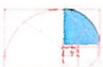


# Stadt Freyung



## Ergänzungssatzung „Neureut-Ost I“

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzung	2-3
B. Begründung	4-5
C. Verfahrensvermerke	6-7
D. Anlagen	8



## A. Satzung

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) hat die Stadt Freyung folgende Änderung beschlossen:

# Ergänzungssatzung „Neureut-Ost I“

## § 1 Geltungsbereich

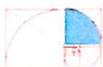
Der Geltungsbereich umfasst den WA-Anteil des Grundstücks mit der Flurnummer 4044 der Gemarkung Kumreut. Dieses Flurstück ist in WA-Bereich und Landwirtschaftliche Nutzfläche aufgeteilt. Das Grundstück wird aufgeteilt, die genaue Einteilung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000 in der Fassung vom 03.02.2015 (Anlage 4). 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.

## § 3 Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung: Wohngebiet „WA“
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl GRZ 0,4
- Bauweise: offene Bauweise nach §22 BauNVO
- Sockelmauern als Einfriedungen sind ausgeschlossen, der Zaunabstand zur Geländeoberkante muss mindestens 15 cm betragen.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Maß von max. 1,5 m zu begrenzen, der abgetragene Humus ist schichtgerecht zu lagern und wieder einzubauen.
- Technische Böschungsbefestigungen (z. B. Gabionen, Betonmauern, Wasserbausteine) sind untersagt.
- Versorgungsleitungen, die zur Erschließung der Wohnbebauung notwendig sind, sind zu bündeln.
- Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist durch Verwendung sickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten, Wegen und Parkflächen zu erhalten.



- Zulässig sind wassergebundene Oberflächen, Rasengittersteine, Rasenfuge und dergleichen.
- Die privaten Grünflächen sind naturnah mit heimischen Arten (Feldgehölze, heimische Laubbäume, Obstbäume) zu gestalten. Die Anpflanzung von fremdländischen Gehölzen, insbesondere Thuja, Scheinzypresse und dergleichen, ist nicht zulässig.
- Ziel ist eine Einbindung von Gebäuden und Ortsrändern in das Landschaftsbild durch geeignete Pflanzmaßnahmen.

#### § 4 Inkrafttreten

Die Ergänzungssatzung tritt am Tag Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**Freyung, den 24.06.2015**



**Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister**



## **B. Begründung**

### **1. Anlass der Planung, Zielsetzung**

Anlass und Zielsetzung der Planung ist, für das Wohngebiet „Neureut-Ost I“, durch die Grundstücksteilung eine bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

### **2. Lage des Grundstücke, Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich liegt im Osten von Neureut und umfasst einen Teil des Grundstücks mit der Flur-Nummer 4044 der Gemarkung Kumreut. Das Grundstück ist lt. Flächennutzungsplan in nordwestlicher Richtung als Wohngebiet ausgewiesen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1.540 m<sup>2</sup>, und wird in zwei Parzellen geteilt.

### **3. Erschließung**

Die Verkehrs-Erschließung erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße Fl.-Nr. 4040.

Die Wasserversorgung ist über die Wassergenossenschaft Neureut geregelt, das Abwasser wird über vorhandenen Gemeindekanal entsorgt.

### **4. Textliche Festsetzungen**

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Neureut-Ost I“ umfasst die Flurnummer wie unter Punkt 2 aufgelistet. Die Art der baulichen Nutzung ist durch den gültigen Flächennutzungsplan festgesetzt.

### **5. Naturschutz und grünordnerische Planungsinhalte**

Die an den nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzenden Grünflächen des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung „Neureut-Ost I“ schließen an die bestehende Bebauung an. Es befindet sich keine kartierte Biotopfläche auf dem Grundstück und den angrenzenden Grundstücken, die Fläche befindet sich nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Bayerischer Wald.



## 6. Umweltschutz

### Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Fläche des Geltungsbereiches grenzt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an, und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

### Schutzgut Boden

Die Fläche ist derzeit nicht versiegelt, die Versiegelung und Bebauung der Fläche auf dem Grundstück wird jedoch durch eine Festsetzung der GRZ von ca. 0,4 auf ein vertretbares Maß begrenzt. Ebenso wird die Veränderung des Urgeländes durch eine Beschränkung von Auf- und Abtrag minimiert.

