

Stadt Freyung



Außenbereichssatzung „Schönbrunn“

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

A. Satzung

Auf Grund der § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der aktuellen Fassung hat die Stadt Freyung folgende Satzung erlassen:

Außenbereichssatzung „Schönbrunn“

§ 1 Geltungsbereich

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000 in der Fassung vom 01.08.2017 (Anlage 01). Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern: Teilbereiche Fl.Nr. 260, 258, 255, 254/1; 253 und Fl.Nr. 257, 256, 467/1 der Gemarkung Wolfstein.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Sonstigen Vorhaben im Sinn des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken (oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben) dienen, kann innerhalb des in § 1 festgelegten Geltungsbereichs nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich sind Wohngebäude sowie kleinere nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig.

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

Grünordnerische 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 (Aufschüttungen / Abgrabungen + / - 2.00) 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 31.03.18 in Kraft.

Freyung, den 03.04.18



Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Anlass und Zielsetzung der Planung ist, für den bebauten Außenbereich von Schönbrunn, weitere Wohnzwecke und / oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Wege der baulichen Nachverdichtung zu ermöglichen.

Im Bereich Schönbrunn ist eine Bebauung von einigem Gewicht vorhanden, die durch den Geltungsbereich eine geschlossen erscheinende und zusammengehörige Siedlungsstruktur bildet.

2. Lage des Grundstücks, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern: Teilbereiche Fl.Nr. 260, 258, 255, 254/1; 253 und Fl.Nr. 257, 256, 467/1 der Gemarkung Wolfstein.

3. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Ortsstraße Fl.-Nr. 470.

Die Abwasserentsorgung ist durch den öffentlichen Kanal gewährleistet. Die Ortschaft Schönbrunn ist an die Hauptwasserversorgung der Stadt Freyung angeschlossen. Trink- und Löschwasser ist in ausreichender Qualität und Kapazität vorhanden.

4. Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Schönbrunn“ umfasst die Flurnummer wie unter Punkt 2 aufgelistet.

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.

Durch die Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

5. Naturschutz und grünordnerische Planungsinhalte

Die an den bebauten Ortsteil Schönbrunn angrenzenden Flächen des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung „Schönbrunn“ werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

6. Umweltschutz

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Flächen des Geltungsbereiches grenzen unmittelbar an eine Agrarlandschaft mit wenig Baumbestand und ohne schützenswerten Lebensraum für Tierarten.

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 Außenbereichssatzung nicht berührt.

Es sind Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorzusehen, eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwasser soll gesichert werden.

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 Bebauung berührt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken und Hanglagen, noch werden landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen. Durch geeignete Bepflanzung wird mittels grünordnerischer Festsetzungen die Ausbildung einer Ortsrandbegrünung sichergestellt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Freyung hat in der Sitzung vom 18.09.2017 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Schönbrunn“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.11.2017 ortsüblich (im Stadtinformationsblatt der Stadt Freyung, Ausgabe November 2017 und an der Amtstafel) bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 i. V. m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für Aufstellung der Außenbereichssatzung „Schönbrunn“ in der Fassung vom 01.08.2017 hat in der Zeit vom 21.11.2017 bis 22.12.2017 stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung „Schönbrunn“ in der Fassung vom 01.08.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 i. V. m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.11.2017 bis 08.12.2017 beteiligt.
4. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom 19.02.2018 die Außenbereichssatzung „Schönbrunn“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.08.2017 als Satzung beschlossen.

Freyung, den 20.02.2018
Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Freyung, den 26.02.2018
Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



6. Der Beschluss über die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Schönbrunn“ wurde am *31.03.18* gemäß § 35 Abs. 6 Satz 6 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung „Schönbrunn“ ist damit in Kraft getreten.

