

STADT FREYUNG

5. Änderung des Bebauungsplans „Hammerberg-West“



Städtebau:



PPP Planungsgroupe GmbH
Werner J. Pauli & Christian Lankl
Stadtplatz 14
94078 Freyung
fon: 08551 / 9169660
fax: 08551 / 9169666
info@ppp-architekten.com

Inhalt

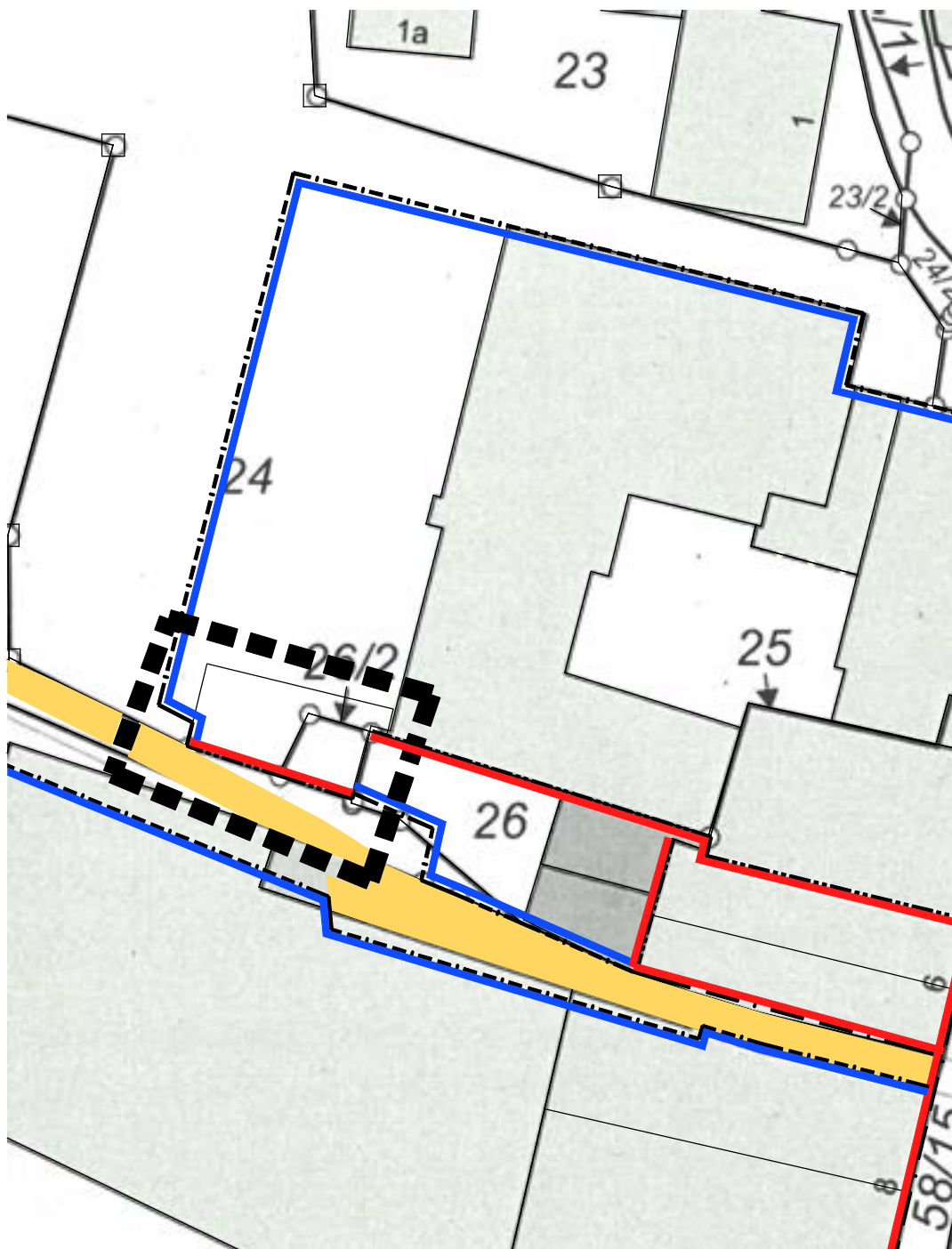
Bebauungsplan „Hammerberg-West“

A Deckblatt Nr. 5	3
Legende	4
Überlagerung	5
B Satzung	6
C Verfahrensvermerke	8
D Begründung	9
1. Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	9
2. Beschreibung des Änderungsgebietes	9
3. Planungsrecht, Verfahren	10
4. Flächennutzungsplan	10
5. Städtebau	10
E. Anlagen	11

