

# Stadt Freyung



## Entwicklungs-und Ergänzungssatzung „Kreuzberg-Seidlberg“

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzung	2
B. Begründung	3
C. Verfahrensvermerke	5
D. Anlagen	6

## **A. Satzung**

Auf Grund des § 2 i. V. m. § 13 und § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. 3634) hat die Stadt Freyung folgende Satzung beschlossen:

### **Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Kreuzberg-Seidlberg“**

#### **§ 1**

##### **Geltungsbereich**

Teilflächen der FlNr. 874, 869, 868,867, 859/2, 865 (Straße) und die FlNr. 859/1, 870/2, 870/3, 870/4, 870/1, 871, 870 der Gemarkung Kreuzberg werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kreuzberg-Seidlberg einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1 000 vom 15.12.2017 (Anlage 1). 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. 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**

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche und die Bauweise im Wesentlichen soll durch den vorhandenen Baubestand bestimmt werden.

Folgende Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind einzuhalten:

- |   |                  |
|---|------------------|
| - bei Einfriedungen                                 | mindestens 0,5 m |
| - bei Eingrünungen mit Gewächsen bis 2 m Wuchshöhe  | mindestens 0,5 m |
| - bei Eingrünungen mit Gewächsen über 2 m Wuchshöhe | mindestens 2,0 m |
| bei Baumbepflanzungen:                              | mindestens 4,0 m |

#### **§ 4**

##### **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung, den

(Siegel)

---

Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister

## B. Begründung

### 1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Für die Grundstücke FlNr. 867 und FlNr. 859/2, Gemarkung Kreuzberg, wurden mit Bauvoranfragen die Errichtung von 2 Einfamilienhäusern, bzw. 1 Einfamilienhaus beantragt. Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB (**Entwicklungssatzung**) können bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. Nachdem im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Freyung die Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet (WA) deklariert sind, ist die Möglichkeit einer Entwicklungssatzung gegeben, um die planungsrechtliche Grundlage für die Zulassung für den Bau der 3 Einfamilienhäuser zu schaffen. Ein Mindestmaß an prägender Wirkung durch die vorhandene Bebauung ist ebenfalls gegeben.

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (**Ergänzungssatzung**) ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Sie soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglichen.

### 2. Lage des/der Grundstücke/-s, Geltungsbereich

In den Innenbereich werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB Teilflächen der FlNrn. 874, 869, 868, 867, 859/2, 865 (Straße) und die FlNrn. 859/1, 870/2, 870/3, 870/4, 870/1, 871, 870 der Gemarkung Kreuzberg Gemarkung Kreuzberg einbezogen. Der Geltungsbereich der Satzung bestimmt sich nach der im Lageplan 1 :1000 eingetragenen Abgrenzung. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### 3. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung der genannten Grundstücke ist über die Ortstraße, FlNr. 865, gesichert. Sie sind durch die darin verlegten öffentlichen Kanal- und Wasserleitungen erschlossen.

### 4. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche und die Bauweise im Wesentlichen soll durch den vorhandenen Baubestand bestimmt werden.

Folgende Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind einzuhalten:

- |   |                  |
|---|------------------|
| - bei Einfriedungen                                 | mindestens 0,5 m |
| - bei Eingrünungen mit Gewächsen bis 2 m Wuchshöhe  | mindestens 0,5 m |
| - bei Eingrünungen mit Gewächsen über 2 m Wuchshöhe | mindestens 2,0 m |
| bei Baumbepflanzungen:                              | mindestens 4,0 m |

## **5. Umweltprüfung**

Für die vorliegende Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB wird gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB keine Umweltprüfung erforderlich. Zudem ist mit der geplanten Errichtung von Einfamilienhäusern keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht verbunden.

## C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom            die Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Kreuzberg-Seidlberg“ beschlossen. 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 Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Kreuzberg-Seidlberg“ in der Fassung vom 15.12.2107 hat in der Zeit vom            bis            stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Kreuzberg-Seidlberg“ in der Fassung vom 15.12.107 wurden die Behörden und sonstigen 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 Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Kreuzberg-Seidlberg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom            als Satzung beschlossen.

