

Stadt Freyung



Ergänzungssatzung „Perlesöd I“

Inhalt	Seite
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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1501) hat die Stadt Freyung folgende Änderung beschlossen:

Ergänzungssatzung „Perlesöd I“

§ 1

Geltungsbereich

Teilbereiche der Grundstücke Flurnummer 634/3 und 634/5 der Gemarkung Wolfstein werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „WA Perlesöd“ einbezogen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1000 vom 24.06.2013 (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: allgemeines Wohngebiet „WA“

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

- 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.
- Zur Ortsrandeingrünung ist auf Flurnummer 634/5 entlang der östlichen und auf Flurnummer 634/3 entlang der westlichen Grundstücksgrenze zur freien Landschaft hin eine lockere Baum- und Strauchbepflanzung mit einheimischen Laubgehölzen vorzunehmen.
- Ziel ist eine Einbindung von Gebäuden und Ortsrändern in das Landschaftsbild durch geeignete Pflanzmaßnahmen.

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 Baum- und Strauchbepflanzung ergänzend zum Baumbestand insbesondere zur freien Landschaft hin (Südosten u. Osten), 3-reihig, frei wachsend, Verwendung von mind. Fünf verschiedenen heimischen Laubgehölzen im Pflanzabstand von 1,50m (geeignete Gehölze s. Grünordnerische Festsetzungen) und vereinzelt Einbringung von Bäumen (z.B. Vogelkirsche, Eberesche und Eiche)

5.3 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.

5.4 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 10 cm über dem Boden auszuführen.

5.6 Böschungsbefestigungen

Technische Böschungsbefestigungen (z.B. Gabionen, Betonmauern, Wasserbausteine) sind unzulässig.

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	Ulmus-Hybride
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	Salix aurita
Hundsrose	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 09.08.2013..



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 „WA Perlesöd“ handelt, bieten sich die Grundstücke Fl.-Nr. 634/3 und 634/5 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 Eigentumsbildung, die langfristig einer Abwanderung entgegenwirkt.

Durch einen direkten Anschluss an die bestehende Bebauung des „WA Perlesöd“ sollen 2 Parzellen für Wohnbebauung ausgewiesen werden.

Im Flächennutzungsplan sind die Grundstück bereits in das „WA Perlesöd“ mit einbezogen.

2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurnummern 634/3 und 634/5 der Gemarkung Wolfstein.

Die Flächen liegen im Osten von Freyung und werden von den Flurnummern 634/2 u. 635 (Grundstücke mit Wohnbebauung), 613 (Anliegerstraße), 634/1 (Wald) und 636 (landwirtschaftlich genutzte Flächen) begrenzt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 2.600 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 Erschließung der Parzellen ist vorhanden über die best. private Anliegerstrasse zu Flurnr. 635 und die Gemeindegasse auf Flurnr. 613. Sämtliche Zufahrten und Wege müssen der DIN 14090 entsprechen.

4. Festsetzungen

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Perlesöd I“ umfasst die Flurnummer 634/3 und 634/5 der Gemarkung Wolfstein und wird als allgemeines Wohngebiet WA 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 „Perlesöd“ 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 Geltungsbereiches grenzen unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an und stellen sich als Grünflächen mit Baum- und Strauchbestand (vorwiegend Obstbäume) dar.

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 „Perlesöd“ grenzt unmittelbar an das bestehende „WA Maierfeld“ 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. 634/3 und 634/5 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 19.11.2012 bzw. 18.02.2013 (Hinzunahme Grundstück Pichler) die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Perlesöd I“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2013 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 „Perlesöd I“ in der Fassung vom 05.02.2013 hat in der Zeit vom 01.03.2013 bis 01.04.2013 stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf der der Ergänzungssatzung „Perlesöd I“ in der Fassung vom 05.02.2013 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 26.02.2013 bis 02.04.2013 beteiligt.
4. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom 15.04.2013 die Ergänzungssatzung „Perlesöd I“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.04.2013 als Satzung beschlossen.

