

Stadt Freyung



Ergänzungssatzung „Linden-Nord“

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzung	2
B. Begründung	5
C. Verfahrensvermerke	8
D. Anlagen	9

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) hat die Stadt Freyung folgende Satzung erlassen:

Ergänzungssatzung „Linden-Nord“

§ 1

Geltungsbereich

Teilflächen der Grundstücke Flurnummer 627, 625 und 633 der Gemarkung Ahornöd werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Linden einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1 000 in der Fassung vom 04. August 2008 (Anlage 1). Der Lageplan mit seinen Festsetzungen durch Planzeichen 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

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet MD gemäß § 5 BauNVO
(Erweiterung des bestehenden MD)
2. Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl GRZ 0,3
Geschossflächenzahl GFZ 0,5
Zahl der Vollgeschosse II
Wandhöhe ab OK natürliches Gelände als Höchstmaß
6,50 m (bis Schnittpunkt Aussenwand - Dachhaut)
3. Bauweise: offene Bauweise nach § 22 BauNVO
4. Gestaltung der baulichen Anlagen:
Baukörper: längsgerichtete Baukörper
Dachform/Dachneigung: Satteldach SD 15° - 35° ,
flach geneigte Pultdächer PD bei Nebengebäuden 5° -10°
über die Gebäudelängsseite
Firstrichtung: Ziegeldächer in Rot-, Braun- und Grautönen
Dacheindeckung: Blecheindeckung beschichtet in Grautönen
Flachdächer als extensive Gründächer oder
mit Blecheindeckung, beschichtet
Blechdächer ohne Beschichtung sind ausnahmsweise zulässig,
wenn entsprechend der Regeln der Technik Bodenfilter zur
Rückhaltung der Schwermetalle auf den Bau-
grundstücken in ausreichendem Maße vorgesehen wer-
den. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile
(z.B. Vordächer, Dachrinnen etc.)
 Fassaden: Anstrich in Pastell- oder Erdtönen

5. Gestaltung der Außenanlagen

Oberflächenversiegelung	Die Oberflächenversiegelung ist auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken, die Stellplätze für PKW sind mit wassergebundenen bzw. wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Rasenfuge, Schotterrasen, Kies) zu befestigen.
Einfriedungen	Zaunanlagen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Eine Bodenfreiheit von 10 cm ist einzuhalten, Sockel sind unzulässig.

6. grünorderische Festsetzungen

- Versorgungsleitungen, die zur Erschließung der Wohnbebauung notwendig sind, sind zu bündeln
- Tiergruppen schädigende 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 (Aufschüttung/Abgrabung + - 1.20) sind nicht zulässig
- Der abgetragene Humus ist schichtgerecht zu lagern und wieder einzubauen
- Die privaten Grünflächen sind naturnah mit heimischen Arten gemäß Artenliste zu gestalten
- Zur Ortsrandeingrünung ist entlang der südlichen und östlichen Grenzen des Geltungsbereichs zur freien Landschaft hin ein Gehölzstreifen in einer Breite von mindestens 5,0 m mit Pflanzen gemäß Artenliste anzulegen und zu erhalten, sofern nicht schon ein natürlicher Wuchs vorhanden ist.

7. baulicher Brandschutz

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, jederzeit öffentlich zugängliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen der Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen.

Bei der Sackgasse ist darauf zu achten, dass der Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatz mit Durchmesser 18.0 m erforderlich. Zusätzlich sind Hinweisschilder nach DIN 4066 mit der Aufschrift „Feuerwehrezufahrt“ und „Fläche für die Feuerwehr“ zu kennzeichnen.

Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten nach DIN 3222 so auszulegen, dass ein Förderstrom von insgesamt 800l/min über 2 Stunden bei einem Fließdruck von 4 bar erreicht wird.

Der Abstand der Hydranten untereinander darf nicht größer sein als 120 m.

Sie müssen ausserhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

**§ 4
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung, den 07.11.2008.....



Unterschrift

Olaf Heinrich M.A.
1. Bürgermeister



B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Da es sich bei den als Bauland auszuweisenden Parzellen um Randbebauung des bestehenden Ortes Linden handelt, bieten sich diese Grundstücke als Erweiterungsflächen für Wohnbebauung an.

