

# Stadt Freyung



## 16. Änderung des Bebauungsplanes „Solla-Hermannsau-Geyersberg“

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzungsänderung Nr. 16	2-3
B. Begründung	4-6
C. Verfahrensvermerke	7
D. Anlagen	8

## A. Satzungsänderung

Gemäß § 13 des Baugesetzbuches BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) hat die Stadt Freyung folgende 16. Satzungsänderung beschlossen:

### Bebauungsplan „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ Deckblatt Nr. 16

#### § 1 Geltungsbereich

Die Fläche des Grundstücks Fl.-Nr. 506/7 der Gemarkung Ort bildet den Geltungsbereich der 16. Änderung des Bebauungsplanes. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M=1:1000 vom 13.09.2010 (Anlage 1).

Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2

##### Zulässigkeit von Bauvorhaben

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

Die zu beplanende Fläche ist bereits als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

#### § 3

##### Textliche Festsetzungen

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| (1) Bauweise:                 | offen   |
| (2) Firstrichtung:            | Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft gemäß Planzeichen parallel zur Gebäudelängsseite und parallel zum Hang   |
| (3) Gestaltung des Geländes:  | Das Gelände darf im Hinblick auf den Erhalt eines harmonischen Landschaftsbildes in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht verändert oder gestört werden. Nicht zulässig sind Geländeanschlüpfungen oder Abgrabungen, um z. B. bei einem Hanggebäude statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.  |
| (4) Einfriedungen:            | Senkrechter Holzlatten- oder Hanichelzaun, evtl. mit Heckenhinterpflanzung aus heimischen, bodenständigen Arten. Höhe maximal 1,30 m über OK Gelände, Sockel unzulässig   |
| (5) Garagen und Nebengebäude: | Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Traufhöhe maximal 3,0 m hangseitig<br>Bei zusammengebauten Garagen hat sich der Nachbauende in der Höhe nach der Nachbargarage zu richten.<br>Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden.<br>Garagenvorplätze dürfen nicht asphaltiert oder betoniert werden, sondern sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen. |
| (6) Gebäude:                  | Zulässig ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen (II)   |

Art und Maß der baulichen Nutzung ist an die bestehende Bebauung anzugleichen, bestehende Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten entsprechend weiterhin, die Grundzüge der Bauleitplanung werden nicht berührt.

Aus diesen Gründen wird die Änderung des Bebauungsplanes „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

#### § 4 Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der Grundstücksgrenze zwischen Fl.-Nr. 506/7 und 510 befindet sich ein kartiertes Biotop (Biotopkartierung Flachland 7247-0172-003, potentielle natürliche Vegetation, Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, örtlich mit Kiefern- u. Birkenmoorwald sowie Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald). Baumbestände sind in der Urfassung dargestellt, jedoch derzeit nicht mehr vorhanden. Bestehende Feldgehölze sind zu schützen, auf dem Grundstück sind 3 Großbäume gemäß Plandarstellung zu pflanzen. Eine Feldgehölzhecke an der östlichen Grundstücksgrenze ist gemäß Festsetzung im rechtsgültigen Bebauungsplan gemäß Artenliste zu pflanzen.

*Mindestpflanzqualität Sträucher:* 2 x verpflanzt, 80-100 cm hoch

*Mindestpflanzqualität Bäume:* 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

*Pflanzdichte:* 1,5 x 1,5 m

*Pflegemaßnahmen:* Für die Bepflanzung, Pflege und Erhaltung der Flächen für den Ausgleich ist der jeweilige Verursacher des Eingriffs verantwortlich, Ausfall ist nachzupflanzen.

Artenliste:

Bei den Pflanzungen ist allgemein auf autochthone Pflanzgut und standortgerechte Arten zu achten.

*Pflanzliste für Bäume und Sträucher als Feldgehölze:*

Haselnuss (*Corylus avellana*)

Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

schwarzer u. roter Holunder (*Sambucus nigra*, *Sambucus racemosa*)

Birke (*Betula*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Salweide (*Salix caprea*)

Schwarzerle (*alnus glutinosa*)

Faulbaum(*Rhamnus frangula*)

Wildobst

*niedrig wachsende Arten als dienende Sträucher:*

Rosmarinweide (*Salix rosmarinifolia*)

Ohrweide (*Salix aurita*)

Bibernellrose (*Rosa pimpinellifolia*)

#### § 5

#### Inkrafttreten

Die 16. Satzungsänderung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung, den .....