### Schutzgut Wasser

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, Baukörper dringen nicht ins Grundwasser oder in sonstige wasserführende Schichten oder Quellen ein.

Es sind Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorzusehen, eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwässer auf den Grundstücken selbst, ist durch die Festsetzung der GRZ auf max. 0,4 gesichert.

Stellplätze und private Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

### Schutzgut Luft und Klima

Durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete spürbar beeinträchtigt, da es sich um einen Eingriff mit geringem Flächenverbrauch handelt. Daher handelt es sich hier nur um einen geringfügigen Eingriff in das Schutzgut Luft und Klima

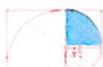
### Schutzgut Landschaftsbild

Die Fläche der Ergänzungssatzung „Neureut-Ost I“ ist Bestandteil des Wohngebietes „WA Neureut“, und trägt durch Ihre Teilung zur Verdichtung und sichtlichen Ortsabrundung bei. Durch die Teilung werden keine landschaftsprägenden Elemente beeinträchtigt. Durch geeignete Bepflanzung auf den Grundstücken wird mittels grünordnerischen Festsetzungen die Ausbildung der Ortsrandeingrünung sichergestellt. Es handelt sich um einen geringfügigen Eingriff in das Schutzgut Landschaft.

### Immissionsschutz

In der unmittelbaren Nähe befindet sich das „GE Neureut“.

Zur Sicherung und zur Einhaltung der schalltechnischen Vorschriften, sowie zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung wurde auf Grundlage des Bebauungsplanes eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 19.03.2001 (Bericht Nr. 47299/1) mit Ergänzung vom 04.09.2001 (Bericht Nr. 47299/2) erstellt. Bei allen Phasen ist eine Unterschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte gegeben, so dass nicht mit Konfliktsituationen zwischen Wohnbebauung und Gewerbe zu rechnen ist.



### C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 09.03.2015 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Neureut-Ost I“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.04.2015 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 Ergänzungssatzung „Neureut-Ost I“ in der Fassung vom 03.02.2015 hat in der Zeit vom 05.05.2015 bis 08.06.2015 stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf der der Ergänzungssatzung „Neureut-Ost I“ in der Fassung vom 03.02.2015 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 15.04.2015 bis 22.05.2015 beteiligt.
4. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom 22.06.2015 die Ergänzungssatzung „Neureut-Ost I“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.02.2015 als Satzung beschlossen.

**Freyung, den 23.06.2015**

**Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister**



5. Ausgefertigt

Freyung, den 24.06.2015

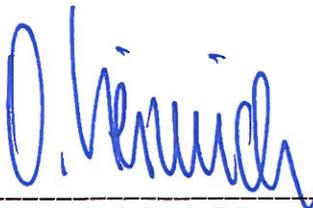


**Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister**



6. Der Beschluss über die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Neureut-Ost I“ wurde am 06.07.2015 gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ergänzungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Freyung, den 07.07.2015



**Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister**



## **D. Anlagen**

Anlage 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich

Anlage 2: Lageplan M 1:5000

Anlage 3: Lageplan M 1:1000

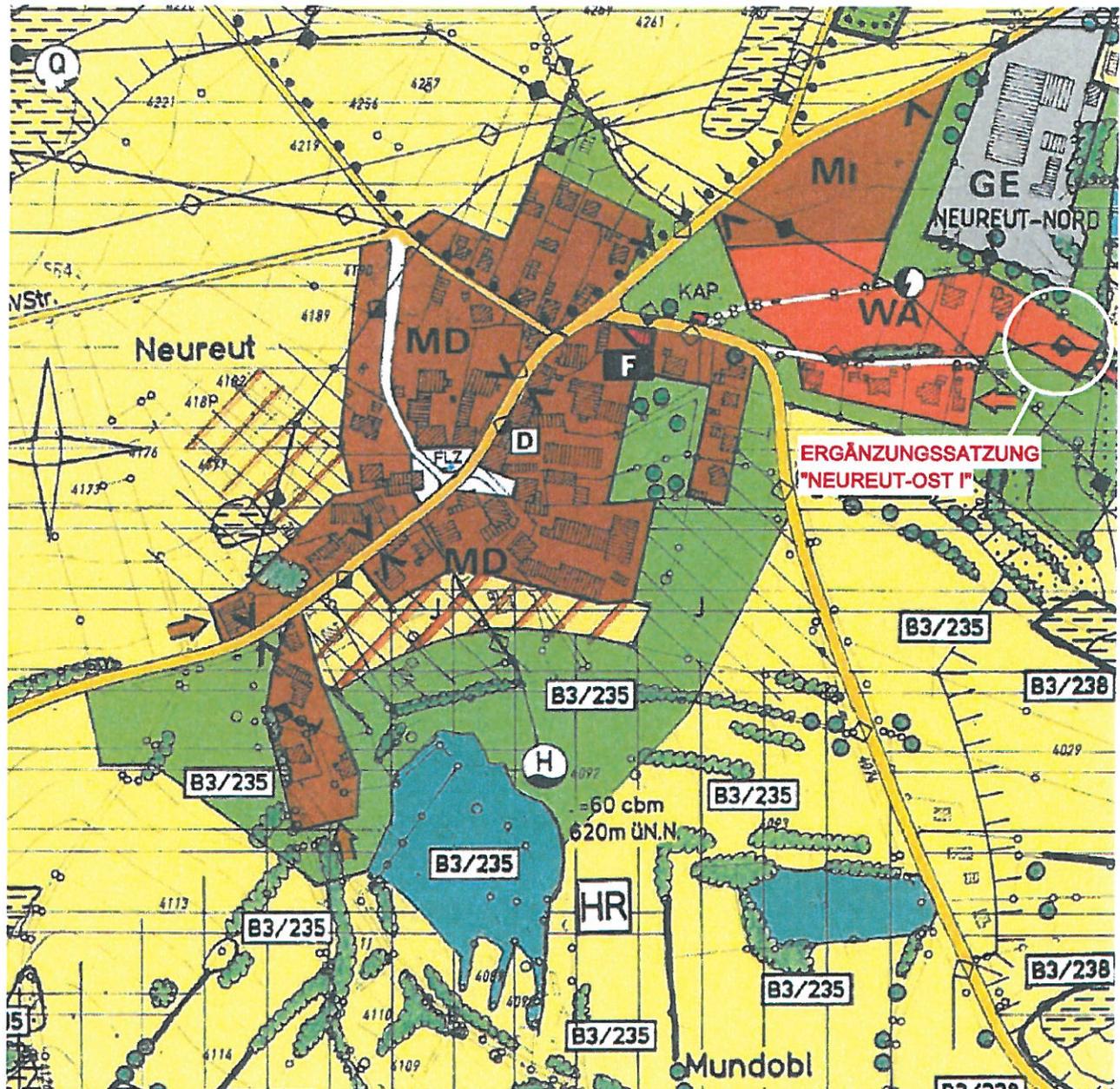
Anlage 4: Lageplan M1:1000 in der Fassung vom 03.02.2015 mit Geltungsbereich



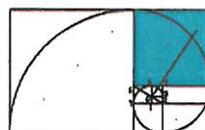


ERGÄNZUNGSSATZUNG "NEUREUT-OST I"

