

Stadt Freyung



9. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzberg-Anger“

Fassung vom 11.10.2021

<u>Inhalt</u>		<u>Seite</u>
A. Satzung	2 - 3	
B. Begründung	4 - 6	
C. Verfahrensvermerke	7	
D. Anlagen	8	

A. Satzung

Auf Grund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 1 Abs. 8, 10 Abs. 1 und 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) hat die Stadt Freyung die folgende Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen:

Bebauungsplan „Kreuzberg-Anger“ Änderung durch Deckblatt Nr. 9

§ 1 Geltungsbereich

Die Fläche des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzberg-Anger“ umfasst die Fl.Nrn. 258/2 und 258/3, Gmkg. Kreuzberg, Parzellen C2 und C3. Die vorhandene Baugrenzen auf den Parzelle C2 und C3 (Fl.Nrn. 258/2 und 258/3) werden mit dieser Änderung angepasst. Der Lageplan M 1:1.000 (Anlage 1) vom 11.10.2021 mit seinen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Bestehende Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Kreuzberg Anger“ über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB bleiben unverändert bestehen.

§ 3 Textliche Festsetzungen

Bestehende textliche Festsetzungen des rechtlichen Bebauungsplanes „Kreuzberg Anger“ bleiben unverändert bestehen.

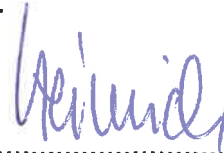
§ 4 Planerische Festsetzungen

Die Festsetzungen der Baugrenzen werden für die Parzelle C2 und C3 (Fl.Nrn. 258/2 und 258/3, Gmkg. Kreuzberg) geändert. Lage und Größe der Baufenster werden angepasst. Die weiteren planlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Kreuzberg-Anger“ bleiben unverändert bestehen.

**§ 5
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung, den 29.10.2021



.....
Unterschrift



B. Begründung

1. Lage des Grundstücks/Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzberg-Anger“ betrifft die Parzellen C2 und C3 (Fl.Nrn. 258/2 und 258/3, Gemarkung Kreuzberg) und umfasst eine Fläche von rund 2.300 m². Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die vorzufindenden Baugrenzen hinsichtlich Lage und Größe angepasst. Die Anbauverbotszone ist für diese Flurnummern in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Passau von 20 m auf 15 m zu reduzieren.

2. Nutzung/Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben von der Änderung unberührt.

3. Gestaltung

Die bestehenden Vorgaben zur Gestaltung der baulichen Anlagen bleiben von der Änderung unberührt.

4. Ziele und Zwecke der Änderung

Durch die Anpassung der Baugrenzen hinsichtlich Lage und Größe soll die Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes und die Errichtung eines Wohnhauses für den Betriebsinhaber ermöglicht werden. Eine Betriebserweiterung liegt im städtebaulichen Interesse.

5. Belange der Raumordnung und übergeordneten Planungen

Belange der Raumordnung und übergeordneten Planungen werden von der 9. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

6. Erschließung

Die Erschließung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, bestehende Festsetzungen bleiben unverändert.

7. Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Belange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, bestehende Festsetzungen bleiben unverändert.

8. Umweltbericht:

Umweltrechtliche Belange werden von der Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

9. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzberg Anger“ durch Deckblatt Nr. 9 erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Im Verfahren nach § 13 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden. Im vereinfachten Verfahren wird ferner von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Absatz 1 BauGB und vom Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist zulässig, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Diese werden nicht berührt, wenn die Änderung des Bebauungsplanes das der bisherigen Planung zu Grunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Der planerische Grundgedanke wird durch die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich einer der Anpassung von Baugrenzen nicht berührt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter und keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

10. Textliche Hinweise

10.1 Landwirtschaft

Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub), sind zu dulden. Im Konkreten sind dies jene, die sich durch die Tierhaltung und die Bewirtschaftung der Grünlandflächen ergeben.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

10.2 Bayernwerk AG

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 2,0 m beiderseits der Leitungsachse. Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.09.2021 die Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzberg-Anger“ durch Deckblatt Nr. 9 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 9 in der Fassung vom 12.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2021 bis 27.09.2021 beteiligt.
3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 9 in der Fassung vom 12.08.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.2021 bis 27.09.2021 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom 11.10.2021 die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 9 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.10.2021 als Satzung beschlossen.