.....

Unterschrift

(Siegel)

## **B. Begründung**

### **1. Lage des Grundstücks**

Allgemein befindet sich die zur Bebauung auszuweisende Fläche am süd-westlichen Rand des WA von Geyersberg.

Das Grundstück Fl.-Nr. 506/7 der Gemarkung Ort mit einer Größe von ca. 2.894 m<sup>2</sup> bemisst ca. 65 m maximal in der Breite in Ost-West-Richtung und ca. 54 m maximal in der Tiefe, die Höhenlagen bewegen sich zwischen ca. 753 und 740 m ü. NN mit einem Gefälle in Südwest-Richtung.

### **2. Nutzung**

Die Flächen sind derzeit bereits baulich genutzt und mit einem Wohngebäude bebaut. Künftig soll das Grundstück geteilt und mit einem weiteren Wohnhaus bebaut werden.

Hierzu muss die bebaubare Fläche der neuen Parzelle festgelegt und die Erschließung beider Grundstücksteile geregelt werden.

Dafür ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

### **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Änderung erstreckt sich über die Flurnummer 506/7 der Gemarkung Ort als Erweiterung des WA Geyersberg in einer Größe von ca. 2.894 m<sup>2</sup>.

### **4. Zulässigkeit von Bauvorhaben**

#### Art der baulichen Nutzung:

die zu beplanende Fläche ist bereits als WA gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Geplant ist eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus.

### **5. Ziele und Zwecke der Änderung**

Das bereits bebaute Grundstück soll künftig mit einem weiteren Einfamilienhaus bebaut werden; konkrete Konzepte dafür sind bereits vorhanden. Da es sich hierbei um eine Ortsrandlage handelt und keine unbebauten Freiflächen berührt werden, soll die Bebauung an dieser Stelle ermöglicht werden. Die bestehende Zufahrt soll von beiden Parzellen genutzt werden; hierzu ist die privatrechtliche Regelung über ein Geh- und Fahrrecht erforderlich.

### **6. Belange der Raumordnung und übergeordneten Planungen**

Naturschutzrechtlich liegt die zu bebauende Fläche der Ortschaft Geyersberg ausserhalb des „Landschaftsschutzgebiets Bayerischer Wald“ südlich des Nationalparks Bayerischer Wald, entlang der Grundstücksgrenze zwischen Fl.-Nr. 506/7 und 510 befindet sich ein kartiertes Biotop (Biotopkartierung Flachland 7247-0172-003, potentielle natürliche Vegetation, Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, örtlich mit Kiefern- u. Birkenmoorwald sowie Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald).

Baumbestände sind in der Urfassung zwar dargestellt, jedoch derzeit nicht mehr vorhanden.

Im Zuge der geplanten Bauarbeiten kann eine Rodung von Teilbereichen der Feldgehölzbestände insbesondere im östlichen Grundstücksbereich erforderlich sein. Aus diesem Grund ist eine Ersatzpflanzung von Großbäumen und Sträuchern gemäß Artenliste in der Grünordnung festgesetzt.

## 7. Erschließung

### 7.1 Straßenerschließung

Die Geyersberger Straße befindet sich unmittelbar südlich des Grundstücks, eine Zufahrt zum bestehenden Gebäude ist vorhanden. Aus topografischen Gründen ist es nicht möglich, für beide Parzellen eine separate Zufahrt zu schaffen, daher wird die bestehende Zufahrt von beiden genutzt, ein Geh- und Fahrrecht ist als dingliche Sicherung einzutragen.

### 7.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist auf dem Grundstück bereits vorhanden und muss im Rahmen der Teilung als Privatmaßnahme zur neuen Baufläche verlegt werden.

### 7.3 Abwasserbeseitigung

Der bestehende Schmutzwasserkanal der Ortschaft verläuft in der Geyersberger Straße, ein Anschluss an das Grundstück besteht bereits und im Rahmen der Teilung als Privatmaßnahme zur neuen Baufläche verlegt werden.

Da es sich um einen reinen Schmutzwasserkanal handelt, muß das anfallende Regen- und Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert werden.

