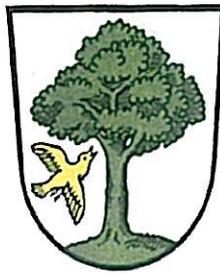


# Stadt Freyung



## Ergänzungssatzung „Perlesöd“

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzung	2
B. Begründung	4
C. Verfahrensvermerke	8
D. Anlagen	9

## A. Satzung

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (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 „Perlesöd“**

#### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

Die Grundstücke Flurnummer 630, 631, und 631/1 der Gemarkung Wolfstein werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Perlesöd einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1 000 in der Fassung vom 11.03.2008 (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**

#### **Textliche Festsetzungen**

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| 1. Art der baulichen Nutzung: | allgemeines Wohngebiet WA   |
| 2. Maß der baulichen Nutzung: | Grundflächenzahl GRZ 0,3<br>Geschossflächenzahl GFZ 0,5<br>Zahl der Vollgeschosse II<br>Traufhöhe ab OK natürliches Gelände als Höchstmaß<br>6,50 m (bis Schnittpunkt Aussenwand- Dachhaut) |
| 3. Bauweise:                  | offene Bauweise nach § 22 BauNVO  |

#### 4. Gestaltung der baulichen Anlagen:

Baukörper:	längsgerichtete Baukörper
Dachform:	Satteldach SD
Dachneigung:	15° - 35°
Firstrichtung:	über die Gebäudelängsseite

#### 6. grünorderische Festsetzungen

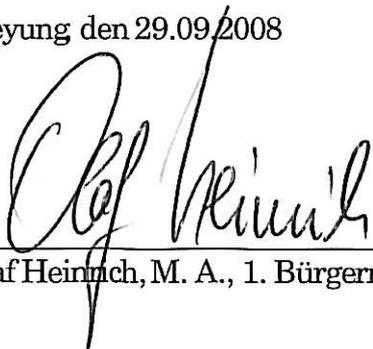
- Versorgungsleitungen, die zur Erschließung der Wohnbebauung notwendig sind, sind zu bündeln.
- Tiergruppenschädigende Anlagen wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen sind unzulässig.
- Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist durch Verwendung sickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten, Wegen und Parkflächen 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 (Feldgehölze, heimische Laubbäume, Obstbäume) zu gestalten.
- Zur Ortsrandeingrünung ist entlang der Parzellengrenzen zur freien Landschaft hin eine lockere Baum- und Strauchbepflanzung vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.  
Ziel ist eine Einbindung von Gebäuden und Ortsrändern in das Landschaftsbild durch geeignete Pflanzmaßnahmen.

#### § 4

#### Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung den 29.09.2008



Olaf Heinrich, M. A., 1. Bürgermeister



## **B. Begründung**

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

Da es sich bei den als Bauland auszuweisenden Parzellen um Baulücken im bestehenden Ort Perlesöd 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 südlichen Ortsrand von Perlesöd sollen drei Parzellen für eine Wohnbebauung für junge Familien geschaffen werden.

Im Flächennutzungsplan werden für Perlesöd verschiedene Nutzungen ausgewiesen (MI, MD, GEe, WA). Bei der als Bauland auszuweisenden Fläche handelt es sich laut Flächennutzungsplan um einen Teilbereich des WA im Süden von Perlesöd. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hat die Stadt Freyung die Möglichkeit, mittels einer Ergänzungssatzung einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Perlesöd mit einzubeziehen.

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

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 630 im Norden des Grundstücks sowie die Fl.-Nr. 631/1 und 631 (Teilfläche für Erschließung).

Die Flächen liegen im Süden des Ortes Perlesöd und werden von den Flurnummern 628, 629, 630 u. 631 (Teilflächen) sowie 624 begrenzt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 3.115 m<sup>2</sup>.

### **3. Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Anliegerstraße auf Fl.-Nr. 624. Die Anbindung an diese erfolgt zum Teil über eine private Zufahrt (Teilfläche Fl.-Nr. 631), auf der für eine ausreichende Befahrbarkeit durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge bauseits zu sorgen und zu unterhalten ist. Der Räum- und Streudienst ist ebenfalls von den Grundstücksbesitzern zu bewerkstelligen.

