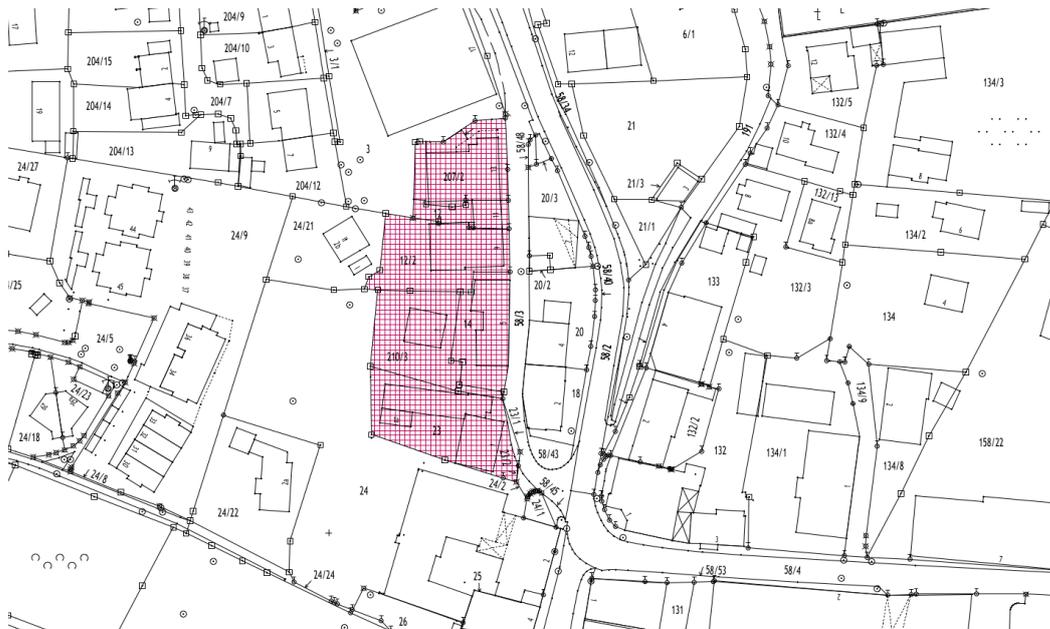


# Änderung des Bebauungsplans „Hammerberg-West“ durch Deckblatt Nr. 2

Gemeinde: Freyung

Gemarkung: Freyung  
Reg.-Bezirk: Niederbayern



---

VORENTWURF

VOM

04.04.18

---

## Städtebau:

PPP Planungsgruppe GmbH  
Werner J. Pauli & Christian Lankl  
Stadtplatz 14  
94078 Freyung

fon: 08551/9169660  
fax: 08551/9169666  
info@ppp-architekten.com



## **A. SATZUNG**

Auf Grund des §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. 3634)

### **Deckblatt 2 „Hammerberg West“**

Die Satzungsänderung „Hammerberg - West“ besteht aus der Planzeichnung mit planerischen Festsetzungen und der Satzung mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung und den Verfahrensvermerken.

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Änderung des Bebauungsplans „Hammerberg-West“ durch das Deckblatt 2 betrifft die Flurnummer 23, 14, 210/3, 12/2, 12 und 207/2 der Gemarkung Freyung.

### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

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

### **§ 3 Textliche Festsetzungen**

Gestaltung der baulichen Anlagen im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

#### **Änderung Festsetzung Nr. 0.7.2.**

##### Dachform und Dachneigung

zugelassen sind: Satteldächer mit einer Dachneigung von 20°- 35°

##### Wandhöhe

Die Wandhöhe richtet sich nach der Zahl der Vollgeschosse. Für ein Vollgeschoss ist der Wert von 2,90 m (einschließlich einer Deckenstärke) zu rechnen.

Sonstige bestehenden Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen im Mischgebiet bleiben unverändert bestehen.

### **Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche (§ 22, §23 BauNVO)**

#### **Änderung Festsetzung Nr. 0.12. und 3.3.**

Festsetzung einer Baulinie für die Häuser Nr. 5, 9, 11 und 13.

Weitere Festsetzungen:

Für die Häusergruppe Grafenauer Str. Nr. 9, 11 und 13 ist geschlossene Bauweise vorgesehen.

Sonstige bestehenden Festsetzungen bezüglich der Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche bleiben unverändert bestehen.

### **Nebenanlagen (§14 BauNVO)**

#### **Änderung Festsetzung Nr. 0.5.1.**

Auf Nebenanlagen, wie Geräteschuppen und Mülltonnenhäuschen sind Flach- und Pultdächer zulässig.

## Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

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.

Freyung, den .....

