

Stadt Freyung



Ergänzungssatzung „Winkelbrunn“

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzung2
B. Begründung7
C. Verfahrensvermerke 10
D. Anlagen 11

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 „Winkelbrunn“

§ 1

Geltungsbereich

Das Grundstück Flurnummer 669 der Gemarkung Wolfstein wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „MI Winkelbrunn“ einbezogen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigegeführten Lageplan M 1 : 1000 vom 11.11.2013 (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: Mischgebiet „MI“
2. Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl GRZ 0,3
3. Bauweise: offene Bauweise nach § 22 BauNVO
4. Gestaltung der baulichen Anlagen:

Baukörper:	längsgerichtete Baukörper
Firstrichtung:	über die Gebäudelängsseite

5. grünorderische Festsetzungen

- Das amtlich kartierte Biotop (Nr. 7147-0113-069, Hecke auf Lesesteinriegel) ist zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beeinträchtigungen und Ablagerungen zu schützen.
- 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.
- Regenwasser und Oberflächenwasser ist großflächig zu versickern. Das Auffangen und Sammeln von Regenwasser der Dachflächen in Brauchwasserzisternen wird empfohlen. Regenwassernutzung (z.B.: zur Pflanzenbewässerung) ist erwünscht.
- Auf eine Anpassung der Bebauung an den natürlichen Geländeverlauf ist zu achten, größere Erdbewegungen (Aufschüttung/Abgrabung + - 1.00) sind nicht zulässig.
- 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.

5.1. Anpflanzung bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind entsprechend der Plandarstellung im Lageplan und gemäß der festgesetzten Artenliste Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Die Anlage der festgesetzten Pflanzungen ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen.

Festsetzung der anzupflanzenden Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches auf als Maßnahmen der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung:

- Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen
- Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten
- Lockere Obstbaumbepflanzung ergänzend zum Baumbestand insbesondere zur freien Landschaft hin (Südosten u. Osten), 3-reihig, frei wachsend, (geeignete Gehölze s. Grünordnerische Festsetzungen)

5.2 Festsetzungen für Pflegemaßnahmen

Die Herstellungs- und Entwicklungspflege ist vom Verursacher des Eingriffs zu gewährleisten. Die geforderten Maßnahmen sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

5.3 Festsetzungen zum Schutz des Bodens

Bei allen Erdarbeiten in Verbindung mit den geplanten Baumaßnahmen ist der Oberboden zu schützen und wiederzuverwenden. Anfallender Erdaushub ist getrennt vom Humus des Oberbodens zu lagern. Die Oberbodenmieten sind bei einer Lagerzeit > 12 Monate durch Einsaat einer Leguminosenmischung zu schützen. Bodenverdichtungen sind so weit wie möglich zu vermeiden.

5.5 Einfriedungen und Zäune

Als Einfriedungen sind nur Zäune bis max. 1,00 m Höhe und nur Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

Zäune sind sockellos und mit einem Mindestabstand von 15 cm über dem Boden auszuführen (Durchgängigkeit für Kleinsäuger, z.B. Igel).

5.6 Böschungsbefestigungen

Technische Böschungsbefestigungen (z.B. Gabionen, Betonmauern, Wasserbausteine) sind unzulässig (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes).

5.7 Artenliste

Für die in der Grünordnungsplanung festgesetzten Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Großbäume zur Ortsrandeingrünung

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Ulme	<i>Ulmus-Hybride</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Gehölze für Feldhecken

Wildobst:

Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Quitte	<i>Cydonia oblonga</i>
Berberitze	<i>Lonicera nigra</i>

Kleinwüchsige Bäume und Sträucher:

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Traubenhollunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus</i>

Niedrigwachsende Gehölze:

Ohrweide
Hundsrose

Salix aurita
Rosa canina

Obstbäume für private Flächen

Äpfel:

Graue französische Renette, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm Fromms, Goldrenett, Malerapfel, Rheinischer Bohnapfel, Schöner von Herrnhut, Zabergäu

Birne:

Augustbirne, Bunte Juli, Conference, Frühe aus Trevoux, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Herzogin Elsa, Petersbirne, Prinzessin Marianne

Zwetschgen:

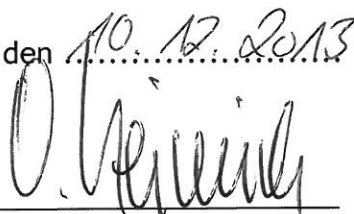
Schönberger Zwetschge, The Czar, Wangenheims, Frühzwetschge

Auf autochtones Pflanzmaterial ist allgemein zu achten.

