








LEGENDE:

-  ABGRENZUNG RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (ERGÄNZUNG DURCH DECKBLATT 2)
-  ABGRENZUNG RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (BESTAND DURCH URFASSUNG UND DECKBLATT 1)
-  BESTEHENDES GEHÖLZ
-  OBSTBAUMPFLANZUNG NEU
-  EXTENSIVE BEGRÜNUNG (MIN. 10m-STREIFEN) NEU (SPÄTE MAHD, NICHT VOR ERSTEM JULI, DÜNGUNG UND VERWENDUNG VON PFLANZENSCHUTZMITTELN IST VERBOTEN)

VERFAHRENSHINWEISE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER STADTRAT HAT IN DER SITZUNG VOM 26.07.2021 DIE ÄNDERUNG DER AUSSENBEREICHSSATZUNG "FELDSCHIED" DURCH DECKBLATT 2 BESCHLOSSEN. DER ÄNDERUNGSBESCHLUSS WURDE AM 27.10.2021 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

2. BETEILIGUNG ÖFFENTLICHKEIT

DIE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 36 ABS. 6 SATZ 5 I.V.M. § 13 UND § 3 ABS. 2 BAUGB MIT ÖFFENTLICHER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG FÜR DIE ÄNDERUNG DER AUSSENBEREICHSSATZUNG "FELDSCHIED" IN DER FASSUNG VOM 23.09.2021 HAT IN DER ZEIT VOM 04.11.2021 BIS 03.12.2021 STATTFGEFUNDEN.

3. BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

ZU DEM ENTWURF DER ÄNDERUNG DER AUSSENBEREICHSSATZUNG "FELDSCHIED" DURCH DECKBLATT 2 IN DER FASSUNG VOM 23.09.2021 WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 35 ABS. 6 SATZ 5 I.V.M. § 13 UND § 4 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 28.10.2021 BIS 30.11.2021 BETEILIGT.

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER STADT FREYUNG HAT MIT BESCHLUSS DES STADTRATS VOM 20.12.2021 DIE DIE 2. ÄNDERUNG DER AUSSENBEREICHSSATZUNG "FELDSCHIED" GEMÄSS § 10 ABS. 1 BAUGB IN DER FASSUNG VOM 20.12.2021 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FREYUNG, DEN 22.12.2021


(DR. HEINRICH, 1. BGM)

5. AUSGEFERTIGT

FREYUNG, DEN 23.12.2021


(DR. HEINRICH, 1. BGM)

6. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS ÜBER DIE ÄNDERUNG DER AUSSENBEREICHSSATZUNG "FELDSCHIED" DURCH DECKBLATT 2 WURDE AM 02.02.2022 GEMÄSS § 35 ABS. 6 SATZ 2 I.V.M. § 10 ABS. 3 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DIE ÄNDERUNG DER ERGÄNZUNGSSATZUNG "FELDSCHIED" DB 2 IST DAMIT IN KRAFT GETRETEN.

FREYUNG, DEN 03.02.2022


(DR. HEINRICH, 1. BGM)

AUFGESTELLT: FREYUNG, 23.09.2021
 GEÄNDERT: FREYUNG, 20.12.2021 (NACH-EINGANG STELLNOMAHEN VON BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE)
 AUSGEFERTIGT: FREYUNG, 23.12.2021

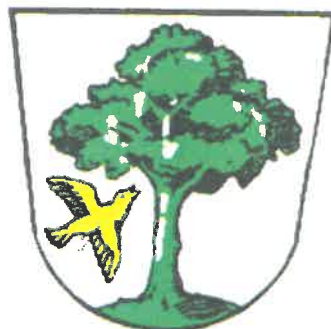
 (HEINRICH, 1. BGM)

 **STADT FREYUNG** **LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU**

AUSSENBEREICHSSATZUNG
 nach § 35 Abs.6
FELDSCHIED - DECKBLATT 2

 **ARCHITEKTURBÜRO THALLER**
 DIPL.-ING.FH MAXIMIL THALLER FREIER ARCHITEKT
 RATHAUSPLATZ 3 94078 FREYUNG
 TEL: 08551/800 FAX: 08551/7133 MAIL: info@architekt-thaller.de

Stadt Freyung



Außenbereichssatzung "Feldscheid" Deckblatt 2

Inhalt	Seite
A. Satzung	2
B. Begründung	3-4
C. Verfahrensvermerke	5-6
D. Anlagen	6

A. Satzung

Auf Grund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom Oktober 2015 (BGBl. I S.1722) hat die Stadt Freyung folgende Satzung erlassen:

Außenbereichssatzung "Feldscheid" Deckblatt 2 - Ergänzung

§ 1

Geltungsbereich

Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern: 4333/1, 4334, 4335/1 und 4336 der Gemarkung Kumreut werden in den im Zusammenhang bebautem Ortsteil Feldscheid mit in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung (Letztstand durch Deckblatt 1) miteinbezogen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000 in der Fassung vom 20.12.2021 (Anlage 1).