Anlass und Zielsetzung der Planung ist eine Unterstützung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen innerhalb der Dorfgemeinschaft, sowie die Förderung von Eigentumsbildung, die langfristig einer Abwanderung aus den Dorfgebieten entgegenwirkt.

Durch eine Nachverdichtung der Bebauung am nord-östlichen Ortsrand von Linden sollen vier Parzellen für eine Wohnbebauung für junge Familien geschaffen werden.

Im Flächennutzungsplan wird die Ortschaft Linden als MD ausgewiesen.

Bei der als Bauland auszuweisenden Fläche handelt es sich laut Flächennutzungsplan um eine landwirtschaftliche Fläche.

Gemäß § 34 des Baugesetzbuches BauGB kann die Stadt Freyung durch Aufstellung einer Ergänzungssatzung neue Bauflächen ausweisen.

Da die Ergänzungssatzung auf Grundlage des Flächennutzungsplanes zu entwickeln ist, muss letzterer gleichzeitig im Parallelverfahren mit der Aufstellung der Satzung geändert werden.

2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 627 und 633 der Gemarkung Ahornöd.

Die Flächen liegen im Nord-Osten des Ortes Linden und werden von den Flurnummern 613/1 (Saubmühlweg, Gemeindeverbindungsstraße), 624, 625, 626, 628, 628/1, 630, 633 (Teilfläche), 634 und 635 begrenzt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 4.680 m².

3. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine neu zu bauende private Anliegerstraße auf Fl.-Nr. 627 für Parzelle 1-3. Parzelle 4 wird über eine bestehende private Zufahrt über Flur-Nr. 629 u. 630 erschlossen. Diese ist für eine Befahrbarkeit durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausulegen und zu unterhalten.

Die Abwasserentsorgung ist durch den öffentlichen Kanal, der sich innerhalb der Straße auf Fl.-Nr. 613 u. 613/1 befindet, gewährleistet. Bei den bestehenden Kanalleitungen handelt es sich um ein Trennsystem mit einer Regenwasserleitung DN 300 und einer Schmutzwasserleitung DN 200, an das ab den Schächten R5.7 und S5.7 angeschlossen werden muss.

Die Leitungen für Parzelle 1-3 werden von diesen Schächten ab innerhalb der Anliegerstraße zu den Grundstücken geführt.

Parzelle 4 wird an die vorhandenen Schächte S14 u. R14 auf Fl.-Nr. 628/1 angeschlossen.

Die Ortschaft Linden ist an die Hauptwasserversorgung der Stadt Freyung mit einer Leitung DN 100 angeschlossen.

Trinkwasser ist in ausreichender Qualität und Kapazität vorhanden.

Eine Grundversorgung an Löschwasser (Förderstrom von 800l/min über 2 Stunden bei 4 bar) ist in der zu errichtenden Erschließungsstraße zu gewährleisten.

Der Anschluss der Parzellen an die Brauchwasserversorgung erfolgt ebenso wie die Abwasserentsorgung.

4. Naturschutz

Die an das MD Linden angrenzenden Flächen des Satzungsbereiches „Linden-Nord“ schließen direkt an die bestehende Bebauung an und werden derzeit landwirtschaftlich als Wirtschaftswiesen genutzt.

Der Geltungsbereich der Satzung grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ (VO vom 17.01.2006) an den Grenzen zu den Flurnummern 626 und 625 an.

Das Landschaftsschutzgebiet ist in seinem Schutzzweck jedoch nicht betroffen.

Die Gehölze und die Geländekante östlich der Grundstücksgrenze von Fl.-Nr. 627 auf Fl.-Nr. 625 sind in der amtlichen Biotopkartierung Bayern unter X 7147/97.24 und .23 erfasst.

Die Gehölzbestände sind geschützt nach Art. 13e Abs. 3 BauNatSchG.

Durch die Bebauung auf Fl.-Nr. 627 wird der Wert dieser Biotopflächen deutlich herabgesetzt. Die ökologischen Funktionen der Hecke werden durch die heranrückende Wohnbebauung beeinträchtigt. Der Eingriff ist durch geeignete grünordnerische Maßnahmen in Form einer Ortsrandeingrünung in festgesetztem Umfang gemäß Artenliste auszugleichen.

5. Umweltbericht

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Flächen des Geltungsbereiches grenzen unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an und werden intensiv als Grünland genutzt. Es handelt sich hauptsächlich um eine ausgeräumte Agrarlandschaft ohne Baumbestand. Der bestehende Gehölzsaum entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze bleibt erhalten.