ANLAGE 1 – AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



OHNE MASSSTAB



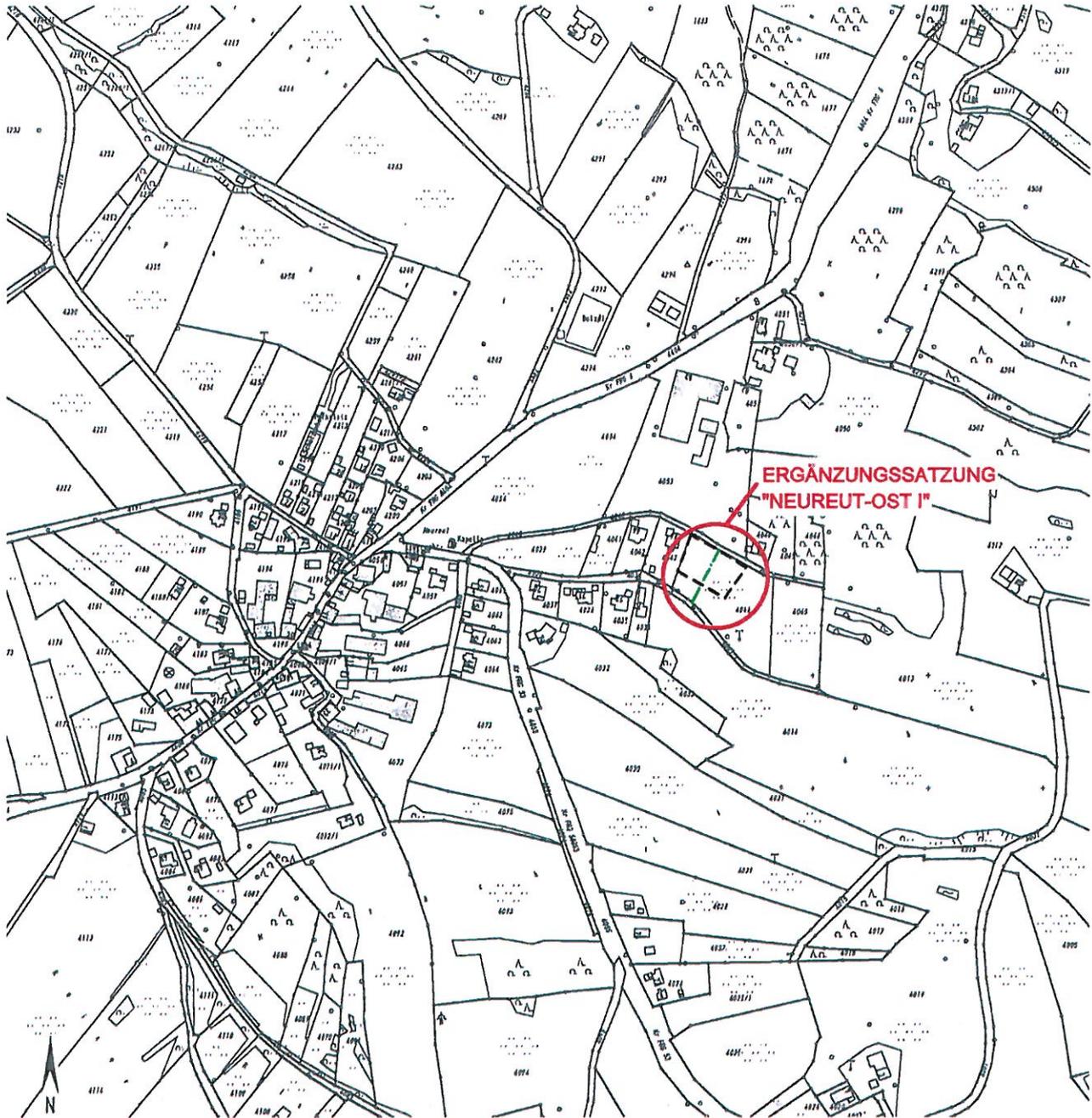
**ARCHITEKTURBÜRO THALLER**  
DIPL.ING.FH MAXIMIL THALLER FREIER ARCHITEKT

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

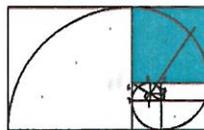