Die Abwasserentsorgung ist durch den öffentlichen Kanal, der sich in der Erschließungsstraße auf Fl.-Nr. 624 befindet, gewährleistet. Bei den bestehenden Kanalleitungen handelt es sich um ein Trennsystem mit einer Regenwasserleitung DN 300 und einer Schmutzwasserleitung DN 250, an das ab den Schächten R56 und S75 angeschlossen werden muss. Die vorhandenen Leitungen enden bei Fl.-Nr. 632.

Die Ortschaft Perlesöd ist an die Hauptwasserversorgung der Stadt Freyung angeschlossen. Trink- und Löschwasser ist in ausreichender Qualität und Kapazität vorhanden. Der Anschluss der Parzellen erfolgt an die in der Anliegerstraße liegende Wasserleitung DN 100, die ebenfalls an Fl.-Nr. 632 endet.

#### 4. textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Perlesöd“ umfasst die Flurnummern 630 und 631 (Teilflächen) und Fl.-Nr. 631/1 und wird als allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 u. § 17 Abs. 1 BauNVO mit einer maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,3 und einer maximalen Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Es sind maximal 2 Vollgeschosse mit Traufhöhen von 6,50 m von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zulässig.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist wie folgt festgesetzt:

die Hauptgebäude sind als längsgerichtete Baukörper mit der Firstrichtung über die Gebäudelängsseite auszuführen.

Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 15°-35° zulässig.

Die Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der Gebäude wurden gemäß § 34 Abs. 1 BauGB getroffen.

#### 5. Naturschutz

Die an den nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteil Perlesöd angrenzenden Flächen des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung „Perlesöd“ schließen direkt an die bestehende Bebauung an und werden derzeit landwirtschaftlich als Wirtschaftswiesen genutzt.

#### 6. Umweltschutz

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Flächen des Geltungsbereiches grenzen unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an und werden intensiv als Grünland genutzt. Es handelt sich um eine ausgeräumte Agrarlandschaft ohne Baumbestand und schützenswerten Lebensraum für Tierarten.

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 der Ergänzungssatzung „Perlesöd“ grenzen unmittelbar an eine bestehende Bebauung an.

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

Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahmenicht betroffen.

Durch geeignete Bepflanzung auf den Grundstücken wird mittels grünordnerischer Festsetzungen die Ausbildung einer Ortsrandeingrünung sichergestellt.

### Bewertung der Flächen gemäß Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:

Grundsätzlich handelt es sich bei den auszuweisenden Flächen gemäß Flächennutzungsplan um ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ nicht größer als 0,3.

Eine Satzung mit integrierter Grünordnung mit spezifischen Ausgleichsmaßnahmen gemäß Liste 4 wird aufgestellt.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind als intensiv genutztes Grünland von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft, die Satzung regelt eine Ortsabrundung von dörflichen Siedlungsteilen mit heterogenen Bauformen (vgl. Liste 1a: Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild - Kategorie I).

Zur Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft sind Pflanzmaßnahmen in der Grünordnung festgesetzt.

Der Versiegelungsgrad der Verkehrsflächen wird durch Festsetzung begrenzt.

Ein ausreichender Abstand zum Grundwasser wird erfahrungsgemäß ausgegangen, so dass die Baukörper nicht in wasserführende Schichten eindringen.

Maßnahmen zum Schutz des Wassers durch eine großflächige Versickerung und wasserdurchlässige Oberflächen werden getroffen.

Das Baugebiet berührt weder eine Frischluftschneise, dem zufolge wird auch kein dazugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

Die Flächen der Ergänzungssatzung grenzen unmittelbar an eine bestehende Bebauung an, die sich nicht in exponierter Lage befindet. Auf eine Einbindung in die Landschaft wird geachtet.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung enthält in ihren Festsetzungen geeignete grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen.

Gemäß Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf (siehe Anlage 7).

## 7. Immissionsschutz

Im Einzelbaugenehmigungsverfahren orientieren sich die zulässigen Immissionsgrenzwerte nach der von der Genehmigungsbehörde zu treffenden Gebietseinstufung nach § 34 Abs. 1 u. 2 BauGB.

