

Stadt Freyung



Ergänzungssatzung „Neureut-Ost II“

Inhalt	Seite
A. Satzung	2-3
B. Begründung	4-5
C. Verfahrensvermerke	6-7
D. Anlagen	8

A. Satzung

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) hat die Stadt Freyung folgende Änderung beschlossen:

Ergänzungssatzung „Neureut-Ost II“

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit der Flurnummer 4039 und 4039/1 der Gemarkung Kumreut. Diese Flurstücke liegen im WA-Bereich des Flächennutzungsplans im Bereich Neureut (Stadt Freyung). 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.

§ 3

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung: Wohngebiet „WA“
2. Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl GRZ 0,4
3. Bauweise: offene Bauweise nach § 22 BauNVO
4. Gestaltung der baulichen Anlagen: entfällt
5. Festlegung einer nördlichen und westlichen Baugrenze, außerhalb der Baugrenze sind Zufahrten, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auch zulässig.
6. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (Zufahrten, Terrassen) ist in Regenwasserzisternen mit ausreichender Dimensionierung zu speichern (Brauchwassernutzung). Die Überläufe sind gedrosselt dem gemeindlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Ein rechnerischer Nachweis über die ausreichende Dimensionierung der

- Regenwasserzisterne ist über ein Fachbüro zu führen und den Bauantragsunterlagen beizulegen.
7. Die Erschließung soll vorrangig über die Fl.Nr. 4040 erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Erschließung über das Grundstück Fl.Nr. 4040 kein Anspruch auf Verbesserung bzw. Ertüchtigung der Erschließungsstraße abgeleitet werden kann.
8. Grünordnerische Festsetzungen:
- a. Versorgungsleitungen, die zur Erschließung der Wohnbebauung notwendig sind, sind zu bündeln.
 - b. Sockelmauern als Einfriedungen sind ausgeschlossen, der Zaunabstand zur Geländeoberkante muss mindestens 15cm betragen.
 - c. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Maß von max. 1,5m zu begrenzen, der abgetragene Humus ist schichtgerecht zu lagern und wieder einzubauen.
 - d. Technische Böschungsbefestigungen (z.B. Gabionen, Betonmauern) sind untersagt.
 - e. Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist durch Verwendung sickerfähiger Beläge bei Zufahrten, Wegen und Parkplatzflächen zu erhalten.
 - f. Zulässig sind wassergebundene Oberflächen, Rasengittersteine, Rasenfugen und dergleichen.
 - g. 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.
 - h. Ziel ist die Einbindung von Gebäuden und Ortsrändern in das Landschaftsbild durch geeignete Pflanzmaßnahmen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Ergänzungssatzung tritt am Tag Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung, den _____

(Siegel)

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Anlass und Zielsetzung der Planung ist, für das Wohngebiet „Neureut-Ost“ eine bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

2. Lage des Grundstücks, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Nord-Osten von Neureut und umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 4039/1 der Gemarkung Kumreut. Das Grundstück ist laut Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereich beträgt ca. 945m².

3. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße Fl.Nr. 4040.

Die Wasserversorgung ist über die Wassergenossenschaft Neureut geregelt, das Abwasser wird über den vorhandenen Gemeindekanal entsorgt.

4. Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Neureut-Ost II“ umfasst die Flurnummer wie unter Punkt 2 angegeben. Die Art der baulichen Nutzung ist durch den gültigen Flächennutzungsplan festgesetzt.

5. Naturschutz und grünordnerische Planungsinhalte

Die an den nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile angrenzenden Grünflächen des Geltungsbereichs „Neureut-Ost II“ 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 Geltungsbereichs grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Schutzgut Boden

Die Fläche ist derzeit nicht versiegelt, die Versiegelung und Bebauung wird jedoch durch eine Festsetzung der GRZ von ca. 0,4 auf ein vertretbares Maß begrenzt. Ebenso wird die Veränderung des Urgeländes durch eine Beschränkung von Auf- und Abtrag minimiert.

Schutzgut Wasser

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, Baukörper dringen nicht in das Grundwasser oder in sonstige wasserführenden Schichten oder Quellen ein.

Es sind Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorzusehen, eine möglichst flächige Versickerung des Oberflächenwasser auf dem Grundstück selbst, ist durch die Festsetzung der GRZ auf max. 0,4 gesichert.