17.03.2015



ERGÄNZUNGSSATZUNG "NEUREUT-OST I"  
ANLAGE 2 – LAGEPLAN



M / 1:5000



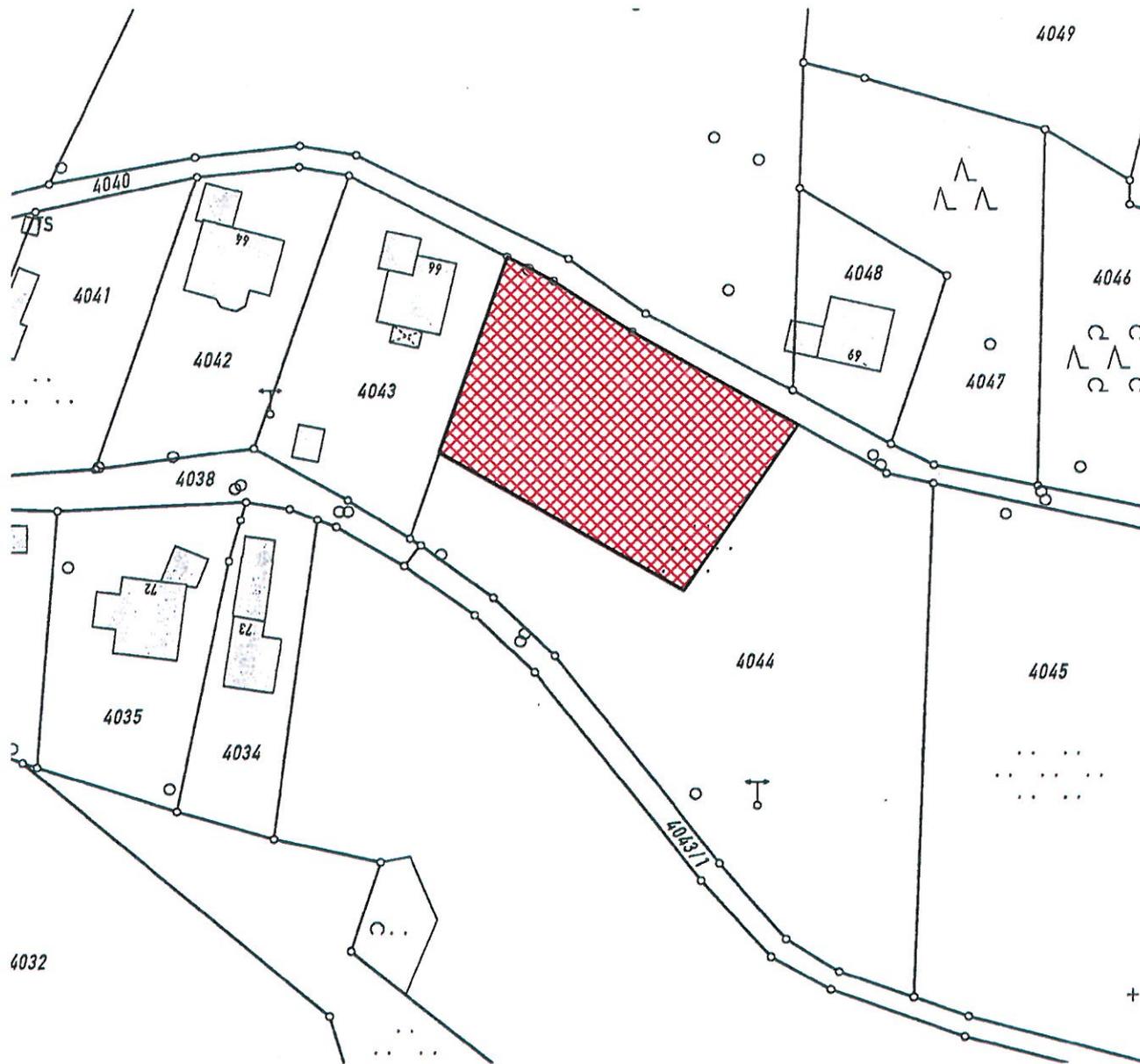
**ARCHITEKTURBÜRO THALLER**  
DIPL.ING.FH MAXIMIL THALLER FREIER ARCHITEKT

RATHAUSPLATZ 3 94078 FREYUNG  
TEL: 08561/800 FAX: 08561/7133 MAIL: info@architekt-thaller.de