Freyung, den

Stadt Freyung

(Siegel)

Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Freyung, den

Stadt Freyung

(Siegel)

Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister

6. Der Beschluss über die Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Kreuzberg-Seidlberg“ wurde am            gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwicklungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Freyung, den  
Stadt Freyung

(Siegel)

Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister

## **D. Anlagen**

Anlage 1: Lageplan M 1 : 1 500 vom 15.12.2017 mit Geltungsbereich

Anlage 2: Lageplan M 1 : 25 000 Übersichtsplan

Anlage 3: Lageplan M 1 : 5 000 Bestandsplan

Anlage 4: Lageplan M 1 : 1 000 Bestandsplan

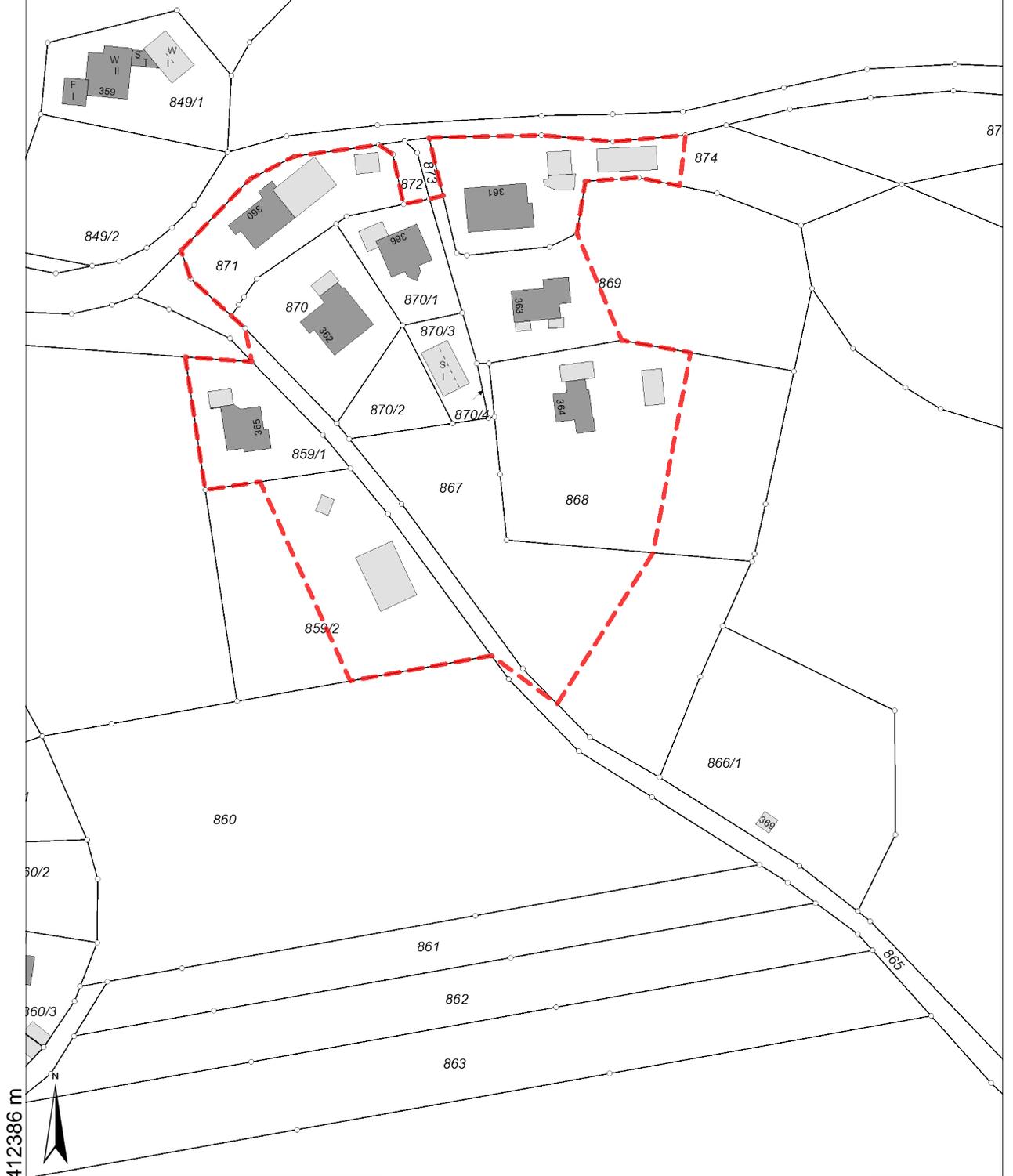
Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

R 4615503 m

H 5412778 m

Anlage 1 Geltungsbereich Stand 15.12.2017

Geltungsbereich Entwicklungs- und Ergänzungssatzung "Kreuzberg-Seidlberg"



