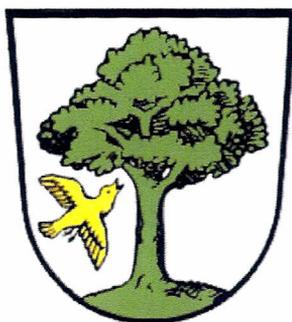


Stadt Freyung



Ergänzungssatzung „Neureut-West III“

Inhalt	Seite
A. Satzung	2
B. Begründung	4
C. Verfahrensvermerke	7
D. Anlagen	8

A. Satzung

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) hat die Stadt Freyung folgende Änderung beschlossen:

Ergänzungssatzung „Neureut-West III“**§ 1****Geltungsbereich**

Die Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 4182 der Gemarkung Kumreut wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „MD Neureut“ einbezogen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1000 vom 09.07.2014 (Anlage 1).

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2**Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3**Textliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet „MD“
2. Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl GRZ 0,6
3. Bauweise: offene Bauweise nach § 22 BauNVO
4. Gestaltung der baulichen Anlagen: entfällt

5. Grünorderische Festsetzungen

- Versorgungsleitungen, die zur Erschließung der Wohnbebauung notwendig sind, sind zu bündeln.
- Tiergruppen schädigende Anlagen wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen sind unzulässig, es sind nur sockellose Einfriedungen erlaubt.
- Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist durch Verwendung sickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten, Wegen und Parkflächen zu erhalten.
- Zulässig sind wassergebundene Oberflächen, Rasengittersteine, Rasenfuge und dergleichen.
- Der abgetragene Humus ist schichtgerecht zu lagern und wieder einzubauen.
- Die privaten Grünflächen sind naturnah mit heimischen Arten (Feldgehölze, heimische Laubbäume, Obstbäume) zu gestalten.
Die Anpflanzung von fremdländischen Gehölzen, insbesondere Thuja, Scheinzypresse und dergleichen, ist nicht zulässig.
- Zur Ortsrandeingrünung ist auf Flurnummer 4182 entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine lockere Baum- und Strauchbepflanzung mit einheimischen Laubgehölzen vorzunehmen.
- Ziel ist eine Einbindung von Gebäuden und Ortsrändern in das Landschaftsbild durch geeignete Pflanzmaßnahmen.

6. Immissionsschutz

- Es ist mit keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.

**§ 4
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung, den 02.12.2014

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Da es sich bei den als Bauland auszuweisenden Parzellen um Ortsrandlagen des bestehenden Ortsteils „MD Neureut“ handelt, bietet sich das Grundstück Fl.-Nr. 4182 der Gemarkung Kumreut als Erweiterungsflächen für Wohnbebauung an.

Anlass und Zielsetzung der Planung ist eine Unterstützung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen innerhalb des Freyunger Gemeindegebiets, sowie die Förderung von Eigentumsbildung, die langfristig einer Abwanderung entgegenwirkt.

Durch einen direkten Anschluss an die bestehende Bebauung des „MD Neureut“ soll die Parzelle für Wohnbebauung ausgewiesen werden.

Im Flächennutzungsplan stellt sich die Fläche als landwirtschaftlich genutzte Wiese dar.

2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Teilfläche der Flurnummer 4182 der Gemarkung Kumreut.

Die Fläche liegt im Westen von Neureut und wird von den Flurnummern 4182 (Restteilfläche landwirtschaftlich genutzte Fläche), 4187 (Wohnbebauung), 4183 (Wohnbebauung), 4180 (Wohnbebauung) und 4181 (Landwirtschaftliche Fläche) umschlossen.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 530 m².

3. Erschließung

Die Versorgung der Grundstücke mit Trink-, Brauch und Löschwasser ist derzeit grundsätzlich vorhanden. Die Grundstücksanschlüsse sind vom Eigentümer herzustellen.