Freyung, den 12.10.2021

Stadt Freyung


Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Freyung, den 13.10.2021

Stadt Freyung


Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



6. Der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans „Kreuzberg-Anger“ durch Deckblatt Nr. 5 wurde am 27.10.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans „Kreuzberg-Anger“ durch Deckblatt Nr. 9 ist damit in Kraft getreten.

Freyung, den 29.10.2021

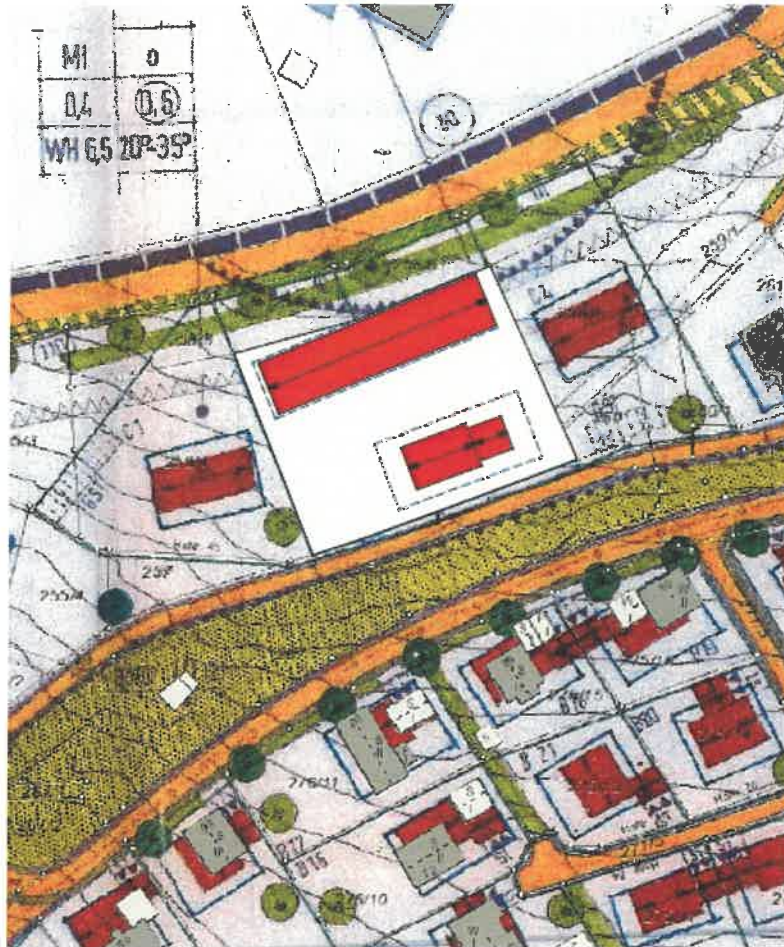
Stadt Freyung


Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



D. Anlagen








- 1 Lageplan M = 1:1.000 mit der Änderung durch Planzeichen für Fl.- Nr. 285/2 Gemarkung Kreuzberg
- 2 Übersichtsplan M = 1:25.000
- 3 Lageplan M = 1:5.000
- 4 Lageplan M = 1:1.000
- 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan





Bebauungsplan „Kreuzberg – Anger“
Lageplan M 1 : 1000
Fassung vom 11.10.2021

Festsetzung durch Planzeichen

Hinweis

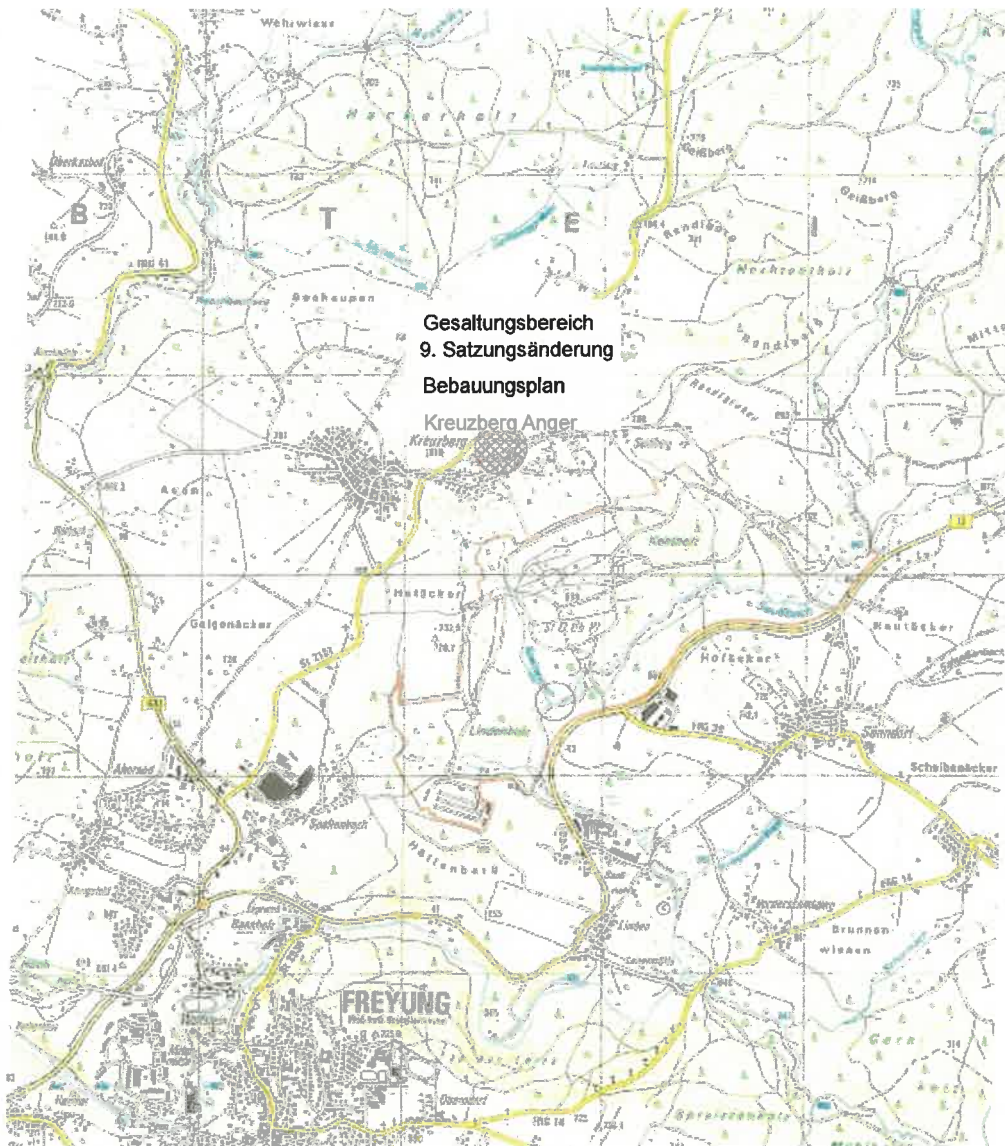
-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Baugrenze
-  geplante Grundstücksgrenze
-  Bäume - Anpflanzung
-  Bäume - Erhaltung
-  Verkehrsflächen
-  Einfahrtsbereich