**§ 4
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung, den 10.12.2013



Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

(Siegel)

B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Da es sich bei den als Bauland auszuweisenden Parzellen um Ortsrandlagen des bestehenden Ortsteils „MI Winkelbrunn“ handelt, bietet sich das Grundstück Fl.-Nr. 669 der Gemarkung Wolfstein als Erweiterungsflächen für Wohnbebauung an.

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

Durch einen direkten Anschluss an die bestehende Bebauung des „MI Winkelbrunn“ soll 1 Parzelle für Wohnbebauung ausgewiesen werden.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück teilweise in das „MI Winkelbrunn“ mit einbezogen.

2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 669 der Gemarkung Wolfstein. Die Fläche liegen im Osten von Freyung und werden von den Flurnummern 670 (Grundstück mit Wohnbebauung), 667 (Feldweg) und 642 (Wald) begrenzt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 815 m².

3. Erschließung

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sowie der Anschluss an den öffentlichen Kanal sind gewährleistet, die notwendigen Hausanschlüsse werden bauseits zu den Parzellen weitergeführt.

Die Parzelle 669 wird über eine neu Zufahrtsstrasse auf Flurnummer 668 erschlossen. Sämtliche Zufahrten und Wege müssen der DIN 14090 entsprechen.

4. Festsetzungen

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Winkelbrunn“ umfasst die Flurnummer 669 der Gemarkung Wolfstein und wird als Mischgebiet MI ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 u. § 17 Abs. 1 BauNVO mit einer maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,3 festgesetzt.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist wie folgt festgesetzt:

die Hauptgebäude sind als längsgerichtete Baukörper mit der Firstrichtung über die Gebäudelängsseite auszuführen.

Die Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der Gebäude wurden gemäß § 34 Abs. 1 BauGB getroffen.

5. Naturschutz

Die an den nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzenden Grünflächen des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung „Winkelbrunn“ schließen an die bestehende Bebauung an. Es befindet sich eine kartierte Biotopfläche auf dem Grundstück (Nr. 7147-0113-069, lockere Haselhecke), welche zu schützen ist. Die Fläche befindet sich nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Bayerischer Wald.

6. Umweltschutz

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Fläche des Geltungsbereiches grenzen unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an und stellen sich als Grünflächen mit Baum- und Strauchbestand (vorwiegend Obstbäume) dar. Das vorhandene Biotop ist zu erhalten. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich nicht 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 0,3 auf ein vertretbares Maß begrenzt. Ebenso wird die Veränderung des Urgeländes durch eine Beschränkung von Auf- und Abtrag minimiert. Es handelt sich um einen geringfügigen Eingriff in das Schutzgut Boden.

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 0,3 gesichert. Stellplätze und private Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Es handelt sich um einen geringfügigen Eingriff in das Schutzgut Wasser.

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 „Winkelbrunn“ grenzt unmittelbar an das bestehende „MI Winkelbrunn“ 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 Parzellen sowie der östlichen Grundstücksgrenze wird mittels grünordnerischer Festsetzungen die Ausbildung einer naturnahen Ortsrandeingrünung sichergestellt (siehe Liste 4 Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; Schutzgut Landschaftsbild u. Erholung: Einbindung von Bauwerken und Ortsrändern durch Pflanzmaßnahmen als spezifische Ausgleichsmaßnahme).

Es handelt sich um einen geringfügigen Eingriff in das Schutzgut Landschaft.