## 8. Immissionsschutz

Im Einzelbaugenehmigungsverfahren orientieren sich die zulässigen Immissionsgrenzwerte nach der von der Genehmigungsbehörde zu treffenden Gebietseinstufung nach § 34 Abs. 1 u. 2 Bau GB. Angesichts des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes bzw. aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung im Osten und Westen kann davon ausgegangen werden, dass die Bebauung des Grundstücks keine Verschärfung der Konfliktsituation zwischen landwirtschaftlicher und Wohnnutzung mit sich bringt. Der technische Umweltschutz ist im Einzelbaugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

## 9. Umweltbericht:

### Schutzgut Klima

Durch eine zusätzliche Bebauung wird das Grundstück durch vermehrte Versiegelung geringfügig beeinträchtigt.

Grundsätzlich stellt der betroffene Bereich aus klein-klimatischer Sicht ein Kaltluftentstehungsgebiet dar, das durch die Bebauung in dieser geringfügigen Größenordnung nicht merklich beeinflusst wird. Als Frischluftschneise wird der Fläche keine besondere Bedeutung beigemessen, es handelt sich insgesamt um eine geringfügige Beeinträchtigung.

### Schutzgut Mensch

Da von der geplanten Wohnnutzung keine Immissionen ausgehen, werden die Anwohner dadurch nicht beeinträchtigt.

Während der Bauphase kann es temporär zu Lärm durch den Baustellenbetrieb kommen, was insgesamt als geringfügig beurteilt werden kann.

### Schutzgut Boden

Der natürliche Geländeverlauf ist auf der zu bebauenden Fläche in seiner ursprünglichen Form weitestgehend zu erhalten.

Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten um ca. 13 m vom höchsten zum tiefsten Punkt des Grundstücks, im Bereich der geplanten Bebauung um ca. 5 m.

Es handelt sich erfahrungsgemäß um Böden der Bodenklasse 4 bis 5, d. h. mittelschwer bis schwer lösbare Bodenarten mit mehr als 30 Gewichts% Steinanteil, Bodenerosionen sind wegen vorhandenen Grasbewuchs nicht anzunehmen.

## VERFAHRENSHINWEISE

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 13.09.2010 die Änderung des Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ durch das Deckblatt Nr. 16 beschlossen und den Änderungsbeschluss gefasst.

### 2. Auslegung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 13 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Änderungsentwurf des Deckblattes Nr. 16 in der Fassung vom 13.09.2010 hat in der Zeit vom 18.10.2010 bis 19.11.2010 stattgefunden.

### 3. Fachstellenbeteiligung

Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 28.09.2010 Gelegenheit gegeben, in einer angemessenen Frist (bis 19.11.2010) Stellung zu nehmen.

### 4. Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen

In der Stadtratssitzung vom 13.12.2010 wurden die eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der Bürgerbeteiligung und Fachstellenanhörung behandelt.

### 5. Satzungsbeschluss/Feststellungsbeschluss

Die Stadt Freyung hat mit Beschluss vom 13.12.2010 die Änderung des Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ durch das Deckblatt Nr. 16 in der Fassung vom 13.12.2010 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

### 6. Inkrafttreten

Der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblattes Nr. 16 wurde am 23.12.2010 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Deckblatt Nr. 16 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, .....