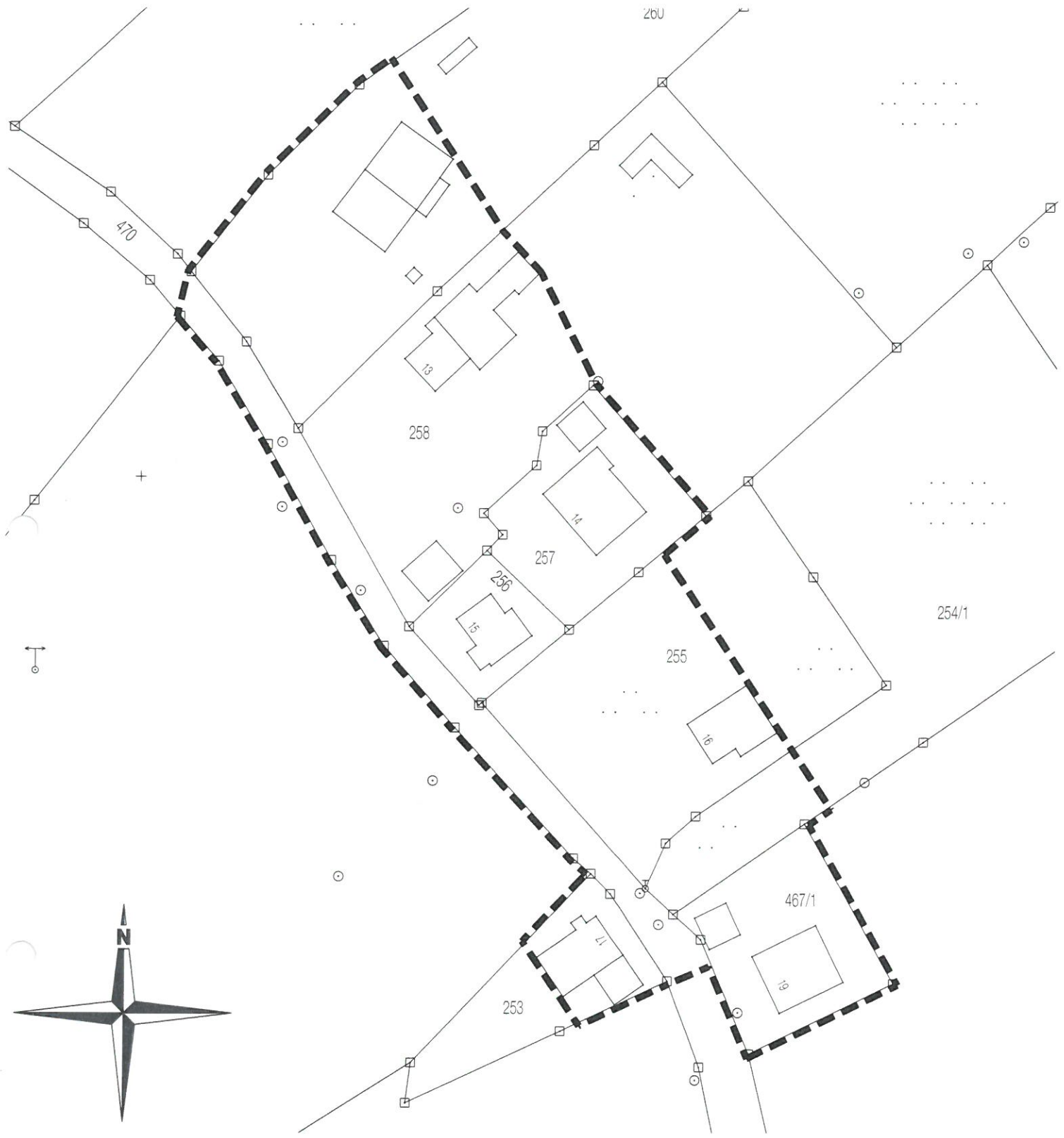
Freyung, den *03.04.18*
Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



