

Stadt Freyung



4. Änderung Bebauungsplan “AHORNÖD“

Begründung

B E G R Ü N D U N G

4. Änderung Bebauungsplan "AHORNÖD"

Gemeinde: Stadt Freyung
Landkreis: Freyung-Grafenau
Regierungsbezirk: Niederbayern

1. Geltungsbereich

Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 19/28 Gemarkung Ahornöd.

Das Änderungsgebiet wird wie folgt umgrenzt:

im Norden durch	Fl.Nr. 19/26, Teilfläche 19/28
im Süden durch	Fl.Nr. 201/1
im Osten durch	Fl.Nr. 19/48
im Westen durch	Fl.Nr. 21

2. Planungsanlass und Zielsetzung der Planänderung

Die Stadt Freyung besitzt im Baugebiet "AHORNÖD" Restgrundstücke. Zur Schließung dieser Baulücken, soll durch die Planänderung bauwilligen Interessenten die Möglichkeit der bedarfsgerechten Bebauung gegeben werden, um so Anreiz für Bürger zur Ansiedlung bzw. Verbleib im Gemeindebereich zu schaffen. Aus Städtebaulicher Sicht ist die geplante Änderung mit der geringfügigen Verdichtung der Bebauung auf der Parzelle 13c unbedenklich und vertretbar, da diese Verdichtung durch herausnahme der Bebauung von Parzelle 13b mit Schaffung einer, in Zusammenhang mit Parzelle 13c, privaten Grünfläche ausgeglichen ist.

Da durch die Änderung des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll das Planungsvorhaben im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung nach § 2a BauGB ist demnach nicht erforderlich.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt bei der Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und bei der Geschößflächenzahl (GFZ) 0,5.

Mit der geplanten Abweichung von der bisherigen Festsetzung, soll die Möglichkeit der Errichtung, statt einer geschlossenen Garage, eines Carports in der dafür vorgesehenen Baugrenze geschaffen werden

4. Erschließung

4.1 Straßenerschließung

Die straßenmäßige Erschließung der Parzelle 13c erfolgt über die stadteigene Zufahrt Fl.Nr. 201/1 und dem vorhandenen Stichweg.

4.2 Wasserversorgung

Die Parzelle 13c aus der Teilfläche der Fl.Nr. 19/28 kann an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Die Wasserleitung der Stadt befindet sich unmittelbar am Flurstück.

4.3 Abwasserbeseitigung

Die gemeindliche Abwasserbeseitigung im Trennsystem ist vorhanden, die Kanaltrasse liegt unmittelbar am Flurstück, es kann problemlos angeschlossen werden.

4.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird von der Energieversorgung E.ON AG getragen. Eine ausreichende Versorgung ist gesichert.

5. Naturschutz

Die Belange des Naturschutzes wurden auf Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen abgehandelt. Nach der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (sh. Anlage 1) konnten alle Fragen mit "Ja" beantwortet werden, so dass kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht.

Es gelten ansonsten die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes mit den Änderungen.