Beim Bau der Erschließungsstraße ist darauf zu achten, dass ein Abstand zur Wurzelmasse der oben genannten bestehenden Gehölze als Streifen im Bereich der Traufe zzgl. 1,0 m unverseht bleibt.

Die einseitig bebaute Achse über Fl.-Nr. 627 ist für die Biotopvernetzung eine Beeinträchtigung mittlerer Bedeutung.

Schutzgut Boden

Derzeit handelt es sich um eine nicht versiegelte Wiesenfläche, die Versiegelung und Bebauung der Flächen auf den Grundstücken wird jedoch durch eine Festsetzung der GRZ von maximal 0,3 auf ein vertretbares Maß begrenzt.

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 Ergänzungssatzung nicht berührt. Auf den Parzellen sind Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorzusehen. Eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwässer auf den Grundstücken selbst ist durch die Festsetzung der GRZ auf maximal 0,3 gesichert. 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 Flächen des Satzungsbereiches „Linden-Nord“ grenzen unmittelbar an eine bestehende Bebauung an.

Die bisher offene Landschaft an der Engstelle zwischen der Wohnbebauung von Linden-Süd und den Gewerbeflächen Linden-Nord sowie der Gemeindeverbindungsstraße nach Sonndorf wird durch die geplante Bebauung geschlossen.

Die Bebauung berührt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken und Hanglagen, noch werden landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt.

Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Der Übergang zur freien Landschaft hin ist durch eine geeignete Bepflanzung eines 5 m breiten Gehölzstreifens im Osten und Süden entlang der Grundstücksgrenzen zu gestalten, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes abzuwenden.
Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und zu schützen.

6. Artenliste

Für die Pflanzungen der Ortsrandeingrünung sind folgende Arten zu verwenden.
Auf autochthones Pflanzmaterial ist zu achten.

Großbäume in den zum Ausgleich festgesetzten Grünflächen:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Gemeinde Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Gehölze für Feldhecken:

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Hollunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>

7. 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 MD Linden kann davon ausgegangen werden, dass die Bebauung der vier Parzellen keine Verschärfung der Konfliktsituation zwischen landwirtschaftlicher und Wohnnutzung mit sich bringt.

Der technische Umweltschutz ist im Einzelbaugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.04.2008 die Aufstellung der Ergänzungssatzung mit integrierter Grünordnung „Linden-Nord“ beschlossen.

2. Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Satzungsentwurf in der Fassung vom 03. Juni 2008 wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.06.2008 bis 22.07.2008 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher 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 04.08.2008 die eingegangenen Anregungen behandelt und den Satzungsentwurf in der Fassung vom 04. August 2008 als Ergänzungssatzung „Linden-Nord“ beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 04.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Freymung, 07.11.2008