D. Anlagen

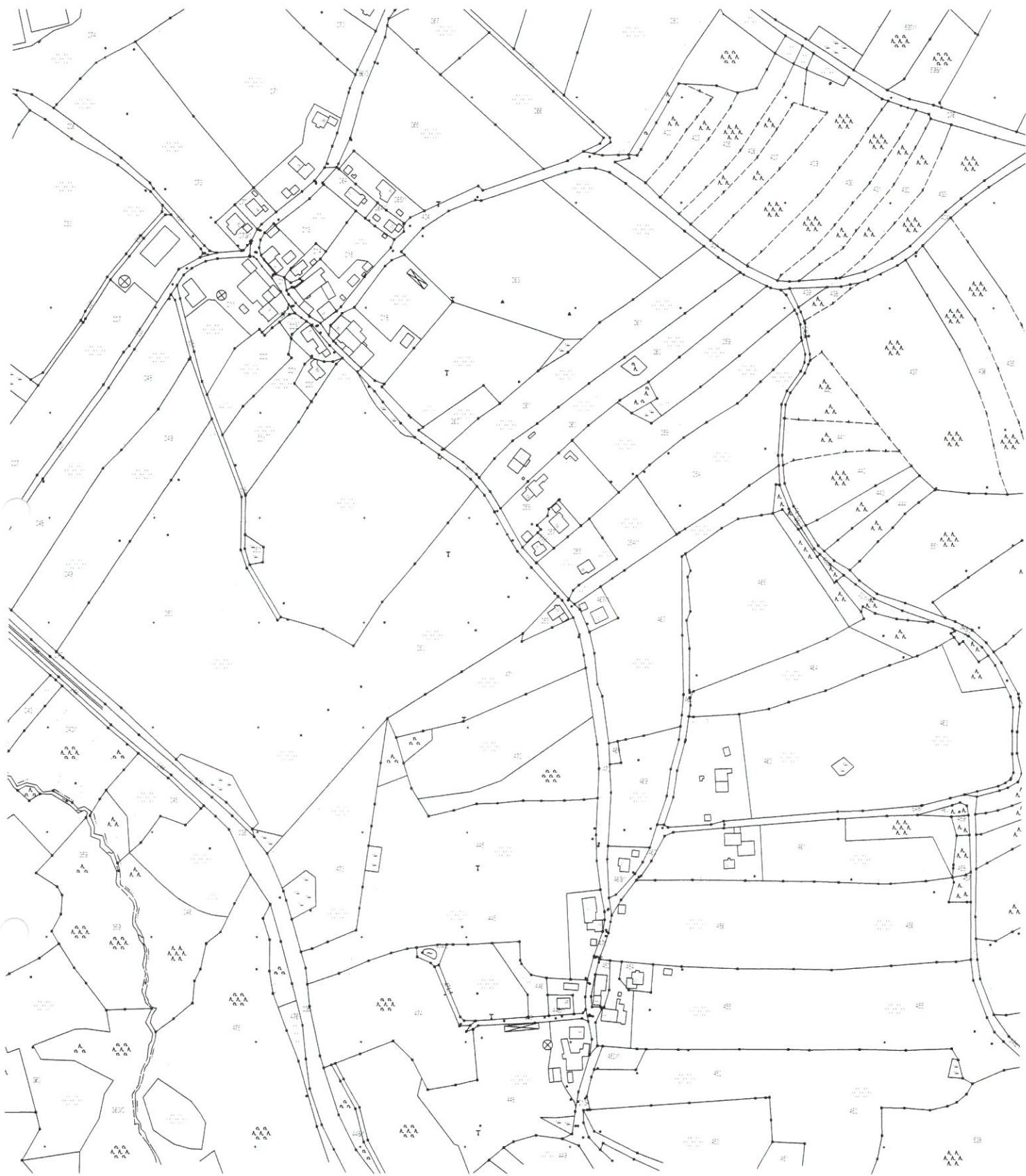
- 1 Lageplan M 1:1000 in der Fassung vom 01.08.2017 mit Geltungsbereich
- 2 Lageplan M 1:5000 Bestandsplan
- 3 Lageplan M 1:1500 Bestandsplan
- 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Lageplan M 1:1000
Fassung vom 01.08.2017