Bebauungsplan Ahornöd

Änderung durch Deckblatt Nr. 4

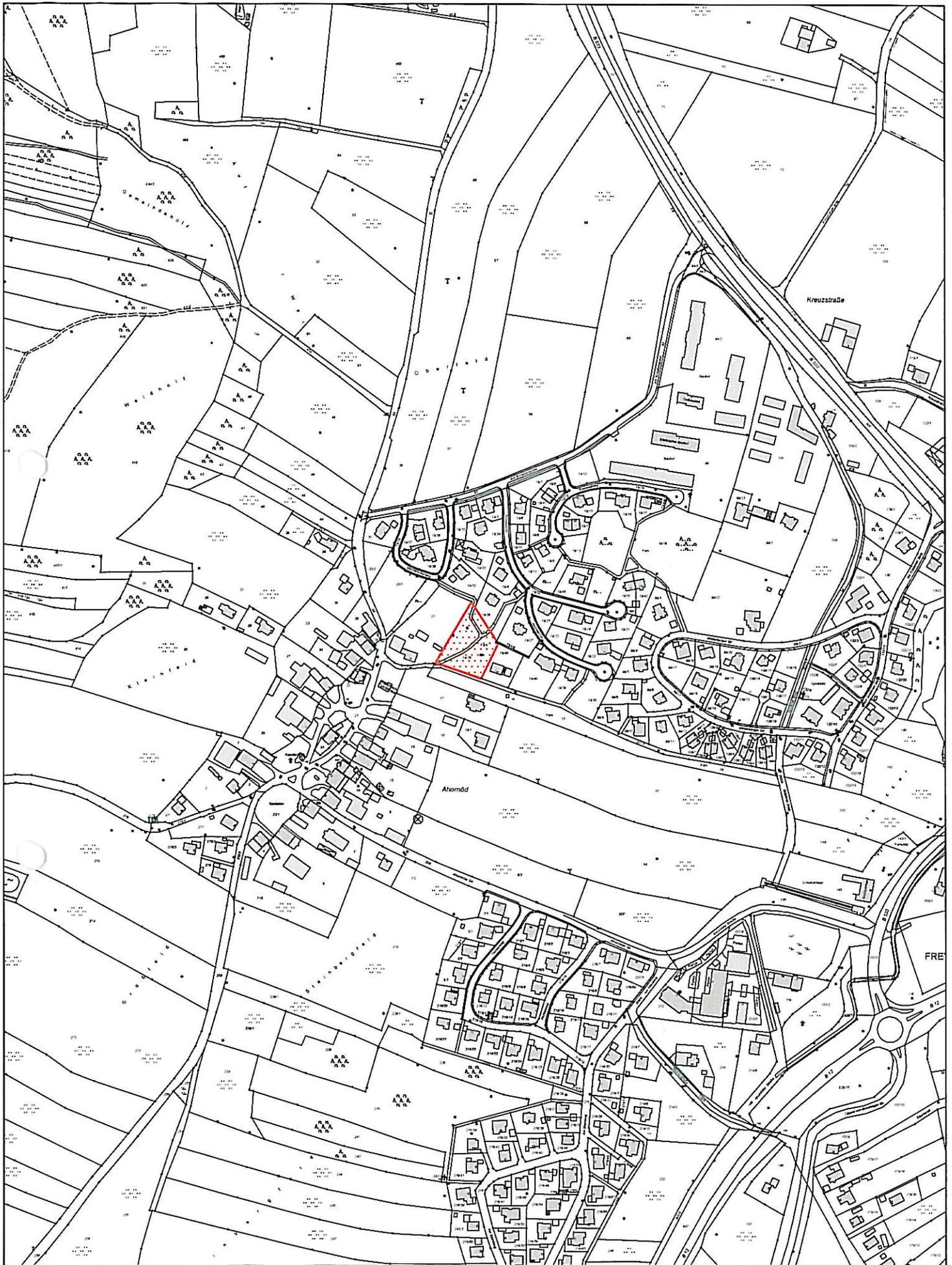
Freiung, den *19.01.2011*

Olaf Heinrich
Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister

--- Geltungsbereich der Änderung

— Geltungsbereich Bebauungsplan







Bebauungsplan "Ahornöd"

Vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durch das
Deckblatt Nr. 4

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 08.11.2010 die Änderung des Bebauungsplans "AHORNÖD" durch Deckblatt Nr. 4 beschlossen.

Die 4. Planänderung des Bebauungsplans Ahornöd betrifft eine Teilfläche der Flur Nr. 19/28, Parzelle 13b, 13c.

Gegenstand des Beschlusses sind folgende Änderungen:

- Die Möglichkeit der Errichtung eines Carports (CP) in den neu festgesetzten Baugrenzen
- Die Parzelle 13b wird aus der Bebauung herausgenommen und dient als private Grünfläche
- Vergrößerung des Baufensters Parzelle 13c in Nordostrichtung um 1,00m von 13,50m auf 14,50m, in Südostichtung um 1,50m von 14,50m auf 16,00m
- Änderung des Maßes der baulichen Nutzung für die Parzelle 13c von der max. Grundflächenzahl 0,25 auf 0,30 und der max. Geschoßflächenzahl 0,45 auf 0,50

Wegen der nicht digitalen Plangrundlage des Bebauungsplanes kann es zu Verzerrungen in der Plandarstellung kommen. Daher sind die Grundstücksgrenzen bei der Aufparzellierung genau einzumessen.

Verfahrenshinweise

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 08.11.2010 die Änderung des Bebauungsplans "AHORNÖD" durch das Deckblatt Nr. 4 beschlossen und den Änderungsbeschluss gefasst.

2. Auslegung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB i.V. mit § 13 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Änderungsentwurf des Deckblattes Nr. 4 in der Fassung vom 08.11.2010 hat in der Zeit vom 08.12.2010 bis 14.01.2011 stattgefunden.

3. Fachstellenbeteiligung

Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 26.11.2010 Gelegenheit gegeben, in einer angemessenen Frist (bis 14.01.2011) Stellung zu nehmen.

4. Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen

In der Stadtratssitzung vom 17.01.2011 wurden die eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der Bürgerbeteiligung und Fachstellenanhörung behandelt.

5. Satzungsbeschluss/Feststellungsbeschluss

Die Stadt Freyung hat mit Beschluss vom 17.01.2011 die Änderung des Bebauungsplans "Ahornöd" durch das Deckblatt Nr. 4 in der Fassung vom 08.11.2010 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Inkrafttreten

Der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 4 wurde am 14.02.2011 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Deckblatt Nr. 4 mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Bauamt, Zi.Nr. 8.02 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Freyung, den 19.01.2011

-Stadt Freyung-



Dr. Olaf Heinrich

1. Bürgermeister