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 „Neureut-Ost II“ ist Bestandteil des Wohngebiets „WA Neureut“ und trägt durch Ihre Teilung zur Verdichtung und sichtlichen Ortsabrundung bei. Durch Ihre Teilung werden keine landschaftsprägenden Elemente beeinträchtigt. Durch geeignete Bepflanzungen auf dem Grundstück wird mittels grünordnerischen Festsetzungen die Ausbildung der Ortsrandeingrünung sichergestellt. Es handelt sich um einen geringfügigen Eingriff in das Schutzgut Landschaft.

7. Immissionsschutz

In der unmittelbaren Nähe befindet sich das „GE Neureut“.

Zur Sicherung und zur Einhaltung der schalltechnischen Vorschriften, sowie zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung wurde auf Grundlage des Bebauungsplanes eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 19.03.2001 (Bericht Nr. 47299/1) mit Ergänzung vom 04.09.2001 (Bericht Nr. 47299/2) erstellt. Bei allen Phasen ist eine Unterschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte gegeben, so dass nicht mit Konfliktsituationen zwischen Wohnbebauung und Gewerbe zu rechnen ist.

C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Freyung hat in seiner Sitzung am 31.03.2025 den Aufstellungsbeschluss zur Ergänzungssatzung „Neureut-Ost II“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 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 „Neureut-Ost II“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung „Neureut-Ost II“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom die Ergänzungssatzung „Neureut-Ost II“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Freyung, den

(Siegel)

.....

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Freyung, den

(Siegel)

.....

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

6. Der Beschluss über die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Neureut-Ost II“ wurde am 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

(Siegel)

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

D. Anlagen

Anlage 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1:5000 mit Geltungsbereich

Anlage 2: Lageplan M 1:5000

Anlage 3: Lageplan M 1:1000

Anlage 4: Lageplan M1:1000 vom 22.07.2025 mit Geltungsbereich und Baugrenzen

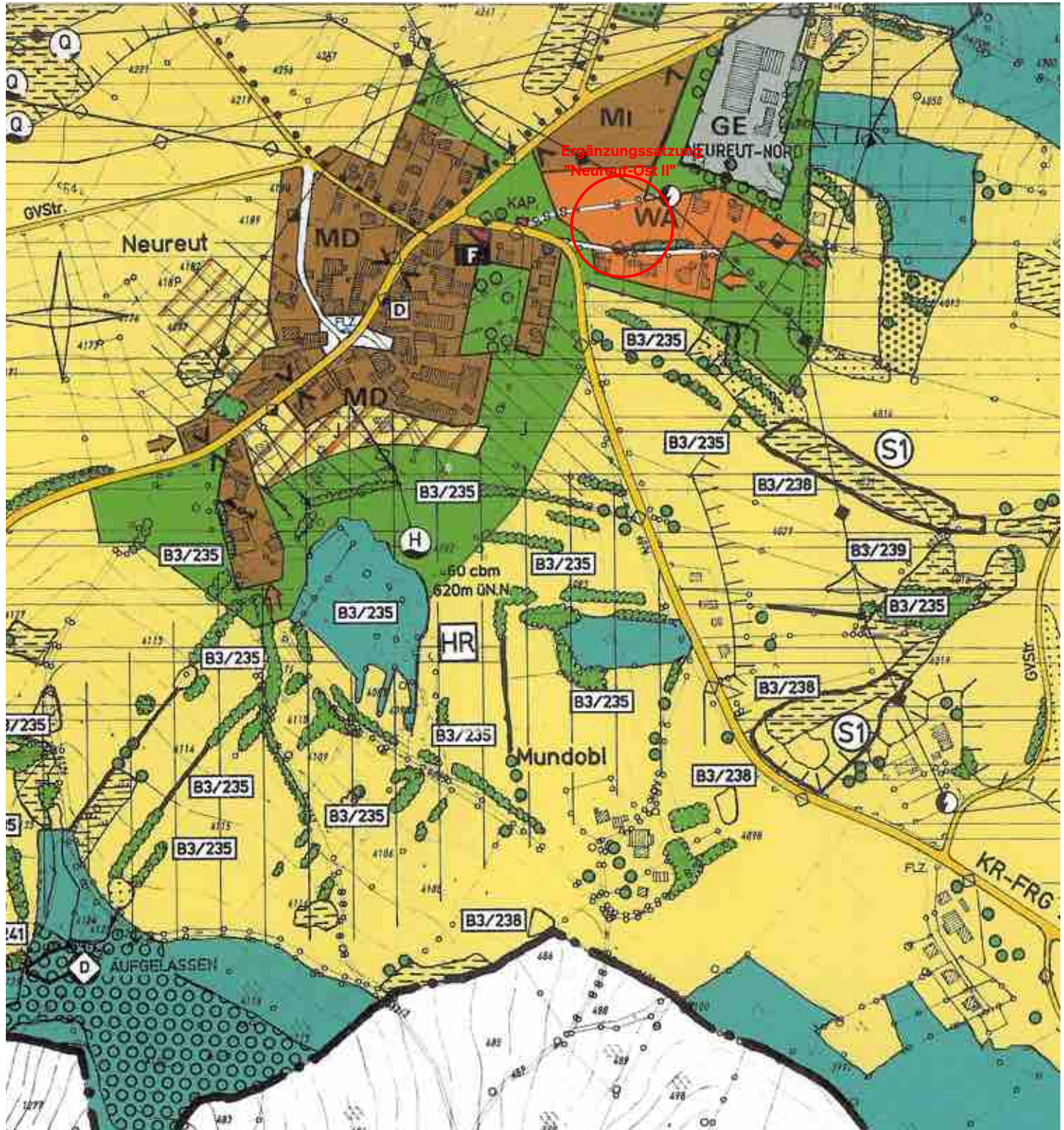
Anlage 5: Luftbild M 1:1000 vom 22.07.2025 mit Geltungsbereich und Baugrenzen

