

Stadt Freyung



6. Änderung des Bebauungsplanes „Rötpoint“

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzungsänderung Nr. 6	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. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) hat die Stadt Freyung folgende Satzungsänderung beschlossen:

Bebauungsplan „Rötpoint“

§ 1

Geltungsbereich

Die Fläche der Grundstücke Fl.-Nr. 581/1 & 581/3 der Gemarkung Wolfstein bilden den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M=1:1000 vom 14.01.2010 (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

Baugrenze:

Die Baugrenze für die Parzelle 17 wird dahingehend verändert, dass eine Bebauung der beiden Grundstücke mit 2 Wohngebäuden möglich wird.

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 6. Änderung des Bebauungsplans „Rötpoint“ nicht berührt und gelten unverändert.

§ 5

Inkrafttreten

Die 6. Satzungsänderung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung, den 19.01.2011


.....
Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



B. Begründung

1. Lage des Geltungsbereichs

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

Die Grundstücke Fl.-Nr. 581/1 & 581/3 der Gemarkung Wolfstein mit einer gesamten Größe von ca. 1.450 m² misst ca. 46 m maximal in der Breite in Ost-West-Richtung und ca. 34 m maximal in der Tiefe, die Höhenlagen bewegen sich zwischen ca. 685 und 690 m ü. NN.

Im Zuge der 6. Änderung wird die im ursprünglichen Bebauungsplan als eine Parzelle 17 ausgewiesene Fläche 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 zwei Wohnhäusern anstatt eines Gebäudes genutzt werden.

Dafür ist eine Änderung des Bebauungsplanes bezüglich der Baugrenze notwendig.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung erstreckt sich über die Flurnummern Fl.-Nr. 581/1 & 581/3 der Gemarkung Wolfstein innerhalb des Baugebietes „Rötpoint“ in einer Größe von ca. 1.450 m².

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 zwei 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 beide Parzellen vom südlichen Wendehammer aus innerhalb des Baugebiets geschaffen.

8. Immissionsschutz

Der Immissionsschutz wurde in der ursprünglichen Bauleitplanung bereits behandelt und wird von der 6. Änderung des Bebauungsplans „Rötpoint“ nicht berührt. Insbesondere gelten die unter Ziff. 3.7. des Bebauungsplans festgesetzten Auflagen für die bisherige Parzelle 17 auch für die Bebauung der beiden neuen Parzellen.

VERFAHRENSHINWEISE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 18.01.2010 die Änderung des Bebauungsplans „Rötpoint“ durch das Deckblatt Nr. 6 beschlossen und den Änderungsbeschluss gefasst.

1.1. Aufgrund geänderter Planung wurde in der Sitzung vom 11.10.2010 nochmals die Änderung des Bebauungsplans „Rötpoint“ durch Deckblatt Nr. 6 in der Fassung vom 11.10.2010 beschlossen.

2. Auslegung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 13 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Änderungsentwurf des Deckblattes Nr. 6 in der Fassung vom 18.01.2010 hat in der Zeit vom 09.03.2010 bis 09.04.2010 stattgefunden.

2.1. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 13 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Änderungsentwurf des Deckblattes Nr. 6 in der Fassung vom 11.10.2010 hat in der Zeit vom 12.11.2010 bis 17.12.2010 stattgefunden

3. Fachstellenbeteiligung

Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 01.03.2010 Gelegenheit gegeben, in einer angemessenen Frist (1 Monat) Stellung zu nehmen.

3.1. Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 27.10.2010 Gelegenheit gegeben, in einer angemessenen Frist (bis 17.12.2010) zur geänderten Planung Stellung zu nehmen.

4. Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen

In der Stadtratssitzung vom 17.01.2011 wurden die eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der Bürgerbeteiligung und Fachstellenanhörung behandelt.