Freyung, den 16.04.2013

Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Freyung, den 19.04.2013

Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister

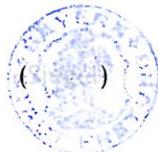


6. Der Beschluss über die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Perlesöd I“ wurde am 22.04.2013 gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ergänzungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Freyung, den 23.04.2013

Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister

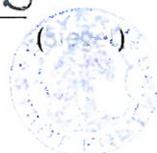


7. Aufgrund der redaktionellen Korrektur der Erschließung wurde die Ergänzungssatzung "Perlesöd I" am ~~09.08.2013~~ 12.08.2013 gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ergänzungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Freyung, den 12.08.2013

Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



D. Anlagen

- Anlage 1: Lageplan M 1 : 1000 vom 24.06.2013 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: Übersicht Planung Rappel-Mandl
- Anlage 7: Bekanntmachung Satzung



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

Fassung vom 24.06.2013

Festsetzungen durch Planzeichen

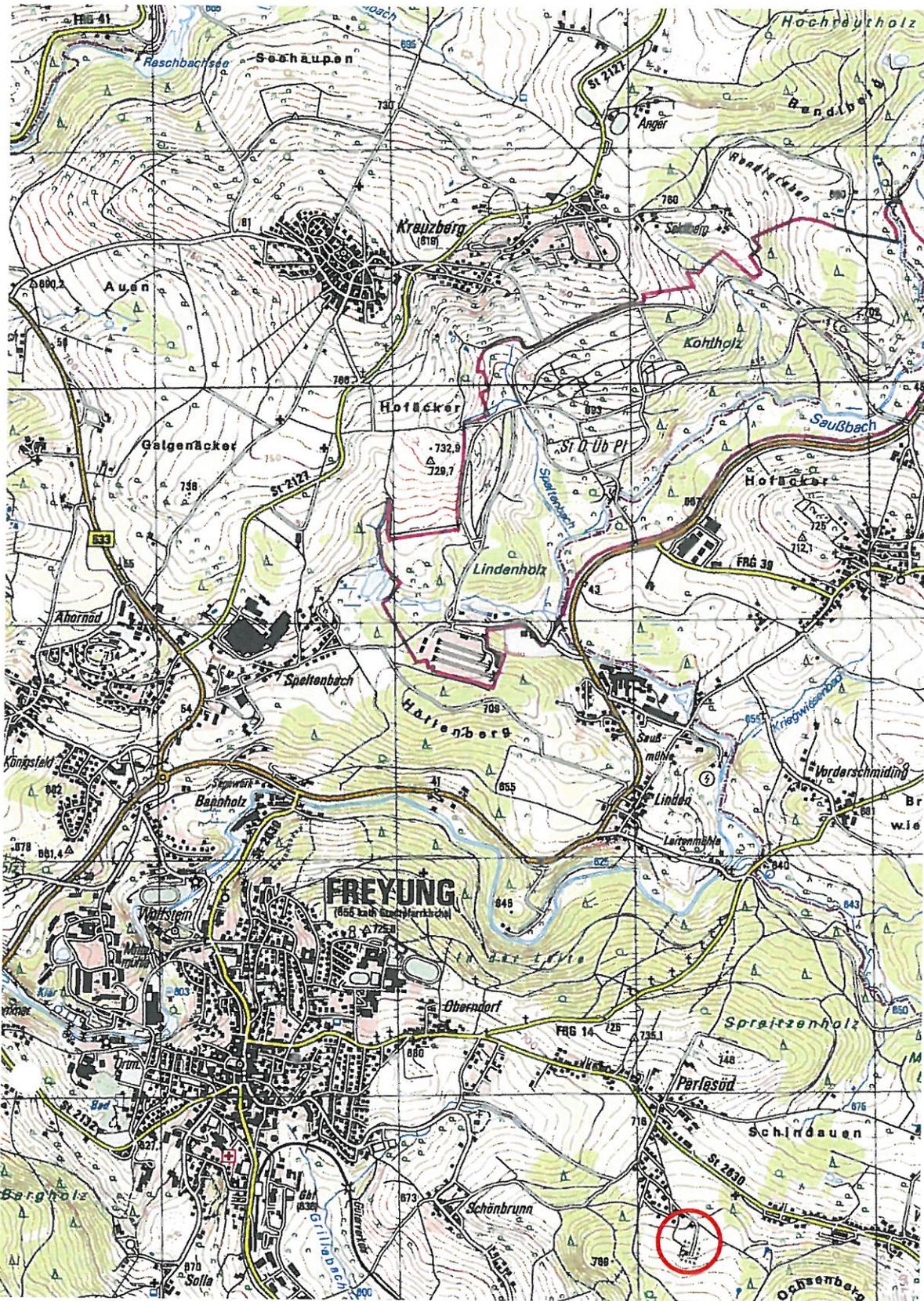
-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Baugrenze
-  geplante Grundstücksgrenze
-  zu pflanzende Bäume
-  zu pflanzende Sträucher
-  allgemeines Wohngebiet