Anlage 01



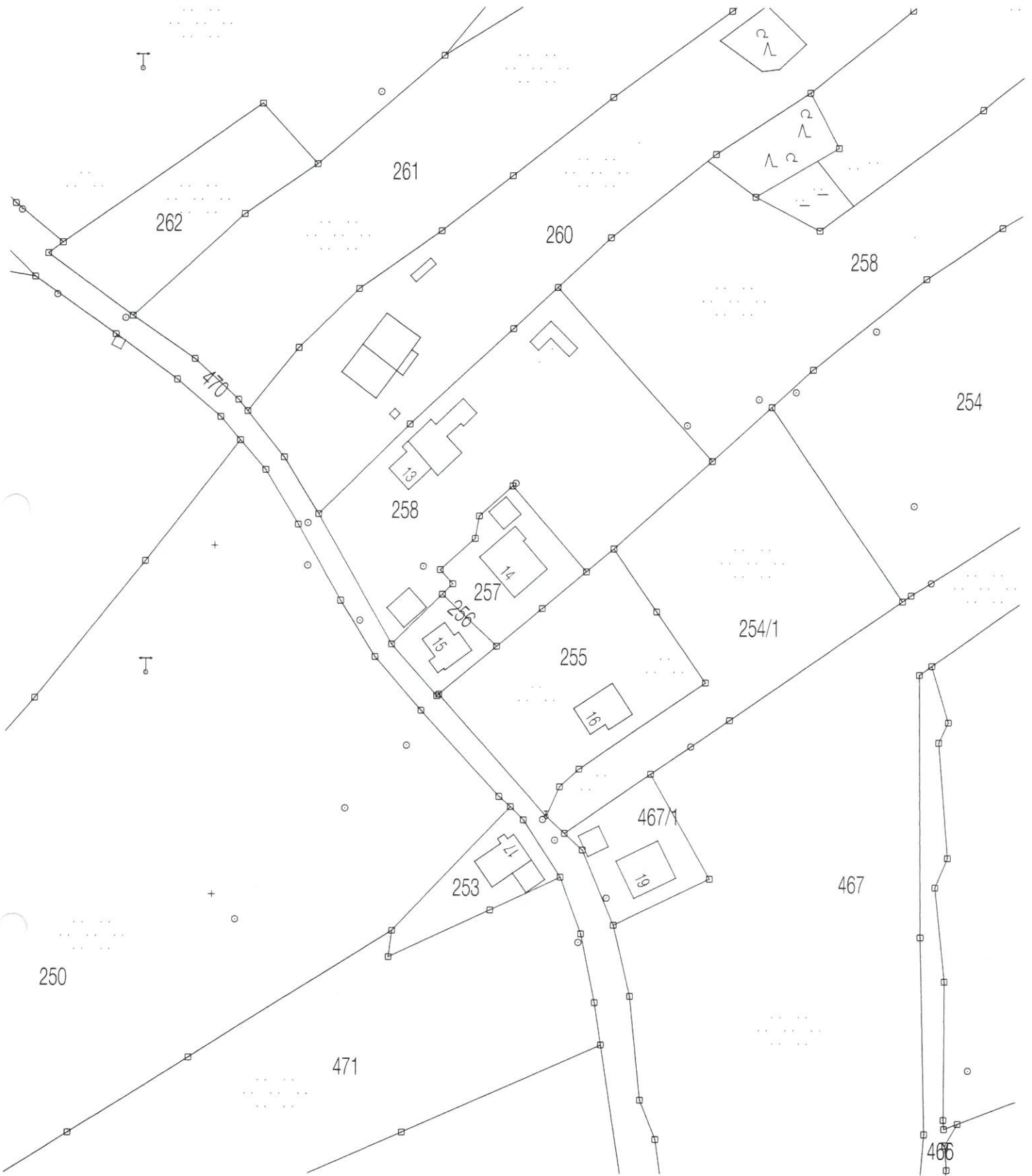


Lageplan M 1:5000

Bestandsplan

Anlage 02