7. Immissionsschutz

Im Einzelbaugenehmigungsverfahren orientieren sich die zulässigen Immissionsgrenzwerte nach der von der Genehmigungsbehörde zu treffenden Gebietseinstufung nach § 34 Abs. 1 u. 2 Bau GB.

Angesichts des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes bzw. aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung im Norden und Westen kann davon ausgegangen werden, dass die Bebauung der Fl.-Nr. 669 keine Verschärfung der Konfliktsituation zwischen landwirtschaftlicher und Wohnnutzung mit sich bringt.

Der technische Umweltschutz ist im Einzelbaugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.05.2013 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Winkelbrunn“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.06.2013 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 „Winkelbrunn“ in der Fassung vom 11.05.2013 hat in der Zeit vom 20.06.2013 bis 19.07.2013 stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf der der Ergänzungssatzung „Winkelbrunn“ in der Fassung vom 11.05.2013 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 13.06.2013 bis 15.07.2013 beteiligt.
4. Die nochmalige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 und § 3 Abs. 2 und § 4 a BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zu den geänderten und ergänzten Teilen der Ergänzungssatzung „Winkelbrunn“ in der Fassung vom 16.09.2013 hat in der Zeit vom 09.10. bis 30.10.2013 stattgefunden
5. Zu dem geänderten Entwurf der Ergänzungssatzung „Winkelbrunn“ in der Fassung vom 16.09.2013 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a BauGB in der Zeit vom 07.10.2013 bis 30.10.2013 nochmals beteiligt
6. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom 18.11.2013 die Ergänzungssatzung „Winkelbrunn“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.11.2013 als Satzung beschlossen.

Freyung, den 19.11.2013

Stadt Freyung

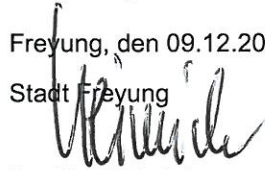

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Freyung, den 09.12.2013

Stadt Freyung

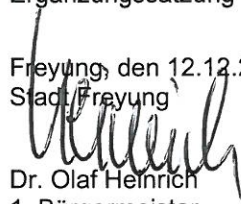

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



8. Der Beschluss über die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Winkelbrunn“ wurde am 10.12.2013 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 12.12.2013

Stadt Freyung


Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



D. Anlagen







- Anlage 1: Lageplan M 1 : 1000 vom 11.11.2013 mit Satzungsbereich
- Anlage 2: Topographische Karte M 1: 25 000
- Anlage 3: Lageplan M 1 : 5 000 Bestandsplan
- Anlage 4: Lageplan M 1 : 1 000 Bestandsplan
- Anlage 5: Auszug aus Flächennutzungsplan
- Anlage 6: Bekanntmachung Satzung



