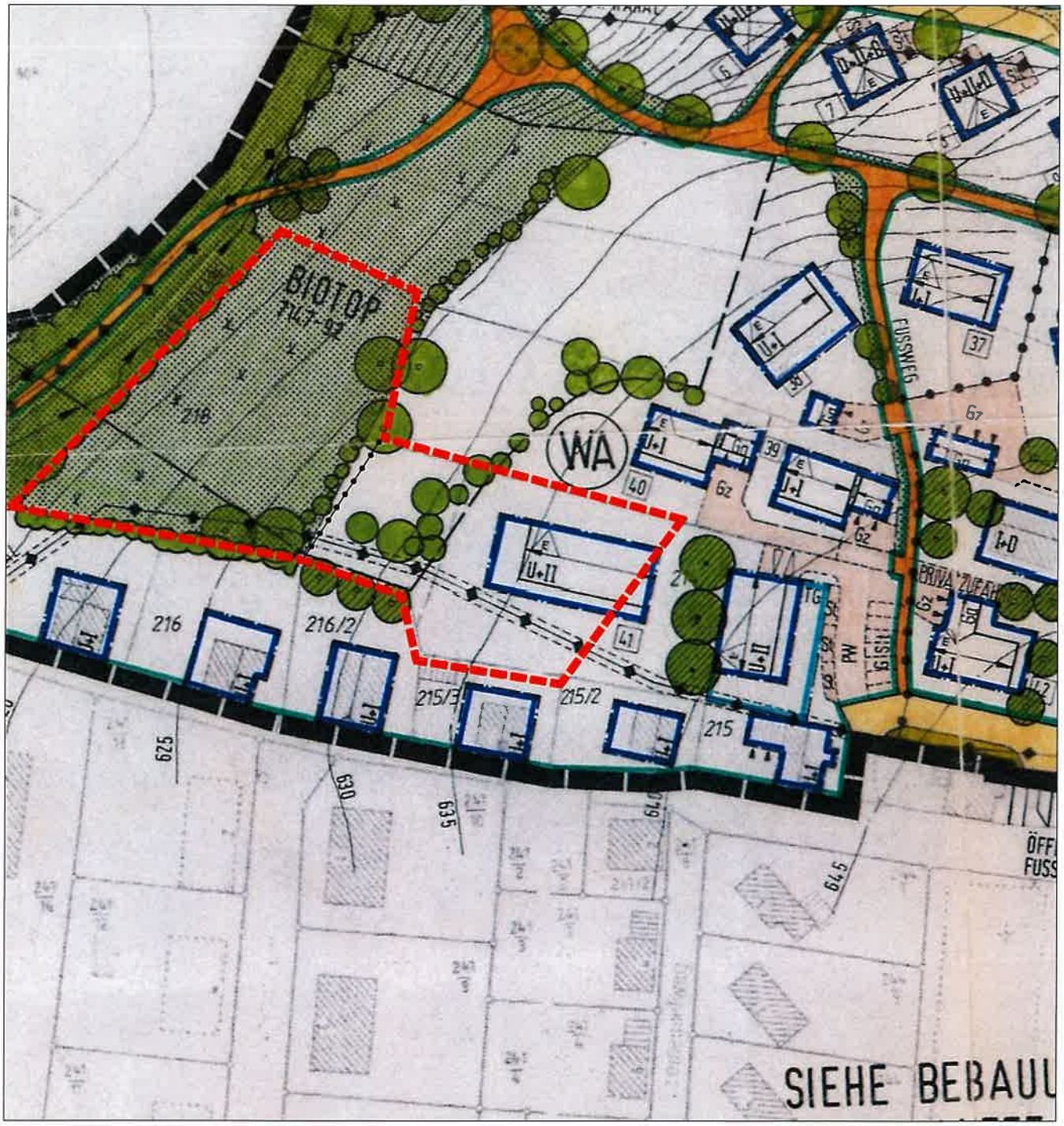
MASSSTAB M: 1/1000

ANLAGE 1
AUSZUG AKTUELLE FLURKARTE

ARCHITEKTURBÜRO THALLER
DIPL.ING.FH MAXIMIL THALLER FREIER ARCHITEKT
RATHAUSPLATZ 3 94078 FREYUNG
TEL: 08551/800 FAX: 08551/7133 MAIL: info@architekt-thaller.de

