

- ORIGINAL -

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1/1000

Ahornöd

Änderung durch Deckblatt Nr. 2

Gemeinde:	Stadt Freyung
Landkreis:	Freyung-Grafenau
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Planfertiger:	Stadt Freyung Rathausplatz 1 94078 Freyung
Aufgestellt:	03.06.2002

Planerische Festsetzungen

Folgende Änderungen werden vorgenommen:

Im Bebauungsplan wird für die Parzelle Nr. 11 das Baufenster (Ziff. 2.1.1), die umgrenzte Fläche für Garagen (Ziff. 4.1.1) und die Garageneinfahrt (Ziff. 4.3) neu festgesetzt. Drei bisher nicht gebaute und im B-Plan festgesetzte Fußwege (Ziff. 11.3) entfallen.

Auf den beiliegenden Lageplan, der Bestandteil dieses Deckblattes ist, wird verwiesen.

Textliche Festsetzungen

Folgende Änderungen werden vorgenommen:

Ziffer 1.6.5:	entfällt
Ziffer 29.1:	Ga 3,0 m
Ziffer 29.3.2:	Dachneigung:

Für Neubauten wird eine Dachneigung von 15 - 38 Grad festgesetzt. Bei untergeordneten Nebengebäuden, Garagen und Anbauten, ausgenommen Zugangsüberdachungen, hat sich die Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen mit Flachdach sind unzulässig, ausgenommen begrünte Flachdächer. Anbauten ... in der Mitte des Hauptkörpers.

Ziffer 29.3.3:

Eindeckung:

Dächer sind mit roten Ziegeln zu decken. Zugelassen sind auch Blech-Eindeckungen nur aus Edelstahl, Aluminium oder Aluminium-Legierungen in grauer oder grüner Farbe. Unzulässig sind ausdrücklich glänzende Bleche und grelle Farbtöne. Graue ... nicht zugelassen.

BEGRÜNDUNG

1. Zweck und Ziel des Deckblattes

Anlässlich einer konkreten Anfrage zur Bebaubarkeit der Parzelle 11 im Baugebiet „Ahornöd“ und der damit verbundenen Bitte um abschließende und verbindliche rechtliche Prüfung, wurde der am 30.03.1994 in Kraft getretene B-Plan dahingehend untersucht, ob eine Anpassung und Aktualisierung, auch hinsichtlich der mit der Novelle des Baurechts eingetretenen gesetzlichen Änderungen, erforderlich bzw. sinnvoll wäre. Der B-Plan wurde gleichsam „durchforstet“ und „entrümpelt“.

Als Ergebnis der Untersuchung wurde folgender Regelungsbedarf festgestellt:

Aufgrund innerdienstlicher Anweisung wurden bei der Erschließung des Baugebietes „Ahornöd“ festgesetzte Fußwege nicht angelegt bzw. dafür vorgesehene Grundstücksflächen von der Stadt veräußert. Damit konnten erhebliche Herstellungs- und Unterhaltungskosten eingespart werden. Ein Bedarf wurde von Anliegern nicht geäußert und ist nach der weitgehend abgeschlossenen Bebauung des Wohngebietes auch nicht mehr zu erwarten. Auch auf der Parzelle 11 ist noch immer ein Fußweg festgesetzt, der nicht realisiert wurde und dessen Grundstücksfläche ebenfalls von der Stadt veräußert wurde. Das Baufenster für das Wohnhaus und der Garagenstandort wurden jedoch auf diesen Fußweg, mit den damit verbundenen Einschränkungen, abgestimmt. Durch den Wegfall des Weges kann das Grundstück besser genutzt werden. Insbesondere der Garagenstandort im Süd-Westen des Grundstückes und damit auf dessen „Schokoladenseite“ könnte, städtebaulichen Grundsätzen folgend, an die Nord-West-Grenze verschoben werden. Um eine bessere Einbindung und Verträglichkeit auch für das bebaute Nachbargrundstück zu erreichen, soll die geplante Pergola ein begrüntes Flachdach erhalten. Damit wird auch ein Ausgleich zur Bodenversiegelung geschaffen. Die Wandhöhe für die Grenzbebauung wird dem aktuellen Baurecht angepasst und ebenfalls auf die zulässige Höhe von 3 m festgesetzt.

Durch den Wegfall des Weges kann auch die anzustrebende Ausrichtung des Wohnhauses in Ost-West-Richtung realisiert werden. Das Gebäude würde sich damit optimal der Neigung des Grundstückes anpassen, wodurch unorganische Geländemodulationen ausgeschlossen werden können. Nicht zuletzt trägt diese an der passiven Energiegewinnung durch Sonneneinstrahlung ausgerichtete Planung den energiepolitischen Zielsetzungen Rechnung, die bereits bei neueren Bebauungsplänen weitgehend realisiert wurden.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung kann auch, wie bereits beim B-Plan „Kreuzberg-Anger“ und „Rötpoint“ aufgrund der aktuellen Entwicklung nachträglich umgesetzt, die zulässige Dachneigung nach unten neu festgesetzt und Blecheindeckungen nach Maßgabe der Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes zugelassen werden.

Mit dem Wegfall der Festsetzung, wonach Dachgeschosse keine Vollgeschosse sein dürfen, wird ebenfalls auf die Gesetzesänderung und die Zielsetzung reagiert, wonach der Ausbau von Dachgeschossen erleichtert werden soll. Wenngleich die zugelassene Wandhöhe ohnehin das Dachgeschoss als Vollgeschoss ermöglicht hat, soll der Wegfall des Verbotes auch der Klarstellung dienen.

2. Erschließung

Die bisherige Erschließungssituation wird durch die neuen bzw. geänderten Festsetzungen nicht berührt.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die B-Plan-Änderungen lösen hier keinen Handlungsbedarf aus.

Freyung, 03.06.2002



Peter Kaspar
1. Bürgermeister

VERFAHRENSHINWEISE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.06.2002 die Änderung des Bebauungsplanes „Ahornöd“ durch Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.06.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Fachstellenanhörung

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Deckblattes Nr. 2 in der Fassung vom 03.06.2002 eine angemessene Frist vom 02.07. bis 22.07.2002 gesetzt.

3. Auslegung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 2 in der Fassung vom 03.06.2002 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06. bis 22.07.2002 ausgelegt. Dies wurde am 13.06.2002 ortsüblich bekannt gegeben.

4.Satzung

Die Stadt hat am 29.07.02 das Deckblatt Nr. 3 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5.Genehmigung

Das Deckblatt ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht genehmigungspflichtig.

6.Inkrafttreten

Der Beschluss des Deckblattes Nr. 3 in der Fassung vom 11.03.2002 als Satzung wurde am 01.08.02 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt wurde damit rechtsverbindlich.

Das Deckblatt wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Freyung zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 sowie der §§ 214 und 215 BauGB wurde mit der Bekanntmachung hingewiesen.

Freyung, 02. Aug. 2002



Peter Kaspar
1.Bürgermeister

Bebauungsplan Ahornöd
Änderung durch Deckblatt Nr. 2

Freitung, 03.06.2002

Peter Kaspar
1. Bürgermeister



MD