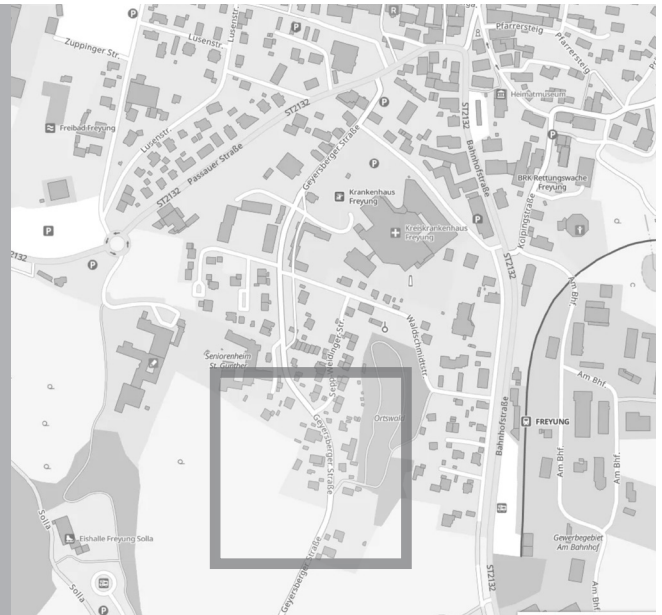


STADT FREYUNG

Ergänzungssatzung „Geyersberger Straße“ § 34 BauGB



ENTWURF



Städtebau:

ppp planungsgruppe gmbh
Werner J. Pauli & Christian Lankl
Stadtplatz 14
94078 Freyung
fon: 08551 / 9169660
fax: 08551 / 9169666
info@ppp-architekten.com

VORABZUG

Entwurf
15.05.2025

Inhalt

A.	Satzung	3
1.	Festsetzungen durch Text	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.2	Bauweise	3
1.3	Maß der baulichen Nutzung	3
1.4	Grünordnung	3
1.5	Flächenversiegelung, Ableitung von Oberflächenwasser	5
1.6	Einfriedungen	5
2.	Festsetzungen durch Planzeichen	6
2.1	Maß der baulichen Nutzung	6
2.2	Grünordnung	6
2.3	Sonstige Planzeichen	6
3.	Hinweise durch Text	7
3.1	Amt für Landwirtschaft und Ernährung	7
3.2	Brandschutz/Feuerwehzufahrten:	7
3.3	Bodendenkmäler:	7
4.	Hinweise durch Planzeichen	8
4.1	Lageplan	8
B.	Planteil	9
C.	Verfahrensblatt	10
D.	Begründung	11
1.	Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplans	11
2.	Flächennutzungsplan	11
3.	Lage des Grundstücks, Geltungsbereich	11
4.	Erschließung	11
5.	Wasserversorgung	11
6.	Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbeseitigung	12
7.	Brandschutz/Löschwasserversorgung	12
8.	Energieversorgung	12
9.	Abfallwirtschaft	12
10.	Altlasten	12
11.	Denkmalschutz	12
12.	Umweltschutz	12
12.1	Inhalt und Ziele	12
12.2	Schutzgut Arten und Lebensräume	12
12.3	Schutzgut Boden	13
12.4	Schutzgut Wasser	13
12.5	Schutzgut Luft und Klima	13
12.6	Schutzgut Landschaftsbild	13
12.7	Schutzgüter Kultur- und Sachgüter Bodendenkmalpflege	13
E.	Anlagen	13

A. Satzung

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) erlässt die Stadt Freyung folgende Satzung:

„Ergänzungssatzung Geyersberger Straße“

§ 1

Geltungsbereich

Das Grundstück mit der Flurnummer 424/4 der Gemarkung Freyung wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Aufeld an der Geyersberger Straße einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1:1.000 im Planteil B.

Der Planteil B zur „Ergänzungssatzung Geyersberger Straße“ mit Plandatum 15.05.2025 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 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

Festsetzungen

1. Festsetzungen durch Text
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
 - 1.2 Bauweise
Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
 - 1.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl
GRZ 0,3
 - 1.4 Grünordnung
 - 1.4.1 Grünflächen
Die Anlage von geschotterten Flächen / Steingärten (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) ist unzulässig.

