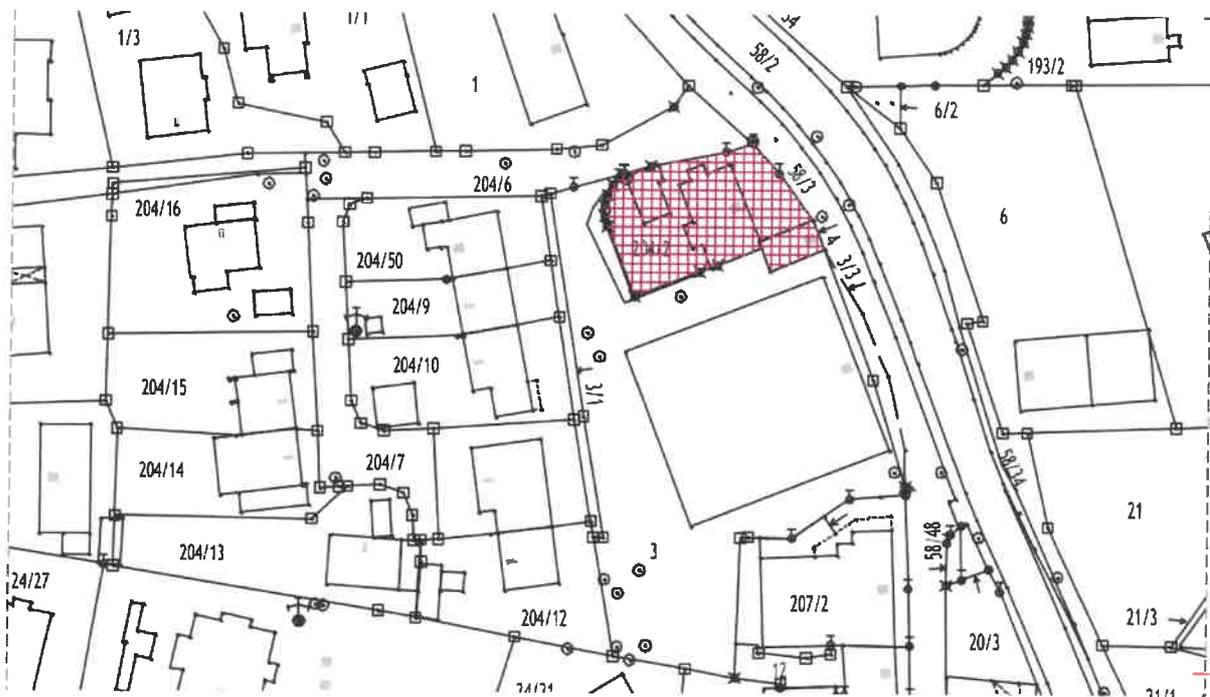


Änderung des Bebauungsplans „Hammerberg-West“ durch Deckblatt Nr. 3

Gemeinde: Freyung

Gemarkung: Freyung
Reg.-Bezirk: Niederbayern



FASSUNG

VOM

18.11.19

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 3 „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 3 betrifft die Flurnummer 204/4 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: Pultdach bzw. Flachdach.

Dacheindeckung

Auf Pult bzw. Flachdächern sind Blechdacheindeckungen zulässig.

Änderung Festsetzung Nr. 0.7.5

Liegende Fensterformate sind zulässig.

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

Änderung Festsetzung Nr. 3.4

Änderung der der Baugrenze für die Flurnummer 204/2.

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

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 zugelassen.



Textliche Hinweise

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Stadt Freyung.

Hinweise zu den Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH:

- 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 der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Der Schutzstreifen der Erdgasversorgungsleitung beträgt je 2,0 m beiderseits der Leitungssachse. Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.

Hinweise Brandschutzanforderungen:

- Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.
- Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 15 BayBO und der DIN 14090 entsprechen.
- Die Löschwasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung der zwei nächstgelegenen Überflurhydranten nach DIN 3222 ein Förderstrom von insgesamt 800 l/min über 2 Stunden bei einem Hydrantenausgangsdruck von 2,5 bar erreicht wird. Der Abstand von Hydranten untereinander darf nicht größer als 120 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens eingebaut werden.
- Kann der 2. Rettungsweg nicht baulich ausgeführt werden, ist auf geeignete Anleitemöglichkeiten zu achten.

Hinweise zur Abfallbeseitigung:

- Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems ist vorzusehen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung, den 16.12.2019

Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



B. BEGRÜNDUNG

1. Lage des Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Deckblatt 3 des Bebauungsplans „Hammerberg-West“ umfasst die Flurnummern 204/2 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. Bei dem Gebäude „Grafenauer Str. 21“ soll eine Erweiterung des Anwesens ermöglicht werden.

3. Abstandsflächen

Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenerfordernisse können auf der Flurnummer 204/2 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, wird ganzjährig gewährleistet.

Unter Abwägung der nachbarschutzrechtlichen Belange ist es aus städtebaulichem 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

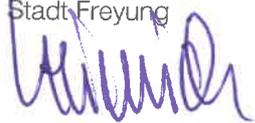
Belange in Bezug auf den Umweltbericht werden von der Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.



C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 22.07.2019 die Änderung des Bebauungsplans „Hammerberg-West“ durch Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 26.07.2019 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. 3 in der Fassung vom 16.07.2019 hat in der Zeit vom 05.08.2019 bis 04.09.2019 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. 3 in der Fassung vom 16.07.2019 hat in der Zeit vom 05.08.2019 bis 04.09.2019 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 3 in der Fassung vom 16.09.2019 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.09.2019 bis 25.10.2019 beteiligt.
5. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 3 in der Fassung vom 26.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.09.2019 bis 25.10.2019 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom 18.11.2019 die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 3 gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 18.11.2019 als Satzung beschlossen.