A. Deckblatt Nr. 5 Bebauungsplan „Hammerberg-West“

M 1:500

Planstand 11.04.2022



Deckblatt Nr. 5 Bebauungsplan „Hammerberg-West“

Legende



Geltungsbereich Deckblatt Nr. 5



Baugrenze gemäß § 23 Abs. 4 BauNVO

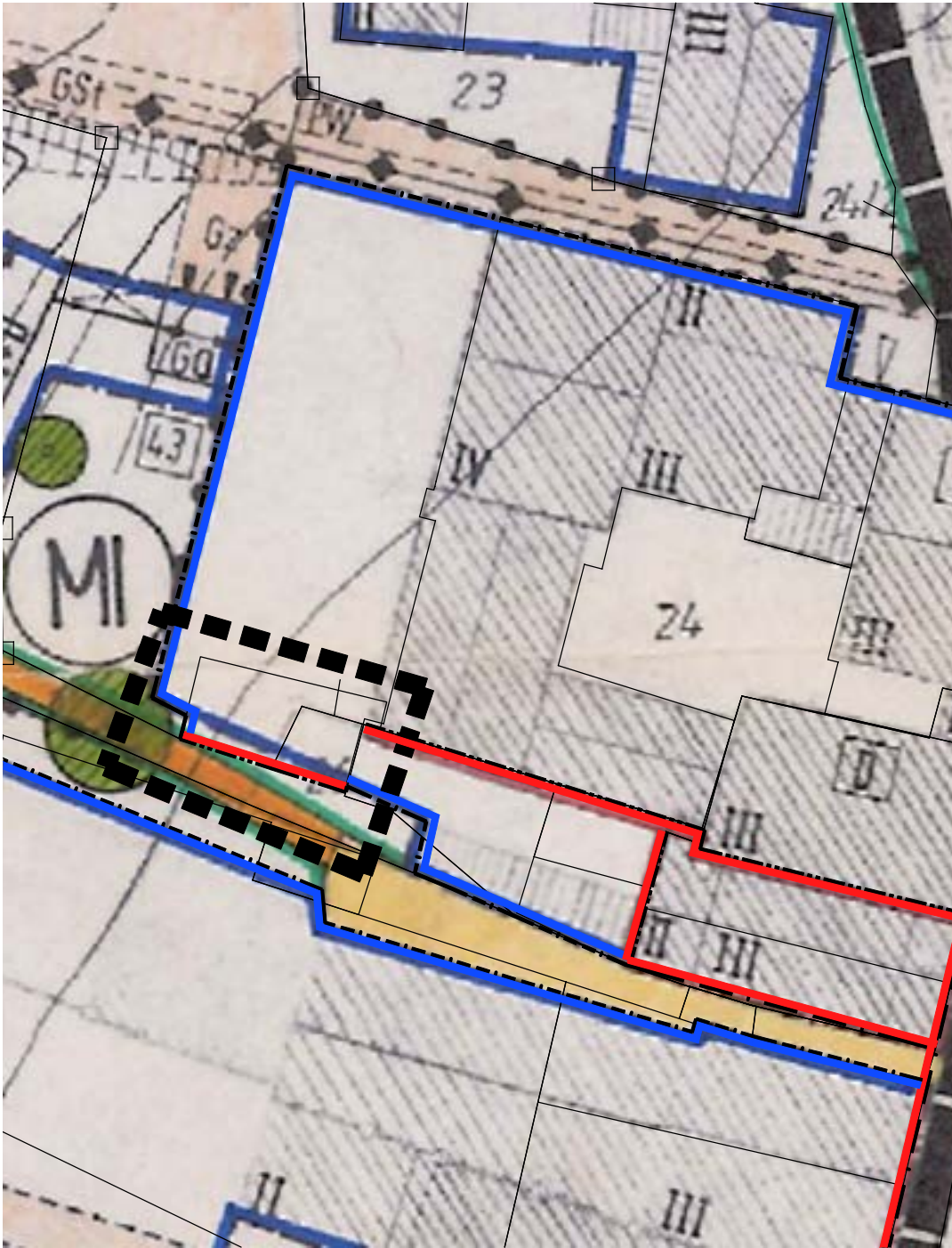


Baulinie gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO



öffentliche Verkehrsfläche, Fußgängerweg

**Deckblatt Nr. 5 Bebauungsplan „Hammerberg-West“
(Überlagerung) M 1:500**



zu 0.12.1

Die südwestliche Gebäudeaussenwand ist gemäß BayBO Art. 28 als Brandwand auszuführen

2.0 Abstandsflächen

Aus städtebaulichen Gründen wird gem. § 81 Abs. 2 BayBO i.V. mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für die südliche Gebäudeaussenwand eine Abweichung von der Abstandsflächenregel nach § 6 BayBO festgesetzt.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Freyung, den 12.05.2022

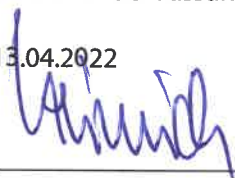
Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Freyung hat in der Sitzung vom 31.01.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 5. Änderung des Bebauungsplans „Hammerberg-West“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 16.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Hammerberg-West“ in der Fassung vom 10.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.02.2022 bis 25.03.2022 beteiligt.
3. Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Hammerberg-West“ in der Fassung vom 10.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2022 bis 25.03.2022 öffentlich ausgelegt.
4. Der Stadtrat der Stadt Freyung hat mit Beschluss vom 11.04.2022 die 5. Änderung des Bebauungsplans „Hammerberg-West“ in der Fassung vom 11.04.2022 als Satzung beschlossen.

Freyung, den 13.04.2022

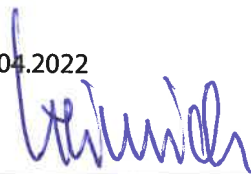


Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Freyung, den 14.04.2022

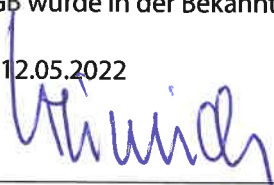


Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zu der 5. Änderung des Bebauungsplans „Hammerberg-West“ wurde am 11.05.2022 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Hammerberg-West“ 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 5. Änderung des Bebauungsplans „Hammerberg-West“ 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 12.05.2022



Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



D. Begründung

1. Anlass und Ziele der Änderung des Deckblatts Nr. 5

Der Eigentümer des Anwesens beabsichtigt den familieneigenen Gasthof „Zur Post“ in Teilabschnitten zu sanieren und zu modernisieren. Unter anderem sollte im Bereich des Innenhofs eine Außengastronomie, ein Wellnessbereich mit einem Außenschwimmbaden, Sauna und Liegebereich geschaffen werden.

