

Stadt Freyung



Außenbereichssatzung „Feldscheid“

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



A. Satzung

Auf Grund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der aktuellen Fassung hat die Stadt Freyung folgende Satzung erlassen:

Außenbereichssatzung „Feldscheid“

§ 1 Geltungsbereich

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000 in der Fassung vom 05.11.2012 (Anlage 1). Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern: 4367, 4342/1, 4342, 4340, 4341, 4341/1, 4339, 4337/1, 4331, und 4329 der Gemarkung Kumreut.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Sonstigen Vorhaben im Sinn des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken (oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben) dienen, kann innerhalb des in § 1 festgelegten Geltungsbereichs nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich sind Wohngebäude sowie kleinere nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig.

Baukörper:	längsgerichtete Baukörper
Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	15° - 35°
Firstrichtung:	über die Gebäudelängsseite

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.



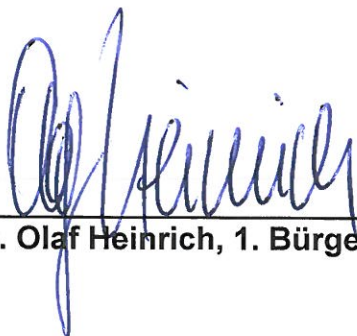
- Regenwasser und Oberflächenwasser ist in Regenwasserzisternen zu sammeln oder großflächig zu versickern.
- Auf eine Anpassung der Bebauung an den natürlichen Geländeverlauf ist zu achten, größere Erdbewegungen (Aufschüttungen/Abgrabungen +2.00) sind nicht zulässig.
- Der abgetragene Humus ist schichtgerecht zu lagern und wieder einzubauen.
- Die privaten Grünflächen sind naturnah mit heimischen Arten (Feldgehölze, heimische Laubbäume, Obstbäume) zu gestalten.
- 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.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 22.02.2013 in Kraft.

Freyung, den 25.02.2013



(Siegel)

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Anlass und Zielsetzung der Planung ist, für den bebauten Außenbereich von Feldscheid, weitere Wohnzwecken und/oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Wege der baulichen Nachverdichtung zu ermöglichen.

Im Bereich Feldscheid ist eine Bebauung von einigem Gewicht vorhanden, die durch den Geltungsbereich eine geschlossen erscheinende und zusammengehörige Siedlungsstruktur bildet.

2. Lage des Grundstücke, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern: 4367, 4342/1, 4342, 4340, 4341, 4341/1, 4339, 4337/1, 4331, und 4329 der Gemarkung Kumreut.

3. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Ortsstraße Fl.-Nr. 4367.
Die Abwasserentsorgung ist durch den öffentlichen Kanal gewährleistet.
Die Ortschaft Feldscheid ist an die Hauptwasserversorgung der Stadt Freyung angeschlossen. Trink- und Löschwasser ist in ausreichender Qualität und Kapazität vorhanden.

4. Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Feldscheid“ umfasst die Flurnummer wie unter Punkt 2 aufgelistet.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist wie folgt festgesetzt:

Die Hauptgebäude sind als längsgerichtete Baukörper mit der Firstrichtung über die Gebäudelängsseite auszuführen. Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 15°-35° zulässig.

Durch die Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.



5. Naturschutz und grünordnerische Planungsinhalte

Die an den bebauten Ortsteil Feldscheid angrenzenden Flächen des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung „Feldscheid“ werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

6. Umweltschutz

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Flächen des Geltungsbereiches grenzen unmittelbar an eine Agrarlandschaft mit wenig Baumbestand und ohne schützenswerten Lebensraum für Tierarten.

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 Außenbereichssatzung nicht berührt.

Es sind Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorzusehen, eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwässer 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 bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.



C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Freyung hat in der Sitzung vom 19.11.2012 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung „Feldscheid“ beschlossen.

2. Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.12.2012 bis 14.01.2013 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.11.2012 durch Aushang an der Amtstafel und Veröffentlichung in der PNP ortsüblich bekannt gemacht.