Stadt Freyung

(Siegel)

Dr. Olaf Heinrich

1.Bürgermeister

## **B. BEGRÜNDUNG**

### **1. Lage des Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Deckblatt 2 des Bebauungsplans „Hammerberg-West“ umfasst die Flurnummern 23, 14, 210/3, 12/2, 12 und 207/2 der Gemarkung Freyung.

### **2. Ziele und Zwecke der Satzungsänderung**

Der Stadt Freyung soll mehr Spielraum für die Wahrung und Stärkung der 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. Das Gebäude „Grafenauer Str. 5“ soll abgerissen und dann mit einer Reihhausanlage mit 5 Wohnungen bebaut werden.

### **3. Abstandsflächen**

Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenerfordernisse können auf der Flurnummer 14 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, die zentrale Lage und die angestrebte Revitalisierung des Stadtzentrums erforderlich. Durch die Änderung der Abstandsflächen werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist ganzjährig gewährleistet.

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

### **4. Erschließung**

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

### **5. Immissionsschutz**

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

### **6. Umweltbericht**

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

## C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.02.1018 die Änderung des Bebauungsplans „Hammerberg-West“ durch Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... 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. 2 in der Fassung vom 04.04.2018 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom 04.04.2018 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatte Nr. 2 in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Freyung Hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 2 gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Freyung, den .....  
Stadt Freyung

(Siegel)

Dr. Olaf Heinrich  
1.Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Freyung, den .....  
Stadt Freyung

(Siegel)

Dr. Olaf Heinrich  
1.Bürgermeister

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

Freyung, den .....  
Stadt Freyung

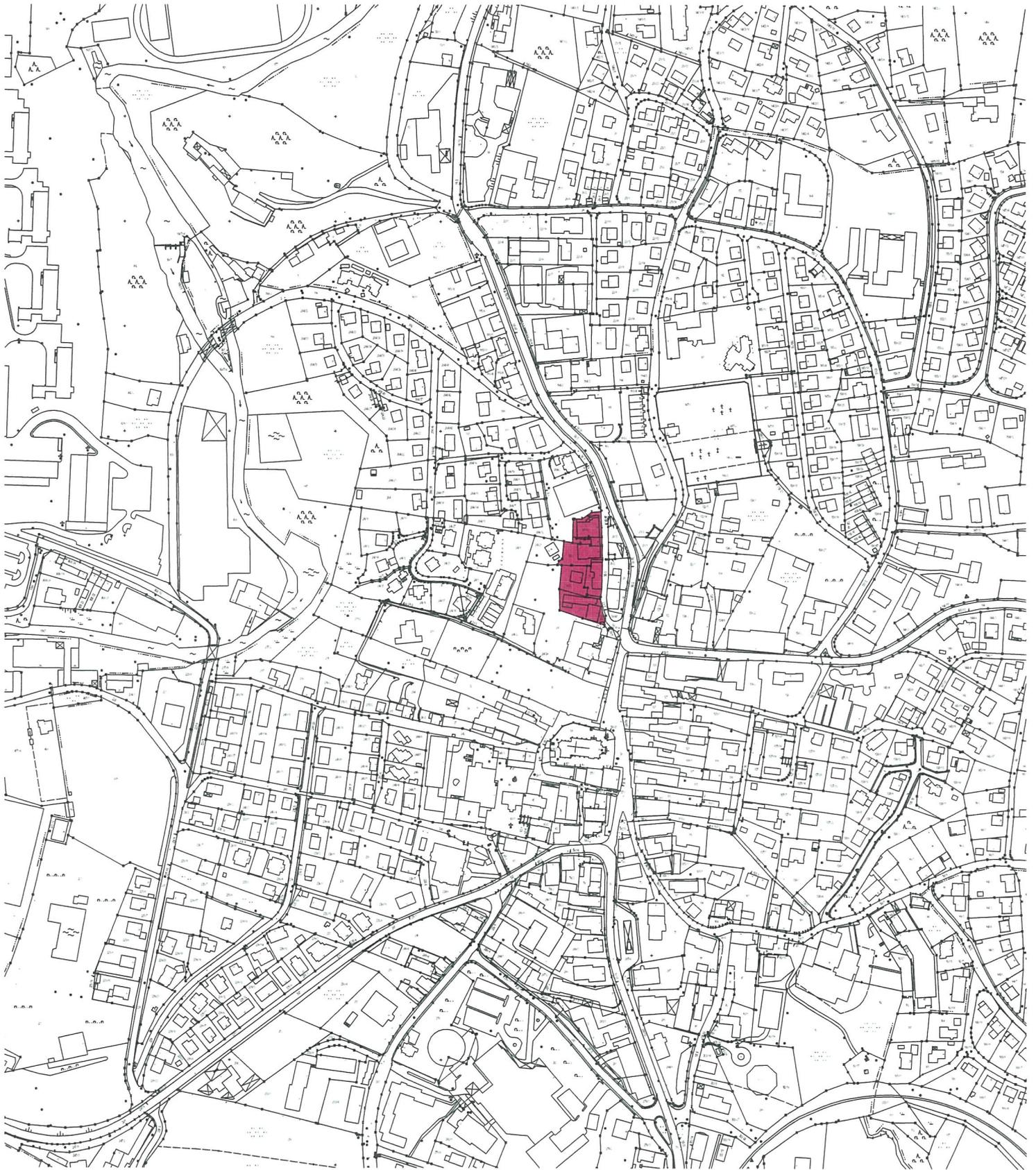
(Siegel)