Lageplan M 1:1000

Entwurf vom 11.11.2013

Festsetzungen durch Planzeichen

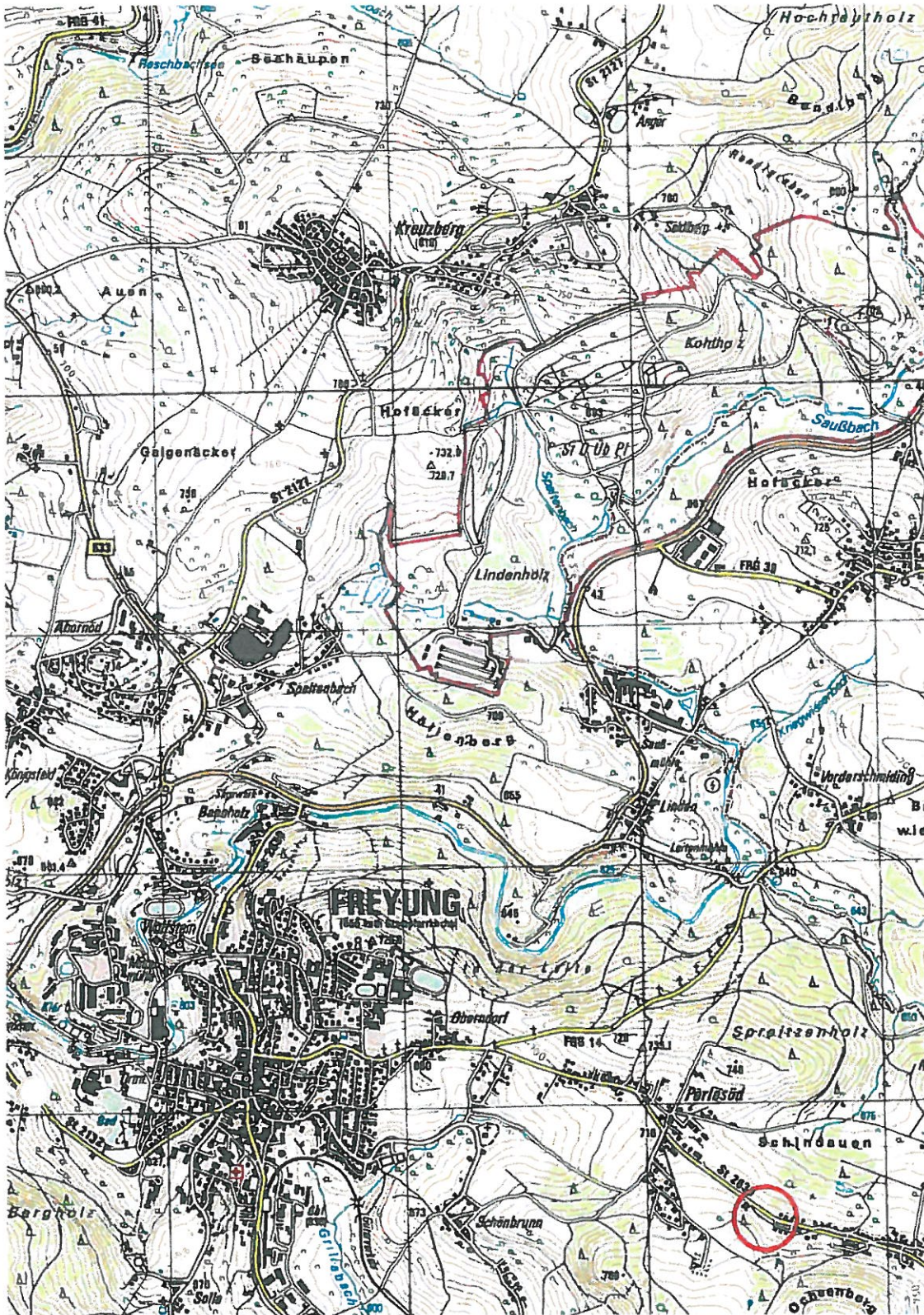
-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Baugrenze
-  zu pflanzende Bäume
-  zu pflanzende Straucher
-  Mischgebiet
-  Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

Hinweise

-  vorgeschlagene Zufahrt
- Ga** Garage
-  vorgeschlagene Firstrichtung
-  vorgeschlagene Bebauung

proj. nr.: 13_034
 lph: 4
 masstab:
 verfasser: ppp





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.: 13_034
 lph: 4
 masstab:
 verfasser: ppp

Topographische Karte M 1:25.000

Übersichtsplan



Anlage 02

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.: 13_034
lph: 4
masstab:
verfasser: ppp