Ergänzungssatzung "Neureut-Ost II"

Datum
22.07.2025

Maßstab
1:5000

Anlage 1 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich

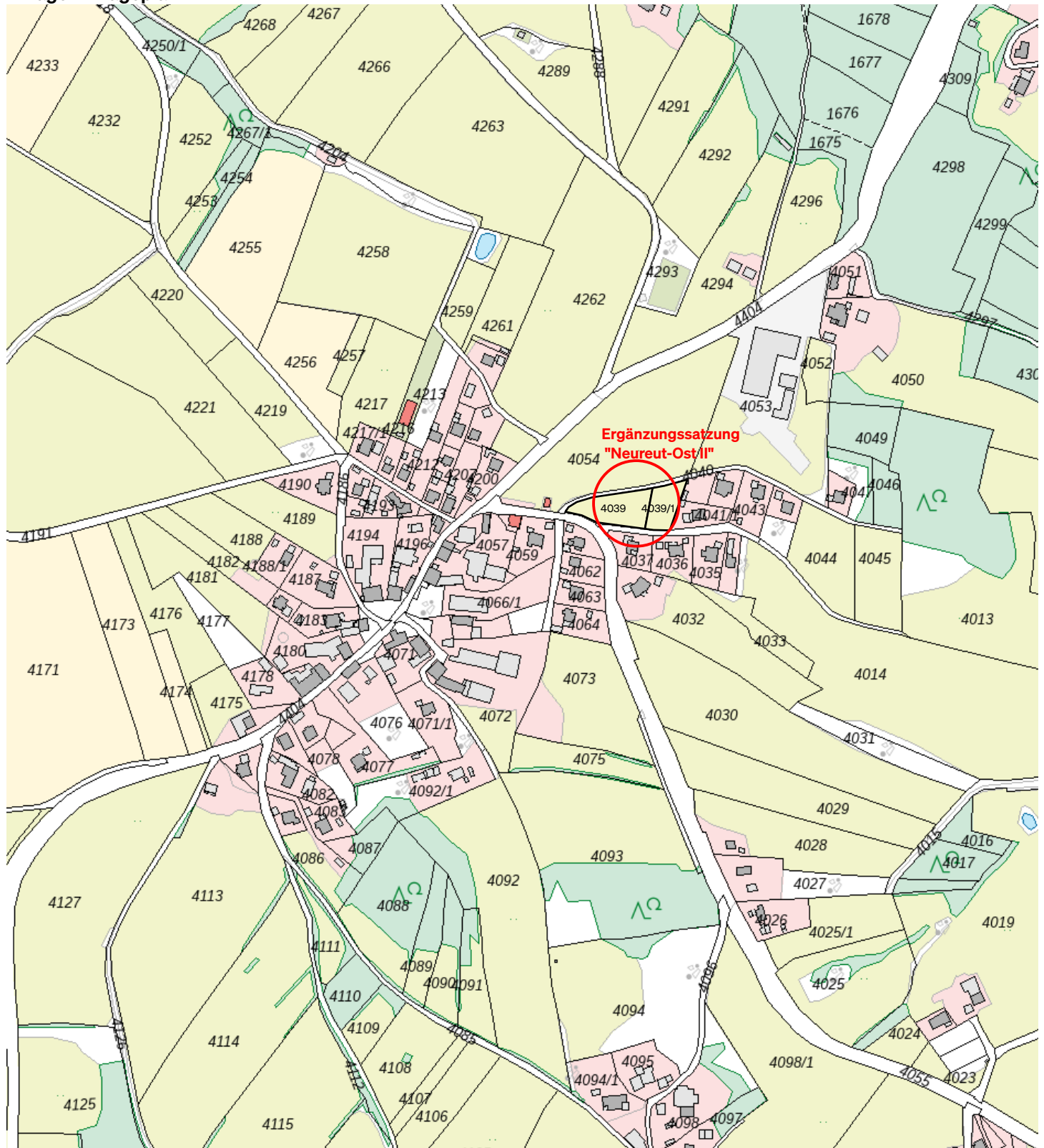


Ergänzungssatzung "Neureut-Ost II"

Datum
22.07.2025

Maßstab
1:5000

Anlage 2 - Lageplan

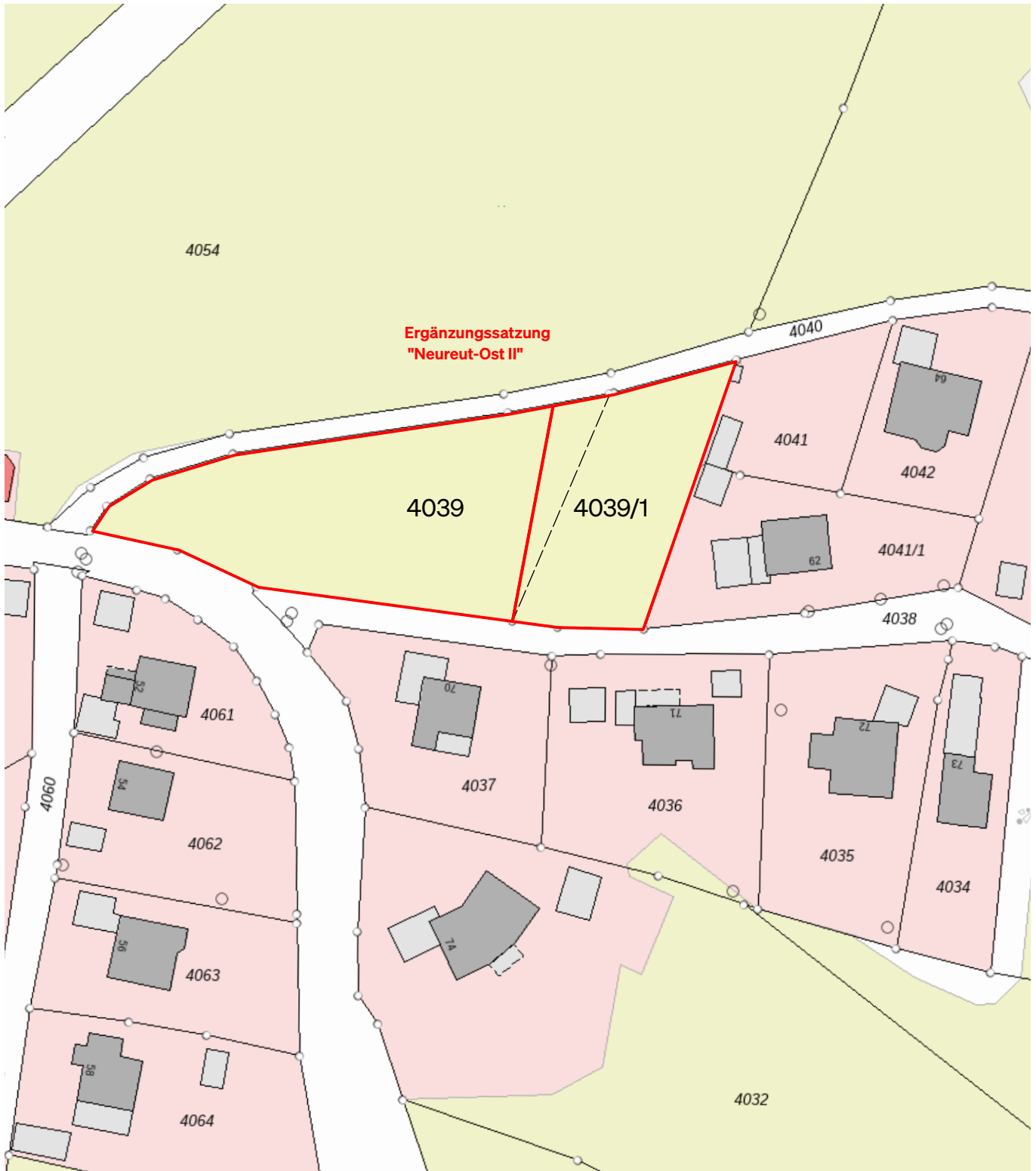


Ergänzungssatzung "Neureut-Ost II"