Hinweise

-  vorgeschlagene Zufahrt
-  Garage
-  vorgeschlagene Firstrichtung
-  vorgeschlagene Bebauung

proj. nr.: 12_043
 lph: 4
 masstab:
 verfasser: ppp



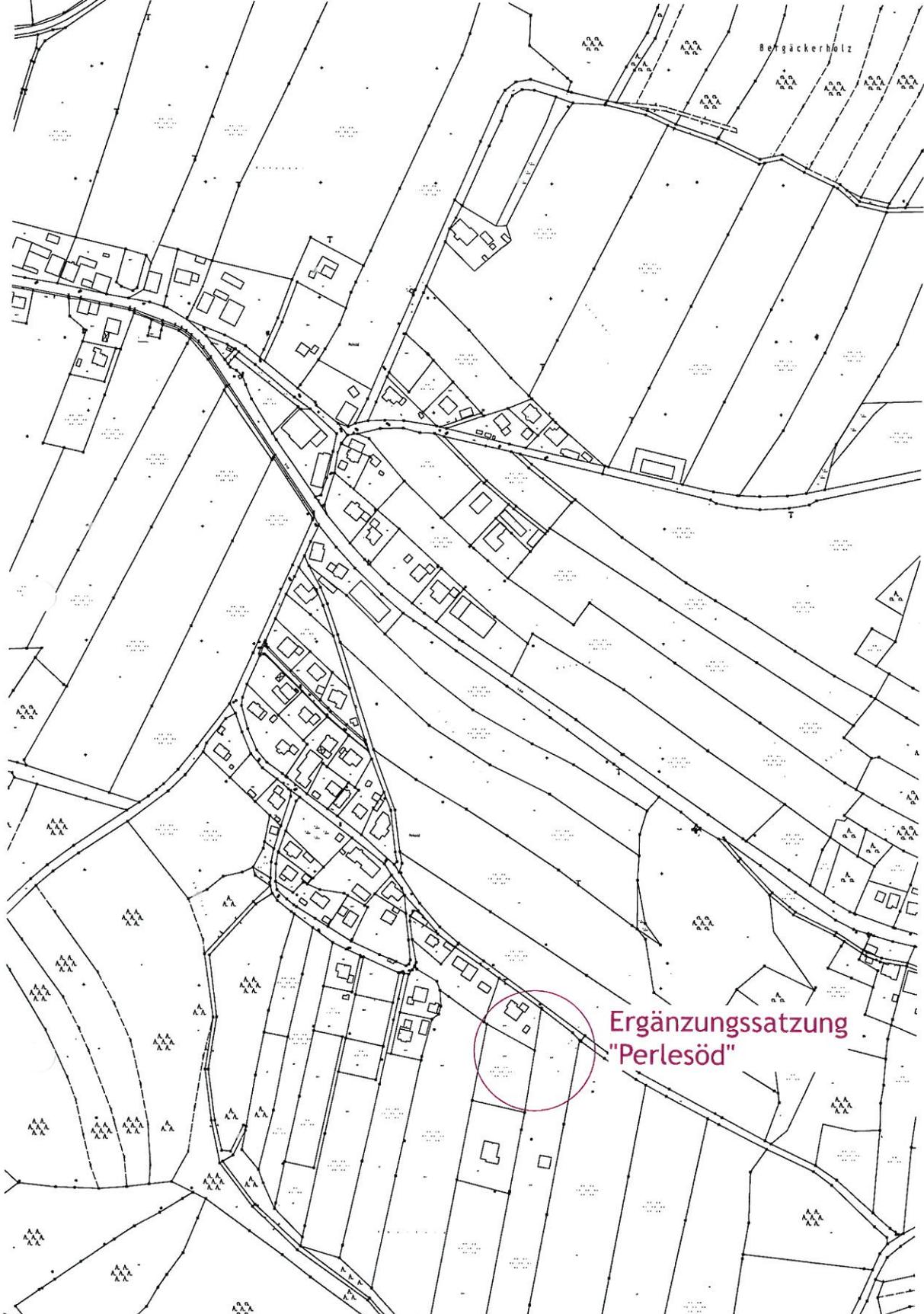


ppp
planungsgruppe
werner j. pauli &
christian lankl gmbh
stadtplatz 14
d - 94078 freyung
fon +49(0)8551 916966-0
fax +49(0)8551 916966-6
info@ppp-architekten.com

proj. nr.: 12_043
lph: 4
masstab:
verfasser: ppp

Topographische Karte M 1:25.000 Übersichtsplan





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.: 12_043
 lph: 4
 masstab:
 verfasser: ppp