STADT FREYUNG

ÄNDERUNG DES BEBAUNGSPLANS "HAMMERBERG WEST" DURCH DECKBLATT 6



MASSSTAB M: 1/1000

LEGENDE: GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 6
ABGREZUNG UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG

ANLAGE 2

ÜBERLAGERUNG AUSZUG B-PLAN BESTAND MIT GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 6

ARCHITEKTURBÜRO THALLER
DIPL.ING.FH MAXIMIL THALLER FREIER ARCHITEKT
RATHAUSPLATZ 3 94078 FREYUNG
TEL: 08551/800 FAX: 08551/7133 MAIL: info@architekt-thaller.de

STADT FREYUNG

ÄNDERUNG DES BEBAUNGSPLANS "HAMMERBERG WEST" DURCH DECKBLATT 6

MASSSTAB M: 1/1000

LEGENDE:
- GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 6
- BAUGRENZE
- ABGREZUNG UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG

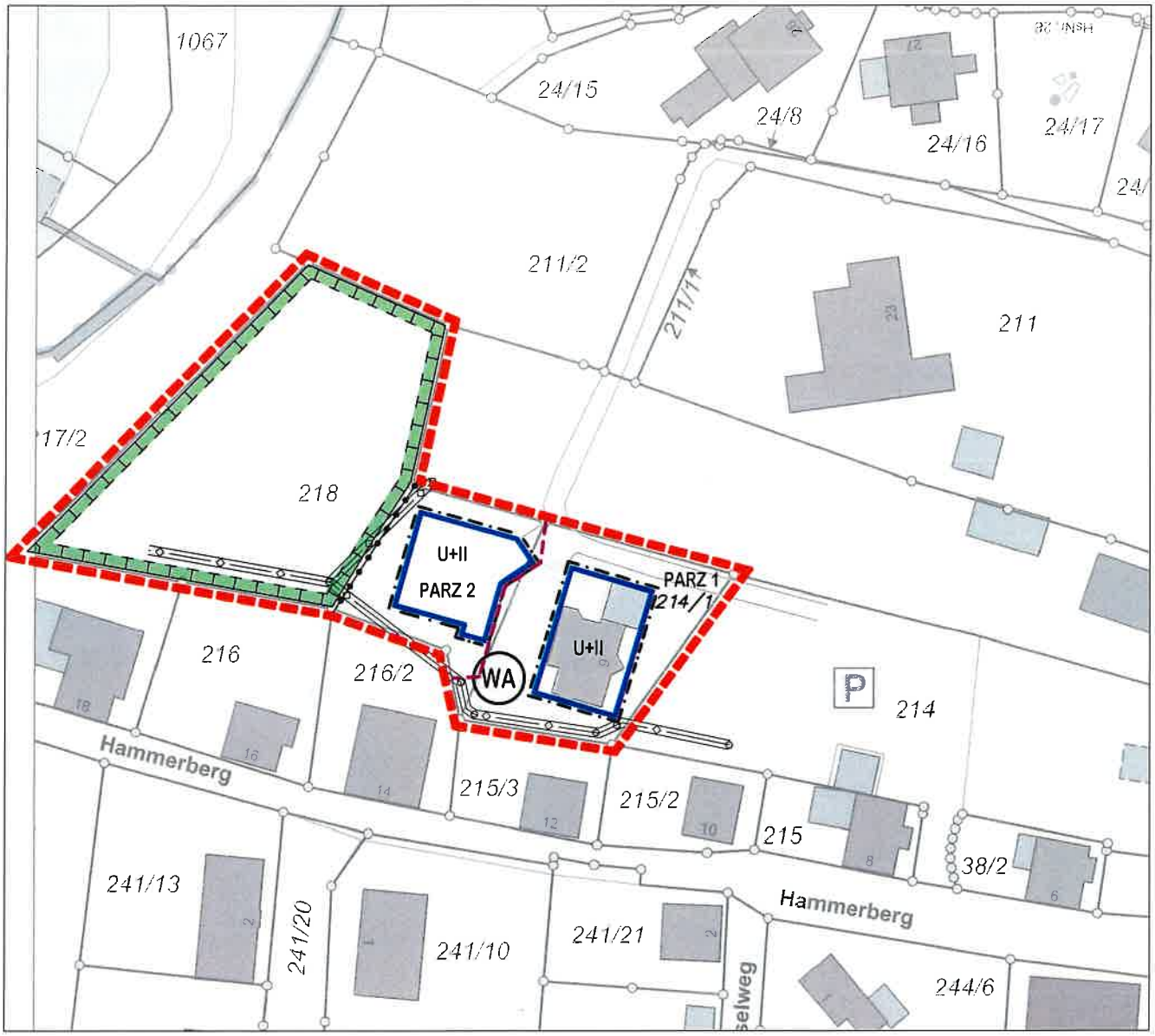
ANLAGE 3

ÜBERLAGERUNG AUSZUG LUFTBILD MIT GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 6

ARCHITEKTURBÜRO THALLER
DIPL.ING.FH MAXIMIL THALLER FREIER ARCHITEKT
RATHAUSPLATZ 3 94078 FREYUNG
TEL: 08551/800 FAX: 08551/7133 MAIL: info@architekt-thaller.de

STADT FREYUNG

ÄNDERUNG DES BEBAUNGSPLANS "HAMMERBERG WEST" DURCH DECKBLATT 6



MASSSTAB M: 1/1000

PLANLICHE FESTSETZUNGEN:

- WA — ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 6
- BAUGRENZE
- ABGREZUNG UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG
- U+II — MASS DER BAULICHE NUTZUNG
- UMGRENZUNG FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

HINWEISE:

