

# Stadt Freyung



## 7. Änderung des Bebauungsplanes „Rötpoint“

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzungsänderung Nr. 7	2
B. Begründung	3
C. Verfahrensvermerke	4
D. Anlagen	5

## A. Satzungsänderung

Gemäß § 13 des Baugesetzbuches BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) hat die Stadt Freyung folgende Satzungsänderung beschlossen:

Bebauungsplan „Rötpoint“

§ 1

Geltungsbereich

Die Fläche der Grundstücke FL.-Nr. 166, Parzelle 1,2,3 (bisherige Parzelle 15) der Gemarkung Wolfstein bilden den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M=1:1000 vom 13.03.2012 (Anlage 1). Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Bauvorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Die zu beplanende Fläche ist als WA gemäß § 4 BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

§ 3

Planliche Festsetzungen

maximal zulässige Wandhöhe  
über natürlicher Geländeoberfläche:

Zulässig ist eine maximale Wandhöhe über natürlicher  
Geländeoberfläche von 7,25m.

Garagen- und Nebengebäude  
im Sinne §14 BauNVO:

Für die Garagen- und Nebengebäude sind max. 60 m<sup>2</sup> zulässig.

Baugrenze:

Die Baugrenzen für die FL.Nr. 166 (bisherige Parzelle 15)  
werden dahingehend verändert,  
dass drei Parzellen 1,2,3 entstehen und eine Bebauung der drei  
Grundstücke mit 3 Wohngebäuden möglich wird.

Abstandsflächen

Für die Fl. Nr. 166/11 und Fl.Nr. 166/12 sind keine anderen  
Abstandsflächen als nach der BayBO zulässig. Die Abstandsflächen  
sind unabhängig von den Baugrenzen einzuhalten.

Bestehende Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten entsprechend weiterhin, die Grundzüge der  
Bauleitplanung werden nicht berührt.

Aus diesen Gründen wird die Änderung des Bebauungsplanes „Rötpoint“ im vereinfachten Verfahren  
durchgeführt.

§ 4

Textliche und grünordnerische Festsetzungen

Die textlichen und grünordnerischen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes werden von der  
7. Änderung des Bebauungsplans „Rötpoint“ nicht berührt und gelten unverändert.

§ 5

Inkrafttreten

Die 7. Satzungsänderung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft:

Freyung, den 23.04.2012

Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister



## **B. Begründung**

### **1. Lage des Geltungsbereichs**

Allgemein befindet sich die neu zu parzellierende Fläche am nord-westlichen Rand des Baugebiets „Rötpoint“, unmittelbar an der Staatstraße St 2630.

Das Grundstück Fl.-Nr. 166 der Gemarkung Wolfstein mit einer gesamten Größe von ca. 2450 m<sup>2</sup> misst ca. 48 m maximal in der Breite in Ost-West-Richtung und ca. 53 m maximal in der Tiefe, die Höhenlagen bewegen sich zwischen ca. 680 und 688 m ü. NN.

Im Zuge der 7. Änderung wird die im ursprünglichen Bebauungsplan als eine Parzelle 166 (bisherige Parzelle 15) ausgewiesene Fläche in 3 Parzellen geteilt.

### **2. Nutzung**

Die Flächen sind derzeit baulich nicht genutzt und stellen sich als landwirtschaftliche Wiesenfläche dar. Künftig soll das Grundstück als Bauland für die Bebauung mit drei Wohnhäusern anstatt einer Hausgruppe oder Doppelhäusern genutzt werden.

Dafür ist eine Änderung des Bebauungsplanes bezüglich der Baugrenzen notwendig.

### **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Änderung erstreckt sich über die Flurnummern Fl.-Nr. 166 der Gemarkung Wolfstein innerhalb des Baugebietes „Rötpoint“ in einer Größe von ca. 2.450 m<sup>2</sup>.

### **4. Zulässigkeit von Bauvorhaben**

#### Art der baulichen Nutzung:

die zu beplanende Fläche wurde als WA gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Geplant ist wie im ursprünglichen Bebauungsplan eine Bebauung mit Wohnhäusern.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bleibt von der Änderung unberührt.