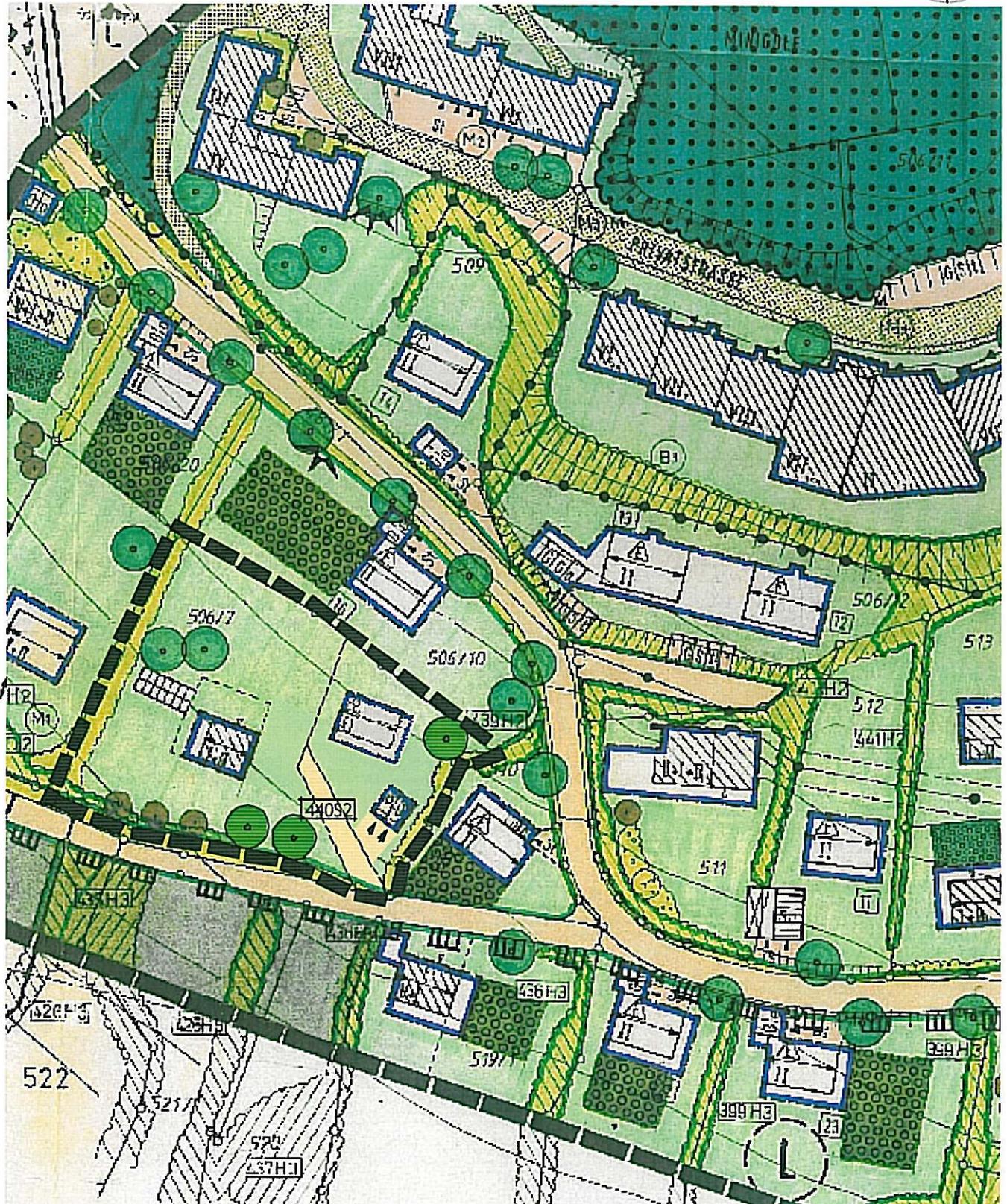
STADT FREYUNG

Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister

## D. Anlagen

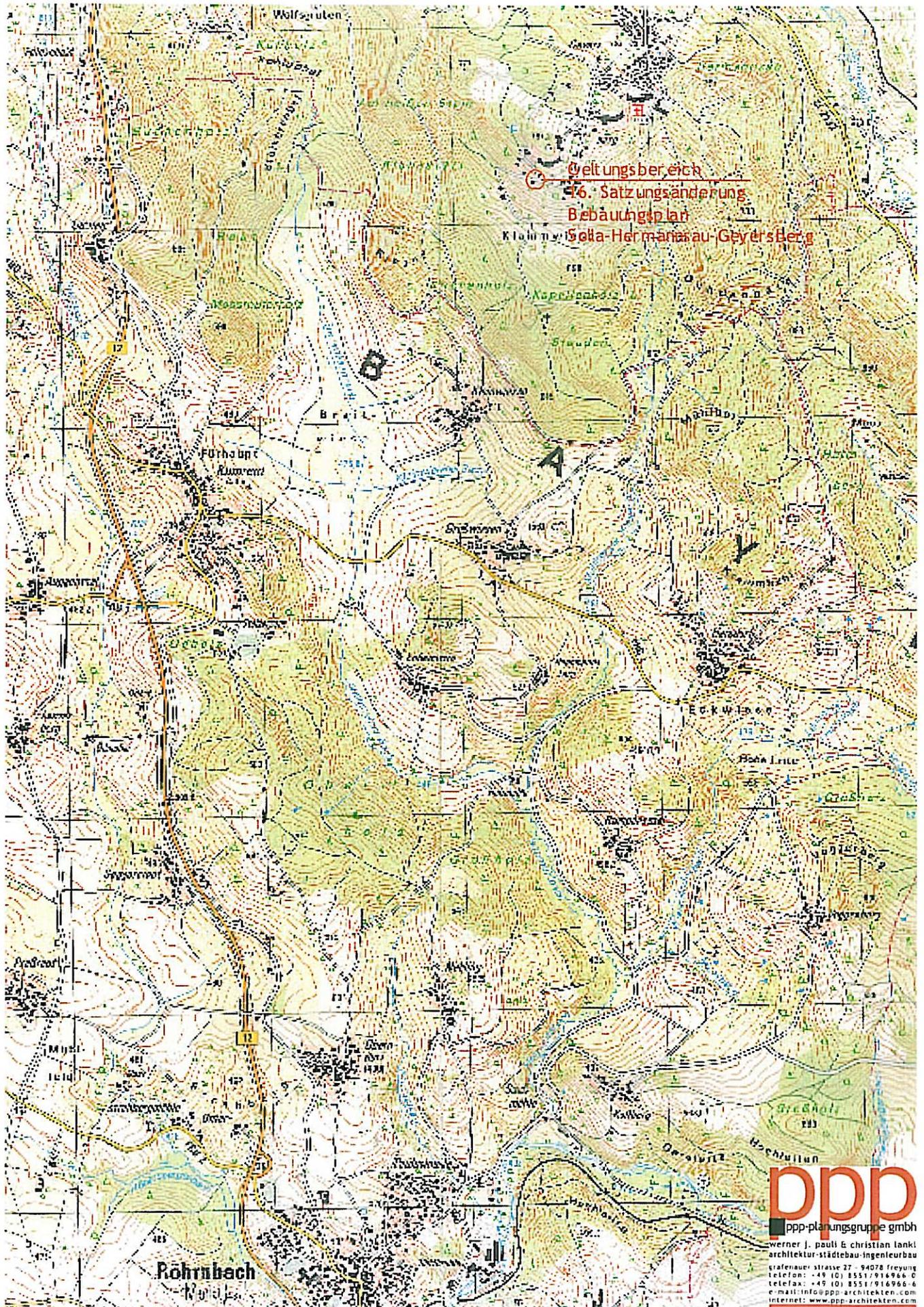
- 1 Lageplan M= 1:1000 mit Geltungsbereich der 16. Satzungsänderung und planlichen Festsetzungen in der Fassung vom 13.09.2010
- 2 Übersichtsplan M= 1:25.000
- 3 Lageplan M= 1:5000
- 4 Lageplan M= 1:1000
- 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- 6 Aufstellungsbeschluss vom 13.09.2010
- 7 Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
- 8 Bekanntmachung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- 9 Bekanntmachung frühzeitige Behördenbeteiligung
- 10 Behandlung/Abwägung der Einwendungen
- 11 Bekanntmachung öffentliche Auslegung
- 12 Anschreiben Behörden und Träger öffentlicher Belange
- 13 Behandlung/Abwägung der Einwendungen
- 14 Bekanntmachung über erneute Auslegung zum geänderter Satzungsentwurf
- 15 Anschreiben Behörden und Träger öffentlicher Belange zum geänderten Satzungsentwurf
- 16 Behandlung/Abwägung der Einwendungen
- 17 Satzungsbeschluss vom .....
- 18 Bekanntmachung Satzung