Datum
22.07.2025

Maßstab
1:1000

Anlage 3 - Lageplan

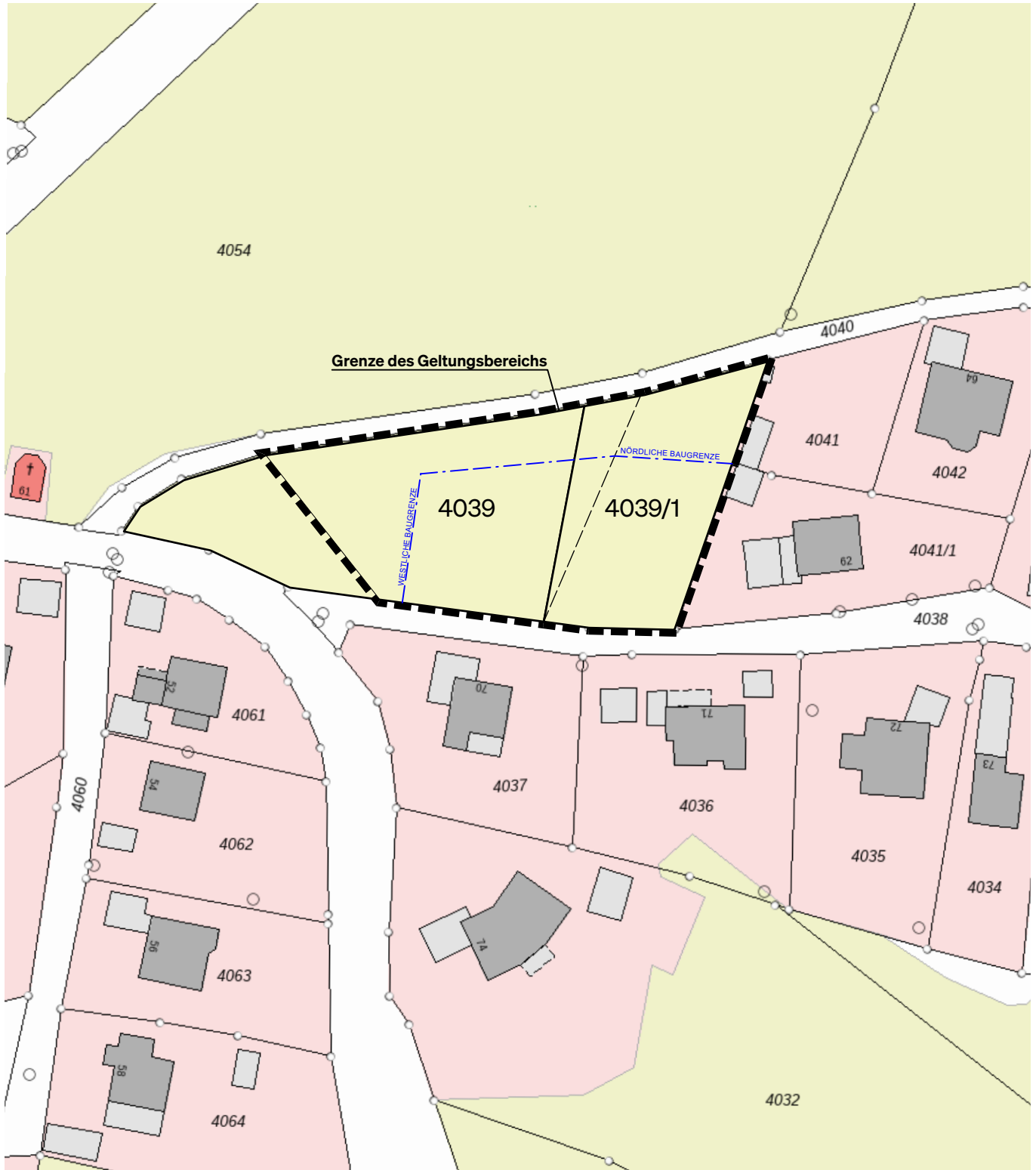


Ergänzungssatzung "Neureut-Ost II"

Datum
22.07.2025

Maßstab
1:1000

Anlage 4 - Lageplan mit Geltungsbereich und Baugrenzen



Ergänzungssatzung "Neureut-Ost II"

Datum
22.07.2025

Maßstab
1:1000

Anlage 5 - Luftbild mit Geltungsbereich und Baugrenzen