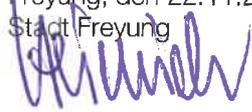
Freyung, den 21.11.2019
Stadt Freyung


Dr. Olaf Heinrich
1.Bürgermeister



7. Ausgefertigt

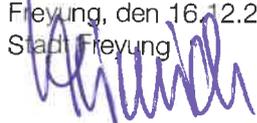
Freyung, den 22.11.2019
Stadt Freyung


Dr. Olaf Heinrich
1.Bürgermeister



8. Der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans „Hammerberg-West“ durch Deckblatt Nr. 3 wurde am 14.12.2019 gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans „Hammerberg-West“ durch Deckblatt Nr. 3 ist damit in Kraft getreten.

Freyung, den 16.12.2019
Stadt Freyung

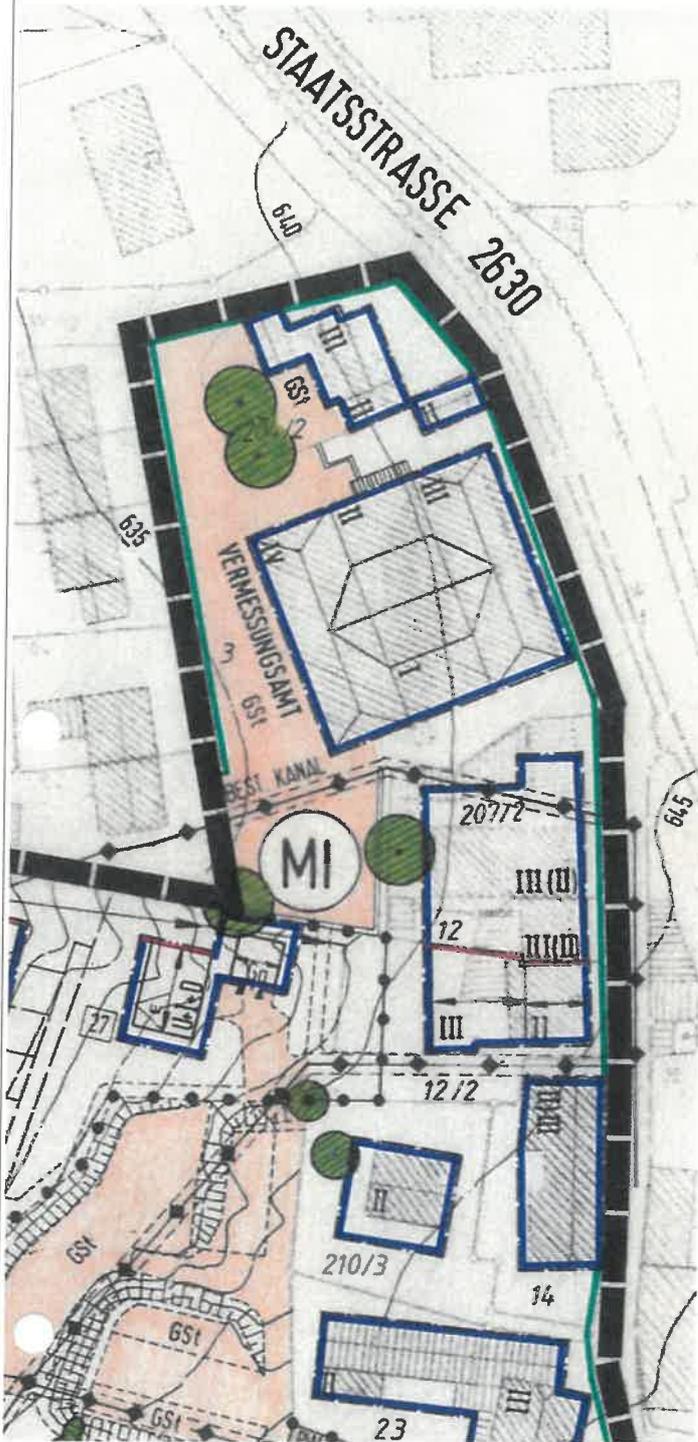

Dr. Olaf Heinrich
1.Bürgermeister



D. Anlagen

- Anlage 1: Lageplan M 1 : 1.000 vom 18.11. 2019 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
- Anlage 5: Zusammenfassende Erklärung zur Änderung des Bebauungsplan „Hammerberg-West“ durch Deckblatt Nr. 3

