

Stadt Freyung



## **Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Perlesöd“**

### **Inhalt**

---

- A. Satzung**
- B. Begründung**
- C. Verfahrensvermerke**
- D. Anlagen**

# A.Satzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der aktuellen Fassung hat die Stadt Freyung folgende Satzung beschlossen:

## Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Perlesöd“

### § 1 Geltungsbereich

Der Teilbereich des Grundstücks Flurnummer 586 Gemarkung Wolfstein wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Perlesöd einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000 in der Fassung vom 14.01.2019 (Anlage 1). Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

1. Art der baulichen Nutzung Einfamilienhaus mit Doppelgarage
2. Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl GRZ 0,4<sub>max</sub>  
Geschossflächenzahl GFZ 1,2<sub>max</sub>  
Garagen sind außerhalb der Baugrenze zulässig
3. Bauweise offene Bauweise nach § 22 BauNVO
4. Gestaltung der baulichen Anlage max. Wandhöhe 7,5 m (an der Traufe)  
(Wandhöhe = Schnittpunkt Außenkante  
Mauer/Oberkante/Dachhaut ab dem bestehen  
natürlichen Gelände/Urgelände gem. Art 6 Abs. 4 BayBO)
5. Grünordnerische Festsetzungen
  - Versorgungsleitungen, die zur Erschließung der Wohnbebauung notwendig sind, sind zu bündeln.
  - Tiergruppenschädigende Anlagen wie z. B. Sockelmauern bei Zäunen sind unzulässig.
  - 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 an den bestehenden Regenwasserkanal anzuschließen. Aus ökologischen Gründen sollte Regenwasser in einer Regenwasserzisterne gesammelt werden.
  - Auf eine Anpassung der Bebauung an den natürlichen Geländeverlauf ist zu achten, größere Erdbewegungen (Aufschüttungen / Abgrabungen + / - 1,20) 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. Wobei bei einer Höhe ab 2,00 m ein Pflanzabstand von mindestens 4,00 m einzuhalten ist.
  - Zur Ortsrandeingrünung ist entlang der Parzellengrenzen zur freien Landschaft hin eine lockere Baum- und Strauchbepflanzung vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Ziel ist eine Einbindung von Gebäuden und Ortsrändern in das Landschaftsbild durch geeignete Pflanzmaßnahmen.



## 5.1 Anpflanzungen bzw. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind entsprechend der Plandarstellung im Lageplan und gemäß der festgesetzten Artenliste (Punkt 6) Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

Die Anlage der festgesetzten Pflanzungen ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Gebäudes durchzuführen.

## 5.2 Bodenschutz

Der Oberboden von Flächen, die von Baumaßnahmen betroffen sind, ist so zu schützen, dass er wiederverwendet werden kann. Anfallender Erdaushub ist schichtgerecht und getrennt von der Humusschicht zu lagern.

Gelagerter Aushub ist bei einer Lagerzeit > 1 Jahr durch Einsatz von Leguminosenmischung zu schützen. Nicht überbaute oder befestigte Flächen dürfen nicht mit schwerem Gerät befahren werden, so dass Bodenverdichtungen auf ein notwendiges Maß beschränkt werden. Lagerung von Bodenaushub, Material oder Baustelleneinrichtungen ist innerhalb dieser Fläche unzulässig.

## 6. Artenliste

Bei den Pflanzungen ist allgemein auf autochtones Pflanzgut und standortgerechte Arten zu achten. Für die in der Grünordnungsplanung festgesetzten Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

### Großbäume zur Ortstrandeingrünung

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

### Gehölze für Feldhecken

Wildobst:	
Birne	Pyrus pyraster
Holzapfel	Malus sylvestris
Quitte Cydonia oblonga	
Berberitze	Lonicera nigra

### Kleinwüchsige Bäume und Sträucher

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

### 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

Nuss

Ansaat für Böschungsbereiche

In Böschungsbereichen kann ein Saatgut mit schnell keimenden Arten zur raschen Sicherung gegen Erosion angesät werden, z.B. Mischung 1/3 Kräuter, 2/3 Gräser, autochthones Saatgut verwenden.

Auf autochthones Pflanzmaterial ist allgemein zu achten.

§ 1  
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am ..... in Kraft.

Freyung, den .....

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



## B.Begründung

### 1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Anlass und Zielsetzung der Planung ist eine Unterstützung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen innerhalb der Dorfgemeinschaft, sowie die Förderung von Eigentumsbildung, die langfristig einer Abwanderung aus den Dorfgebieten entgegenwirkt.

Durch eine Erweiterung der Bebauung am südwestlichen Rand von Perlesöd sollen 2 Parzellen für Wohnbebauung für junge Familien geschaffen werden.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hat die Stadt Freyung die Möglichkeit, mittels einer Entwicklungs- und Ergänzungssatzung einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Perlesöd mit einzubeziehen.

### 2. Lage des Grundstücks, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 586 Gemarkung Wolfstein.

### 3. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße Flurnummer 584 Gemarkung Wolfstein.

Die Anbindung an die öffentliche Abwasser- und Trinkwasserversorgung ist durch Sondervereinbarungen mit der Stadt Freyung geregelt.

Sämtliche Zufahrten und Wege müssen der DIN 14090 entsprechen.

### 4. Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Perlesöd“ umfasst einen Teilbereich des Grundstücks 586 der Gemarkung Wolfstein.

### 5. Naturschutz und grünordnerische Planungsinhalte

Die an den nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzenden Grünflächen des Geltungsbereiches der Entwicklungs- und 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 Flächen des Geltungsbereiches grenzen unmittelbar an best. Wohnbebauung an und wird derzeit als Grünfläche genutzt.

#### Schutzgut Wasser

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, die Baukörper dringen nicht ins Grundwasser oder in sonstige wasserführende Schichten oder Quellen ein. Auen werden von der Ortsabrundungssatzung nicht berührt.

Es sind Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorzusehen, eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwasser soll gesichert werden.

Stellplätze und private Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

#### Schutzgut Luft und Klima

Durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.



### Schutzgut Landschaftsbild

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 wird mittels grünordnerischer Festsetzungen die Ausbildung einer Ortsrandbegrünung sichergestellt.

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

### 7. Immissionsschutz

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

Angesichts des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes bzw. auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass die Bebauung keine Verschärfung der Konfliktsituation zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung mit sich bringt.



## C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 17.12.2018 die Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Perlesöd“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Perlesöd“ in der Fassung vom 14.01.2019 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 ..... bis ..... beteiligt.
3. Der Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Perlesöd“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Perlesöd“ in der Fassung vom ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Freyung, den .....  
Stadt Freyung,

(Siegel)

Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Freyung, den .....  
Stadt Freyung,

(Siegel)

Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister

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

Freyung, den .....  
Stadt Freyung,

(Siegel)

Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister



## **D. Anlagen**

Lageplan M 1 : 1000 vom 14.01.2019 mit Satzungsbereich

Topographische Karte M 1: 25 000

Lageplan M 1 : 2 000 Bestandsplan

Auszug aus Flächennutzungsplan



# Entwicklungs- und Ergänzungssatzung "Perlesöd"



Gemeinde: Stadt Freyung

Gemarkung: Wolfstein  
Reg.-Bezirk: Niederbayern



Übersichtsplan

1:5000

ENTWURF

VOM

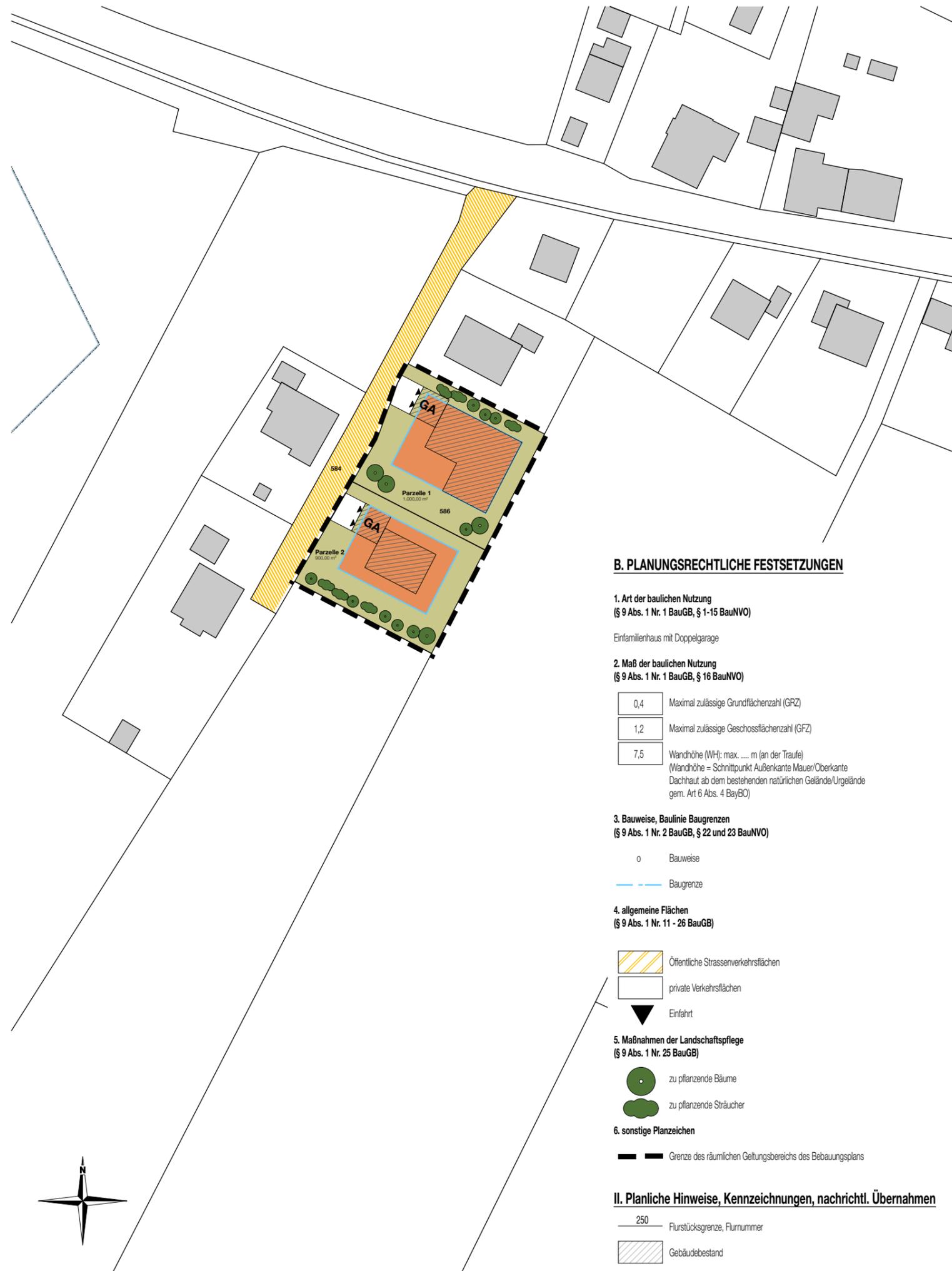
14.01.2019

M 1:1000

Städtebau:

**PPP Planungsgruppe GmbH**  
Werner J. Pauli & Christian Lankl  
Stadtplatz 14  
94078 Freyung

fon: 08551/9169660  
fax: 08551/9169666  
info@ppp-architekten.com





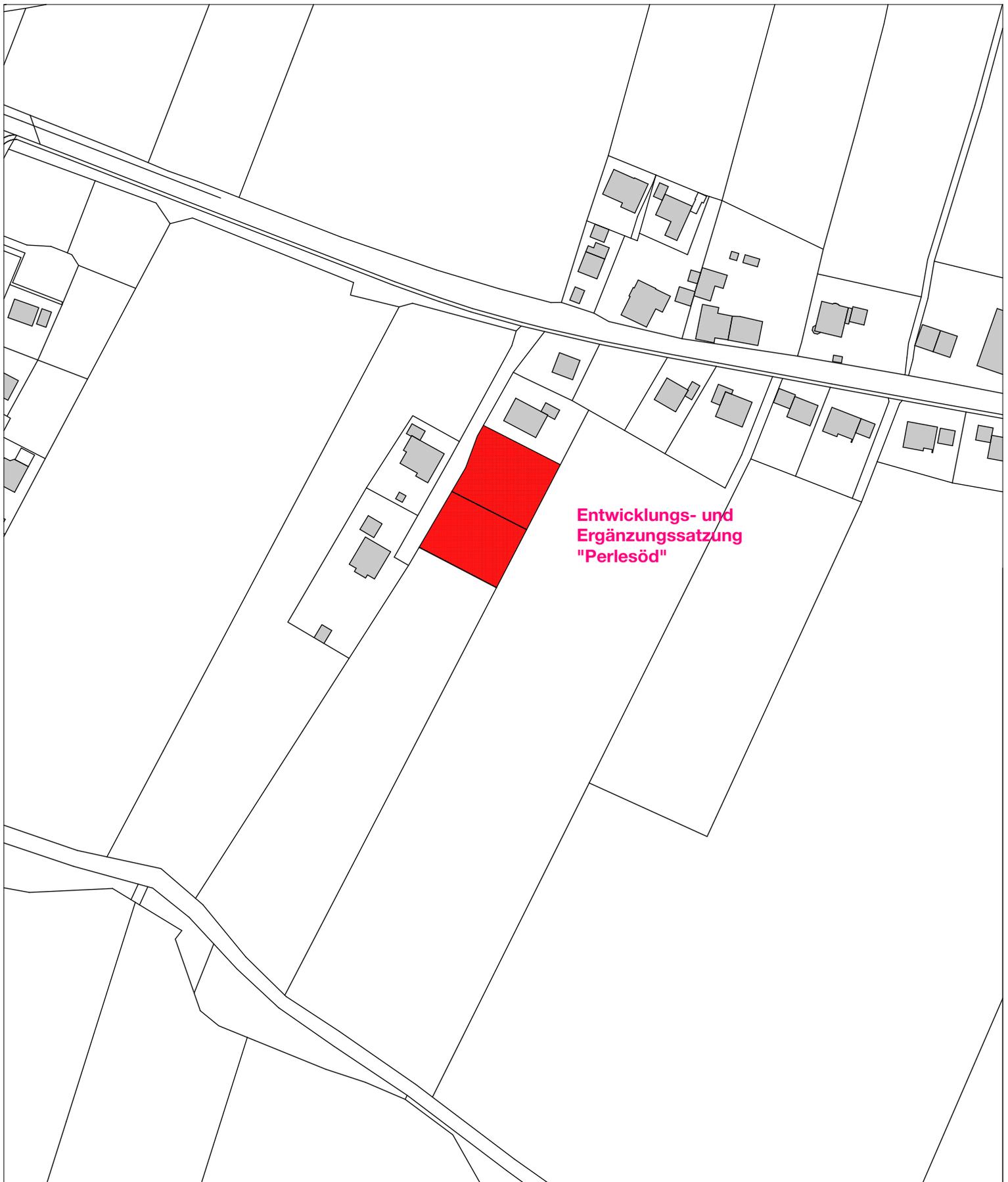
Entwicklungs- und Ergänzungssatzung

# Entwicklungs- und Ergänzungssatzung "Perlesöd"



Stand		<b>PPP Planungsgruppe GmbH</b>
14.01.2019	- Topographische Karte - M 1: 25.000	Werner J. Pauli & Christian Lankl Stadtplatz 14 94078 Freyung