Lageplan M 1:5000 Bestandsplan

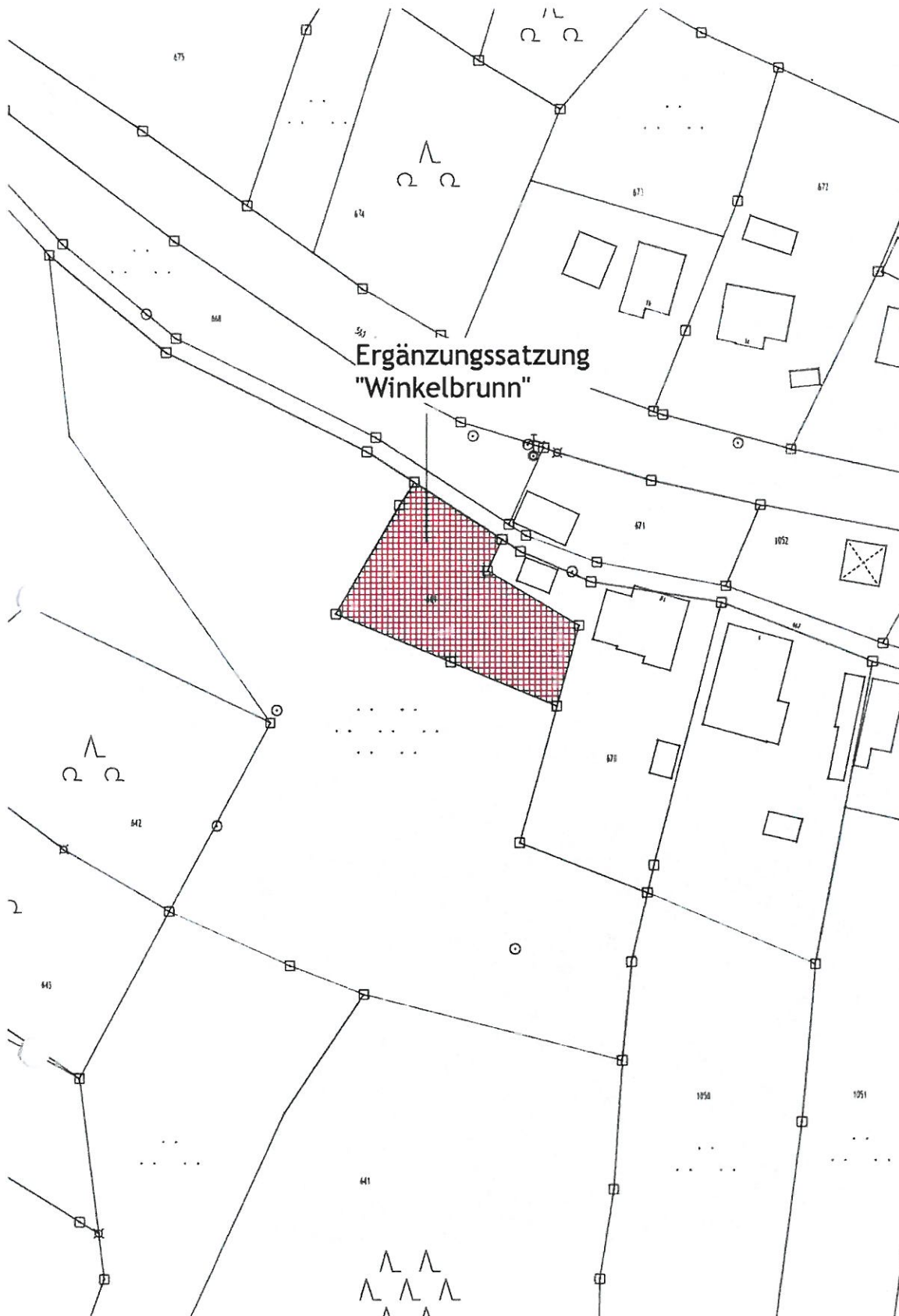


Anlage 03

ppp-architekten.com



planungsgruppe

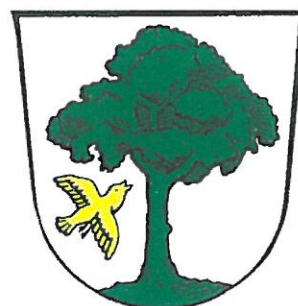


ppp
planungsgruppe
werner j. pauli &
christian lankl gmbh
stadtplatz 14
d - 94078 freyung
fon +49(0)8551 916966-0
fax +49(0)8551 916966-6
info@ppp-architekten.com