### **5. Ziele und Zwecke der Änderung**

Das derzeit unbebaute Grundstück soll künftig mit drei Einfamilienhäusern bebaut werden; konkrete Konzepte dafür sind bereits vorhanden. Da die Bauleitplanung durch die Änderung der Parzellierung in ihren Grundzügen unberührt bleibt, soll die Bebauung in der geplanten Form ermöglicht werden.

### **6. Belange der Raumordnung und übergeordneten Planungen**

Naturschutzrechtliche Belange werden durch die Änderung nicht berührt, da die Fläche bereits als Bauland innerhalb des WA Rötpoint ausgewiesen wurde.

Ebenso ist eine Änderung der übergeordneten Planungen nicht erforderlich.

### **7. Erschließung**

Die Erschließung der Parzellen innerhalb des WA ist vollständig gewährleistet, es werden unabhängige Zufahrten für alle drei Parzellen von der Zufahrtsstraße aus innerhalb des Baugebiets geschaffen.

### **8. Immissionsschutz**

Der Immissionsschutz wurde in der ursprünglichen Bauleitplanung bereits behandelt und wird von der 7. Änderung des Bebauungsplans „Rötpoint“ nicht berührt. Insbesondere gelten die unter Ziff. 3.7. des Bebauungsplans festgesetzten Auflagen für die bisherige Parzelle 15 auch für die Bebauung der neuen Parzellen Nr. 1,2,3.

## C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.02.2012 die Änderung des Bebauungsplans „Rötpoint“ durch Deckblatt Nr. 7 beschlossen. Der Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss wurde am 08.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans „Rötpoint“ durch Deckblatt Nr. 7 in der Fassung vom 13.03.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2012 bis 16.04.2012 beteiligt.
3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans „Rötpoint“ durch Deckblatt Nr. 7 in der Fassung vom 13.03.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2012 bis 16.04.2012 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom 16.04.2012 die Änderung des Bebauungsplans „Rötpoint“ durch Deckblatt Nr.7 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.03.2012 als Satzung beschlossen.

Freyung, den 17.04.2012

Stadt Freyung

  
Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister



### 5. Ausgefertigt

Freyung, den 19.04.2012

Stadt Freyung

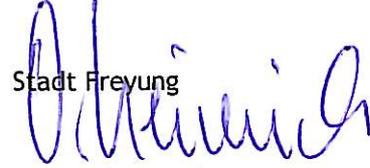
  
Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister



6. Der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans „Rötpoint“ durch Deckblatt Nr. 7 wurde am 21.04.2012 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans „Rötpoint“ durch Deckblatt Nr. 7 ist damit in Kraft getreten.