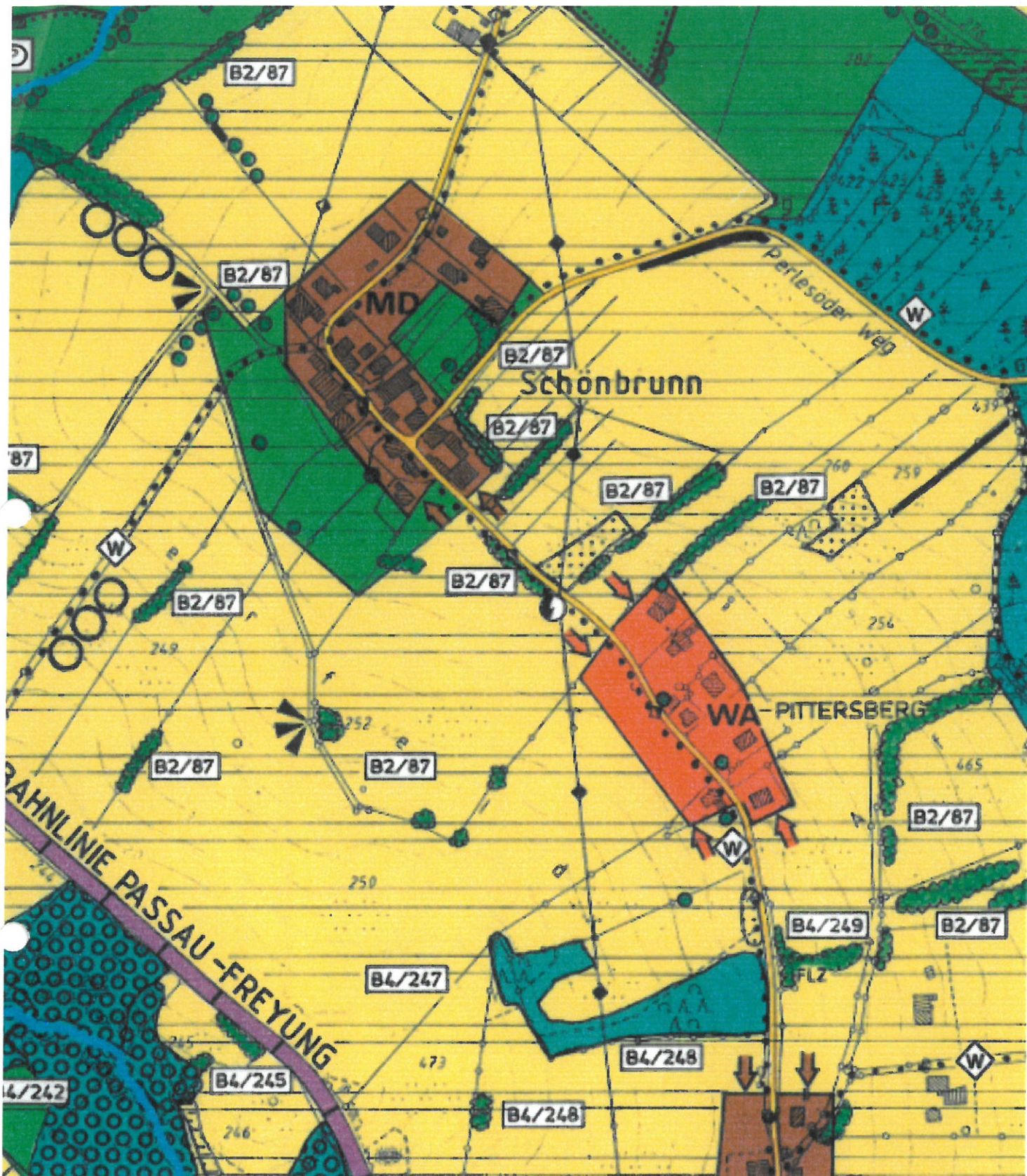


Lageplan M 1:1500

Bestandsplan

Anlage 03





Auszug aus dem Flächennutzungsplan