Lageplan M 1:5000 Bestandsplan

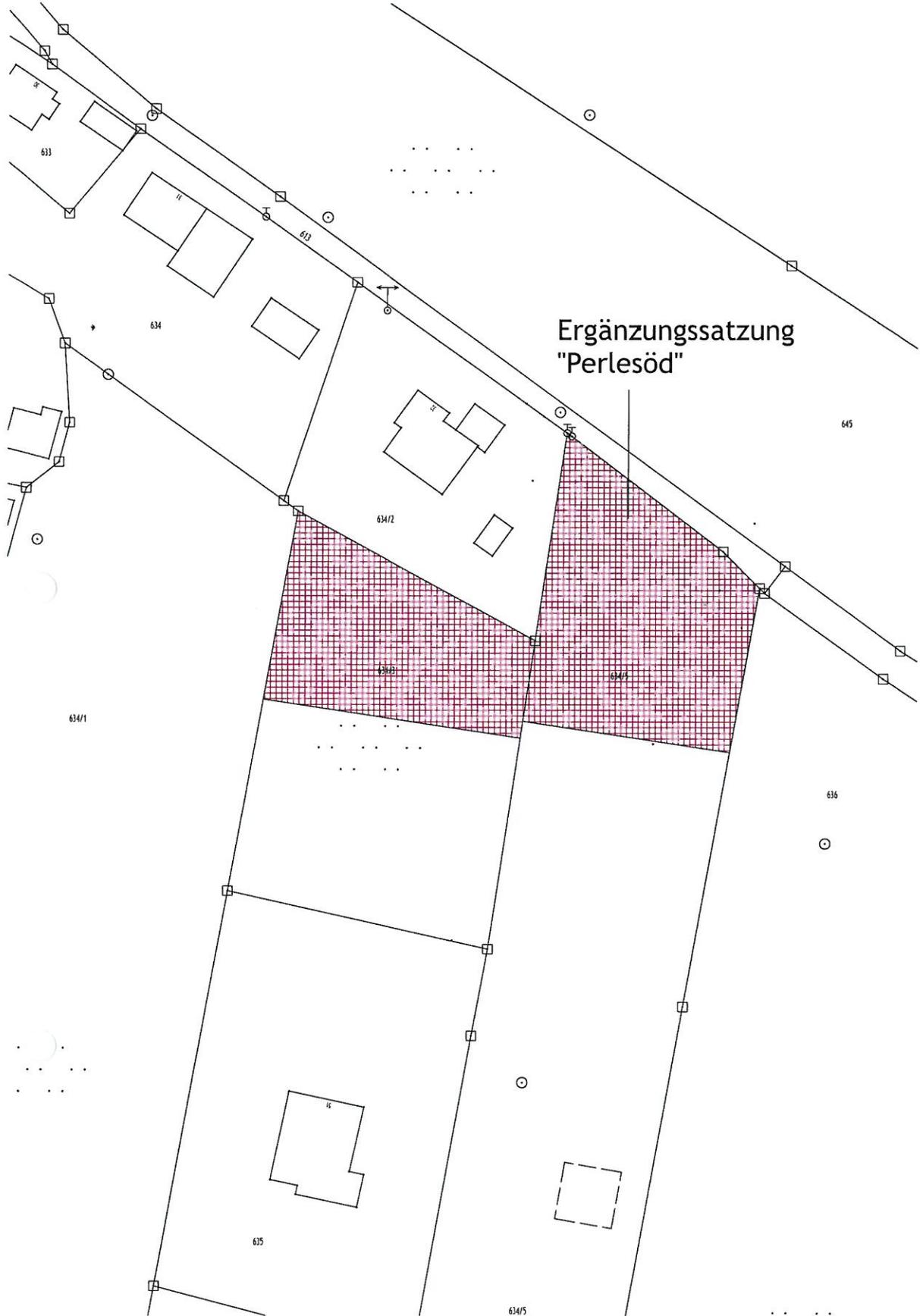
Anlage 03



ppp-architekten.com



planungsgruppe



Ergänzungssatzung "Perlesöd"