5. Satzungsbeschluss

Die Stadt Freyung hat mit Beschluss vom 17.01.2011 die Änderung des Bebauungsplans „Rötpoint“ durch das Deckblatt Nr. 6 in der Fassung vom 11.10.2010 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Inkrafttreten

Der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblattes Nr. 6 wurde am 14.02.2011 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Deckblatt Nr. 6 mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Bauamt, Zi.Nr. 8.02 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Freyung, 19.01.2011

STADT FREYUNG

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



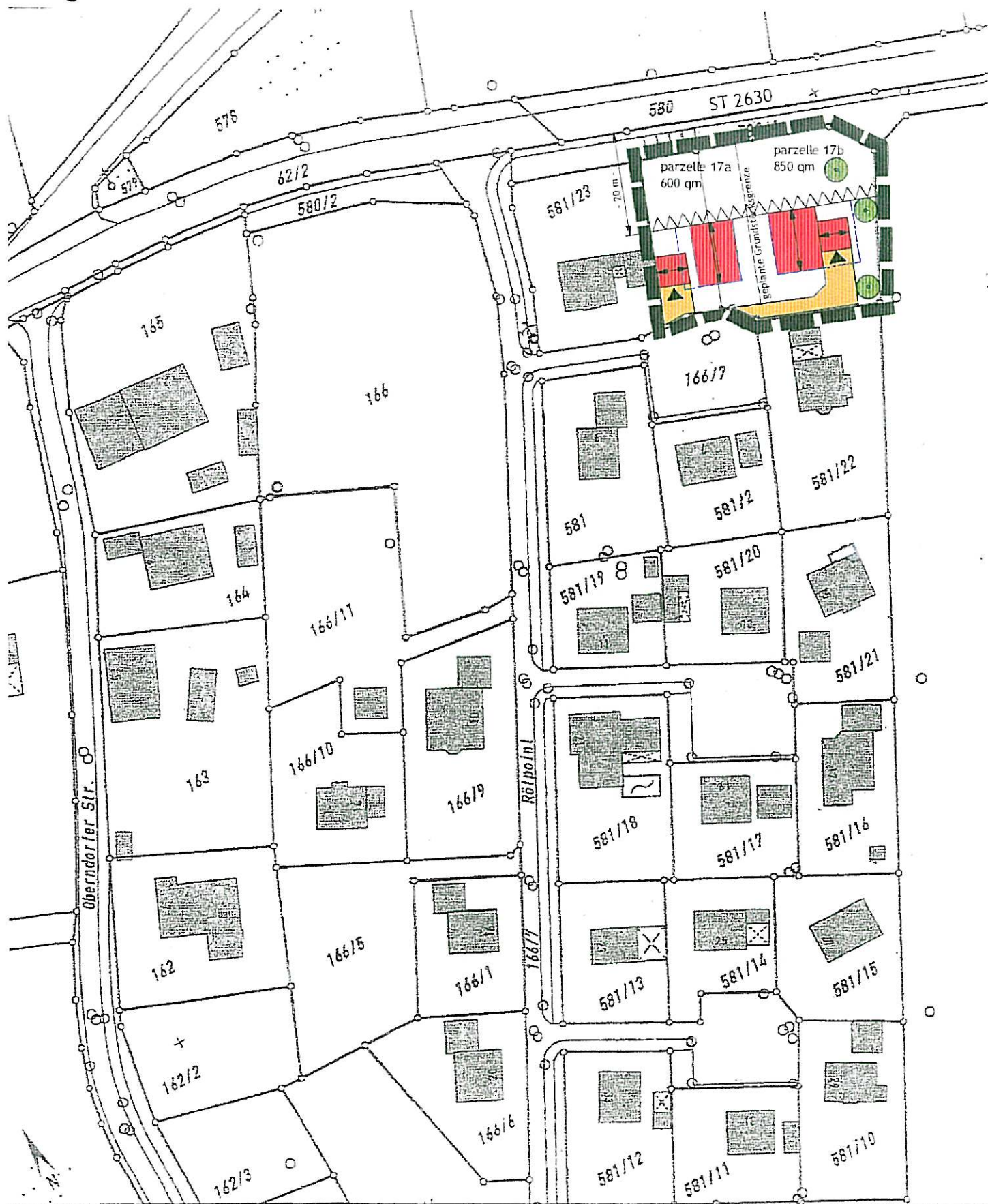
D. Anlagen

- 1 Lageplan M= 1:1000 mit Geltungsbereich der 6. Satzungsänderung und planlichen Festsetzungen vom 14.01.2010
- 2 Übersichtsplan M= 1:25.000
- 3 Lageplan M= 1:5000
- 4 Lageplan M= 1:1000
- 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungsplan "Rötpoint"

6. Änderung, M 1:1000 vom 14.10.2010

Anlage 1



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Wolfstein

Vermessungsamt Freyung, 16.03.2006

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.

Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.

Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.

Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

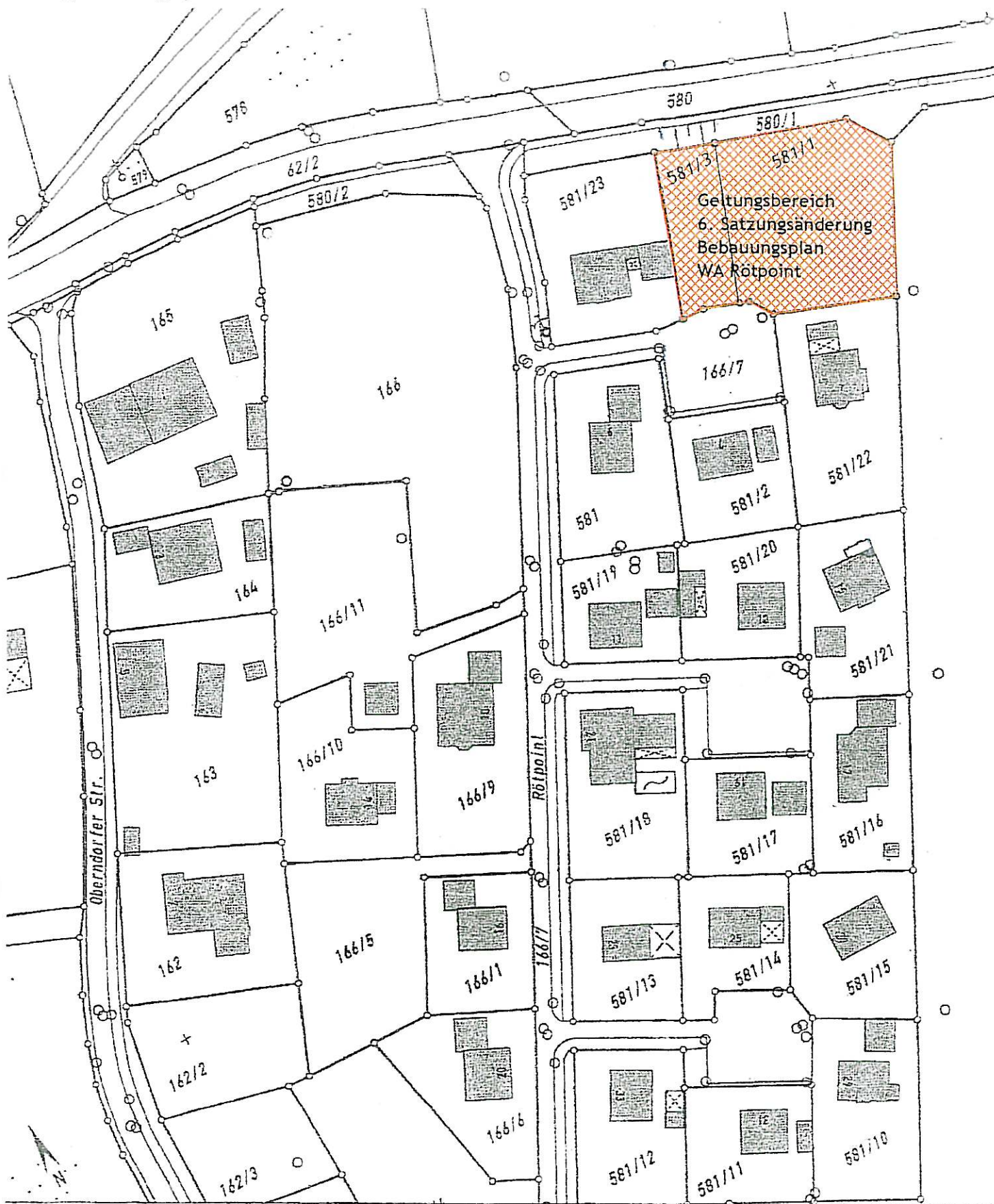
Anlage 2: Übersichtsplan 1/25.000



Anlage 3: Lageplan 1/5000



Anlage 4: Lageplan 1/1000



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Wolfstein

Vermessungsamt Freyung, 18.03.2008

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.

Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.

Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.

Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Anlage 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