-  vorgeschlagene Firstrichtung
-  vorgeschlagene Bebauung

Anlage 01



Verfasser:
 Lothar Ilg
 Kreuzberg Anger 1
 94078 Freyung



Topographische Karte M 1 : 25.000
Übersichtsplan

Anlage 02





Lageplan M 1 : 5.000

Anlage 03

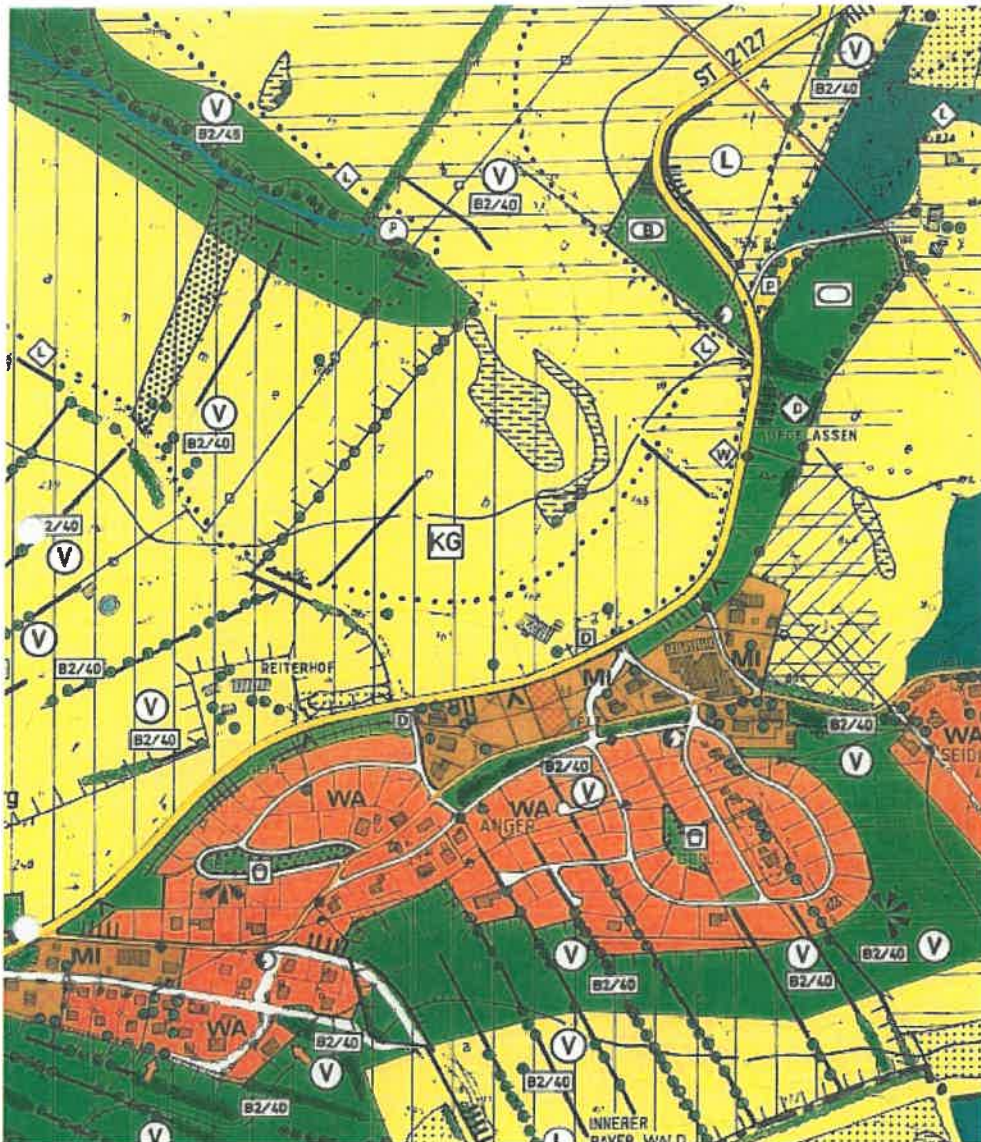




Lageplan M 1 :1 .000

Anlage 04





Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 05