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

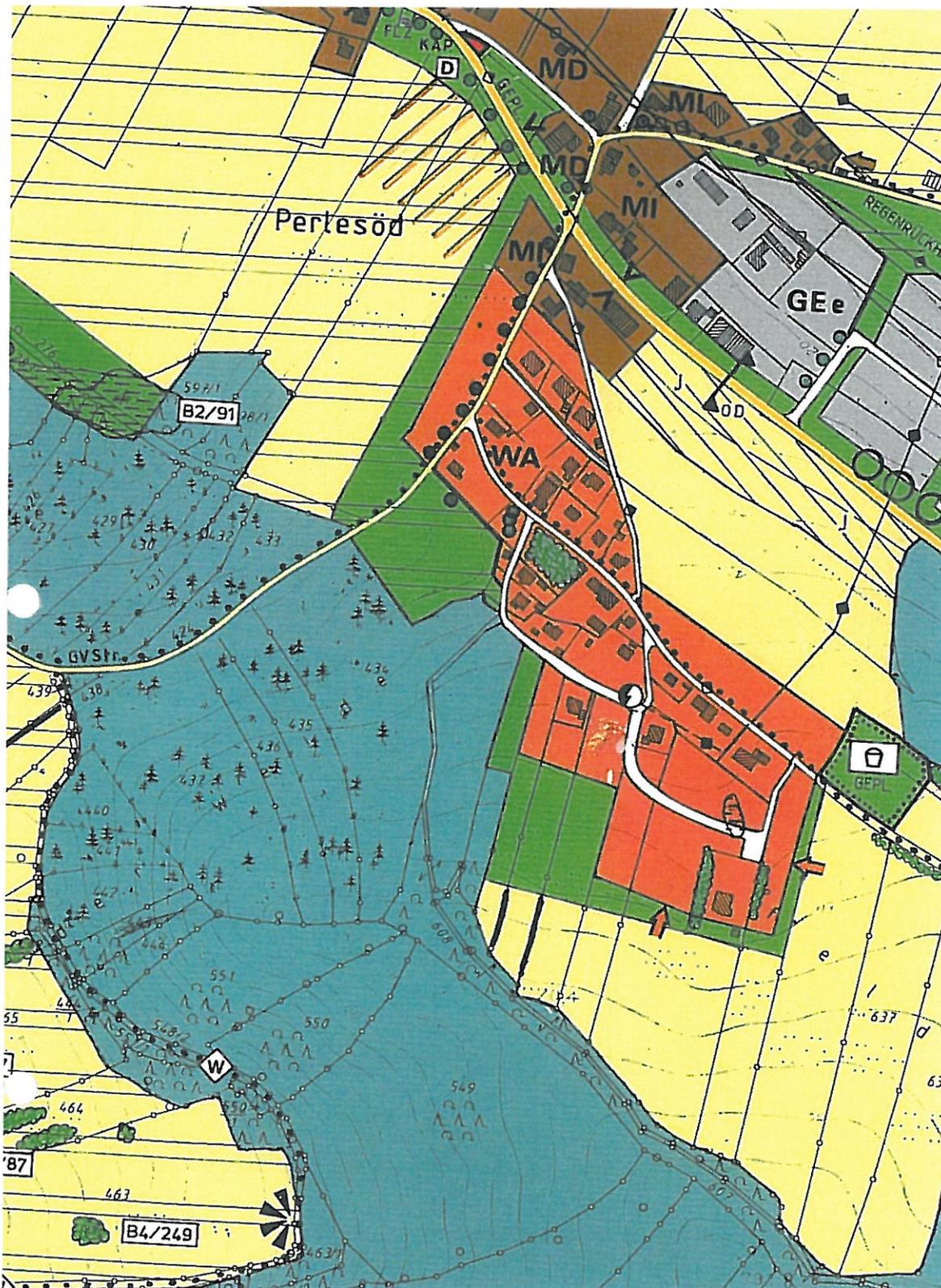
proj. nr.: 12_043
lph: 4
masstab:
verfasser: ppp

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.: 12_043
lph: 4
masstab:
verfasser: ppp

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