Angesichts des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes bzw. aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung im Osten und Westen kann davon ausgegangen werden, dass die Bebauung der drei 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 am 12.11.2007 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung „Perlesöd“ beschlossen.

### **2.    Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.03.2008 bis 04.04.2008 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.02.2008 durch Aushang an der Amtstafel und Veröffentlichung in der PNP ortsüblich bekanntgemacht.

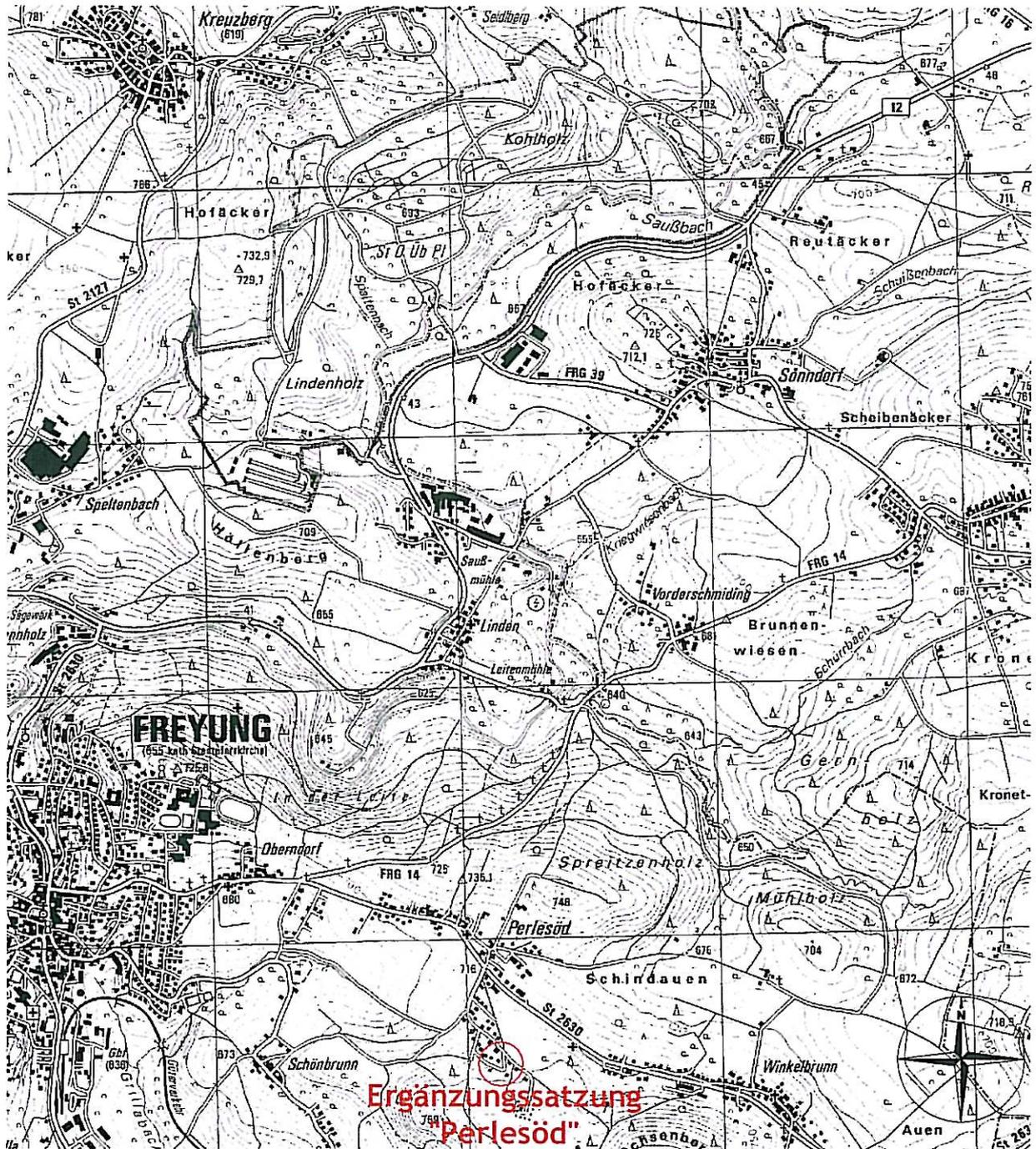
Von 19.02.2008 bis 04.04.2008 wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

### **3.    Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat hat am 15.09.2008 den Satzungsentwurf in der Fassung vom 11.03.2008 als Ergänzungssatzung „Perlesöd“ beschlossen.