Die Erschließung der Parzelle muss über einen neu zu erstellenden Privatweg über Flurnummer 4183 (auch im Besitz der Antragsteller) zur best. Gemeindestrasse auf Flurnummer 4186 erfolgen.

Sämtliche Zufahrten und Wege müssen der DIN 14090 entsprechen.

4. Festsetzungen

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Neureut-West III“ umfasst die Teilfläche der Flurnummer 4182 der Gemarkung Kumreut und wird Dorfgebiet ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 u. § 17 Abs. 1 BauNVO mit einer maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,6 festgesetzt.

5. Naturschutz

Die an den nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzenden Grünflächen des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung „Neureut-West III“ schließen an die bestehende Bebauung an. Es befindet sich keine kartierte Biotopfläche auf dem Grundstück und den angrenzenden Grundstücken, die Fläche befindet sich nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Bayerischer Wald.

6. Umweltschutz

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Fläche des Geltungsbereichs grenzt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Schutzgut Boden

Die Fläche ist derzeit nicht versiegelt, die Versiegelung und Bebauung der Fläche auf dem Grundstück wird jedoch durch eine Festsetzung der GRZ von maximal 0,6 auf ein vertretbares Maß begrenzt. Ebenso wird die Veränderung des Urgeländes durch eine Beschränkung von Auf- und Abtrag minimiert.

Schutzgut Wasser

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, die Baukörper dringen nicht ins Grundwasser oder in sonstige wasserführende Schichten oder Quellen ein.

Eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwässer auf den Grundstücken selbst ist durch die Festsetzung der GRZ auf maximal 0,6 gesichert.

Schutzgut Luft und Klima

Durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete spürbar beeinträchtigt, da es sich um einen Eingriff mit geringem Flächenverbrauch handelt. Daher handelt es sich um einen geringfügigen Eingriff in das Schutzgut Luft und Klima.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Fläche der Ergänzungssatzung „Neureut“ grenzt unmittelbar an das bestehende „WA Neureut“ an.

Die Bebauung berührt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken und Hanglagen, noch werden landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Durch geeignete Bepflanzung auf den Grundstücken wird mittels grünordnerischer Festsetzungen die Ausbildung einer Ortsrandeingrünung sichergestellt. Es handelt sich um einen geringfügigen Eingriff in das Schutzgut Landschaft.

7. Immissionsschutz

Es befindet sich in unmittelbarer Nähe des landwirtschaftlichen Betriebes bereits Wohnbebauung. Aus diesem Grund ist nicht mit Konfliktsituationen zw. Wohnbebauung und Landwirtschaft zu rechnen. Nach hauptamtlichen Leitsätzen ist davon auszugehen, dass fachgerecht errichtete und betriebene Rinderställe in einem Dorfgebiet und in einem Abstand von mehr als 30 m nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen infolge Geruch führen. Der Abstand der geplanten Wohnbebauung liegt über 30 m.

C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.07.2014 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Neureut-West III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für Aufstellung der Ergänzungssatzung „Neureut-West III“ in dem Entwurf vom 23.07.2014 hat in der Zeit vom 16.09.2014 bis 16.10.2014 stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung „Neureut“ in dem Entwurf vom 23.07.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2014 bis 22.09.2014 beteiligt.
4. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom 27.10.2014 die Ergänzungssatzung „Neureut-West III“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.07.2014 als Satzung beschlossen.

Freyung, den 28.10.2014

Stadt Freyung



Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Freyung, den 30.10.2014

Stadt Freyung



Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



6. Der Beschluss über die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Neureut-West III“ wurde am 01.12.2014 gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ergänzungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Freyung, den 02.12.2014