1.4.2 Gehölzarten und Qualitäten

Auf den Grünflächen sind ausschließlich gebietsheimische (autochthone) Gehölzarten zulässig. Entsprechende Arten sind in den nachstehenden Listen aufgeführt:

Bäume I. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche		

Bäume II. Wuchsordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche

Sowie standortgerechte und heimische Sorten von Obstbäumen.

Sträucher

Corylus avellana	Hasel	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Kreuzdorn	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		

1.4.3 Herkunft der Gehölze

Zu verwenden sind Herkünfte aus Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland. Bei den Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen (FoVG) kann auch Forstware als autochthones Material verwendet werden, sofern sie von Erntebeständen aus folgenden ökologischen Grundeinheiten stammt: 26 (Frankenwald, Fichtelgebirge und Steinswald), 28, 36 (Oberpfälzer Wald, Oberpfälzer Becken- und Hügelland) sowie – bevorzugt – 37 (Bayerischer Wald).

1.4.4 Nicht zulässige Gehölze

Nicht standortgerechte, hochwüchsige Gehölzarten mit bizarren Wuchsformen, auffällige Laub- und Nadelfärbungen, sowie Trauer-, Säulen- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Wacholder, Scheinzypressen o.ä.) ist unzulässig.

1.4.5 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Oberflächenbefestigungen werden nur im erforderlichen Umfang hergestellt. Versiegelnde Asphalt- oder Betonbeläge sind unzulässig. Es sind wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden.
- Der Boden wird schichtgerecht gelagert und der Oberboden wird im Bereich der Freiflächen wieder eingebaut.
- Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten und darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden.
- Für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind warmweiße LED-Leuchten zur Reduzierung der Insektenverluste einzusetzen. Es ist darauf zu achten, dass die Lichtstrahlung weitestgehend nach unten erfolgt.
- Zufahrten und Stellplätze sind zwingend wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. als wasser-gebundene Wegedecke, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Pflaster mit weiten Fugen oder Schotterrasen).

1.4.6 Schutz von nachtaktiven Insekten

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen ausschließlich „insektenfreundliche“ Lampen mit einem Spektralbereich > 400nm (z.B. LEDs, Farbtemperatur < 3.000 K) zu verwenden, die aufgrund ihrer Lichtfrequenz

keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

Es ist eine bedarfsorientierte Steuerung (Bewegungsmelder) zu verwenden, um eine dauerhafte Beleuchtung auszuschließen.

Das Anstrahlen von Fassaden und Grünflächen ist unzulässig.

1.5 Flächenversiegelung, Ableitung von Oberflächenwasser

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Wege und Stellplatzflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belag auszuführen.

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück z.B. mittels Füllkörperriegeln zu versickern oder zu verrieseln.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Versickerung bzw. Verrieselung dem städtischen Mischsystem zuzuführen.

1.6 Einfriedungen

Als Einfriedung sind Maschendrahtzäune und Gitterzäune bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig. Die Bodenfreiheit der Einzäunung ist mit mindestens 10cm anzusetzen.

2. Festsetzungen durch Planzeichen

2.1 Maß der baulichen Nutzung

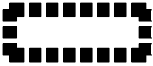
- 2.1.1  Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO; Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen sind, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der Baugrenze zulässig.

2.2 Grünordnung

- 2.2.1  zu pflanzender Baum gem. Pflanzliste 1.4.2.

- 2.2.2  zu pflanzende Strauchgruppe gem. Pflanzliste 1.4.2.

2.3 Sonstige Planzeichen

- 2.3.1  Grenze der in den Zusammenhang des bebauten Ortsteils einbezogenen Aussenbereichsfläche gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Freyung, den _____

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

(Siegel)

3. Hinweise durch Text

3.1 Amt für Landwirtschaft und Ernährung

Emissionen, Steinschlag, und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft sind entschädigungslos hinzunehmen. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

3.2 Brandschutz/Feuerwehruzufahrten:

Bei Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (ByTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. AllMBI Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A 2.2.1 .1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten.

3.3 Bodendenkmäler:

Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.