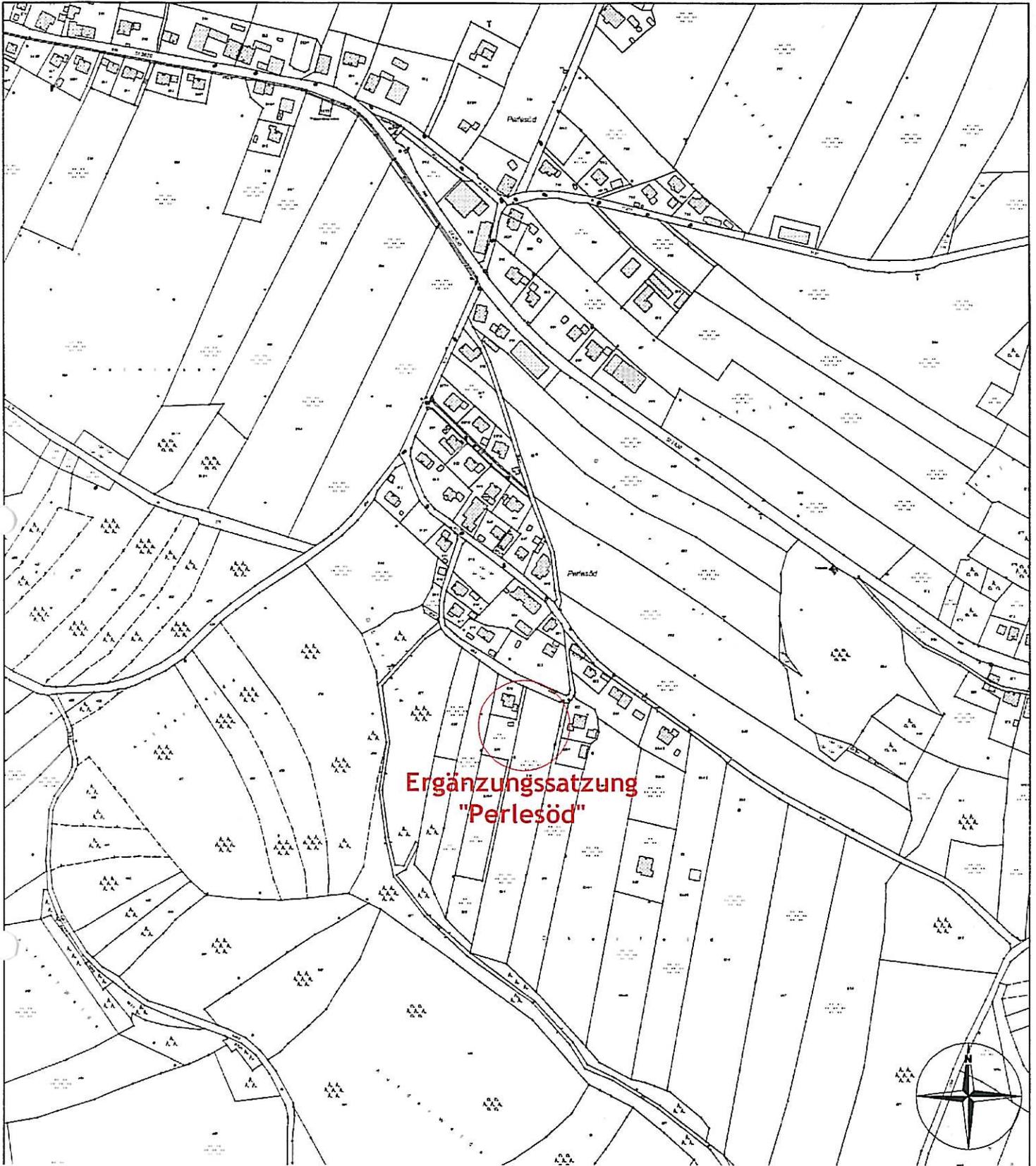
Der Satzungsbeschluss wurde am 26.09.2008 durch Aushang an der Amtstafel und Veröffentlichung in der PNP ortsüblich bekanntgemacht.