Stadt Freyung

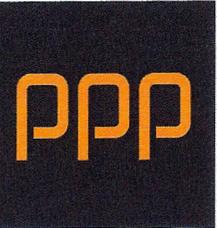


Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



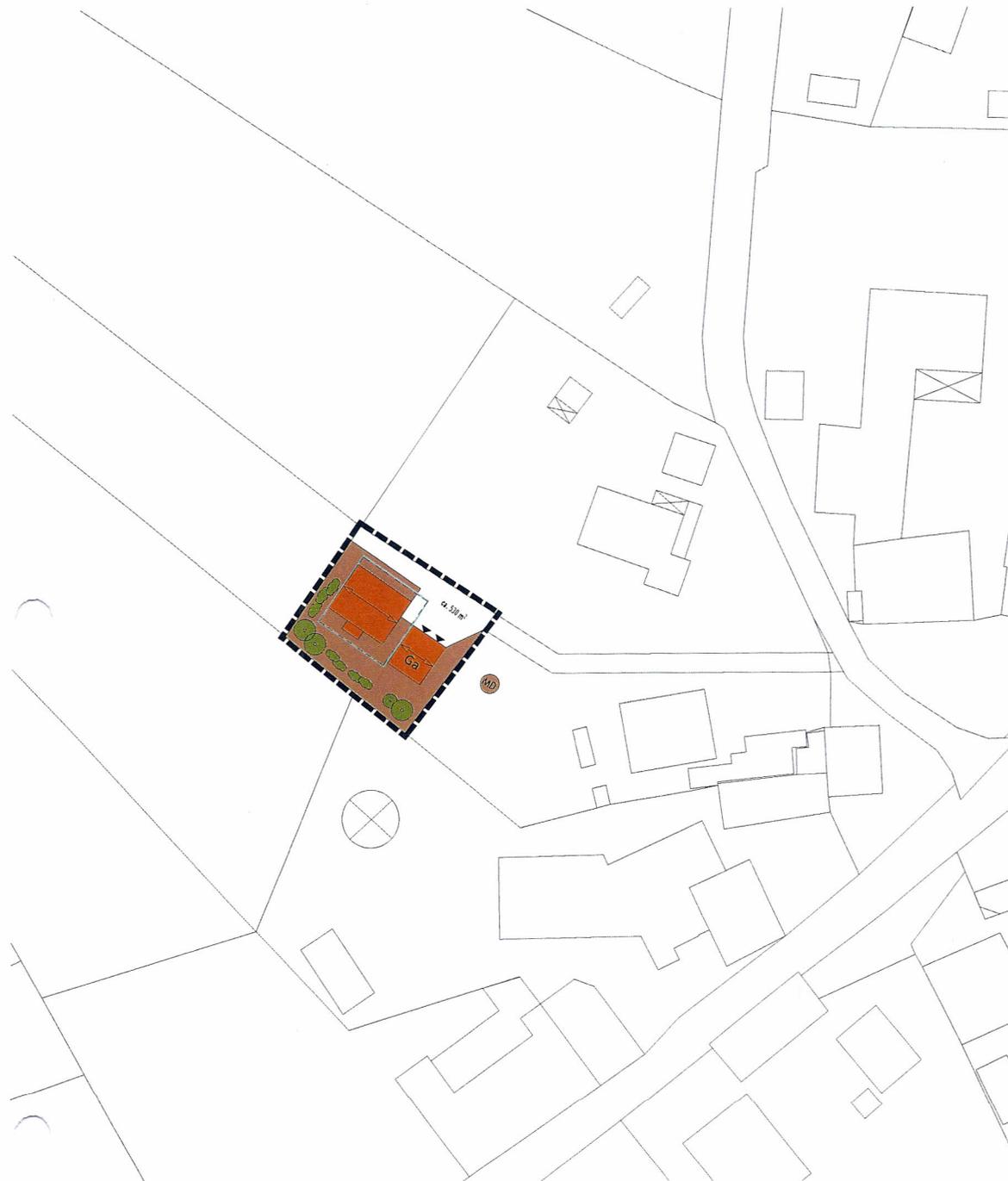
D. Anlagen

- Anlage 1: Lageplan M 1 : 1000 vom 23.07.2014 mit Satzungsbereich
- Anlage 2: Topographische Karte M 1: 25 000
- Anlage 3: Lageplan M 1 : 5 000
- Anlage 4: Lageplan M 1 : 1 000
- Anlage 5: Auszug aus Flächennutzungsplan



planungsgruppe

ppp
planungsgruppe
werner j. pauli &
christian lankl gmbh
stadtplatz 14
d - 94078 freyung
fon +49(0)8551 916966-0
fax +49(0)8551 916966-6
info@ppp-architekten.com