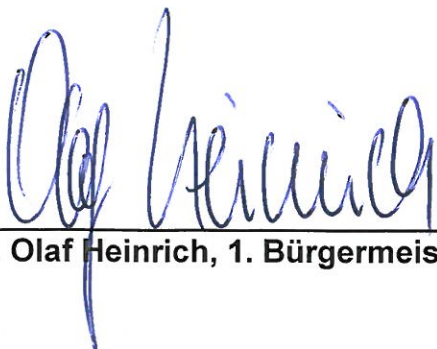
Von 27.11.2012 bis 07.01.2013 wurden die Träger der Öffentlichen Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

3. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 18.02.2013 der Satzungsentwurf in der Fassung vom 15.01.2013 als Außenbereichssatzung „Feldscheid“ beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 22.02.2013 durch Aushang an der Amtstafel und Veröffentlichung in der PNP ortsüblich bekannt gemacht.

Freyung, den 25.02.2013



(Siegel)

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



D. Anlagen

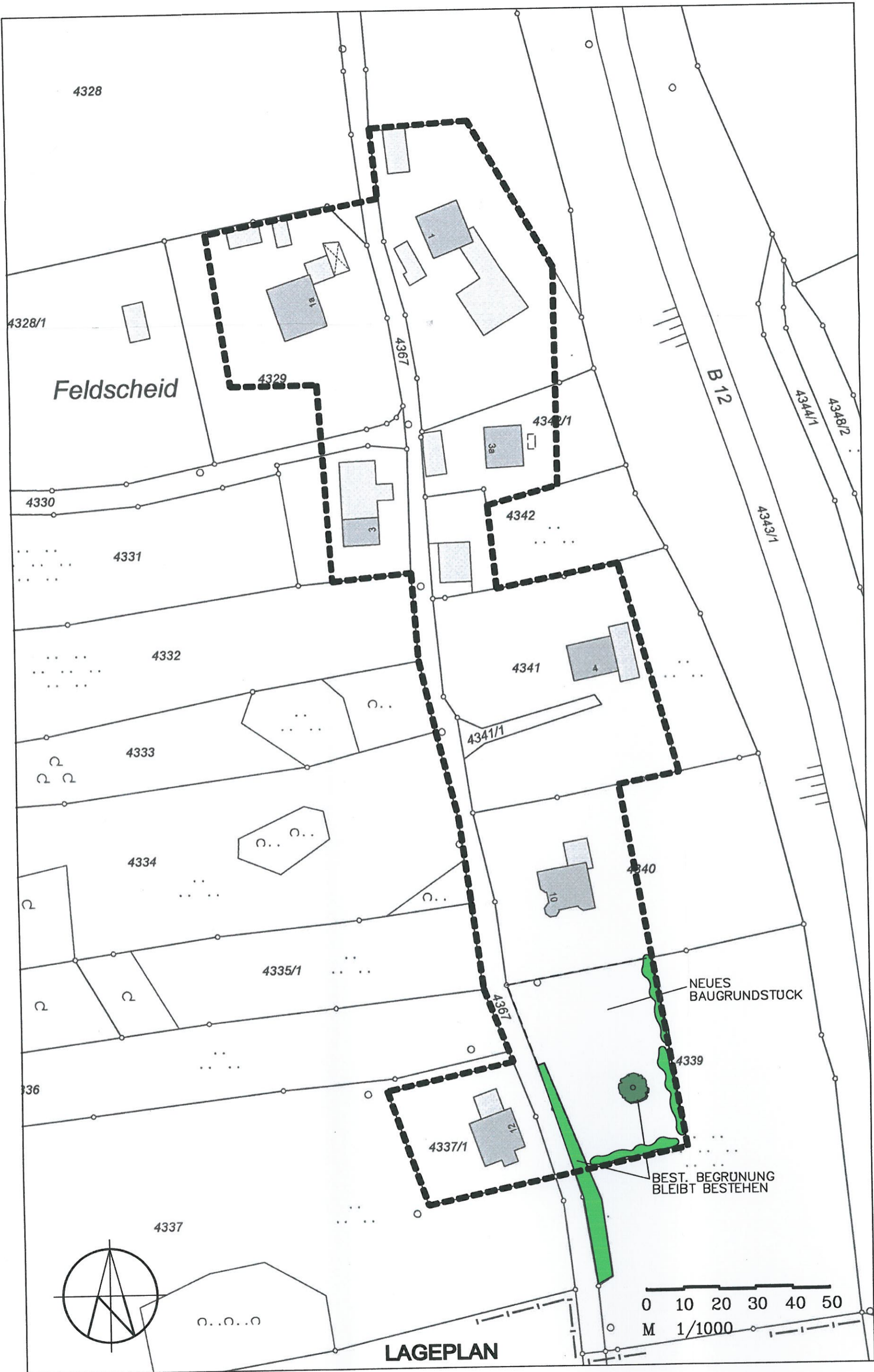
Anlage 1: Lageplan M1:1000 in der Fassung vom 05.11.2012 mit Geltungsbereich