Der geplante Baukörper mit ca. 6,00 x 13,00 m und 3 Vollgeschossen soll den Grundstückszuschnitt innerhalb der Baugrenzen entlang der Gasse zwischen dem Planungsbereich und dem gegenüberliegenden Stadtplatzcenter möglichst optimal ausnutzen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Hammerberg-West“ lässt hier allerdings keine Grenzbebauung zu. Die Baugrenze entlang der südlichen Flurstücksgrenze rückt an der breitesten Stelle um ca. 2,00 m zurück, und bleibt an der Schmalstelle dann ca. 50 cm davon zurück. Die Planungsabsicht des Bebauungsplans aus dem Jahre 1994 war hier die Schaffung eines Seitenstreifens entlang des Gehwegs, der als Gasse in den Stadtplatz mündet. Durch die Bebauung in den letzten Jahren ergibt sich beim Vergleich der Verläufe der Baugrenzen des Bebauungsplans und der bestehenden Bebauung ein diffuses Bild. Der städtebaulich beabsichtigte Durchlass aus dem Bereich des Hammerbergs in den Stadtplatz blieb jedoch erhalten, und wird auch durch die neue Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Durch die Festsetzung einer Baulinie soll die vollständige Ausnutzung der Grundstücksfläche für das Bauvorhaben ermöglicht werden. Ebenso sollen durch die Möglichkeit zur Abweichung von der Abstandsflächenregel nach Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Ausbildung einer Brandwand nach Art. 28 BayBO die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden. Mit der Abweichung von der Festsetzung der Dachform aus dem Bebauungsplan sollte zudem für den untergeordneten Baukörper eine zeitgemäße Lösung für die Dachausbildung ermöglicht werden.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der Flurstücke Nr. 24, 24/4, 26 und 26/2 der Gemarkung Freyung mit einer Gesamtfläche von ca. 250 m² an der Rückseite der historischen, westlichen Bebauung des Stadtplatzes.

Der Bebauungsplan „Hammerberg-West“ sieht hier über das Gässchen zwischen dem Stadtplatzcenter und den gegenüberliegenden Anwesen eine wichtige fußläufige Verbindung zwischen Stadtplatz und dem Grünzug des Auenparks am Saußbach vor.

Durch die geplante Baumaßnahme soll diese Verbindung keinesfalls beeinträchtigt werden. Die geplante Verlängerung der Gebäudewand soll eher zu einer Aufwertung des „Gässchen“-Charakters beitragen.

3. Planungsrecht, Verfahren

Das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan „Hammerberg-West“ behandelt einen eng eingegrenzten Bereich, in dem durch verschiedene bereits realisierte Planungen eine verhältnismäßig unklare Lage hinsichtlich der Übereinstimmung des Bestands mit den Festsetzungen des Bebauungsplans „Hammerberg-West“ herrscht.

Schließlich sollte mit dem Deckblatt auch eine Klarstellung der bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für die geplante Baumaßnahme auf einer räumlich begrenzten Fläche von ca. 11 x 15 m geschaffen werden.

Aus städtebaulicher Sicht hat die Planung weder eine Auswirkung auf die Ziele und Grundsätze des Bebauungsplans „Hammerberg-West“, noch ist davon auszugehen, dass sich daraus für künftige Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bezugsfälle ableiten ließen.

Ein Einfluss auf die bestehende Städtebauliche Struktur ist ausgeschlossen.

Die geänderten Festsetzungen bedeuten an sich einen Eingriff in die Grundzüge der Planung, weshalb für die Realisierung der Erweiterung des Gebäudes die Aufstellung des Deckblatts beschlossen wurde. Jedoch sind im Gesamtzusammenhang des Bebauungsplans keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, so dass das Deckblatt lediglich eine „lokale“ Korrektur oder Anpassung an die Umsetzbarkeit des Bauvorhabens auf einem räumlich klar begrenzten Bereich darstellt.

Die Grundzüge der Planung werden deshalb als „nicht berührt“ erachtet. Die Durchführung des vereinfachten Verfahrens steht somit nicht im Widerspruch zum Grundsatz des § 13 Abs. 1 BauGB.