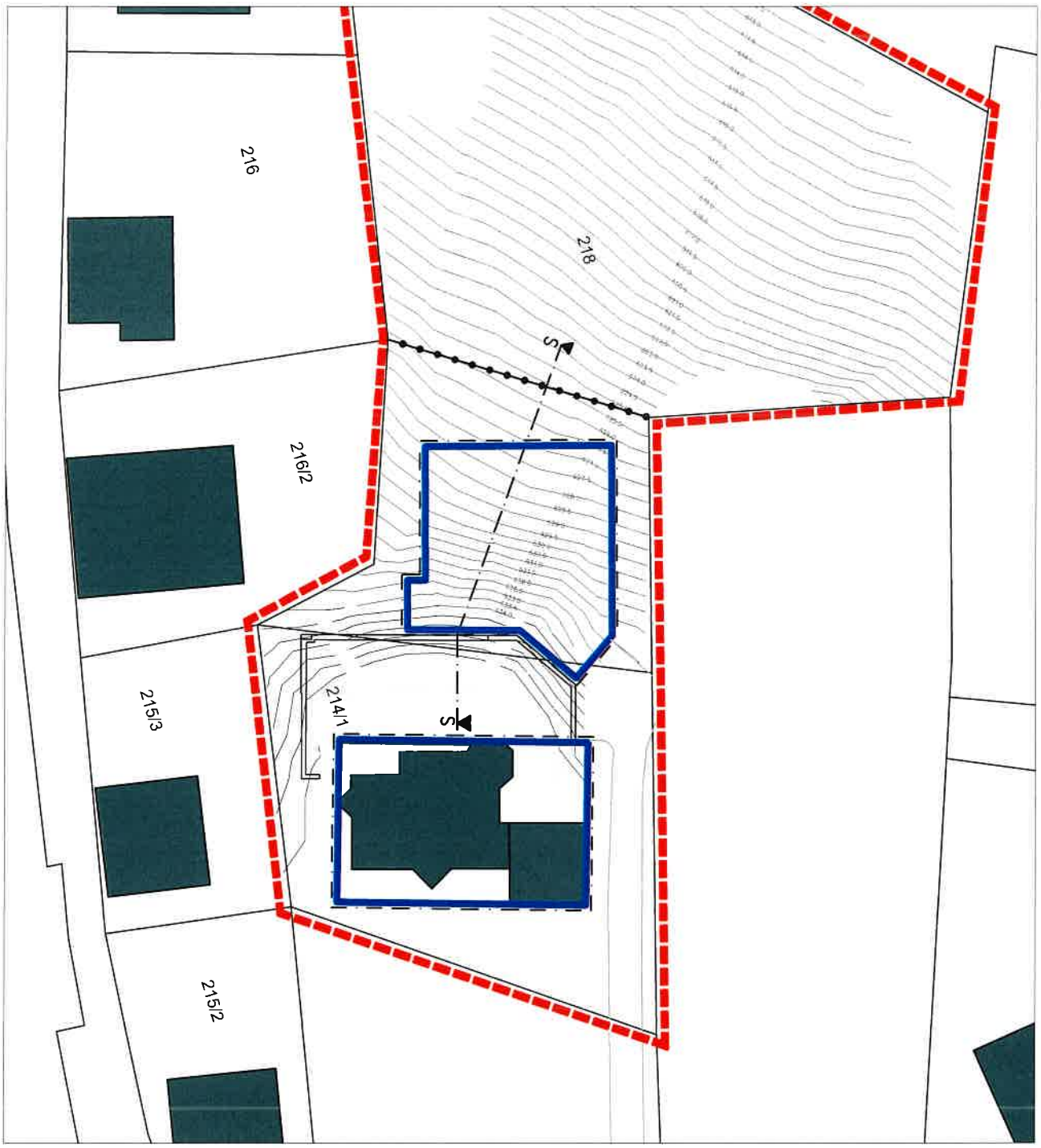
- KANALTRASSE BESTAND
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- PARZ 1 — NUMMERIERUNG PARZELLEN

ANLAGE 4
LAGEPLAN MIT SATZUNGSBEREICH PLANLICHEN FESTSETZUNGEN (BEBAUUNGSPLAN)

ARCHITEKTURBÜRO THALLER
DIPL.ING.FH MAXIMIL THALLER FREIER ARCHITEKT
RATHAUSPLATZ 3 94078 FREYUNG
TEL: 08551/800 FAX: 08551/7133 MAIL: info@architekt-thaller.de