Freyung, den 23.04.2012

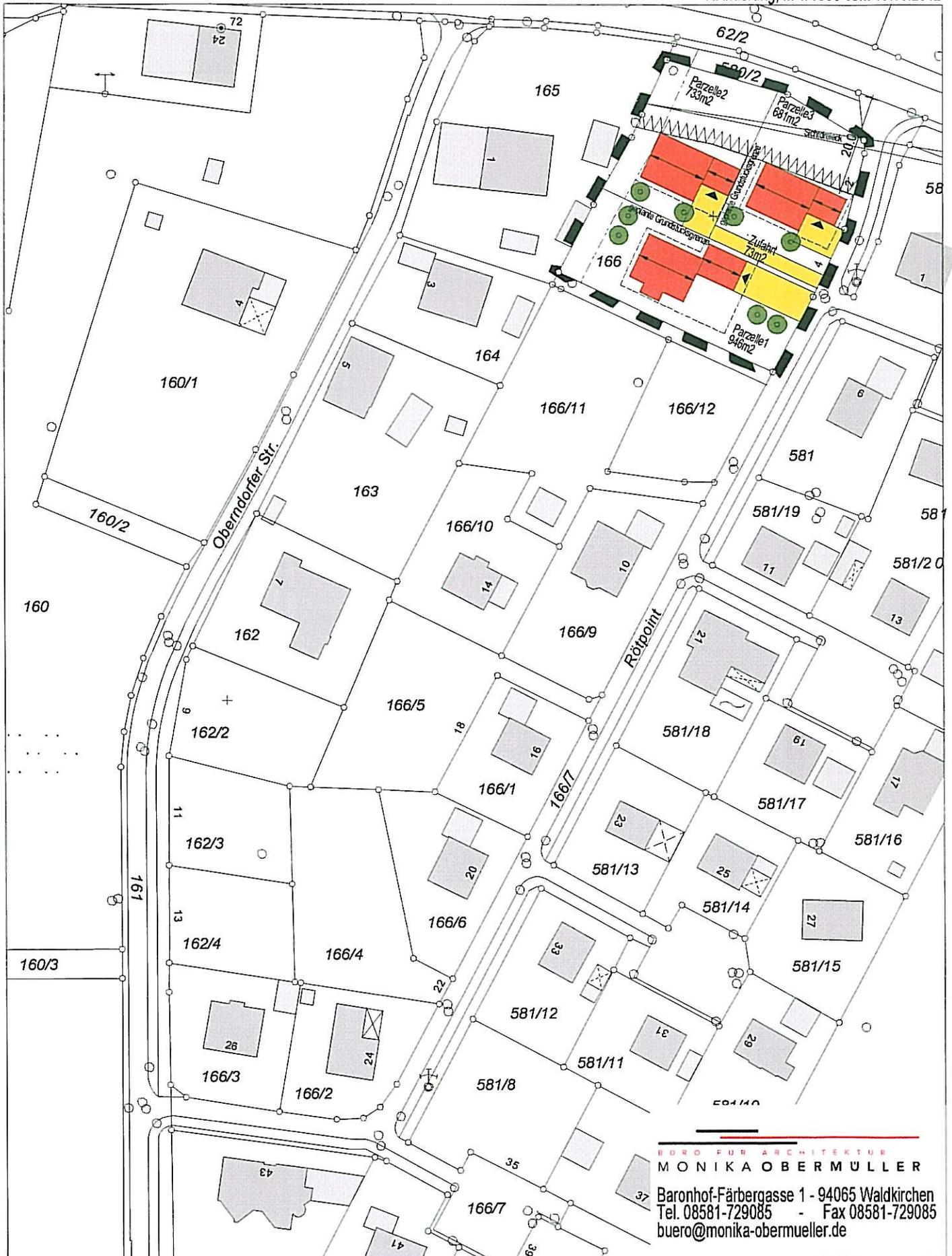
Stadt Freyung

  
Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister

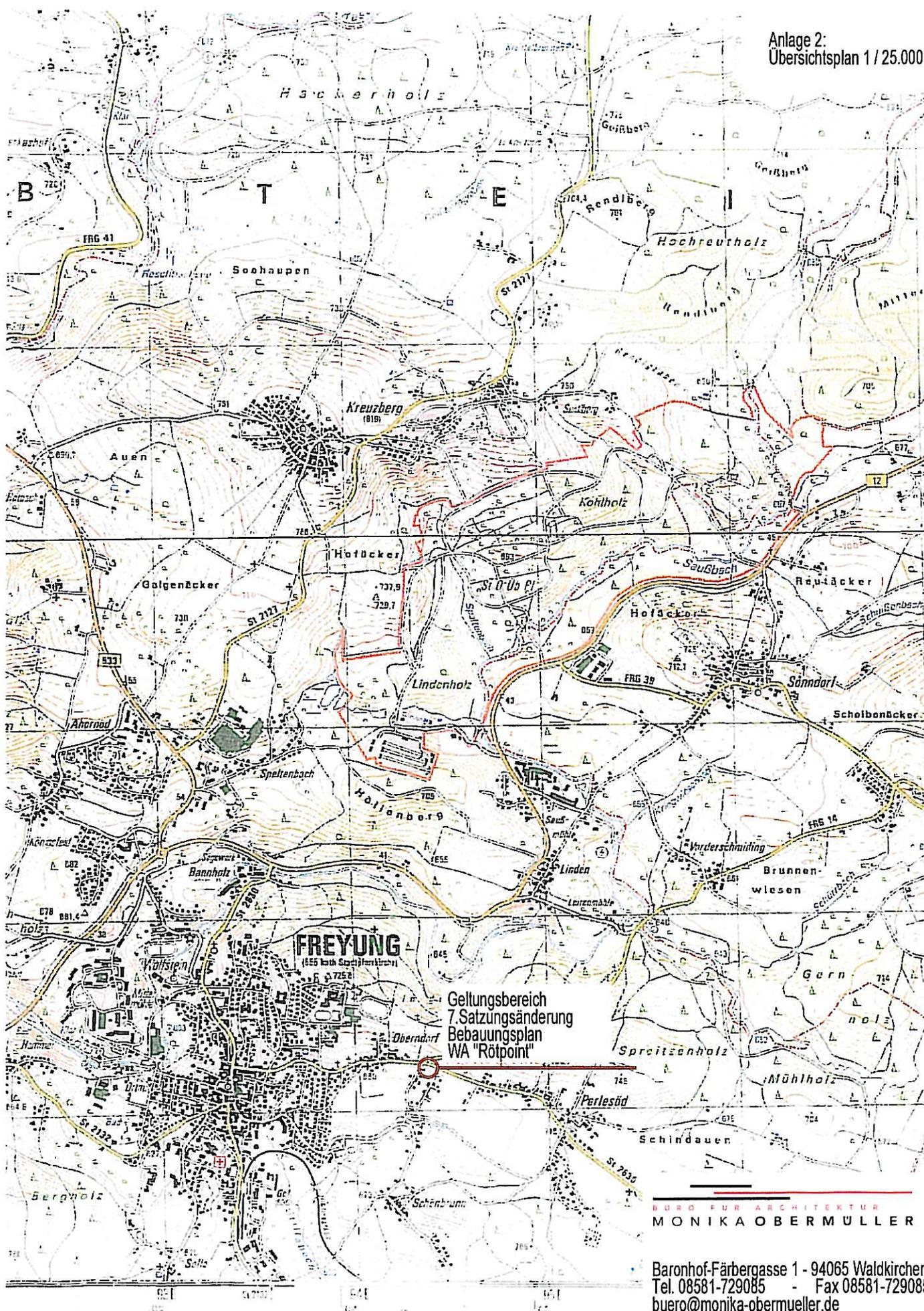


**D. Anlagen**

- 1 Lageplan M= 1:1000 mit Geltungsbereich der 7. Satzungsänderung und planlichen Festsetzungen vom 13.03.2012
- 2 Übersichtsplan M= 1:25.000
- 3 Lageplan M= 1:5000
- 4 Lageplan M= 1:1000
- 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan