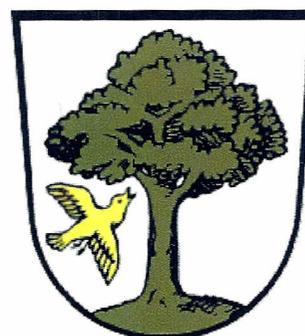


Lageplan M 1:1000

Entwurf vom 23.07.2014

Festsetzungen durch Planzeichen

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Baugrenze
-  geplante Grundstücksgrenze
-  vorgeschlagene Bebauung
-  zu pflanzende Bäume
-  zu pflanzende Sträucher
-  Mischgebiet
-  Garage
-  vorgeschlagene Firstrichtung



Anlage 01

proj. nr.: 14-037

lph: 4

verfasser: ppp/liz

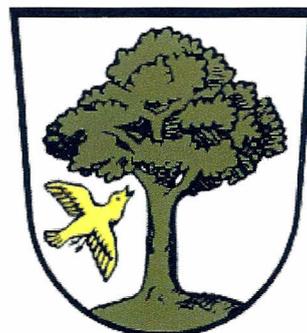
ppp-architekten.com



ppp
 planungsgruppe
 werner j. pauli &
 christian lankl gmbh
 stadtplatz 14
 d - 94078 freyung
 fon +49(0)8551 916966-0
 fax +49(0)8551 916966-6
 info@ppp-architekten.com

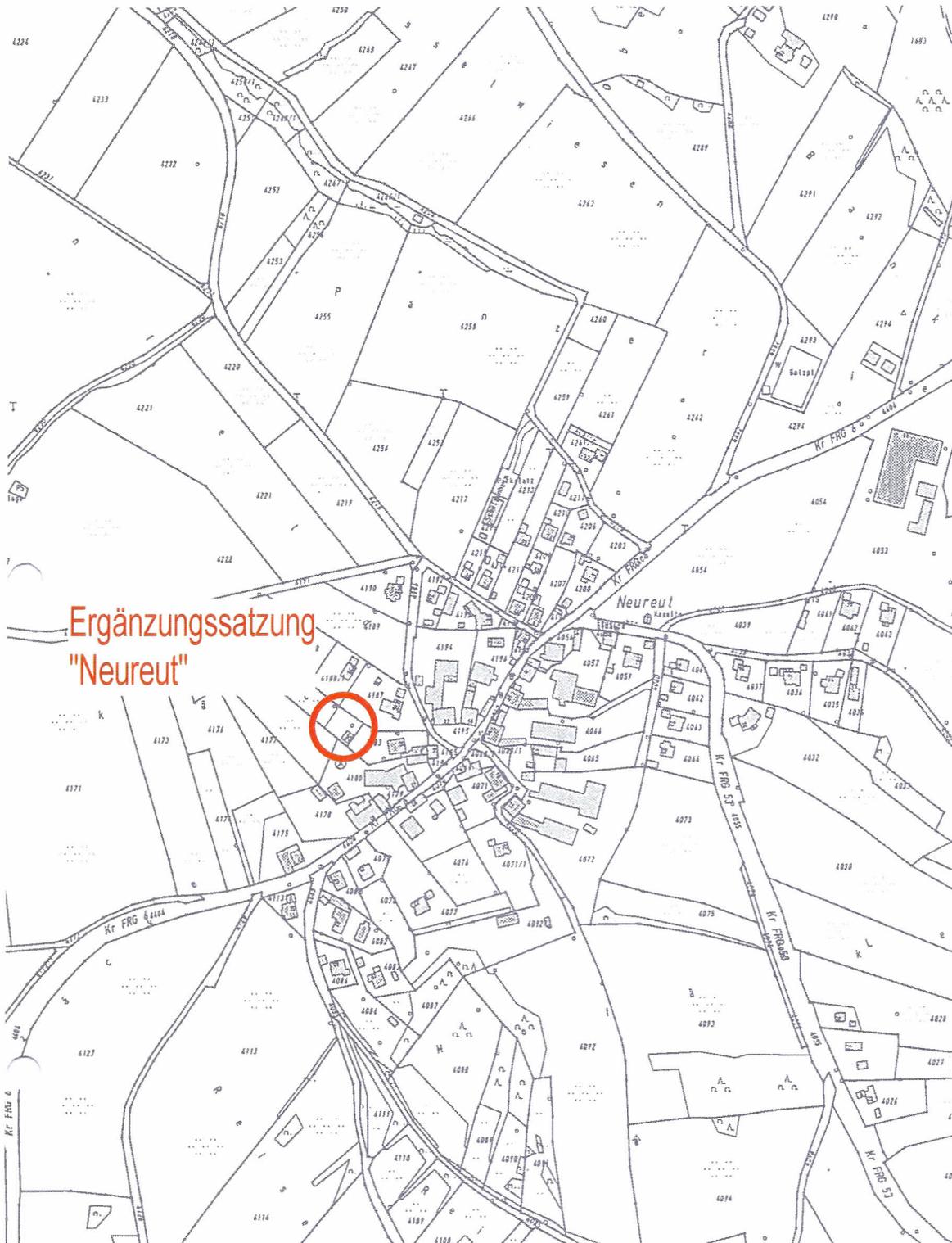
proj. nr.: 14-037
 lph: 4
 verfasser: ppp/liz