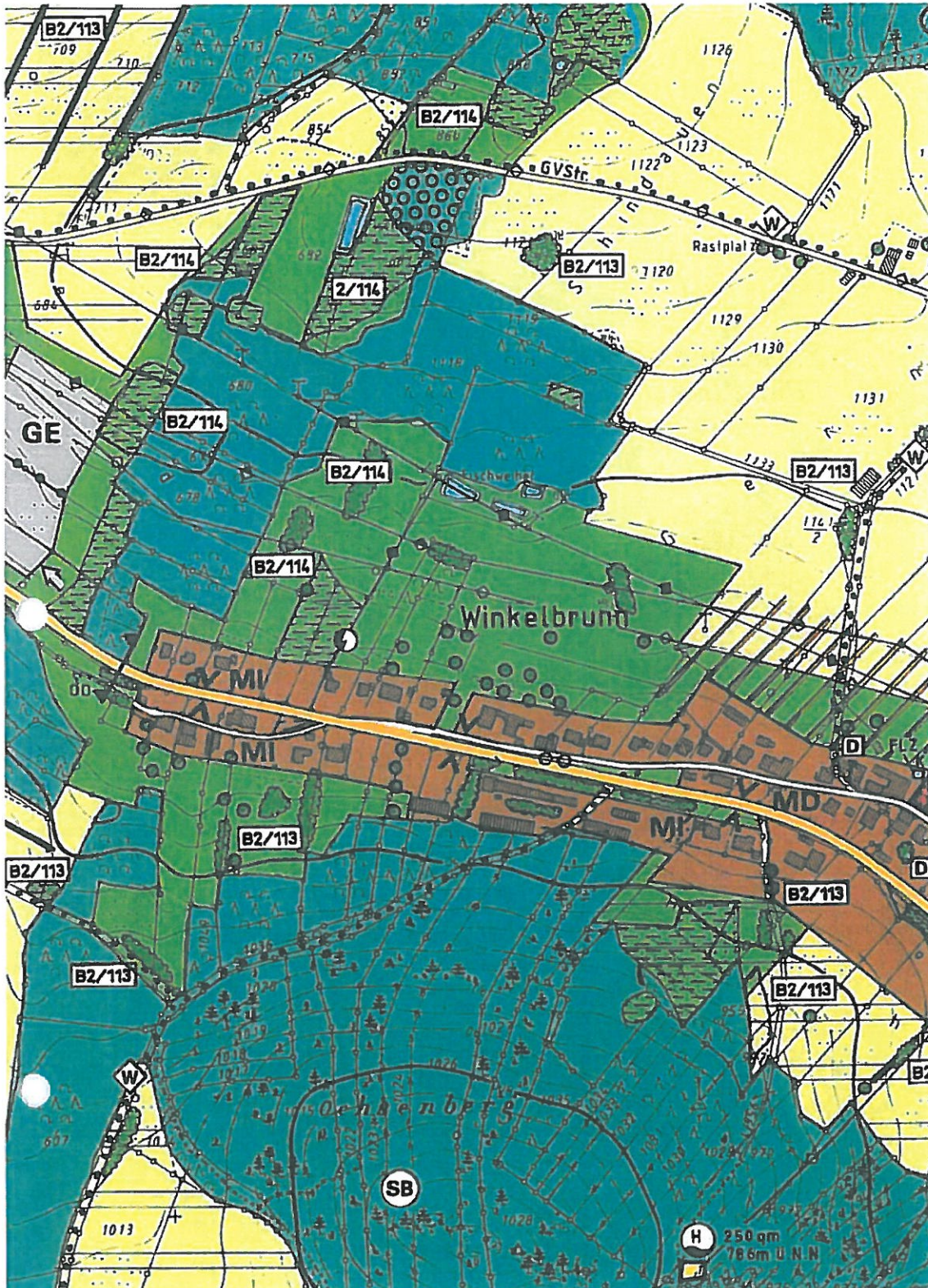
proj. nr.: 13_034
lph: 4
masstab:
verfasser: ppp

Lageplan M 1:1000 Bestandsplan

Anlage 04



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.: 13_034
 lph: 4
 masstab:
 verfasser: ppp

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Anlage 05

ppp-architekten.com