---



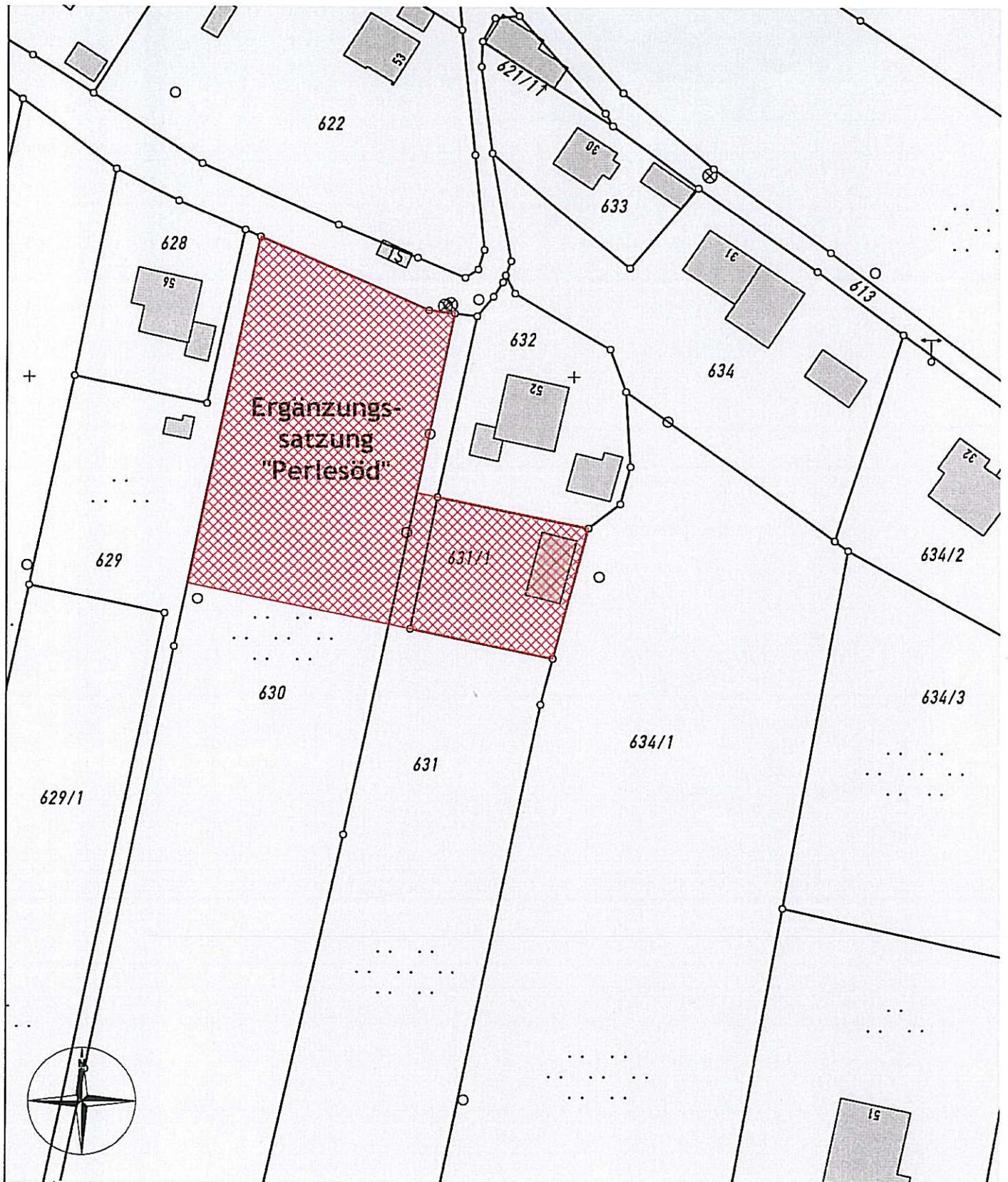
Lageplan M= 1:25000  
Übersichtsplan





Lageplan M= 1:5000  
Bestandsplan





Lageplan M= 1:1000  
Bestandsplan