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit der Vorhaben bleibt unverändert.

§ 3

Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich sind Sattel- und Walmdächer mit Dachneigung von 15°-35° zulässig. Offene Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Schotterrassen, Natursteinpflaster). Im Übrigen verbleibt es bei den Festsetzungen der Außenbereichssatzung "Feldscheid" vom 22.03.2013.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung, 03.02.2022



Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Anlass und Zielsetzung der Planung ist, für den bebauten Außenbereich von Feldscheid, weitere Wohnzwecken und/oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Wege der baulichen Nachverdichtung zu ermöglichen.

Durch den Geltungsbereich Deckblatt 2 wird eine geschlossen erscheinende und zusammengehörige Siedlungsstruktur erreicht.

2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich Deckblatt 2 umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern: 4333/1, 4334, 4335/1 und 4336 der Gemarkung Kumreut.

3. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Ortsstraße Fl.-Nr. 4367.

Die Abwasserentsorgung ist durch den öffentlichen Kanal gewährleistet.

Die Ortschaft Feldscheid ist an die Hauptwasserversorgung der Stadt Freyung angeschlossen. Trink- und Löschwasser ist in ausreichender Qualität und Kapazität vorhanden.

4. Textliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen bleiben, bis auf die Zulässigkeit von Walmdächern, sowie der Bauweise von Stellplätzen und Zufahrten, unverändert.

5. Naturschutz und grünordnerische Planungsinhalte

Die an den bebauten Ortsteil Feldscheid angrenzenden Flächen des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung "Feldscheid" Deckblatt 2 werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Im Westen der zu bebauenden Fläche ist ein 10,0 m breiter, extern genutzter Wiesenstreifen mit einer Bepflanzung einer Obstbaumreihe anzulegen.

Diese Fläche erhält ein Düngeverbot sowie das Verbot für die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln.

Diese Fläche erhält ein Düngeverbot sowie das Verbot für die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.



6. Umweltschutz

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Flächen des Geltungsbereiches grenzen teilweise unmittelbar an eine extensiv bewirtschaftete Agrarlandschaft mit Baumbestand an.

Die Abgrenzung zu diesen Flächen erfolgt durch eine Obstbaumreihe mit Extensivbegrünung (Breite mindestens 10,0 m).

In diesem Bereich ist auf Düngung sowie Benutzung von Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art zu verzichten, das anfallende Mähgut muss entfernt werden.

Sämtliche bestehende Bepflanzung muss bei etwaiger Entfernung wieder nachgepflanzt werden.

Weitere Erläuterungen Umweltschutz der Originalfassung der Außenbereichssatzung "Feldscheid" bleiben unverändert.

7. Immissionsschutz

Der Gebietscharakter des Ortsteils Feldscheid ist bedingt durch die unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen, Landwirtschaft) als Dorf/Mischgebiet einzustufen und so können die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 angenommen werden.

Immissionsschutzfachliche Belange sind bereits im Verfahren zur Außenbereichssatzung "Feldscheid" geprüft worden.

Etwaige Beeinträchtigungen im Besonderen durch Verkehrslärm der nördlich gelegenen B12 sind im Rahmen des Einzelbaugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Hier sollte der Planfertiger den Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit mit der baurechtlichen Eingabeplanung unter Einschaltung eines Lärmsachverständigen erbringen, damit notwendiger Lärmschutz bereits bei der Planung und Bauausführung des Gebäudes entsprechend berücksichtigt und hinreichend gewährleistet werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen können an schutzbedürftiger Bebauung durch erhöhte Schalldämmung von Außenbauteilen, usw. welche ggf. auch im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe (unter Verweis auf die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau) umgesetzt werden können.

Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub), sind nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Bauwilligen zu dulden.

8. Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein.

Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen.

Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten nach DIN 3222 so auszulagen, dass ein Förderstrom von insgesamt 800 l/min über 2 Stunden erreicht wird. Der Fließdruck darf nicht unter 2,5 bar liegen.

Der nächste Hydrant darf nicht weiter als 75 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.



C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Freyung hat in der Sitzung vom 26.07.2021 die Änderung der Außenbereichssatzung "Feldscheid" durch Deckblatt 2 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 36 Abs. 6 Satz 5 i. V. m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Änderung der Außenbereichssatzung "Feldscheid" durch Deckblatt 2 in der Fassung vom 23.09.2021 hat in der Zeit vom 04.11.2021 bis 03.12.2021 stattgefunden.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der Änderung der Außenbereichssatzung "Feldscheid" durch Deckblatt 2 in der Fassung vom 23.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 i. V. m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2021 bis 30.11.2021 beteiligt.

4. Satzungsbeschluss

Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom 20.12.2021 die 2. Änderung der Außenbereichssatzung "Feldscheid" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.12.2021 als Satzung beschlossen.