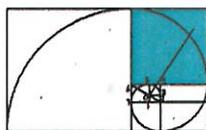
17.03.2015



ERGÄNZUNGSSATZUNG "NEUREUT-OST I"  
ANLAGE 3 – LAGEPLAN



M / 1: 1000



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

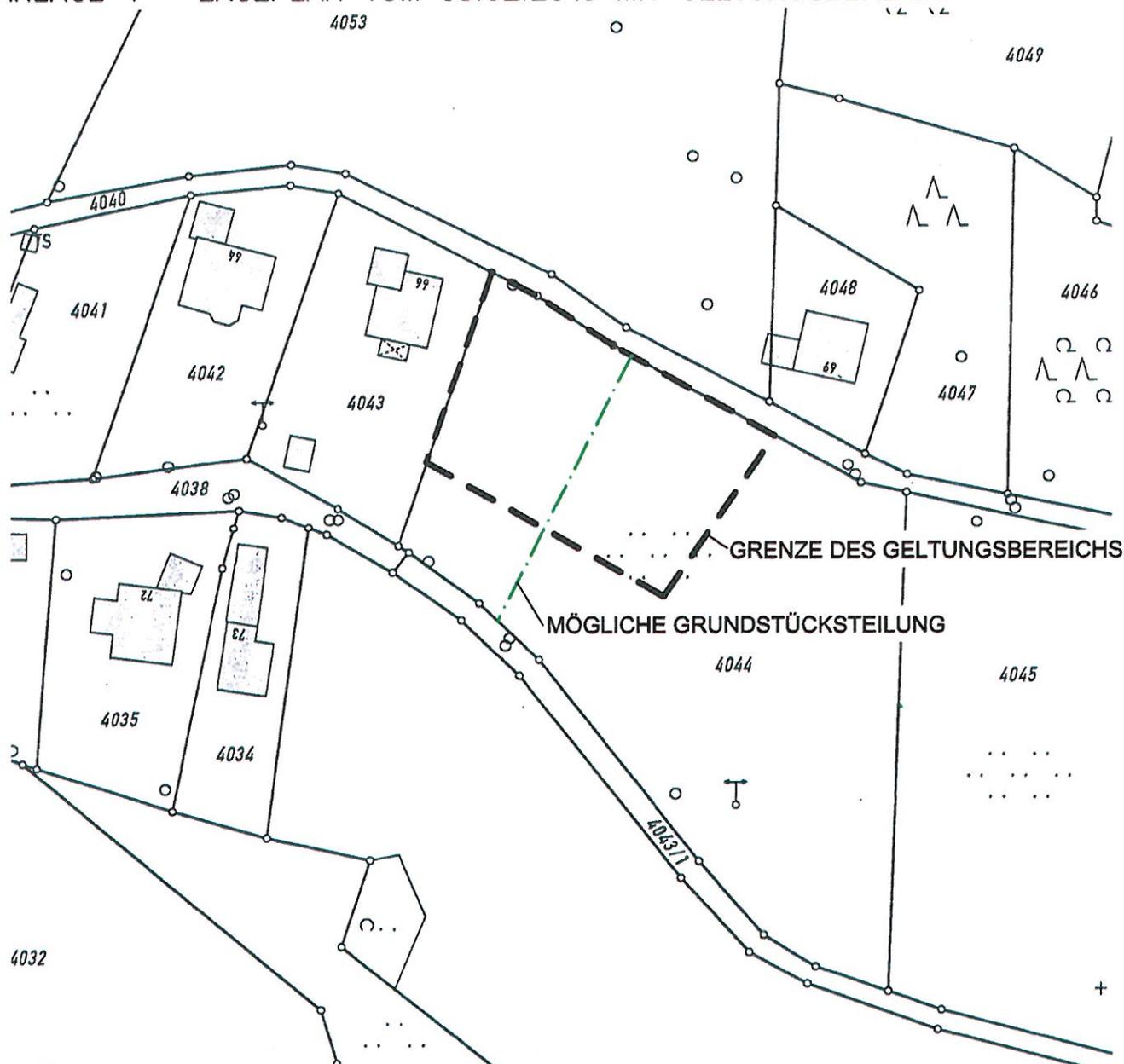
RATHAUSPLATZ 3 94078 FREYUNG  
TEL: 08551/800 FAX: 08551/7133 MAIL: info@architekt-thaller.de

17.03.2015

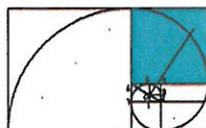


ERGÄNZUNGSSATZUNG "NEUREUT-OST I"

ANLAGE 4 – LAGEPLAN VOM 03.02.2015 MIT GELTUNGSBEREICH



M / 1: 1000



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

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

17.03.2015