H 5412386 m

© 2016 – Alle Rechte vorbehalten

1:1.500

R 4615256 m

Anlage 2

R 4617187 m

H 5415728 m



H 5409202 m

© 2016 – Alle Rechte vorbehalten

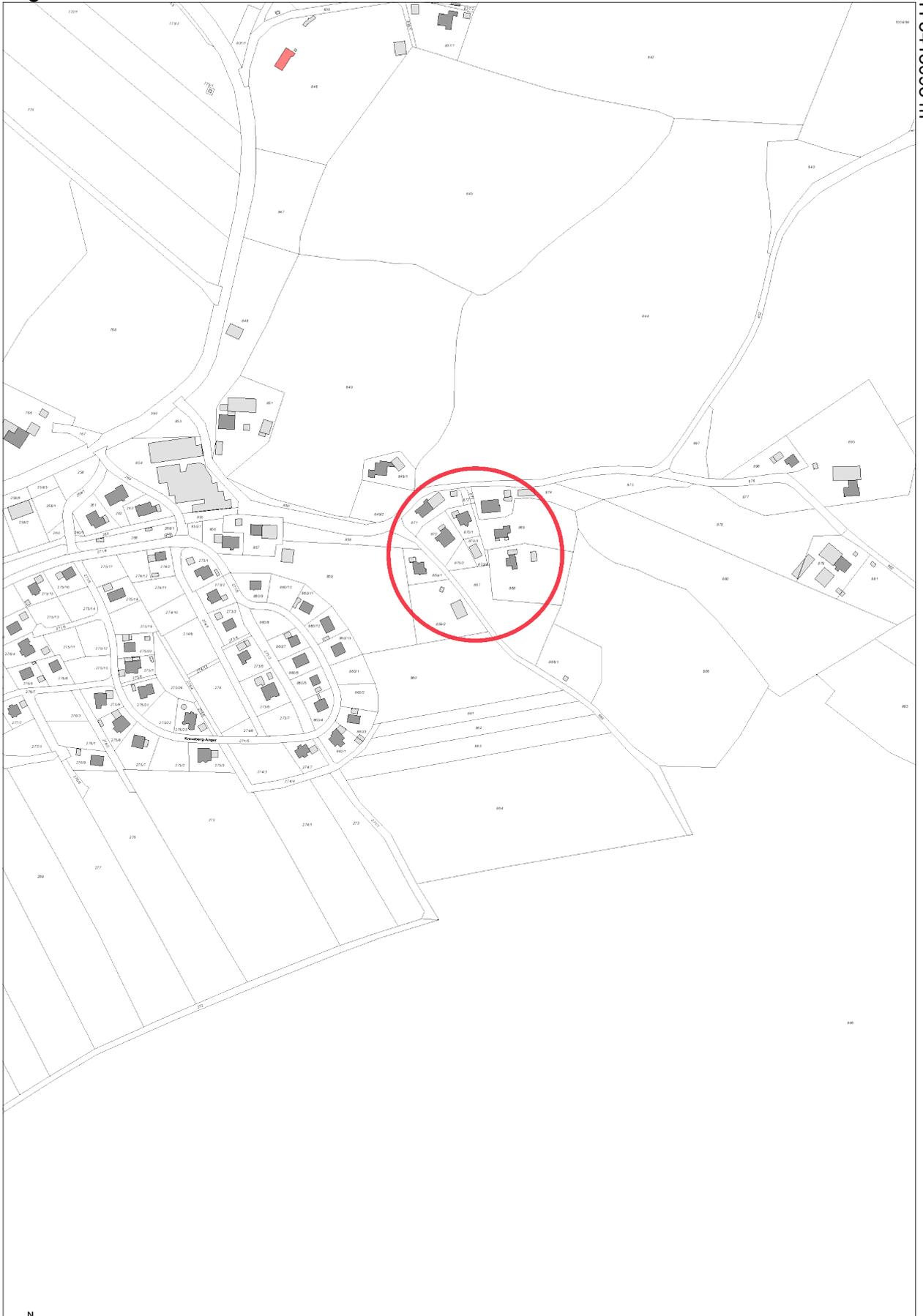
R 4613086 m

1:25.000

Anlage 3

R 4615758 m

H 5413098 m



H 5411793 m



© 2016 – Alle Rechte vorbehalten