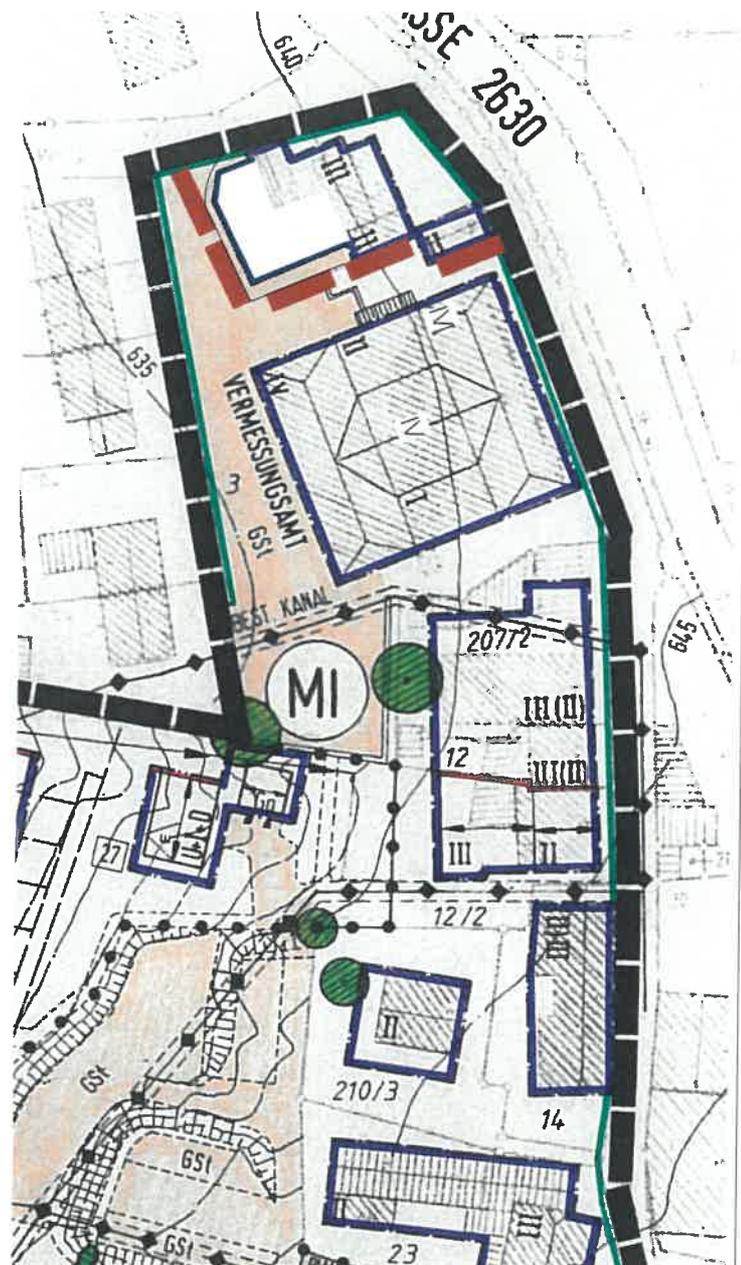




alt

Festsetzungen durch Planzeichen

- Geltungsbereich der Änderung
- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Baugrenze