Anlage 2: Lageplan M1:5000 Bestandsplan

Anlage 3: Lageplan M 1:1500 Bestandsplan

Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan





Feldscheid

B 12


NEUES BAUGRUNDSTÜCK

BEST. BEGRÜNUNG BLEIBT BESTEHEN

LAGEPLAN


0 10 20 30 40 50
M 1/1000




(DR. HEINRICH, 1. BGM)

2. AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

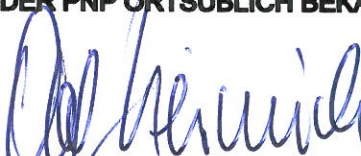
DER ENTWURF DER AUSSENBEREICHSSATZUNG WURDE IM RATHAUS GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 06.12.2012 BIS 14.01.2013 ÖFFENTLICH AUSGELEGT. ORT UND DAUER DER AUSLEGUNG WURDEN AM 28.11.2012 DURCH AUSHANG AN DER AMTSTAFEL UND VERÖFFENTLICHUNG IN DER PNP ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. VON 27.11.2012 BIS 07.01.2013 WURDEN DIE TRÄGER DER ÖFFENTLICHEN BELANGE, DEREN AUFGABENBEREICH DURCH DIE PLANUNG BERÜHRT SEIN KANN, GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB UM STELLUNGNAHME ZUM SATZUNGSENTWURF GEBETEN.


(DR. HEINRICH, 1. BGM)

3. SATZUNGSBESCHLUSS

DER STADTRAT HAT AM 18.02.2013 DER SATZUNGSENTWURF IN DER FASSUNG VOM 15.01.2013 ALS AUSSENBEREICHSSATZUNG "FELDSCHIED" BESCHLOSSEN.

DER SATZUNGSBESCHLUSS WURDE AM 22.02.2013 DURCH AUSHANG AN DER AMTSTAFEL UND VERÖFFENTLICHUNG IN DER PNP ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.


(DR. HEINRICH, 1. BGM)

AUFGESTELLT: FREYUNG, 05.11.2012
GEÄNDERT: FREYUNG, 15.01.2013
AUSGEFERTIGT: FREYUNG, 21.02.2013

NACH EINGANG STELLUNGNAHMEN VON BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE SOWIE ENTSPRECHENDE BESCHLUSSEFASSUNG DES STADTRATES FREYUNG AM 18.02.2013


(HEINRICH, 1. BGM)



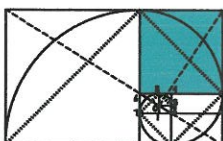
**STADT
FREYUNG**

**LANDKREIS
FREYUNG-GRAFENAU**

AUSSENBEREICHSSATZUNG

nach § 35 Abs.6

FELDSCHIED



**ARCHITEKTURBÜRO THALLER
DIPL.ING.FH MAXIMIL THALLER FREIER ARCHITEKT**

RATHAUSPLATZ 3 94078 FREYUNG
TEL: 08551/800 FAX: 08551/7133 MAIL: info@architekt-thaller.de