Topographische Karte M 1:25.000



Anlage 02

ppp-architekten.com



Ergänzungssatzung
"Neureut"

Lageplan M 1:5000

Anlage 03



ppp
planungsgruppe
werner j. pauli &
christian lankl gmbh
stadtplatz 14
d - 94078 freyung
fon +49(0)8551 916966-0
fax +49(0)8551 916966-6
info@ppp-architekten.com

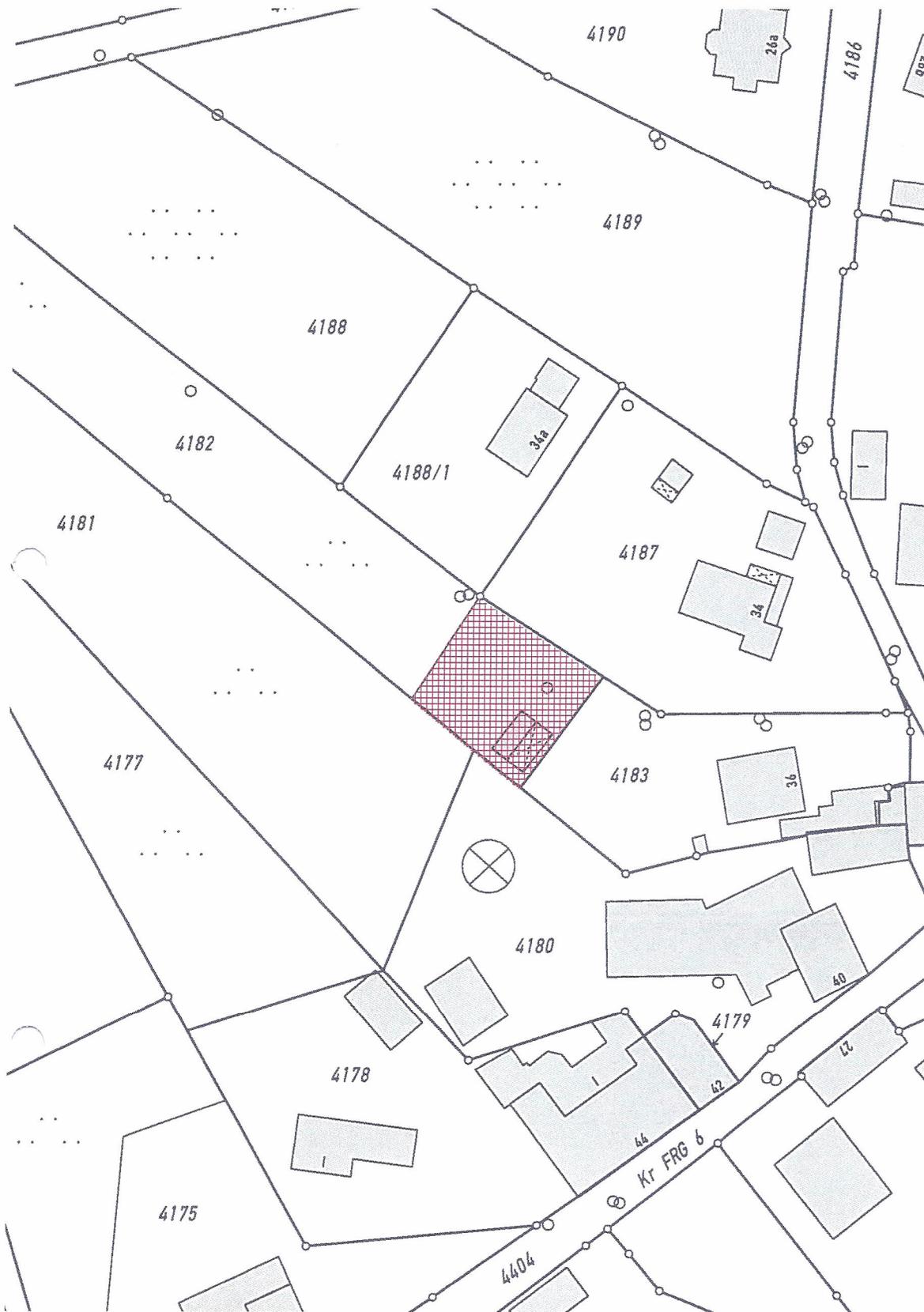
proj. nr.: 14-037

lph: 4

verfasser: ppp/liz