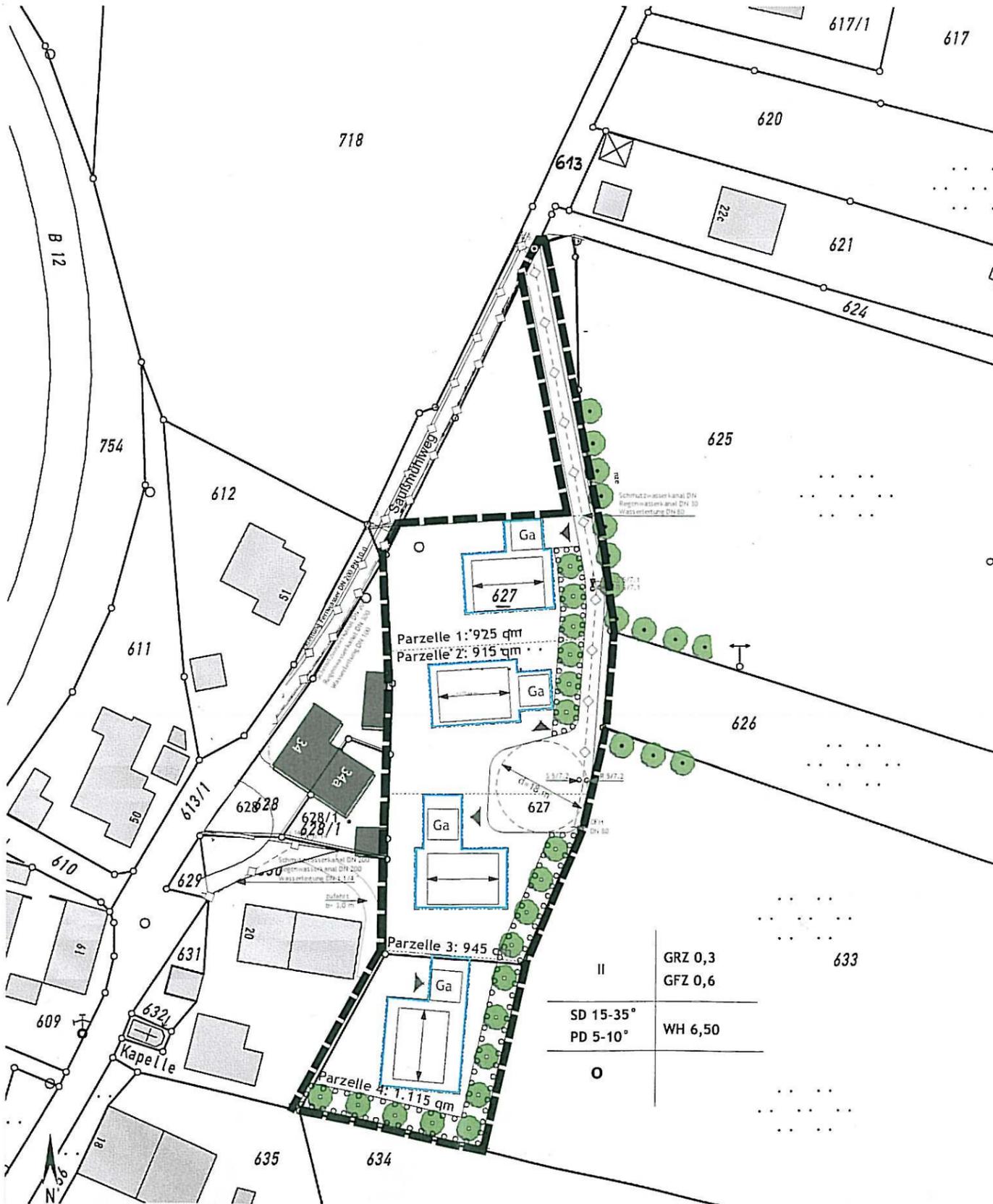

Olaf Heinrich M. A.
1. Bürgermeister



D. Anlagen

- Anlage 1: Lageplan M 1 : 1 000 in der Fassung vom 04. August 2008 mit Satzungsbereich
 - 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 Flächennutzungsplan
 - Anlage 6: Aufstellungsbeschluss vom 25.04.2008
 - Anlage 7: Bekanntmachung Auslegung
 - Anlage 8: Anschreiben Träger öffentlicher Belange
 - Anlage 9: Behandlung/Abwägung der Einwendungen
 - Anlage 10: Satzungsbeschluss vom 04. August 2008
 - Anlage 11: Bekanntmachung Satzung
-

Anlage 1
Lageplan mit
Satzungsbereich
M= 1:1.000



Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- WH 6,50 Wandhöhe ab OK natürliches Gelände als Höchstmaß
- o offene Bauweise
- Baugrenze
- SD 15°-35° Dachform Satteldach zulässige Dachneigung
- PD 5°-10° Dachform Pultdach zulässige Dachneigung
- anzulegende Ortsrandeingrünung in Form eines Gehölzstreifens im Bereich der Ost- und Südgrenze gemäß Artenliste, b mind. 5,0 m
- bestehender Gehölzsaum ausserhalb des Geltungsbereiches (zu schützen nach Art. 13e BayNatSchG)

Hinweise

- vorgeschlagene Bebauung mit Firstrichtung über die Gebäudelängsseite
- Ga vorgeschlagener Standort Garage
- vorgeschlagene Einfahrt
- geplante Grundstücksgrenzen
- bestehende Grundstücksgrenzen
- 633 bestehende Flurnummern
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch
- S 5/7.2 Schmutzwasserschacht
- R 5/7.2 Regenwasserschacht
- OFH Oberflurhydrant
- DN 80

Landkreis
Freyung-Grafenau



Stadt
Freyung



Ergänzungs-
satzung
Linden-Nord

Freyung,
04. August 2008