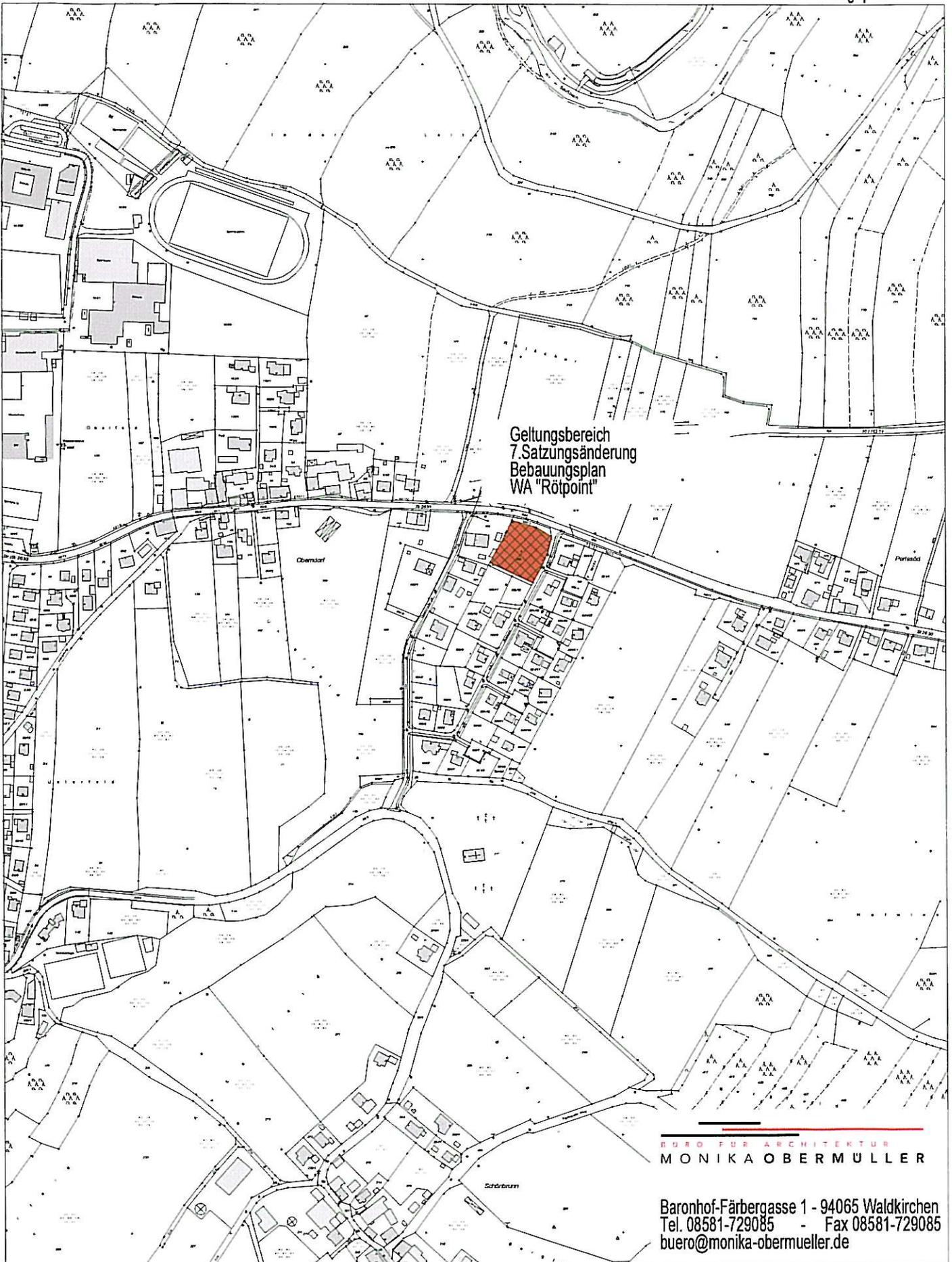
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR  
 MONIKA OBERMÜLLER  
 Baronhof-Färbegasse 1 - 94065 Waldkirchen  
 Tel. 08581-729085 - Fax 08581-729085  
 buero@monika-obermueller.de