neu

Änderung des Bebauungsplans "Hammerberg-West" durch Deckblatt 3



Stand

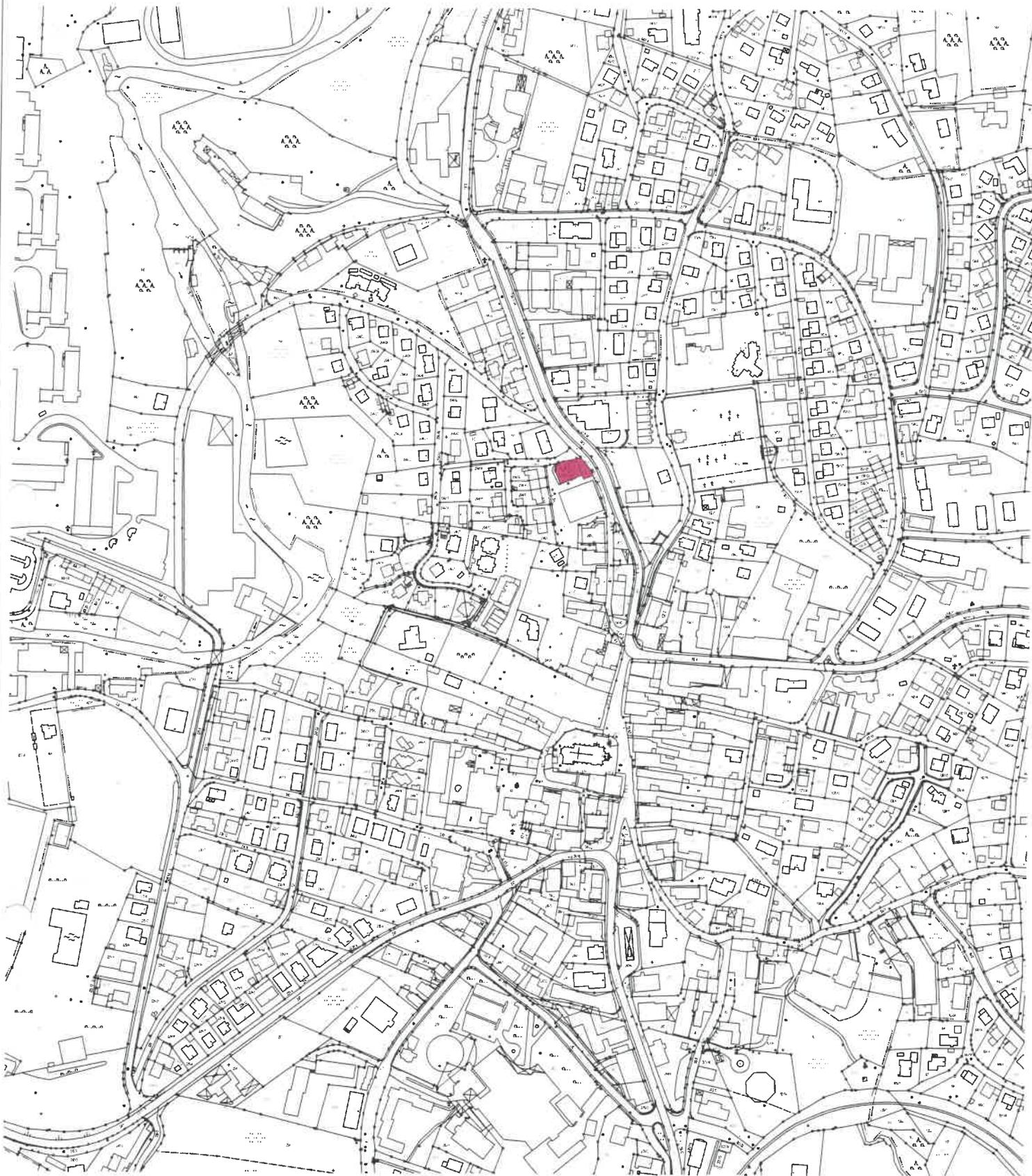
18.11.2019

- Deckblatt -

PPP Planungsgruppe GmbH

Werner J. Pauli & Christian Lankl
 Stadtplatz 14
 94078 Freyung





Änderung des Bebauungsplans "Hammerberg-West" durch Deckblatt 3



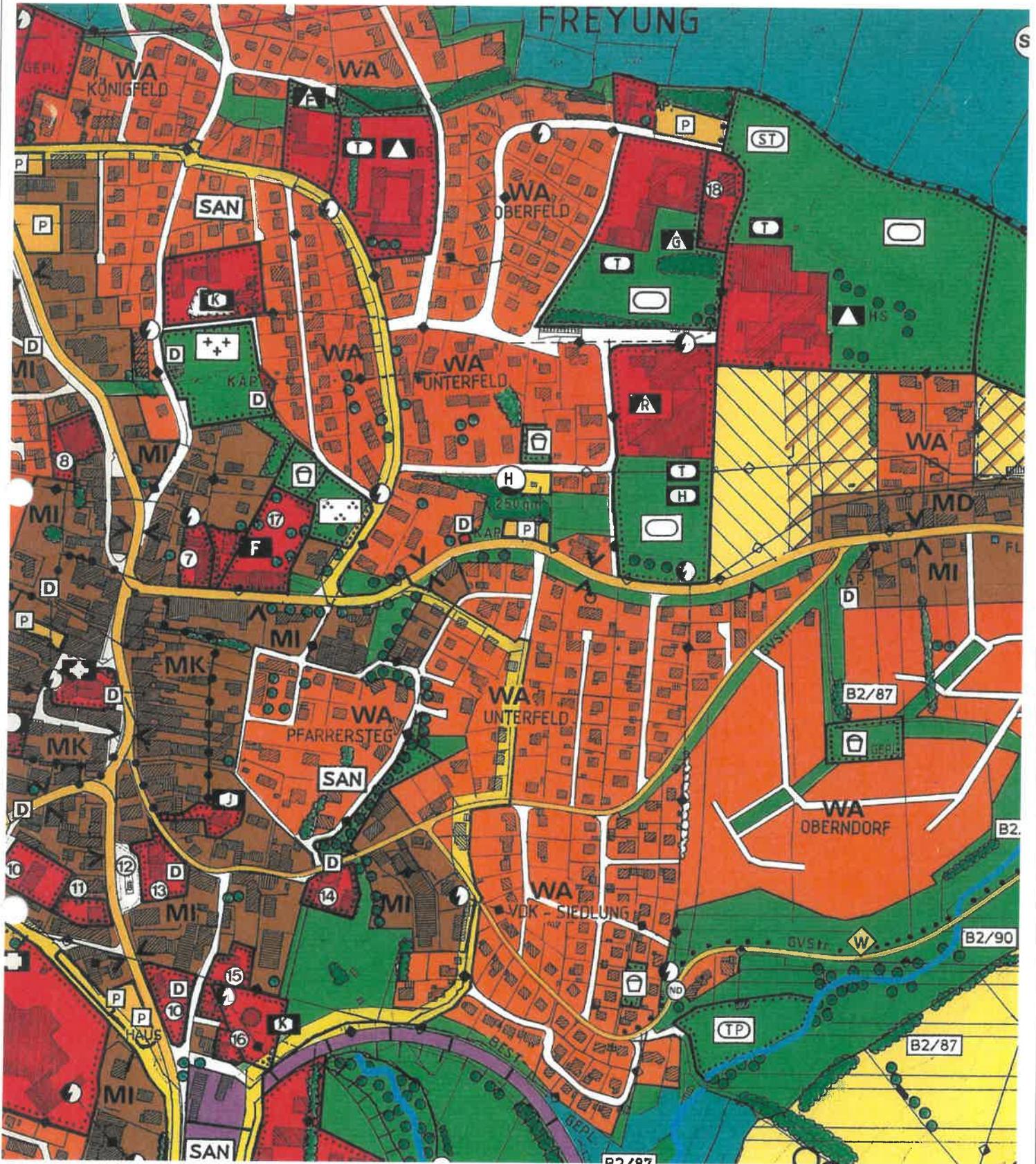
Stand

18.11.2019

- Lageplan -
M 1:5000

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





Änderung des Bebauungsplans "Hammerberg-West" durch Deckblatt 3



Stand

18.11.2019

- Auszug aus dem
Flächennutzungsplan -

PPP Planungsgruppe GmbH

Werner J. Pauli & Christian Lankl

Stadtplatz 14

94078 Freyung

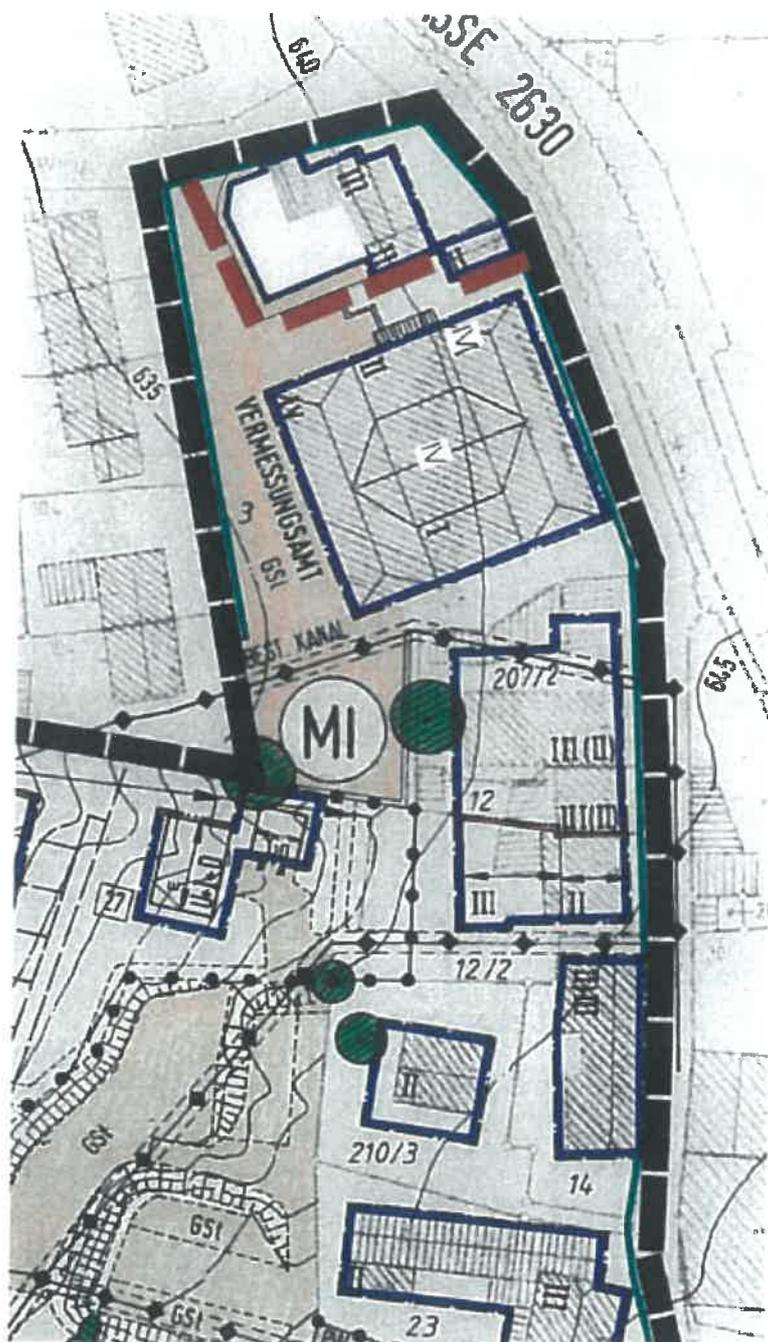


Stadt Freyung – Änderung Bebauungsplan ``Hammerberg-West`` durch Deckblatt Nr. 3

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB
Änderung Bebauungsplan ``Hammerberg-West`` durch Deckblatt Nr. 3

Festsetzungen durch Planzeichen

		Geltungsbereich der Änderung
		Geltungsbereich Bebauungsplan