Bebauungsplan "Solla - Hermannsau - Geyersberg"  
16. Änderung  
Anlage 1

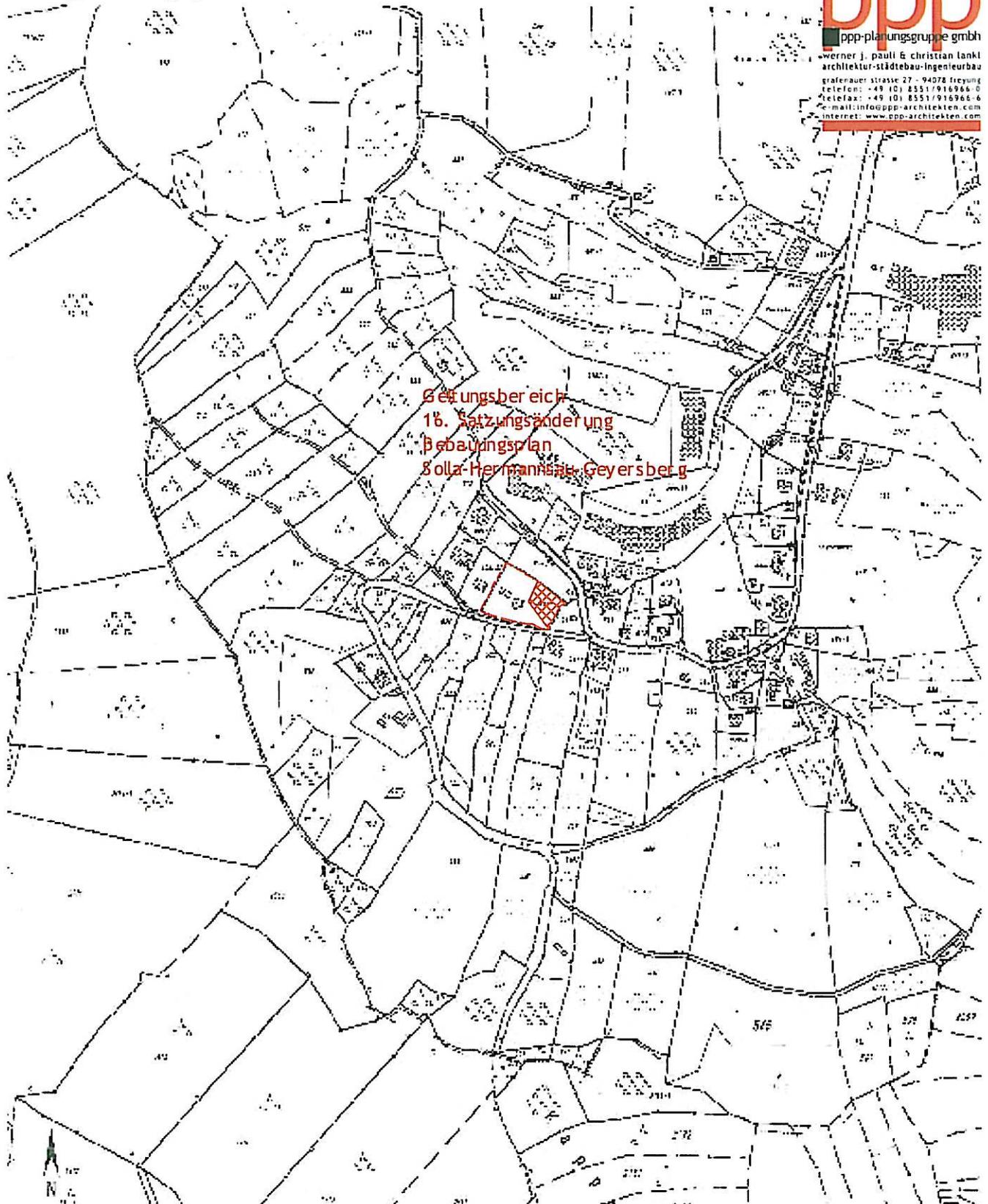


Freyung, 13.09.2010

## Anlage 2: Übersichtsplan 1/25.000



## Anlage 3: Lageplan 1/5000



### Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:5000

Gemarkung: Ort

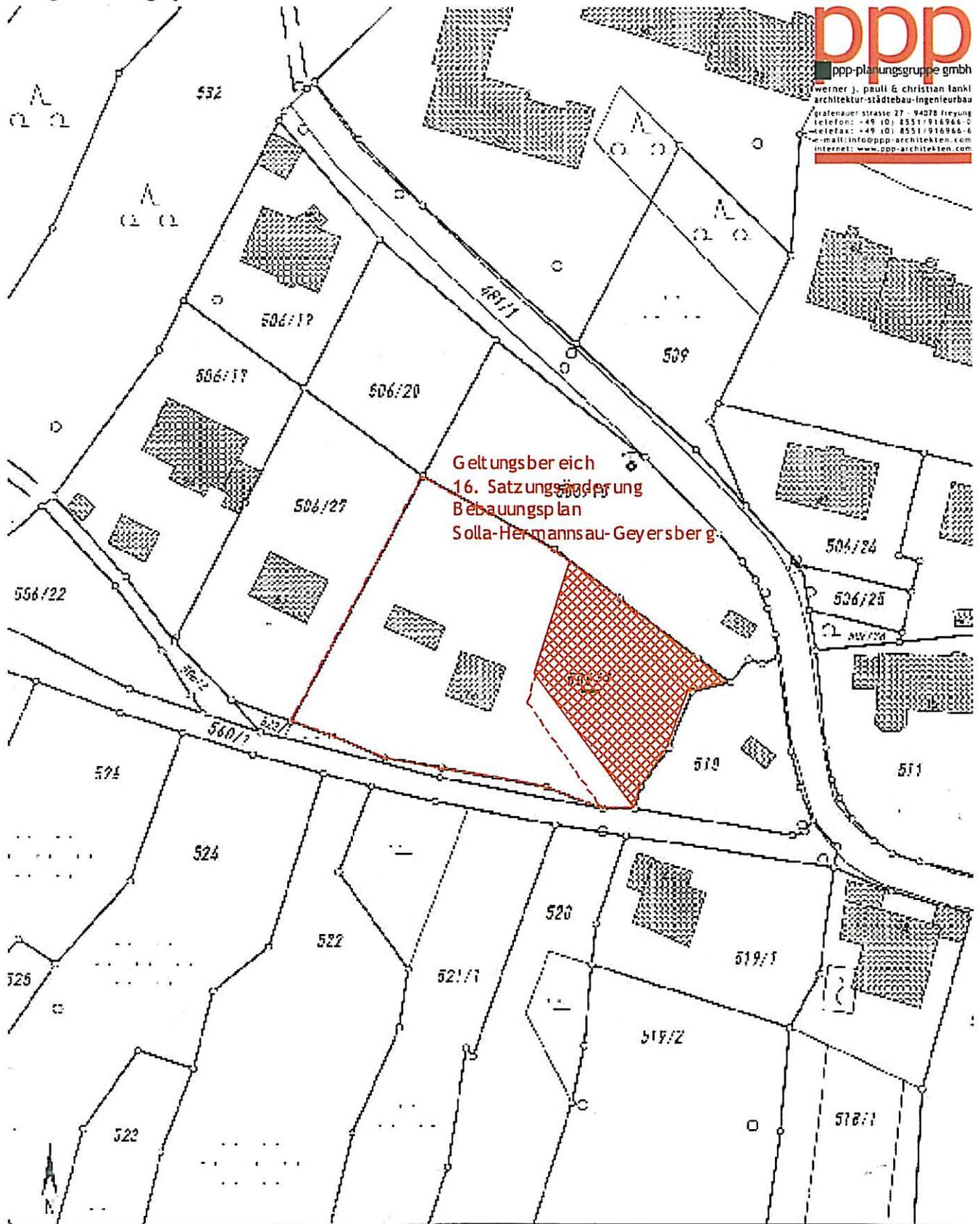
Vermessungsamt Freyung, 04.08.2010

Die Herstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.  
Vervielfältigungen (Kopien bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.  
Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßnahme: nur bedingt geeignet. Insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größerer Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Verdrängerungen berücksichtigt sein, die nicht mit in das Grundstück übernommen sind.  
Der Grundstückseigentümer kann vom zitierten Bestand abweichen.

Anlage 4: Lageplan 1/1000



**ppp**  
 ppp-planungsgruppe gmbh  
 werner j. paull & christian lankl  
 architektur-städtebau-ingenieurbau  
 grafenauer strasse 27 - 94078 freyung  
 telefon: +49 (0) 8551 918966-0  
 telefax: +49 (0) 8551 918966-6  
 e-mail: info@ppp-architekten.com  
 internet: www.ppp-architekten.com

Geltungsbereich  
 16. Satzungsänderung  
 Bebauungsplan  
 Solla-Hermmansau-Geyersberg

**Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000**

Gemarkung: Ort Vermessungsamt Freyung, 04.08.2010

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der Katasterführnden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (Papier- bzw. digitalisiert) und EDV-Gespeicherte sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.  
 Zur Maßnahme sind nur Leitpläne geeignet. Insbesondere bei eingestrichelten dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.  
 In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.  
 Der Gebäudestand kann vom aktuellen Bestand abweichen.

*Heuser-Reiter*



## Anlage 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