Freyung, 22.12.2021



Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Freyung, 23.12.2021



Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Beschluss über die Änderung der Außenbereichssatzung "Feldscheid" durch Deckblatt 2 wurde am 02.02.2022 gemäß § 35 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung der Ergänzungssatzung "Feldscheid" Deckblatt 2 ist damit in Kraft getreten.

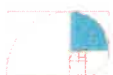
Freyung, 03.02.2022



Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

D. Anlagen

Anlage 1: Lageplan M 1:1000 in der Fassung vom 20.12.2021 mit Geltungsbereich
Anlage 2: Lageplan M 1:1000 Bestandsplan





**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Freyung**

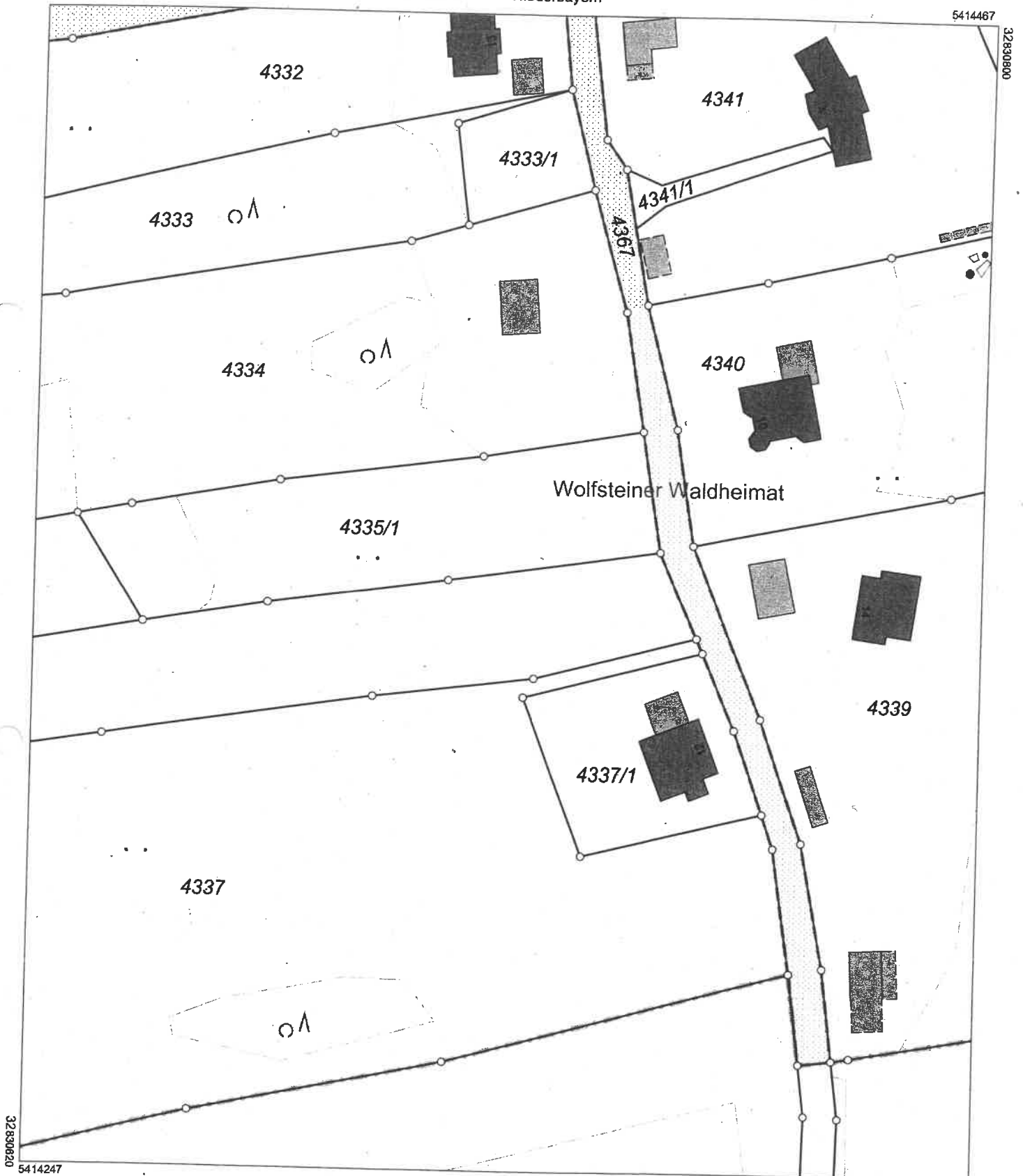
Grafenauer Straße 17
94078 Freyung

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV
Erstellt am 01.07.2021

Flurstück: 4335/1
Gemarkung: Kumreut

Gemeinde: Stadt Freyung
Landkreis: Freyung-Grafenau
Bezirk: Niederbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: wan

**Amt für Digitalisierung,
Breitband und Vermessung**

Grafenauer Straße 17
94078 Freyung

Tel. 08551 9613-0

Handwritten signature