Dr. Olaf Heinrich  
1.Bürgermeister

## **D. Anlagen**

- Anlage 1: Lageplan M 1 : 1.000 vom 04.04.2018 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

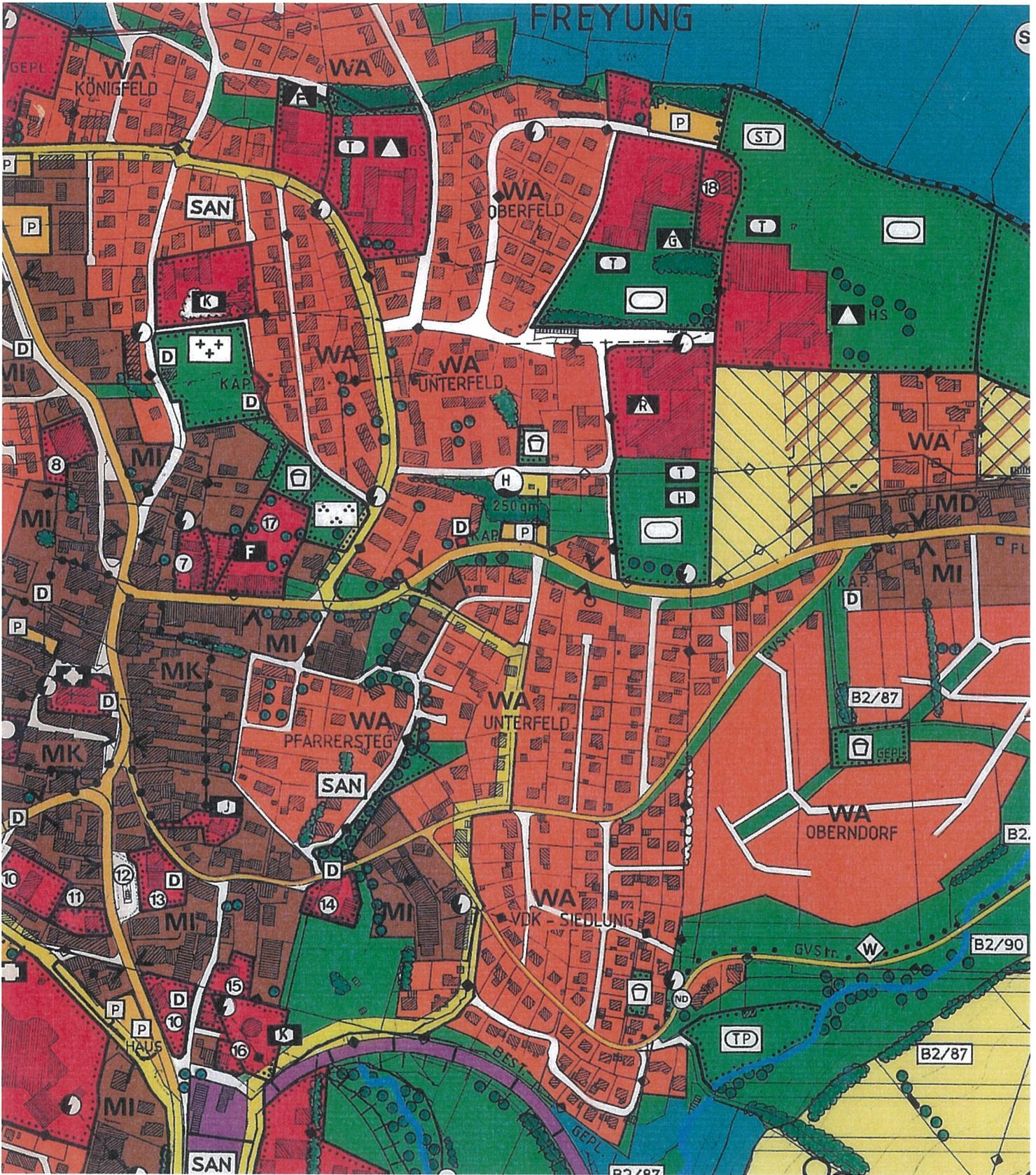




**Lageplan M 1:5000**







## Auszug aus dem Flächennutzungsplan