4. Hinweise durch Planzeichen

4.1 Lageplan

4.1.1  bestehendes Gebäude mit Hausnummer

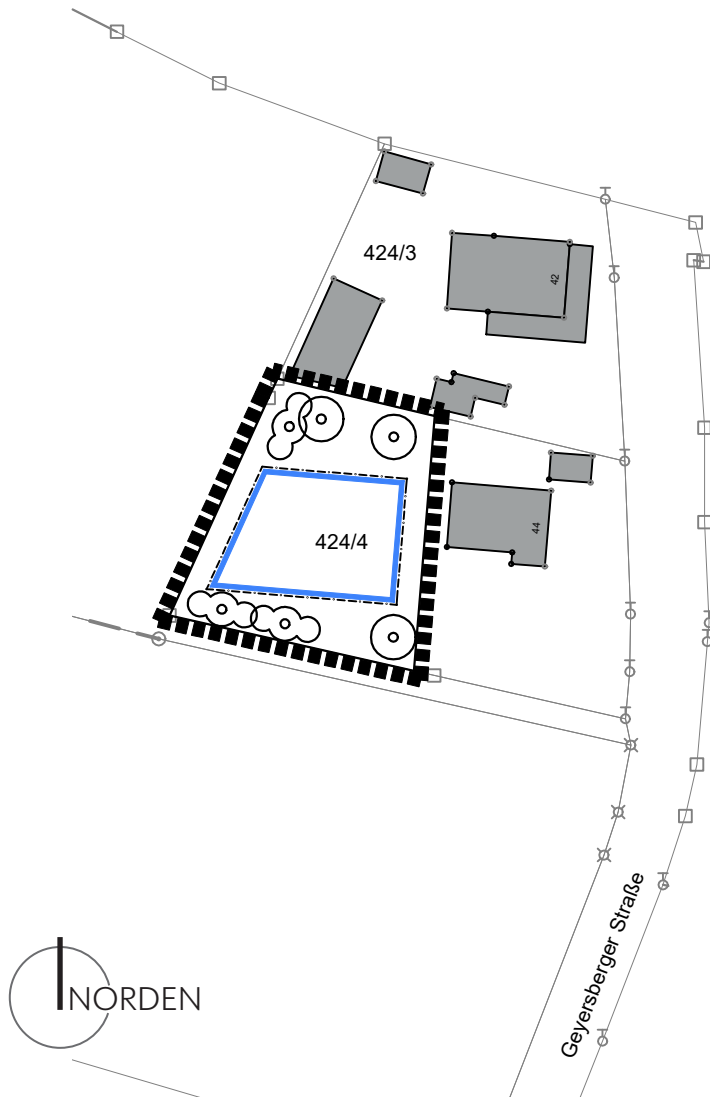
4.1.2

4.1.3  Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

B. Planteil

Lageplan M 1:1.000

Planstand 15.05.2025



C. Verfahrensblatt

1. Der Stadtrat der Stadt Freyung hat in der Sitzung vom 02.06.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Geyersberger Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Entwurf der Ergänzungssatzung „Geyersberger Straße“ in der Fassung vom 15.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2025 bis __.__.2025 beteiligt.
3. Der Entwurf der Ergänzungssatzung „Geyersberger Straße“ in der Fassung vom 15.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2025 bis __.__.2025 öffentlich ausgelegt.
4. Der Stadtrat der Stadt Freyung hat mit Beschluss vom __.__.2025 den Entwurf der Ergänzungssatzung „Geyersberger Straße“ in der Fassung vom __.__.2025 als Satzung beschlossen.

Freyung, den __.__.2025

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

(Siegel)

5. Ausgefertigt

Freyung, den __.__.2025

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu der Ergänzungssatzung „Geyersberger Straße“ wurde am __.__.2025 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Ergänzungssatzung „Geyersberger Straße“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Ergänzungssatzung „Geyersberger Straße“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Freyung, den __.__.2025

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

(Siegel)

D. Begründung

1. Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplans

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde 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.

Beim Ortsteil „Aufeld“ der Stadt Freyung 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 Flurstückteiles der Flurnummer 424/4 der Gemarkung Freyung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt es sich um einen kleinen Bereich, der im Vergleich zur Gesamtfläche des Ortsteils nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Die Abrundung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Flurstücke 424/4 und 424 befinden sich im Eigentum des Bauwerbers. Mit der Ergänzungssatzung sollte einer direkten Nachfahrin des Eigentümers die Möglichkeit eröffnet werden, ein Einfamilienhaus auf dem elterlichen Grundstück zu errichten. Die Zufahrt zum geplanten Grundstück erfolgt auf dem privaten Zuweg zum Flurstück 424.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Aufstellung der Ergänzungssatzung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 mit Deckblatt Nr. 42 geändert.