		Baugrenze



Stadt Freyung – Änderung Bebauungsplan ``Hammerberg-West`` durch Deckblatt Nr. 3

Zusammenfassende Erklärung zur Änderung Bebauungsplan ``Hammerberg-West`` durch Deckblatt Nr. 3

1. Inhalt des Bebauungsplans

1.1. Planungsanlass

Mit der beabsichtigten Planung können vorhandene Innenentwicklungspotenziale im Stadtgebiet weiter optimiert werden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Stadtinnenbereich ermöglicht und somit die Innenentwicklung der Stadt Freyung weiter vorangetrieben werden.

1.2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Stadtgebiet von Freyung. 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. Bei dem Gebäude „Grafenauer Str. 21“ soll eine Erweiterung des Anwesens ermöglicht werden.

1.3. Verfahren

- ❖ Änderungsbeschluss:
22.07.2019
- ❖ frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:
Bekanntmachung am 26.07.2019 in der Passauer Neuen Presse
Auslegung vom 05.08.2019 bis 04.09.2019
- ❖ frühzeitige Fachstellenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:
05.08.2019 bis 04.09.2019
- ❖ Billigungsbeschluss:
16.09.2019
- ❖ Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:
Bekanntmachung am 18.09.2019 in der Passauer Neuen Presse
Auslegung vom 26.09.2019 bis 25.10.2019
- ❖ Fachstellenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:
26.09.2019 bis 25.10.2019
- ❖ Billigungs- und Satzungsbeschluss:
18.11.2019

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbericht

Die Anforderungen aus Umweltbericht und Grünordnungsplan des rechtskräftigen Bebauungsplanes ``Hammerberg-West`` gelten unverändert weiter. Die Umweltschutzgüter werden durch die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 3 nicht zusätzlich beeinflusst, so dass eine weitere, detaillierte Ergänzung des Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Es ist mit keiner Erweiterung der Einflüsse auf die Umweltschutzgüter gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zu rechnen.