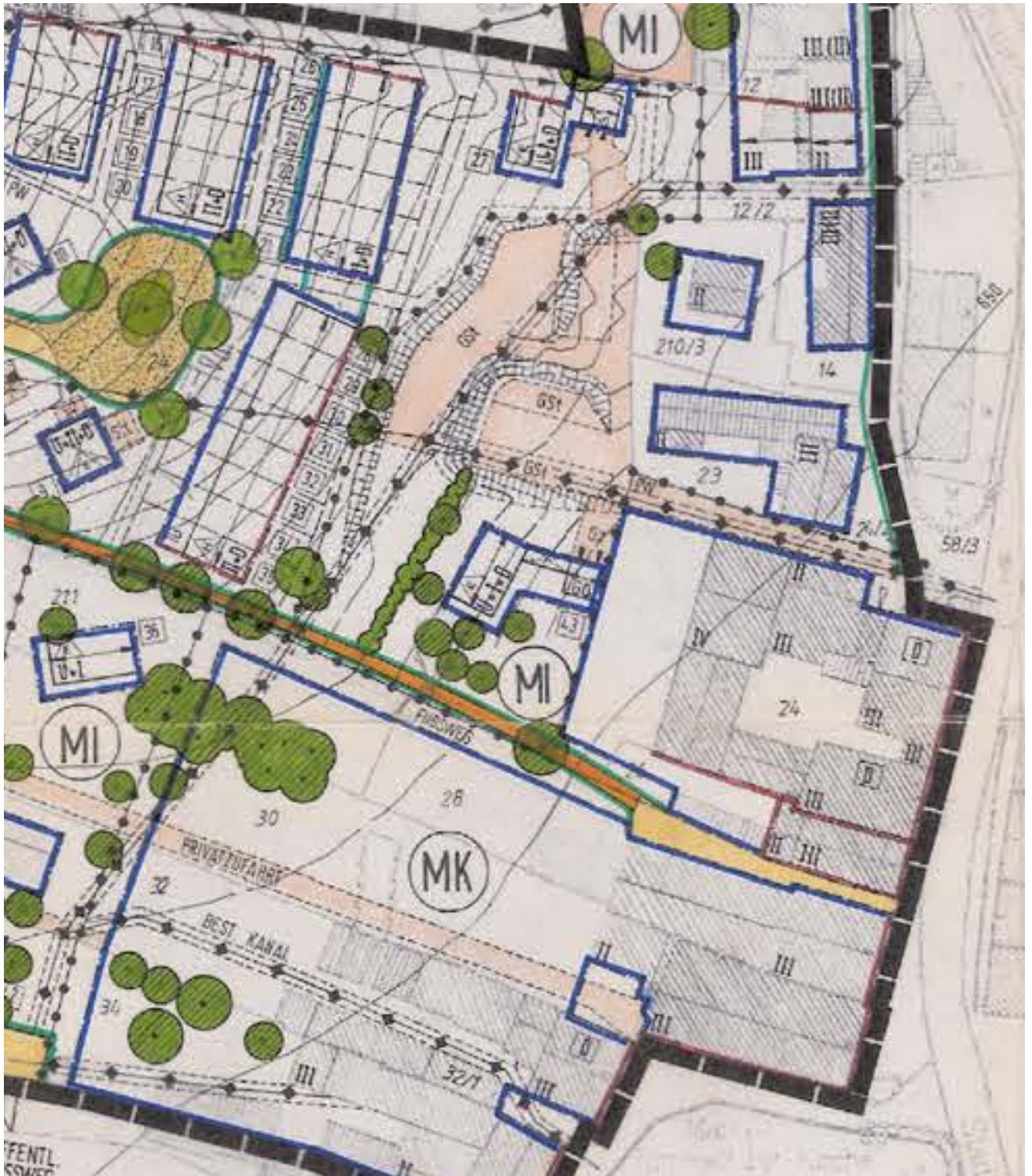
4. Flächennutzungsplan

Der Planungsbereich ist als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

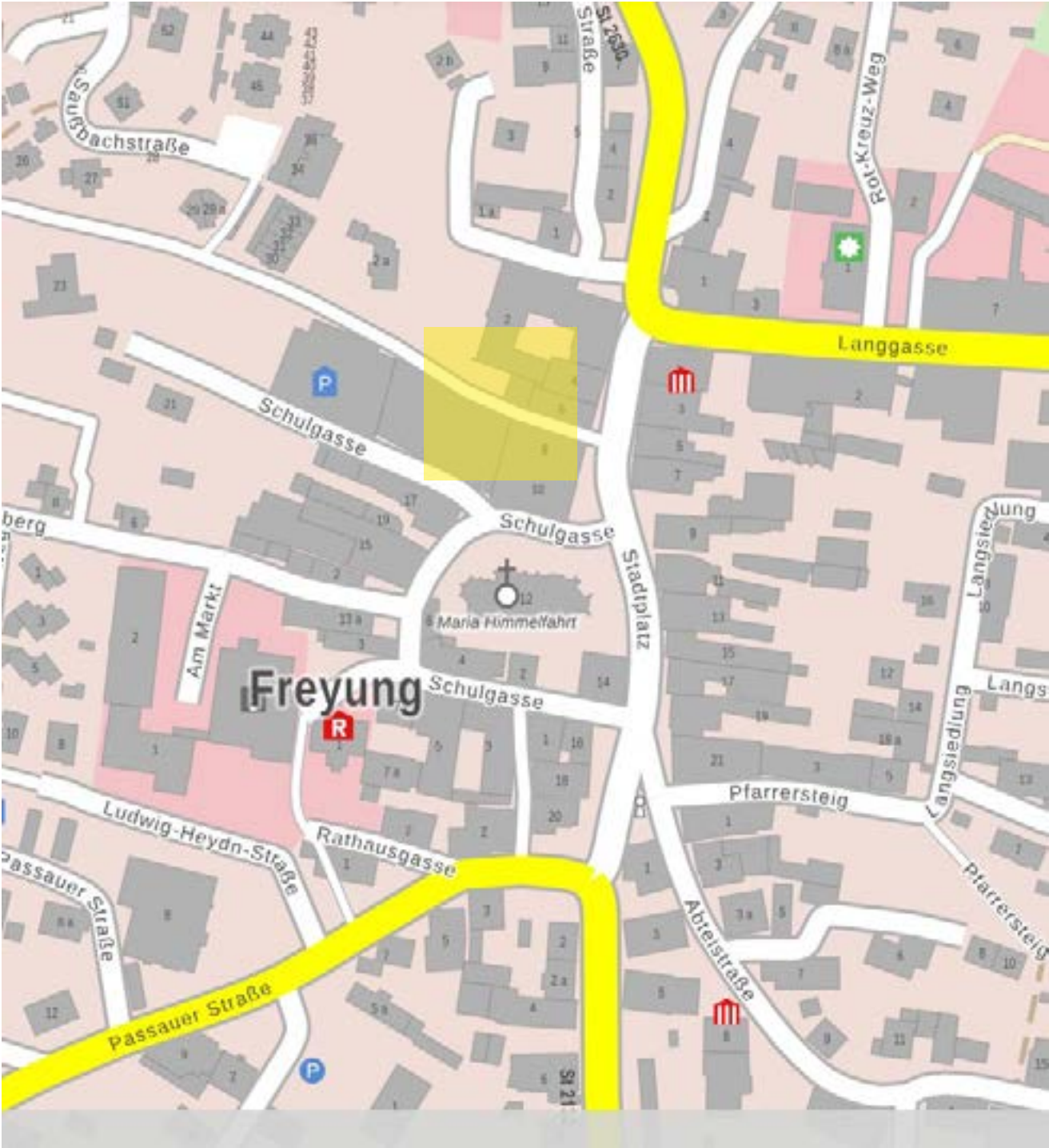
Die Widmung wird unverändert beibehalten.

5. Städtebau

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den städtebaulichen Zusammenhang im Umfeld der geplanten Baumaßnahme zu erwarten.

E. Anlagen**Planausschnitt Bebauungsplan „Hammerberg-West“****M 1:1.000**

Kartenausschnitt Stadt Freyung



© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics