

ERGÄNZUNGSSATZUNG

AIGENSTADL II



STADT / GEMEINDE

FREYUNG

LANDKREIS

FREYUNG / GRAFENAU

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

INHALT:	Seite
A SATZUNG	02 – 09
B BEGRÜNDUNG	10 – 14
C VERFAHRENSVERMERKE	15 – 16
D ANLAGEN	17 – 25

ARCHITEKTEN

STADTPLANER

INGENIEURE

MARKTPLATZ 18
94065 WALDKIRCHEN
TELEFON 08581 9603-0
TELEFAX 08581 3671
MAIL info@ssp-architektur.de
www.ssp-architektur.de

ssp

SSP PLANUNG GMBH

BY AK STADTPLANERLISTE: NR. 40817, NR. 41616

A SATZUNG

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 G des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) hat die Stadt Freyung folgende Aufstellung beschlossen:

Ergänzungssatzung „Aigenstadt II

§ 1 Geltungsbereich

Das Flurstück mit der Flurnummer 4401 der Gemarkung Kumreut wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Aigenstadt einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1 000 vom 16.01.2023 (Anlage 8). Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung. Das Flurgrundstück mit der Flurnummer 4505 (5) der Gemarkung Kumreut wird diesbezüglich als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt. Die genaue Abgrenzung der Teilfläche ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan 1:1500 (Anlage 7).

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 Abs. 1 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

MD	Dorfgebiet § 5 BauNVO
----	--------------------------

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1.	0,6	Max. zulässige Geschossflächenzahl lt. Definition § 20 BauNVO
------	-----	--

2.2.	0,3	Max. zulässige Grundflächenzah lt. Definition § 19 BauNVO
------	-----	--

- 2.3. Höhe der baulichen Anlagen
WH 8,0
Max. zulässige Wandhöhe
Angabe in Metern über natürlicher Gelände-
oberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen
Außenwand mit der Dachhaut des jeweiligen
Baukörpers: 8,0 m
- 2.4. Dachform
Satteldach (SD) zulässig
- 2.5. Dachneigung
20° - 40° zugelassen

3. Garagen und Nebengebäude

- 3.1. Die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen
nach §§ 12 und 14 BauNVO wird nicht eingeschränkt.
- 3.2. Garagen und Nebengebäude nach
Art. 57 Abs. 1 Satz 1 dürfen die Baugrenze überschrei-
ten.

4. Abstandsflächen

Sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.




5. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

- 5.1.  offene Bauweise
- 5.2.  Baugrenze



6. Grünflächen

- 6.1.  Umgrenzung von Ausgleichsflächen mit Pflanzgebot

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- 7.1.  Zu erhaltender Baumbestand (gemäß textl. Festsetzung 9.1)
- 7.2.  Pflanzgebot von Bäumen (gemäß textl. Festsetzung Ziff. 9.3) nach Pflanzliste (gemäß textl. Festsetzung Ziff. 9.4) Standort frei wählbar
- 7.3.  Pflanzgebot für geschlossene Gehölzpflanzung (gemäß textl. Festsetzung Ziff. 9.3), nach Pflanzliste (gemäß textl. Festsetzung Ziff. 9.4)

8. Sonstige planliche Festsetzungen

- 8.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung
- 8.2.  Flächen die von Bebauung freizuhalten sind.
Anbauverbotszone FRG 6
gem. Art. 23 BayStrWG (vgl. Begrünung - Pkt. 3.7)

9. Grünordnerische 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. (Min. 15 cm Bodenfreiheit gemessen von Gelände bis Unterkante Zaun)
- 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 Regenwasserzisternen, (z.B.: zur Pflanzenbewässerung) ist erwünscht.
- 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.
- Die Anlage von geschotterten Flächen (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) in einer Gesamtgröße von mehr als 20 m² (Summe aller Schotterflächen) ist unzulässig.
- Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 2,5 m gegenüber dem Urgelände zur Gestaltung des gärtnerischen Umfeldes des Vorhabens sind unzulässig.
- Die Einrichtung technischer Böschungsbefestigungen (z.B. Betonmauern, Gabionen, etc.) im Bereich des gärtnerischen Umfeldes des Vorhabens ist unzulässig. Ggfs. sind gebietstypische Natursteine zu Böschungssicherung zu verwenden.

9.1. Artenschutz

Höhlenwohnende Tierarten

Baum Nr. 1 (vgl. Anlage 5) bleibt erhalten (Astloch)

Das Spaltenquartier (Fledermaus Tagesquartier) welches sich in Baum Nr. 4 (vgl. Anlage 5) befindet, wird aus dem Stammstück entnommen und an Baum Nr. 1 (vgl. Anlage 5) angebracht. Vor Entnahme des Stammstückes in Baum Nr. 4 (vgl. Anlage 5) ist sicherzustellen, dass dieses nicht besetzt ist.

Wiesenknopfameisenbläuling

Substrattransfer von Flur Nr. 4819 Gmk. Kumreut auf die Ausgleichsfläche Flur Nr. 4505 Gmk. Kumreut.

Pflegemaßnahmen zur Entwicklung des Wiesenknopfameisenbläulings und dessen Wirtspflanze werden durch eine zweimalige Mahd und eine Bewirtschaftungsruhe von Mitte Juni bis Ende August und kompletten Düngeverzicht umgesetzt ggf. wird mittels Mähgutübertragung eine Arten- und Strukturreiches Dauergrünland geschaffen.

9.2. Ausgleichsfläche auf externen Grundstück

Der Ergänzungssatzung werden aufgrund des Ausgleichsbedarfs Ausgleichflächen auf externen Grundstück außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung zugeordnet.

Diesbezüglich wird das Grundstück Flur-Nr. 4505 (T), Gemarkung Kumreut als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt.

Auf diesem Grundstück erfolgt der notwendige Ausgleich von Eingriffen in die Natur durch die geplante Bebauung im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen.

Durch die Substrat- und Mähgutübertragung wird der Ausgleich bezüglich des geschützten Biotops (Arten- und Strukturreiches Dauergrünland) geschaffen.

Der Ausgleich erfolgt 1:1 zur Baufläche, 476 m² max. bebaubare Fläche durch Festsetzung des Baufenster (vgl. Anlage 6) → 476 m² Ausgleichsfläche

Die Maßnahmen zum Ausgleich wie in Ziff. 9.1 aufgeführt, sind verbindlich durchzuführen.

Zeitliche Vorgaben

Die CEF Maßnahmen (vgl. textl. Festsetzung Ziff. 9.1) sind vor dem Eingriff umzusetzen.

Die Maßnahmen sind im Winter bzw. zeitigen Frühjahr umzusetzen, um den Eingriff so gering wie möglich zu halten.

Die vorgenannten grünordnerischen Maßnahmen einschließlich aller Vermeidungsmaßnahmen sollen möglichst zeitgleich mit den Eingriffen vorgenommen werden, sind jedoch spätestens in der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Vorhabenträger ist der Eingriffsverursacher.

9.3. Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept auf dem Planungsgebiet

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke werden als Grünfläche gärtnerisch angelegt und unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Zufahrt/Zugänge benötigt werden. Die gesamte versiegelte Fläche ist zu minimieren. Die Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.

Pro 400 m² Parzellenfläche ist ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen.

Entlang der Ostgrenze der Parzelle sind zur Ortsrandeingrünung mindestens zwei der festgesetzten Bäume sowie eine geschlossene Gehölzpflanzung zu pflanzen.

Arten und Qualitäten der Bäume sind gemäß der Pflanzenliste (vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 9.4.) auszuwählen.

Der Anteil von Nadelgehölzen darf nicht mehr als 10% der Gesamtbepflanzung betragen.

Im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche ist zum Abstand von Einfriedungen eine Zone von mind. 1,0 m als Stauraum für die Schneeräumung mit Gras anzusäen und von sonstiger Bepflanzung mit Ausnahme von Großbäumen freizuhalten.

Hinweis: Die Vorschriften der Art 47 und 48 AGBGB über Grenzabstände sind zu beachten. Hiernach ist für Gehölze über 2 m Höhe ein Grenzabstand von mindestens 2 m einzuhalten. Der Grenzabstand für Bäume von mehr als 2 m Höhe zu landwirtschaftlichen Grundstücken muss mindestens 4 m betragen. Dies gilt nicht für Kern- und Steinobst; hier gilt ein Grenzabstand von 2 m.

9.4. Artenliste

Fremdländische Koniferen wie Thujen oder Scheinzypressen, bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind nicht zulässig. Für Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen, auf privaten Grundstücken und auf Ausgleichsflächen sind folgende standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

Bäume I. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt,
Stammumfang in 1m Höhe: 14-16cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Linde
Fagus sylvatica	Rotbuche

Bäume II. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 1x verpflanzt
Stammumfang in 1m Höhe: 14-16cm

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Geschlossene Gehölzpflanzung:

10% Heister Mindestqualität 2x verpflanzt, Höhe 150 – 200cm,
wahlweise Solitärs, Mindesthöhe 100 cm
90% Sträucher, Mindestqualität verpflanzt, Höhe 60 – 100cm,

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose oder ähnlich
Sambucus nigra	Holunder

Obstbäume für private Flächen:

Äpfel: Graue französische Renette, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm Fromms, Goldrenett, Malarapfel, 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, Wangenheims, Frühzwetschge, The Czar

Auf autochthones Pflanzmaterial ist allgemein zu achten.
Die Pflanzungen sind freiwachsend zu gestalten, kein Rückschnitt, kein Formschnitt.

9.5. Flächenversiegelung, Versickerung von Oberflächenwasser

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

KFZ-Stellplätze, Terrassen und Wege um die Gebäude sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau zu gestalten z. B. aus Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge oder aus wassergebundener Decke. Nicht verschmutztes Dachflächenwasser und Hofflächenwasser sind, soweit bodentechnisch möglich, breitflächig, wenn dies nicht möglich ist, linienhaft in Mulden auf den betroffenen Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern.

**§ 4
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung,

(Siegel)

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

B BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Stadt Freyung durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereichs entsprechend geprägt sind.

Der Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 4401 möchte das Grundstück zur Eigennutzung bebauen. Somit wird der Abwanderung der dörflichen Regionen entgegengewirkt und Bauland für ansässige Familien geschaffen.

Bei dem Ortsteil in Aigenstadl liegt ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vor. Die Zahl der bestehenden Bauten besitzt ein gewisses Gewicht und ist Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur. Die vorhandene Bebauung bildet den Rahmen für das Einfügen der künftigen Baukörper.

Es ist keine Baulandausweisung in größerem Stil geplant. Bei der satzungsmäßigen Hereinnahme des Grundstücks mit der Flurnummer 4401 der Gemarkung Kumreut.

Bei dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt es sich um einen kleinen Bereich, der im Vergleich zur Gesamtfläche des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nur eine untergeordnete Bedeutung hat.

Die Abrundung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

2. Lage des/der Grundstücke/-s, Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am süd-/östlichen Ortsrand von Aigenstadl. Die Entfernung zum Ortskern von Freyung beträgt ca. 3,5 km. Das Planungsgebiet besitzt eine Hanglage Richtung Süden. Es erstreckt sich auf die Flurnummer 4401, Gemarkung Kumreut.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch bestehende Wohnbebauung.

Im Westen: Durch die Kreisstraße FRG 6 und darüber hinaus Wohnbebauung.

Im Osten: Durch landwirtschaftliche Nutzfläche und darüber hinaus durch bestehende Wohnbebauung.

Im Süden: Durch die bestehende Gemeindestraße und darüber hinaus durch landwirtschaftliche Nutzfläche.

3. Erschließung

3.1. Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße und darüber hinaus über die Kreisstraße FRG 6.

3.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Planungsgebiet ist ausreichend über das Versorgungsnetz der Stadt Freyung gesichert.

3.3. Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Freyung im Trennsystem.

Anfallendes Regenwasser ist soweit möglich auf dem eigenen Grundstück z.B. über Rioln zum Versickern zu bringen. Sofern überschüssiges Regenwasser in den Kanal eingeleitet wird, ist dies über ein Regenrückhaltesystem, in Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Freyung zu erfolgen.

3.4. Abfallwirtschaft

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband „Abfallwirtschaft Donau-Wald“ (ZAW).

3.5. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Bayernwerk AG.

3.6. Landwirtschaft

Die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe und genutzte Flächen gegebenenfalls ausgehende Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) sind nach Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahmen von den Bewohnern bzw. Bauwilligen zu dulden.

3.7. Kreisstraße – Anbauverbotszone

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Kreisstraße sind folgende Abstände einzuhalten:

- > Bis zu Gebäuden min. 10,0 m
- > Bis zu Aufschüttungen und Abgrabungen min. 5,00 m
- > Bis zu Stellplätzen min. 5,00 m
- > Bis zu stabilen Einzäunungen min. 5,00 m
- > Bis zu Bäumen min. 8,00 m
- > Bis zu Sträuchern min. 5,00 m

Zufahrten von künftigen Bauvorhaben müssen mit der Straßenverkehrsbehörde (Tiefbauamt) abgestimmt werden, sofern diese direkt von der Kreisstraße erfolgen.

Die bestehenden Vorgaben hinsichtlich der Sichtdreiecke bei Erschließungsstraßen (Zufahrten) sind zu beachten. Der Ein- und Auslenkungshalbmesser der Erschließungsstraße ist so zu bemessen, dass bei Ein- und Ausfahrten nicht die Gegenspur der Kreisstraße benutzt werden muss. RAL (Richtlinien für Anlagen von Landstraßen) sowie nach RASf 06 (Richtlinien für Anlagen von Staatsstraßen) sind zu beachten.

Oberflächenwasser aller Art (z.B. von Dächern oder Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf den Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Kreisstraße darf nicht behindert werden.

Wenn Grenzsteine in Ihrer Lage gefährdet, beschädigt oder beseitigt werden, ist die zuständige Vermessungsdienststelle einzuschalten. Die entlang der des Baugrundstücks befindlichen Verkehrszeichen der Kreisstraße sind zu dulden.

Eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer der Kreisstraße durch eine Blendung über Photovoltaikanlagen muss ausgeschlossen sein oder aber es ist dafür Sorge zu tragen, dass diese durch die Elemente der Photovoltaikanlagen nicht geblendet oder irritiert werden.

4. Umweltschutz

4.1. Inhalt und Ziele

Das Planungsgebiet liegt am Rande der Ortschaft Aigenstadl in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Bebauung in einer Entfernung von ca. 100 m zum Ortskern von Aigenstadl.

Die Ortschaft Aigenstadl soll durch eine weitere Bauparzelle erweitert werden.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 975 m².

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Flächen des Geltungsbereiches grenzen unmittelbar an die bestehende Bebauung an und werden bereits als Garten genutzt. Es handelt sich daher um eine privat genutzte Grünfläche. Auf dem Grundstück befinden sich Obstbäume (vgl. Anlage 5). Ein Baum ist dauerhaft zu erhalten (vgl. textl. Festsetzungen Ziff. 9.1)

Schutzgut Boden

Derzeit handelt es sich um eine nicht versiegelte Grünfläche, die Versiegelung und Bebauung der Fläche auf dem Grundstück wird jedoch durch die Festsetzung der offenen Bauweise und der Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt.

Schutzgut Wasser

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, der Baukörper dringt nicht ins Grundwasser oder in sonstige wasserführende Schichten oder Quellen ein. Auen werden von der Ergänzungssatzung nicht berührt. Auf der Parzelle sind Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorzusehen. Eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwässer auf dem Grundstück selbst ist durch die Festsetzung der offenen Bauweise gesichert. 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 Fläche der Ergänzungssatzung „Aigenstadl II“ grenzt unmittelbar an eine bestehende Bebauung an. Die Bebauung berührt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken und Hanglagen, noch werden landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen.

4.2. Bauleitplanung

Der Bereich der Ergänzungssatzung wird im Flächennutzungsplan als „Dorfgebiet (MD)“ ausgewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt 36 erfolgt im Parallelverfahren.

Der Flächennutzungsplan zeichnet keine parzellenscharfe Linie nach, so dass ein gewisser Toleranzbereich herrscht, der zur Optimierung oder besseren Ausnutzung von bebaubaren Flächen herangezogen werden kann.

Die Widmung „Dorfgebiet (MD)“ gemäß § 5 BauNVO wird im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung übernommen.

4.3. Planerische Beurteilung und Maßnahmen

Der § 34 BauGB regelt die städtebaulichen Belange, wonach sich eine Bebauung sowohl nach „Art und Maß“ als auch in seiner „Eigenart“ in die nähere Umgebung einfügen muss.

Die vorliegende Ergänzungssatzung gibt lediglich die bauliche Ausdehnung in die Umgebung und die damit verbundene Ausbildung des Ortsrandes vor. Hierfür wurden unter anderem die Baugrenzen der Wohngebäude festgesetzt.

Dabei sollen Nebengebäude und Garagen vorzugsweise am Ortsrand angeordnet werden. Die Zulässigkeit von Nebengebäuden und Garagen nach §§ 12 und 14 BauNVO wird aus diesen Gründen ausdrücklich nicht eingeschränkt.

C VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Freyung hat am 11.04.2022 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Aigenstadl II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am im ortsüblich bekannt gemacht.

2. Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von bis öffentlich ausgelegt. Von bis wurde der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung des Satzungsentwurfes im Rathaus Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 Art. 1. BauGB).]

Ort und Dauer der Auslegung wurden am imortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig [von bis] wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB [§ 13 Abs. 2 Nr. 3 Art. 1. BauGB] um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

3. Erneute Auslegung und Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von bis öffentlich ausgelegt. Von bis wurde der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung des Satzungsentwurfes im Rathaus Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 Art. 1. BauGB).]

Ort und Dauer der Auslegung wurden am imortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig [von bis] wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB [§ 13 Abs. 2 Nr. 3 Art. 1. BauGB] um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

4. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am den Satzungsbeschluss als Ergänzungssatzung „Aigenstadl II“ beschlossen.

Ausgefertigt

Freyung, den

(Siegel)

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am durch ortüblich bekannt gemacht.

Die Ergänzungssatzung „Aigenstadl II“ ist damit in Kraft getreten.

Freyung, den

(Siegel)

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

D ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtsplan M 1 : 2 500 mit Hinweis auf Plangebiet

Anlage 2: Lageplan M 1 : 1 000 mit Hinweis auf Plangebiet

Anlage 3: Auszug aus Flächennutzungsplan M 1 : 5 000

Anlage 4: Luffoto mit Biotopkartierung mit Denkmäler M 1 : 2 000

Anlage 5: Karte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung_ Baumbestand M 1 : 1 000

Anlage 6: Karte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung M 1 : 1 000

Anlage 7: Karte externe Ausgleichsfläche M : 1 : 1 500

Anlage 8: Planzeichnung M 1 : 1 000 vom 16.01.2023
mit Satzungsbereich und Grünordnung

ANLAGE 1

Übersichtsplan
mit Hinweis auf Plangebiet _ M 1 : 2 500



ANLAGE 2

Lageplan _ M 1 : 1 000



ANLAGE 3

Auszug aus Flächennutzungsplan _ M 1 : 5 000



ANLAGE 4

Auszug Luffoto
mit Biotopkartierung und Denkmalkarte _ M 1 : 2 000



ANLAGE 5

Karte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung _ Baumbestand _
M 1 : 1 000



ANLAGE 6

Karte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung _ M 1 : 1 000



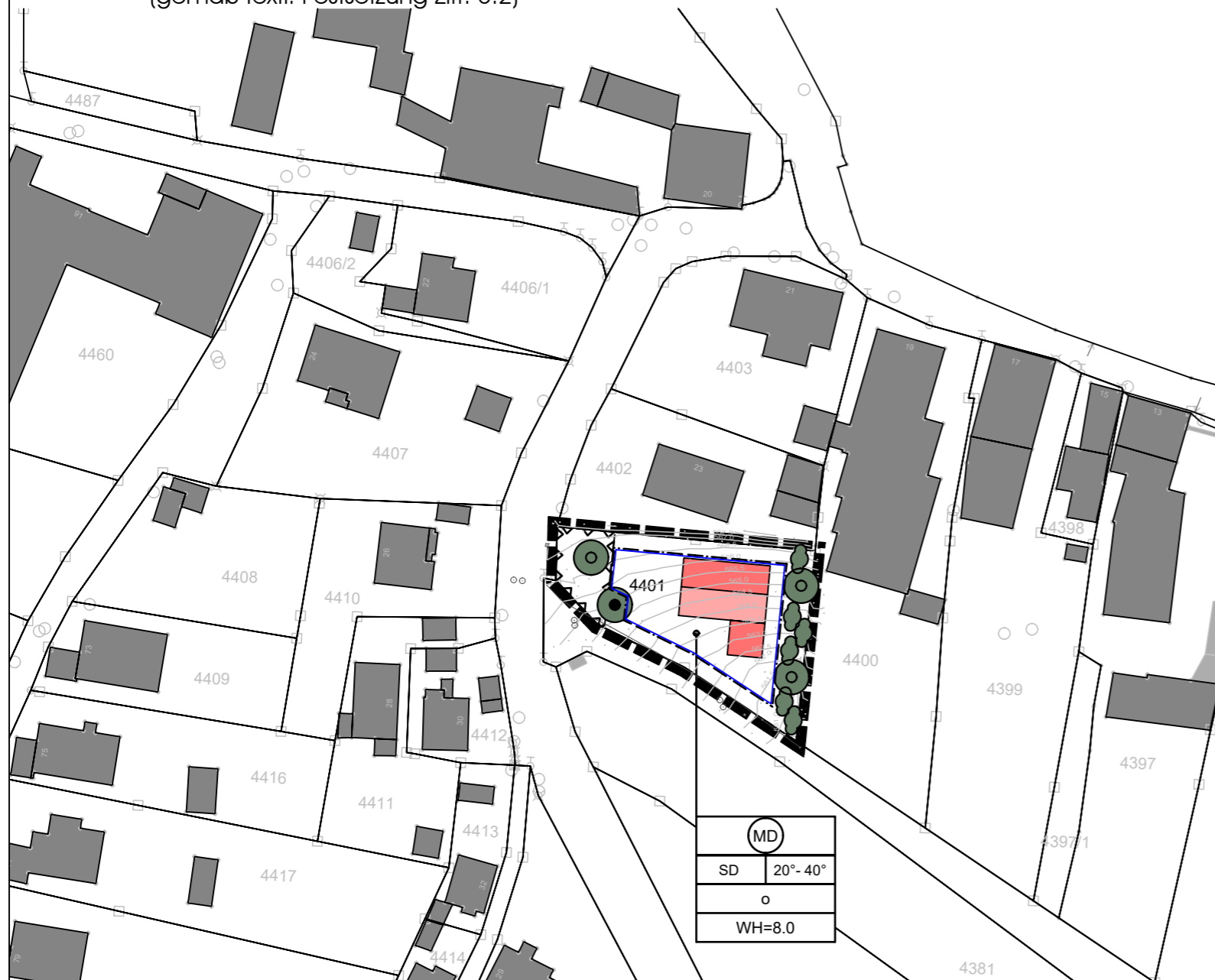
ANLAGE 7

Karte externe Ausgleichsfläche _ M 1 : 1 500



LEGENDE

- mögliche Grundstücksgrenze
- ==== Baugrenze (gemäß textl. Festsetzung Ziff. 5.2)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung (gemäß textl. Festsetzung Ziff. 8.1)
- Grundstücksgrenze
- 4401 Flurnummer
- bestehendes Gebäude
- mögliche Bebauung
- Zu erhaltender Baumbestand (gemäß textl. Festsetzung Ziff. 9.1)
- Pflanzgebot von Bäumen (gemäß textl. Festsetzung Ziff. 9.3) nach Pflanzliste (gemäß textl. Festsetzung Ziff. 9.4) Standort frei wählbar
- Pflanzgebot für geschlossene Gehölzpflanzung (gemäß textl. Festsetzung Ziff. 9.3) nach Pflanzliste (gemäß textl. Festsetzung Ziff. 9.4)
- ~ Anbauverbotszone FRG 6 gemäß BayStrWG (gemäß textl. Festsetzung Ziff. 8.2)



ERGÄNZUNGSSATZUNG



AIGENSTADL II

GEMEINDE STADT FREYUNG
 LANDKREIS FREYUNG / GRAFENAU
 REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

ANLAGE 8
 PLANZEICHNUNG MIT SATZUNGSBEREICH UND GRÜNORDNUNG M 1 : 1 000

STAND DER PLANUNG

VORENTWURF	WALDKIRCHEN, DEN	19.05.2022
ENTWURF	WALDKIRCHEN, DEN	02.08.2022
ERGÄNZUNG	WALDKIRCHEN, DEN	16.01.2023

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

MARKTPLATZ 18
 94065 WALDKIRCHEN
 TELEFON 08581 9603-0
 TELEFAX 08581 3671
 info@ssp-architektur.de
 www.ssp-architektur.de



SSP PLANUNG GMBH

BY AK STADTPLANERLISTE: NR. 40817, NR. 41616