Vorteile gegenüber einer Nicht-Durchführung der Planung:

Wechselwirkungen, die über die schutzgutspezifischen Betrachtungen hinausgehen, sind nicht bekannt / werden nicht berührt.

3. Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nachfolgend werden die wesentlichen Stellungnahmen der Bürger und Behörden und entsprechenden Abwägungsentscheidungen dargestellt. Die einzelnen Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind zudem den Beschlussvorlagen für den Stadtrat zum Billigungs- bzw. Feststellungsbeschluss zu entnehmen.

3.1. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Behandlung eingegangener Bedenken und Anregungen:

Fachstelle	Stellungnahme	Abwägung
Landratsamt Freyung-Grafenau		
③ Untere Baubehörde Stellungnahme vom 29.08.2019	Von der Unteren Bauaufsichtsbehörde werden keine Anregungen vorgetragen.	Keine Einwände
③ Kreisbaumeisterin Stellungnahme vom 29.08.2019	Von der Kreisbaumeisterin werden keine Anregungen vorgetragen.	Keine Einwände.
③ Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom	Keine Stellungnahme abgegeben.	Keine Einwände.
③ Technischer Umweltschutz Stellungnahme vom 22.08.2019	<p><u>Informationen/Empfehlungen zum Immissionsschutz, insbesondere zum Lärmschutz:</u> Durch geplante Änderung der textl. Festsetzungen zu baulichen Anlagen im Mischgebiet (zur Dachgestaltung, Fenstergestaltung, Baugrenzenänderung / Gebäudeerweiterung) werden immissionsschutzrelevante Belange dann nicht maßgeblich betroffen werden, wenn sich durch die Umgestaltung und infolge Gebäudeerweiterung keine Änderungen lärmrelevanter Nebeneinrichtungen ergeben und keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume weiter bzw. näher i. Vgl. zu bislang bestehenden an lärmintensive Nutzungen herangeführt werden. Sofern zusätzliche maßgebliche Immissionsorte (Einwirkorte; als schutzbedürftige Räume nach DIN 4109, an denen eine Überschreitung von IRW am ehesten zu erwarten ist) an lärmrelevante Nutzungen herangeführt werden, können zur Untersuchung auf erforderliche Schutzpflichten lärmtechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben werden; dies gilt ebenso gegenüber einwirkendem Straßenverkehrslärm durch umliegende Verkehrsflächen, wie gegenüber Anlagenlärm z.B. durch Parkplatz-/Liefer-/Ladeverkehr infolge gewerblichem Anlagenbetrieb (z.B. Postparkplatz, Postlade-/Liefertätigkeiten, etc.)</p> <p>Soweit die durch den Umbau vorgesehenen Betriebsnutzungen mit lärmrelevanten Maßnahmen verbunden sein sollten (wie z.B. durch Stellplatznutzungen/-zuweisungen auf dem Betriebsgelände oder infolge Betriebszeiten mit Nachtbetriebsamkeit etc.), können zur Vermeidung möglicher Konfliktsituationen ebenso lärmtechnische Untersuchungen zum Schallschutznachweis durch ein Lärmgutachten vorgenommen werden.</p> <p>Lärmschutz-Vorschläge bzgl. schutzempfindlicher Nutzungen im Bereich von relevantem Straßenverkehrslärm (vorbehaltlich einer Prüfung auf schädliche Umwelteinwirkungen infolge Straßenverkehrslärm durch Lärmprognoseberechnungen nach RLS-90 auf Grundlage aktuellem Verkehrsaufkommen und unter Berücksichtigung vorhersehbarer Verkehrsentwicklungen -die sich auch im Rahmen der gepl. Westspange Freyung zur Verkehrsführung zum Mittermühlenweg und auf die Grafenauer Str. auswirken können- nach Bestimmungen der DIN 18005: Für erforderliche Lärmschutz-/minderungsmaßnahmen können zum Schutz gegenüber einwirkendem Straßenverkehrslärm Festsetzungen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>aufgenommen werden wobei Abhilfemaßnahmen z.B. anhand nicht öffentlicher Schallschutzfenster mit Lüftungsanlagen, vorgenommen werden, die im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe und nach den Regelungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ umgesetzt werden.</p> <p>Zur Klärung der o.g. Lärmschutzkriterien werden schalltechnische Untersuchungen durch fachkundige und bekannt gemachte Stellen empfohlen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>AELF Regen: Stellungnahmen vom 29.08.2019 und 02.09.2019</p>	<p><u>Stellungnahme vom 29.08.2019:</u> Aus landwirtschafts-fachlicher Sicht bestehen seitens des AELF Regen zur Änderung des Bebauungsplanes „Hammerberg-West“ durch Deckblatt Nr. 3 keine grundsätzlichen Einwendungen. Landwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.</p> <p><u>Stellungnahme vom 02.09.2019:</u> Von den planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hammerberg-West“ durch Deckblatt Nr. 3 sind keine forstfachlichen Belange berührt. Forstfachliche Belange stehen dem Vorhaben damit nicht entgegen.</p>	<p>Keine Einwände.</p> <p>Keine Einwände.</p>
<p>Bayernwerk: Stellungnahme vom 06.08.2019</p>	<p>Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Ansprechpartner ist das Kundencenter Regen, Telefonnr.: 09921/955-0. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.</p> <p>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 der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Anfragen für Auskünfte zur Lage von Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH senden Sie bitte mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an planauskunft-regen@bayernwerk.de. Telefonische Anfragen bitte an 09921/955-338.</p> <p>Der Schutzstreifen der Erdgasversorgungsleitung beträgt in der Regel je 2,0 m beiderseits der Leitungssache. Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.</p> <p>Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer</p>	<p>Keine Einwände.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird im Planentwurf ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird im Planentwurf ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird im Planentwurf ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>und Aufforstungen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	
<p>Kabel Deutschland: Stellungnahme vom 23.08.2019</p>	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland 	<p>Keine Einwände.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Kreisbrandrat: Stellungnahme vom 07.08.2019</p>	<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBo zu beachten. 2. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 15 BayBo und der DIN 14090 entsprechen. 3. Die Löschwasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung der zwei nächstgelegenen Überflurhydranten nach DIN 3222 ein Förderstrom von insgesamt 800 l/min über 2 Stunden bei einem Hydrantenausgangsdruck von 2,5 bar erreicht wird. Der Abstand von Hydranten untereinander darf nicht größer als 120 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens eingebaut werden. 4. Kann der 2. Rettungsweg nicht baulich ausgeführt werden, ist auf geeignete Anleitemöglichkeiten zu achten. 	<p>Entsprechende Hinweise werden im Planentwurf ergänzt.</p>
<p>Polizei: Stellungnahme vom 07.08.2019</p>	<p>Bezugnehmend zu Ihrer Anfrage können wir Ihnen hiermit mitteilen, dass seitens der Polizeiinspektion Freyung grundsätzlich keine Einwände gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes bestehen.</p>	<p>Keine Einwände.</p>
<p>Regierung von Niederbayern: Stellungnahme vom 12.08.2019</p>	<p>Die Stadt Freyung plant die Änderung des Bebauungsplanes „Hammerberg-West“ mit Deckblatt Nr. 3. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung entlang der Grafenauer Straße geschaffen werden.</p> <p>Die Erfordernisse der Raumordnung stehen der Änderung des Bebauungsplanes „Hammerberg-West“ mit Deckblatt Nr. 3 nicht entgegen.</p>	<p>Keine Einwände.</p>
<p>Telekom: Stellungnahme vom</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben.</p>	<p>Keine Einwände.</p>
<p>Waldwasser: Stellungnahme vom 06.08.2019</p>	<p>In dem im Betreff genannten Planungsbereich befinden sich keine Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung Bayerischer Wald.</p> <p>Eine weitergehende Stellungnahme ist daher nicht veranlasst.</p>	<p>Keine Einwände.</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt Deggendorf: Stellungnahme vom 07.08.2019</p>	<p>Als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.</p>	<p>Keine Einwände.</p>
<p>ZAW: Stellungnahme vom</p>	<p>Als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen</p>	<p>Keine Einwände.</p>