R 4614937 m

1:5.000

Anlage 4

R 4615448 m

H 5412725 m



H 5412464 m



© 2016 – Alle Rechte vorbehalten

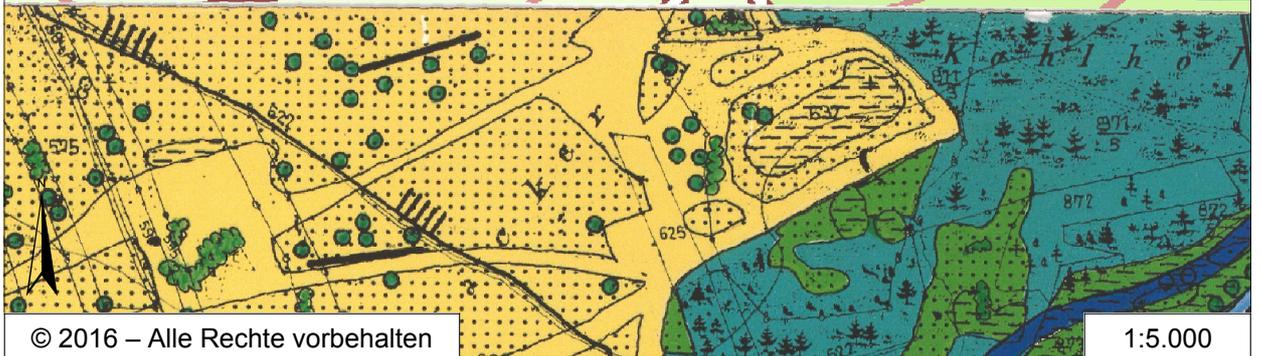
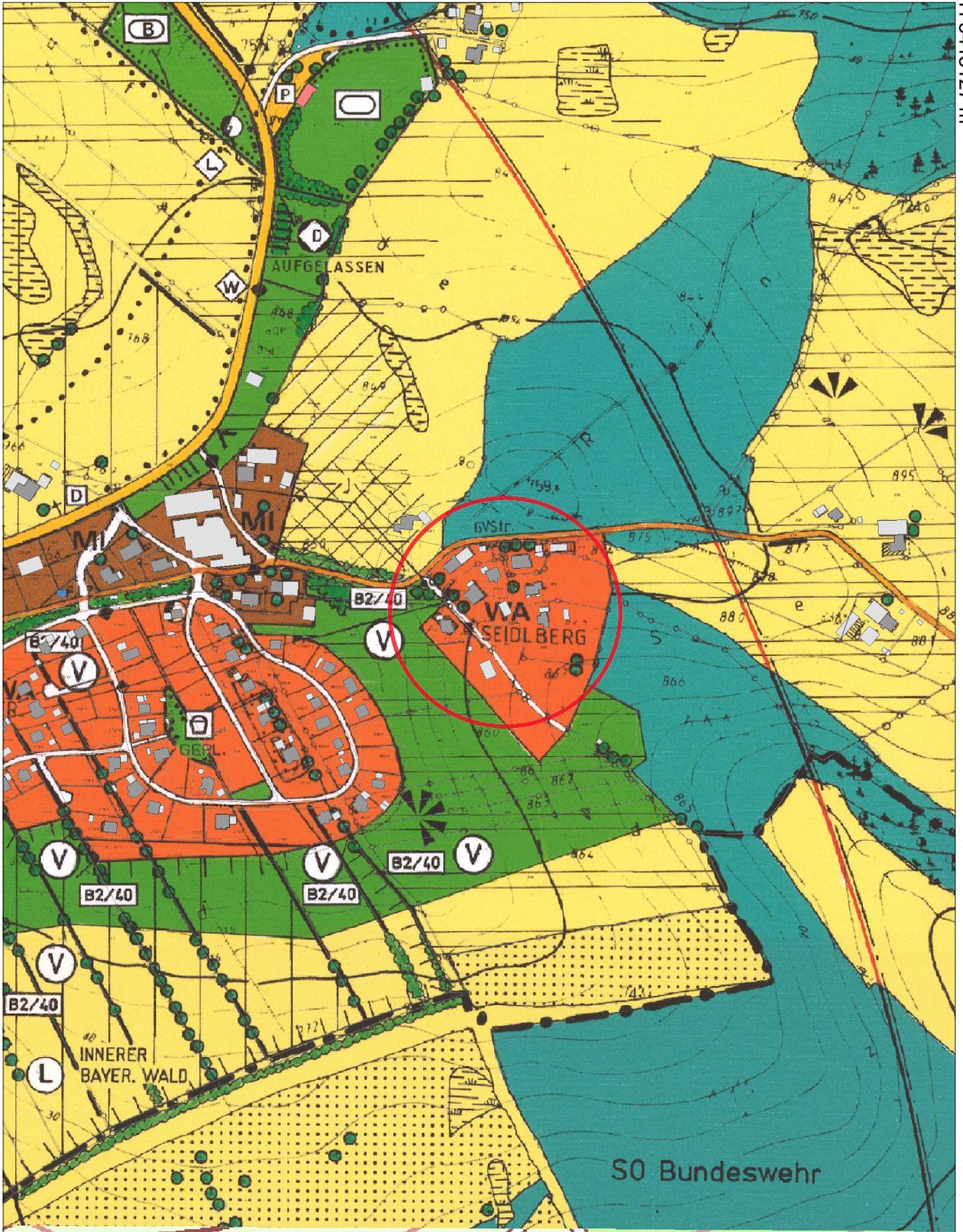
1:1.000

R 4615284 m

Anlage 5

R 4615750 m

H 5413127 m



H 5411822 m

© 2016 – Alle Rechte vorbehalten

R 4614929 m

1:5.000