## Entwicklungs- und Ergänzungssatzung "Perlesöd"



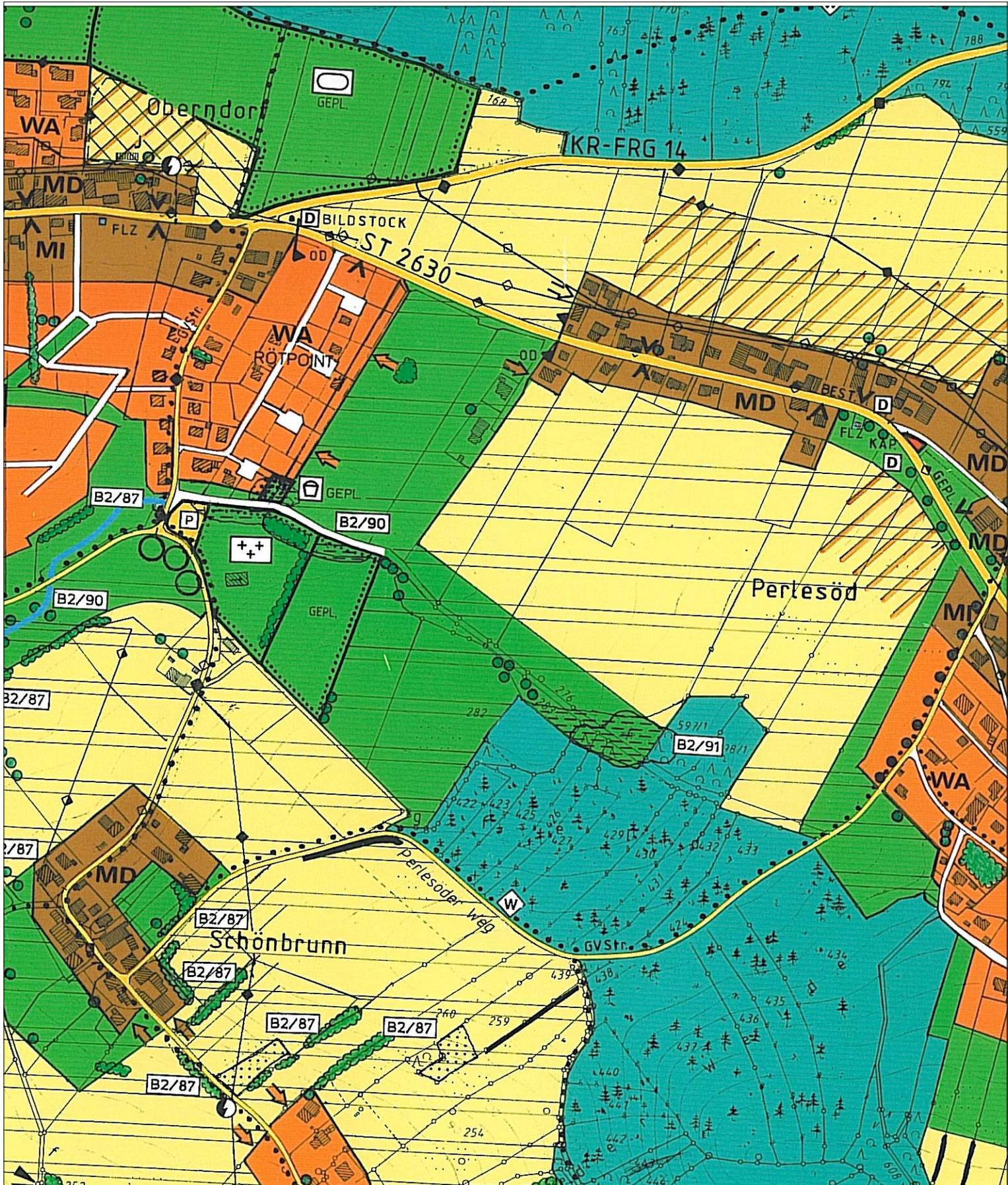
Stand

14.01.2019

- Lageplan -  
M 1: 2.000

**PPP Planungsgruppe GmbH**  
Werner J. Pauli & Christian Lankl  
Stadtplatz 14  
94078 Freyung





## Entwicklungs- und Ergänzungssatzung "Perlesöd"



Stand

14.01.2019

- Flächennutzungsplan -

**PPP Planungsgruppe GmbH**

Werner J. Pauli & Christian Lankl  
 Stadtplatz 14  
 94078 Freyung