07.08.2019	<p>aufgeführte o.g. Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.</p> <p>Die Müllabfuhr ist von der Änderung nicht betroffen. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten.</p> <p>Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird im Planentwurf ergänzt.</p>
------------	---	---

3.2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Behandlung eingegangener Bedenken und Anregungen:

Fachstelle	Stellungnahme	Abwägung
Landratsamt Freyung-Grafenau		
<p>☉ Untere Baubehörde Stellungnahme vom 23.10.2019</p>	<p>Von der Unteren Bauaufsichtsbehörde werden keine Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Keine Einwände</p>
<p>☉ Kreisbaumeisterin Stellungnahme vom 23.10.2019</p>	<p>Aus stadt- und regionalplanerischer Sicht wird zum Deckblatt Nr.3 des Bebauungsplans „Hammerberg-West“ der Stadt Freyung wie folgt Stellung genommen: Es werden keine Einwände erhoben.</p>	<p>Keine Einwände.</p>
<p>☉ Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben.</p>	<p>Keine Einwände.</p>
<p>☉ Technischer Umweltschutz Stellungnahme vom 30.09.2019</p>	<p><u>Stellungnahme vom 30.09.2019:</u> Zu den immissionsschutzfachlichen Belangen, die durch die geplante Änderung der textl. Festsetzungen zu baulichen Anlagen im Mischgebiet (Dachgestaltung, Fenstergestaltung, Baugrenzenänderung/Gebäudeerweiterung) betroffen werden können, wird mit Verweis auf das Schreiben v. 22.08.19 mitgeteilt, dass immissionsschutzrelevante Belange dann nicht maßgeblich betroffen werden, wenn sich durch Umgestaltung und infolge Gebäudeerweiterung keine Änderungen lärmrelevanter Nebeneinrichtungen ergeben und kein Heranführen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume an lärmintensive Nutzungen vorgesehen ist. Ansonsten können zur Untersuchung auf Schutzpflichten lärmtechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben werden (auf Anforderungen gegenüber einwirkendem Straßenverkehrslärm durch umliegende Verkehrsflächen und gegenüber Anlagenlärm z.B. durch Parkplatz-/Liefer-/Ladeverkehr infolge gewerbl. Anlagenbetrieb z.B. Postparkplatz, Postlade-/Liefertätigkeiten, etc.).</p> <p>Falls die durch den Umbau vorgesehenen Betriebsnutzungen mit lärm relevanten Maßnahmen verbunden sein sollten (wie z.B. durch Stellplatznutzungen/-zuweisungen auf dem Betriebsgelände oder infolge Betriebszeiten mit Nachtbetriebsamkeit etc.), können zur Vermeidung möglicher Konfliktsituationen dazu ebenso lärmtechnische Untersuchungen zum mit vorgenommen werden.</p> <p>Auf die Vorschläge bzgl. schutzempfindlicher Nutzungen im Bereich relevantem Straßenverkehrslärm zum aktuellem Verkehrsaufkommen und unter Berücksichtigung vorhersehbarer Verkehrsentwicklungen, die sich auch im Rahmen der gepl. Westspange Freyung zur Verkehrsführung zum Mittermühlenweg und auf die Grafenauer Str. ergeben können wird noch-mals verwiesen (z.B. mögl. Abhilfemaßnahmen z.B. anhand nicht öffentlicher Schallschutzfenster mit</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Lüftungsanlagen, die im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe und nach den Regelungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ umgesetzt werden können.</p> <p>Zur Klärung der o.g. Lärmschutzkriterien werden schalltechnische Untersuchungen durch fachkundige und bekannt gemachte Stellen empfohlen.</p> <p><u>Stellungnahme vom 22.08.2019:</u> Durch geplante Änderung der textl. Festsetzungen zu baulichen Anlagen im Mischgebiet (zur Dachgestaltung, Fenstergestaltung, Baugrenzenänderung / Gebäudeerweiterung) werden immissionsschutzrelevante Belange dann nicht maßgeblich betroffen werden, wenn sich durch die Umgestaltung und infolge Gebäudeerweiterung keine Änderungen lärmrelevanter Nebeneinrichtungen ergeben und keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume weiter bzw. näher i. Vgl. zu bislang bestehenden an lärmintensive Nutzungen herangeführt werden. Sofern zusätzliche maßgebliche Immissionsorte (Einwirkorte; als schutzbedürftige Räume nach DIN 4109, an denen eine Überschreitung von IRW am ehesten zu erwarten ist) an lärmrelevante Nutzungen herangeführt werden, können zur Untersuchung auf erforderliche Schutzpflichten lärmtechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben werden; dies gilt ebenso gegenüber einwirkendem Straßenverkehrslärm durch umliegende Verkehrsflächen, wie gegenüber Anlagenlärm z.B. durch Parkplatz-/Liefer-/Ladeverkehr infolge gewerblichem Anlagenbetrieb (z.B. Postparkplatz, Postlade-/Liefertätigkeiten, etc.)</p> <p>Soweit die durch den Umbau vorgesehenen Betriebsnutzungen mit lärmrelevanten Maßnahmen verbunden sein sollten (wie z.B. durch Stellplatznutzungen/-zuweisungen auf dem Betriebsgelände oder infolge Betriebszeiten mit Nachtbetriebsamkeit etc.), können zur Vermeidung möglicher Konfliktsituationen ebenso lärmtechnische Untersuchungen zum Schallschnachweis durch ein Lärmgutachten vorgenommen werden.</p> <p>Lärmschutz-Vorschläge bzgl. schutzempfindlicher Nutzungen im Bereich von relevantem Straßenverkehrslärm (vorbehaltlich einer Prüfung auf schädliche Umwelteinwirkungen infolge Straßenverkehrslärm durch Lärmprognoseberechnungen nach RLS-90 auf Grundlage aktuellem Verkehrsaufkommen und unter Berücksichtigung vorhersehbarer Verkehrsentwicklungen -die sich auch im Rahmen der gepl. Westspange Freyung zur Verkehrsführung zum Mittermühlenweg und auf die GrafenauerStr. auswirken können- nach Bestimmungen der DIN 18005: Für erforderliche Lärmschutz-/minderungsmaßnahmen können zum Schutz gegenüber einwirkendem Straßenverkehrslärm Festsetzungen aufgenommen werden wobei Abhilfemaßnahmen z.B. anhand nicht offener Schallschutzfenster mit Lüftungsanlagen, vorgenommen werden, die im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe und nach den Regelungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ umgesetzt werden.</p> <p>Zur Klärung der o.g. Lärmschutzkriterien werden schalltechnische Untersuchungen durch fachkundige und bekannt gemachte Stellen empfohlen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>AELF Regen: Stellungnahmen vom 21.10.2019</p>	<p><u>Stellungnahme vom 21.10.2019:</u> Landwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.</p>	<p>Keine Einwände.</p>
<p>Bayernwerk: Stellungnahme vom 26.09.2019</p>	<p><u>Stellungnahme vom 26.09.2019:</u> Unsere Stellungnahme vom 06.08.2019 gilt unverändert weiter.</p> <p><u>Stellungnahme vom 06.08.2019:</u> In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine</p>	<p>Keine Einwände.</p> <p>Keine Einwände.</p>

	<p>grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Ansprechpartner ist das Kundencenter Regen, Telefonnr.: 09921/955-0. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.</p> <p>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 der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Anfragen für Auskünfte zur Lage von Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH senden Sie bitte mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an planauskunft-regen@bayernwerk.de. Telefonische Anfragen bitte an 09921/955-338.</p> <p>Der Schutzstreifen der Erdgasversorgungsleitung beträgt in der Regel je 2,0 m beiderseits der Leitungssachse. Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.</p> <p>Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Versorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird im Planentwurf ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird im Planentwurf ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird im Planentwurf ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Kabel Deutschland: Stellungnahme vom 10.10.2019</p>	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kaberschutzanweisung Vodafone • Kaberschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland 	<p>Keine Einwände.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Kreisbrandrat: Stellungnahme vom 30.09.2019</p>	<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBo zu beachten. 	<p>Keine Einwände.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten.</p>