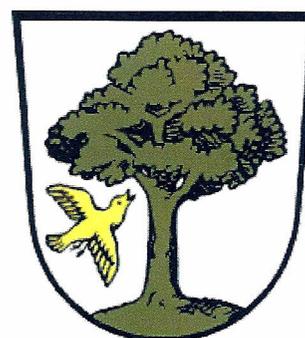
ppp-architekten.com



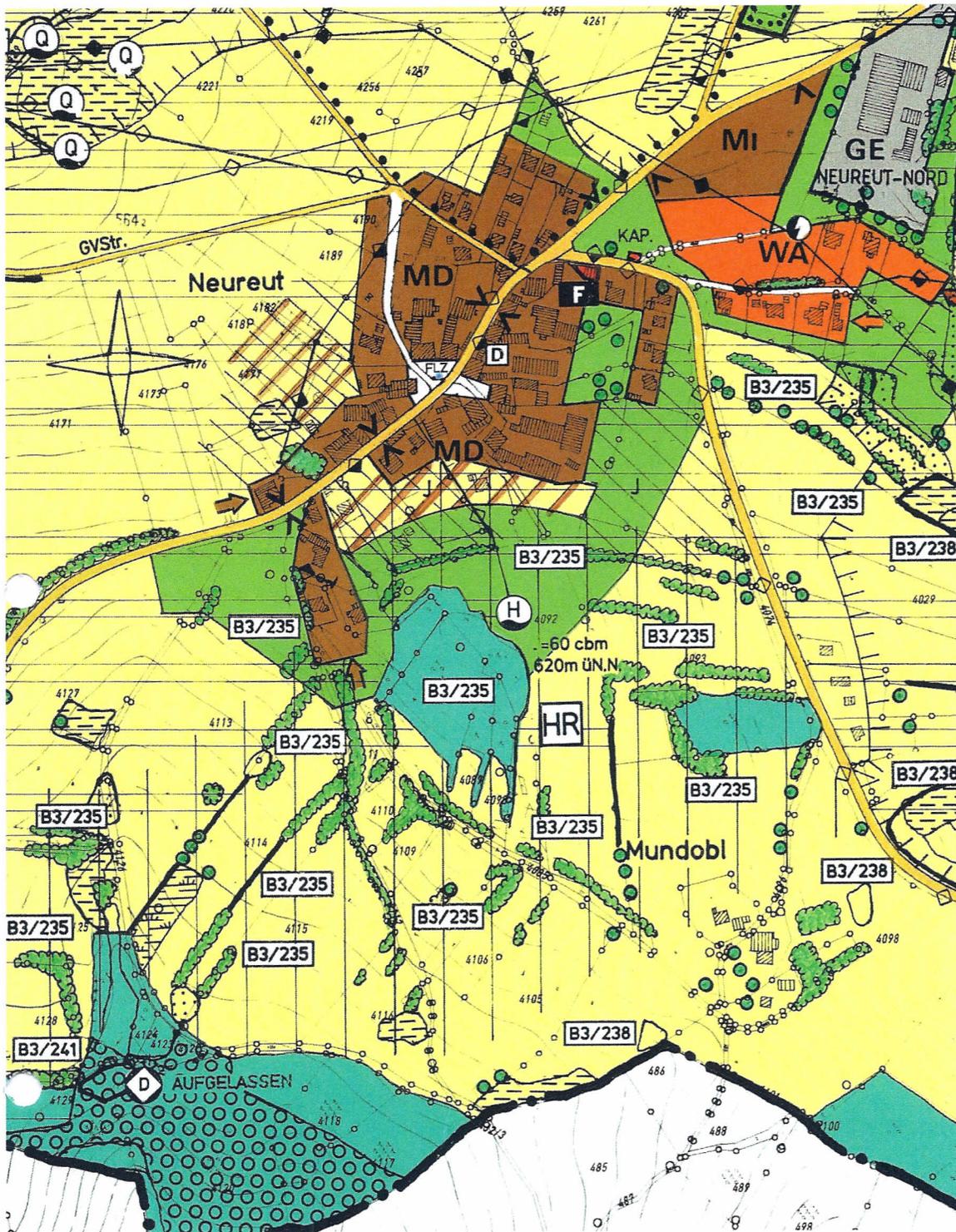
ppp
 planungsgruppe
 werner j. pauli &
 christian tankl gmbh
 stadtplatz 14
 d - 94078 freyung
 fon +49(0)8551 916966-0
 fax +49(0)8551 916966-6
 info@ppp-architekten.com

proj. nr.: 14-037
 lph: 4
 verfasser: ppp/liz

Lageplan M 1:1000

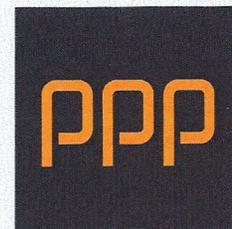


Anlage 04



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 05



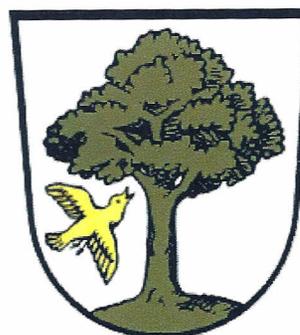
planungsgruppe

ppp
 planungsgruppe
 werner j. pauli &
 christian lankl gmbh
 stadtplatz 14
 d - 94078 freyung
 fon +49(0)8551 916966-0
 fax +49(0)8551 916966-6
 info@ppp-architekten.com

proj. nr.: 14-037

lph: 4

verfasser: ppp/liz



ppp-architekten.com