STADT FREYUNG

ÄNDERUNG DES BEBAUNGSPLANS "HAMMERBERG WEST" DURCH DECKBLATT 6



MASSSTAB M: 1/500

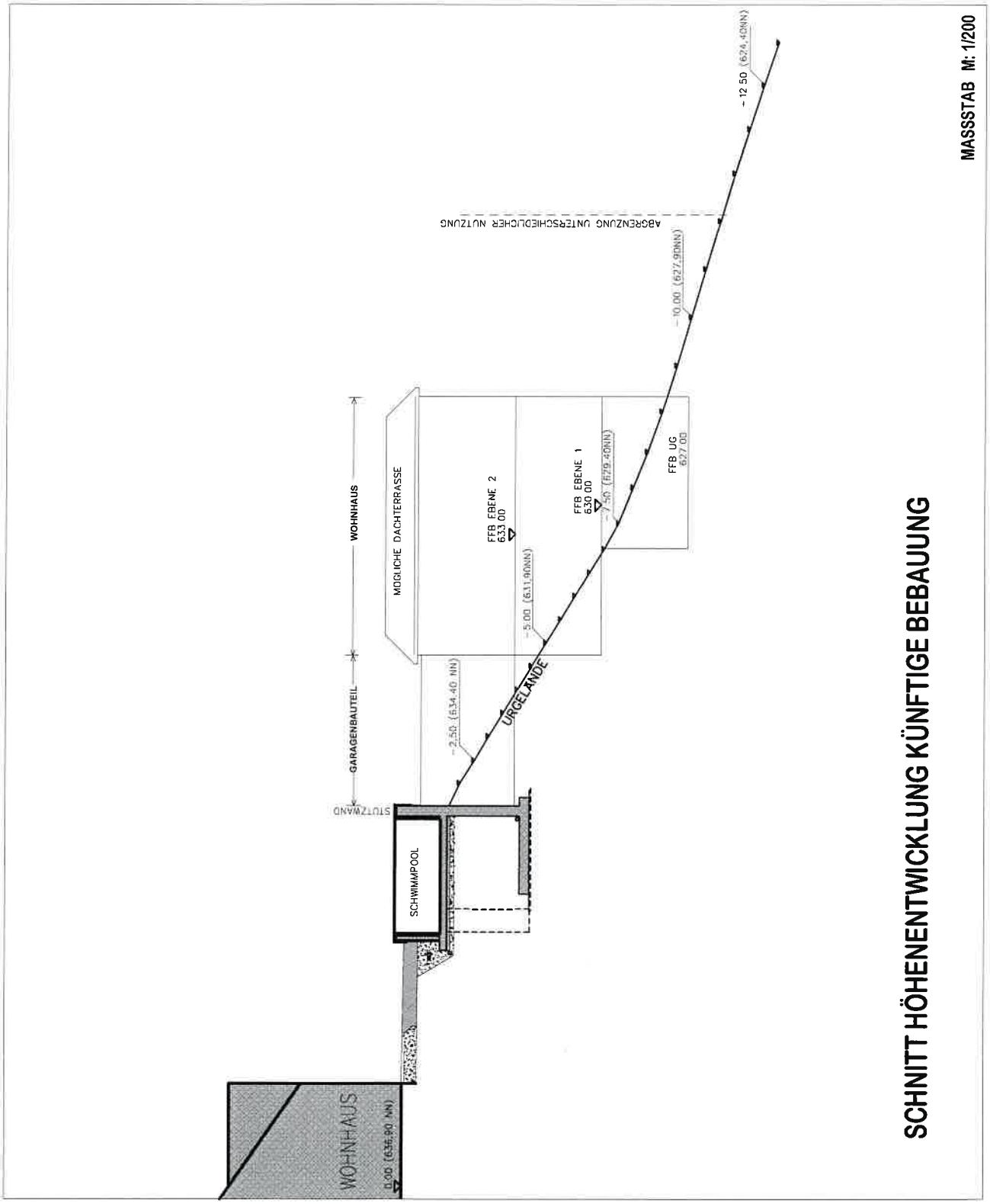
LEGENDE:
- GELTUNGSBREICH DECKBLATT 6
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG
- 530 HÖHENLINIEN

ANLAGE 5
LAGEPLAN MIT HÖHENLINIEN

ARCHITEKTURBÜRO THALLER
DIPL.ING.FH MAXIMIL THALLER FREIER ARCHITEKT
RATHAUSPLATZ 3 94078 FREYUNG
TEL: 08551/800 FAX: 08551/7133 MAIL: info@architekt-thaller.de

STADT FREYUNG

ÄNDERUNG DES BEBAUNGSPLANS "HAMMERBERG WEST" DURCH DECKBLATT 6



ANLAGE 6

ARCHITEKTURBÜRO THALLER
DIPL.ING.FH MAXIMIL THALLER FREIER ARCHITEKT

RATHAUSPLATZ 3 94078 FREYUNG
TEL: 08551/800 FAX: 08551/7133 MAIL: info@architekt-thaller.de