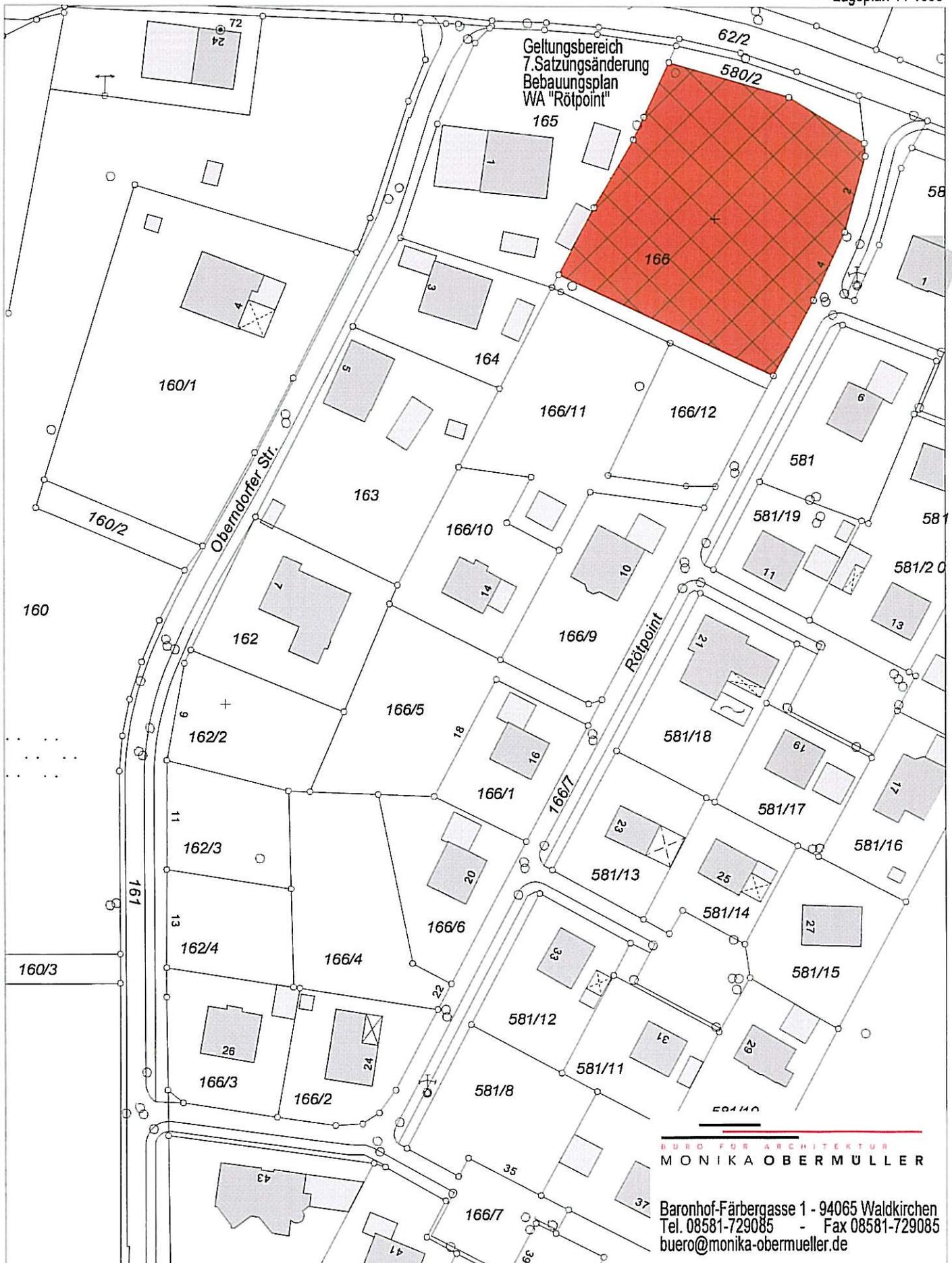


Geltungsbereich  
7. Satzungsänderung  
Bebauungsplan  
WA "Rötpoint"

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR  
MONIKA OBERMÜLLER

Baronhof-Färbergasse 1 - 94065 Waldkirchen  
Tel. 08581-729085 - Fax 08581-729085  
buero@monika-obermueller.de