3. Lage des Grundstücks, Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand des Stadtkerns von Freyung westlich der Geyersberger Straße.

Die Entfernung zum Zentrum von Freyung beträgt ca. 650 m. Das Planungsgebiet besitzt eine leichte Hanglage in Richtung Westen. Es erstreckt sich über eine Teilfläche der Flurnummer 424/4 der Gemarkung Freyung, siehe Anlage 1.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Wohnbebauung (EFH) auf der Flurnummer 424/3

Im Westen: durch die landwirtschaftliche Nutzfläche mit Flurnummer 424

Im Süden: durch den Zuweg zur landwirtschaftliche Nutzfläche
mit Flurnummer 424

Im Osten: durch die Wohnbebauung (EFH) mit Flurnummer 424/5 und der
Geyersberger Straße

4. Erschließung

Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Privatweg mit der Flurnummer 424.

5. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch das Versorgungsnetz der Stadt Freyung gesichert. Die Zuleitungen von der öffentlichen Anlage bis zur Grundstücksgrenze (Bauparzelle) sind durch den Bauantragssteller herzustellen und vorab mit der Gemeinde abzustimmen. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller.

6. Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Freyung angeschlossen. Die Entsorgung hat im Trennsystem zu erfolgen. Das anfallende Oberflächenwasser ist zu sammeln und nach den Vorgaben der aktuellen Entwässerungssatzung der Stadt Freyung zu entsorgen. Die Zuleitungen von den öffentlichen Anlagen bis zur Grundstücksgrenze (Bauparzelle) sind durch den Bauantragssteller herzustellen und vorab mit der Gemeinde abzustimmen. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller.

7. Brandschutz/Löschwasserversorgung

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. Der Brandschutz ist durch ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten nach DIN 3222 so auszulegen, dass ein Förderstrom von mindestens 800 l/min über 2 Stunden bei einem Fließdruck nicht unter 2,5 bar vorliegt. Der nächstgelegene Hydrant soll eine Entfernung von ca. 75 Meter zur Grundstücksgrenze aufweisen. Der Abstand von den Hydranten untereinander darf nicht größer als 150 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

8. Energieversorgung

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

9. Abfallwirtschaft

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

10. Altlasten

Das Planungsgebiet ist nicht im Altlastenkataster eingetragen, hier liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

11. Denkmalschutz

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für den Geltungsbereich und den näheren Umfang des Bebauungsplans keine Hinweise auf Boden- bzw. Baudenkmale. Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmale wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen.

12. Umweltschutz

12.1 Inhalt und Ziele

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteils Aufeld in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Bebauung in einer Entfernung von ca. 650 m zum Zentrum der Stadt Freyung.

Der Ortsteil Aufeld soll durch eine Bauparzelle erweitert werden.

12.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Fläche des Geltungsbereiches grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an und wird als private Grünfläche genutzt. Es handelt sich um eine als Privatgarten genutzte Fläche mit Baumbestand und Strauchbestand an der westlichen Grundstücksgrenze. Es bestehen keine schützenswerten Lebensräume für Tierarten.

12.3 Schutzgut Boden

Derzeit handelt es sich um eine nicht versiegelte Garten- bzw. Rasenfläche. Die Versiegelung

und Bebauung der Fläche auf dem Grundstück werden jedoch durch § 34 BauGB begrenzt.

12.4 Schutzgut Wasser

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, die Baukörper dringen nicht in das 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 ist durch die Festsetzung der offenen Bauweise gesichert. Stellplätze und private Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen

12.5 Schutzgut Luft und Klima

Durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.

12.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Fläche des Geltungsbereiches grenzt unmittelbar an die 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.

12.7 Schutzgüter Kultur- und Sachgüter Bodendenkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und den näheren Umgriff keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1-2 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen.