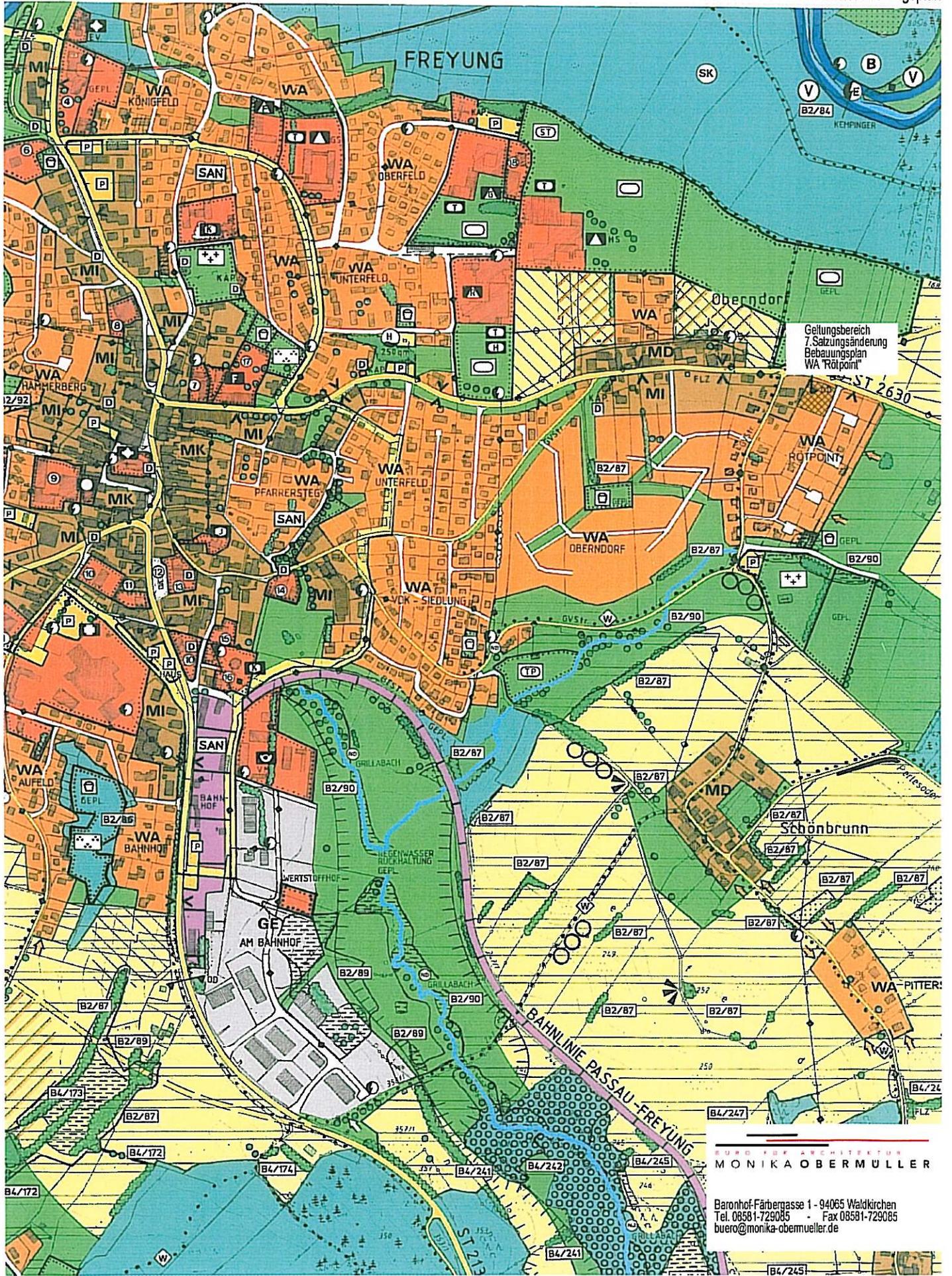


BÜRO FÜR ARCHITEKTUR  
MONIKA OBERMÜLLER

Baronhof-Färbergasse 1 - 94065 Waldkirchen  
Tel. 08581-729085 - Fax 08581-729085  
buero@monika-obermueller.de



Anlage 5:  
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Geltungsbereich  
7. Satzungsänderung  
Bebauungsplan  
WA "Rötpoint"

ARCHITECTUR  
**MONIKA OBERMÜLLER**  
Baronhof-Färbegasse 1 - 94065 Waldkirchen  
Tel. 08581-729085 • Fax 08581-729085  
buero@monika-obermueller.de