E. Anlagen

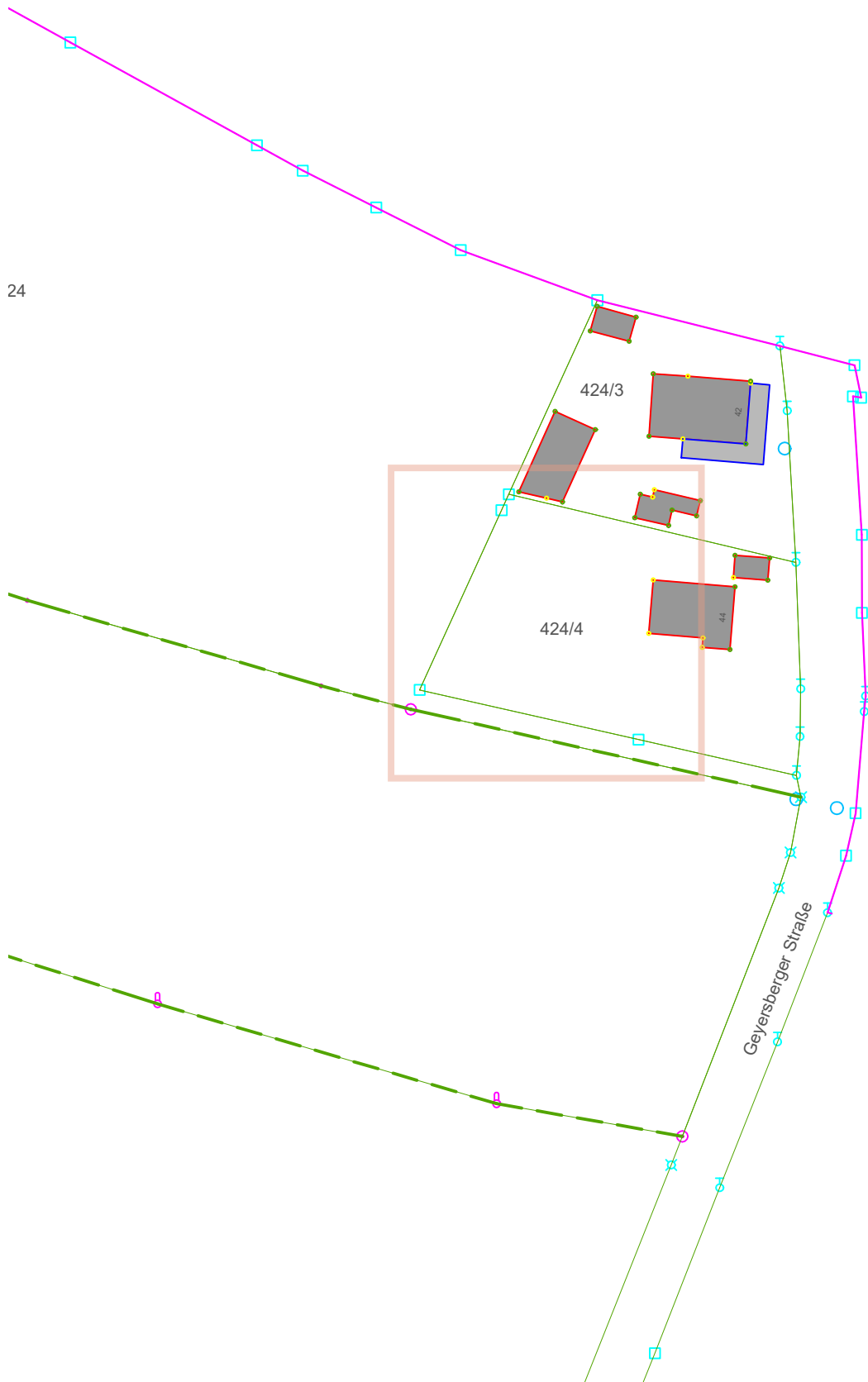
Lageplan, Auszug aus Katasterkarte

Auszug aus Bayernatlas, Webkarte s/w

Auszug aus Bayernatlas, Luftbild

Lageplan M 1:1.000

Auszug aus der Katasterkarte, Bayer. Vermessungsverwaltung



Lageplan o.M.

Auszug aus Bayernatlas, Webkarte s/w, Bayer. Vermessungsverwaltung



Lageplan o.M.

Auszug aus Bayernatlas, Luftbild, Bayer. Vermessungsverwaltung

