



Stadt Freyung



Bebauungsplan “SPELTENBACH” Änderung mit Deckblatt 3

Inhalt	Seite
A. Satzung	2-3
B. Begründung	4
C. Verfahrensvermerke	5-6
D. Anlagen	7-9





A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) erlässt die Stadt Freyung folgende Satzung:

Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan “Speltenbach“ mit Deckblatt 3

§ 1

Geltungsbereich

Die im beiliegenden Lageplan M 1/1000 vom 17.01.2013 gekennzeichneten Grundstücks Flurnummern 516/5 und 516/6 der Gemarkung Ahornöd bildet den Geltungsbereich des Deckblatts 3 zur Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan “Speltenbach “. Der Lageplan vom 17.01.2013 mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.

§ 3


Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes “Speltenbach“ in der Fassung vom 19.08.1995 bleiben bis auf folgende Änderungen bzw. Ergänzungen unverändert.





Geltungsbereich

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
für die Änderung durch das Deckblatt 1





Textliche Festsetzungen

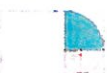
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen entspr. BayBO Art. 9 und 12
- 2.1 Zeltdach
- 2.2
- Sockelmauern als Einfriedungen sind ausgeschlossen.
Der Zaunabstand zur Geländeoberkante muss mindestens 15 cm betragen.
 - Optische Einbindung in die freie Landschaft durch Eingrünung.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Maß von max. 1,5 m zu begrenzen.
 - Technische Böschungsbefestigungen (z. B. Gabionen, Betonmauern, Wasserbausteine) sind untersagt.
- 2.4 Dacheindeckung: dunkle Farbe z. B. dunkelgrau, anthrazit oder schwarz

Maß der baulichen Nutzung

- 20° - 25° Dachneigung (nur für Flur-Nr. 516/5)
- Garagen Wandhöhe max. 4,50 m über OK Urgelände (nur für Flur-Nr. 516/5)

Öffentliche und Private Grünflächen

-  zu erhaltene Bäume
-  Pflanzgebot für heimische Obstbäume (Hochstamm)
-  Pflanzgebot einer Hecke, mindestens 3-reihig, frei wachsend aus mind. drei verschiedenen heimischen Laubgehölzen im Pflanzabstand von jeweils 1,50 m (geeignete Gehölze s. Grünordnung) mit mind. fünf Bäumen (z. B. Esche, Eberesche, Vogelkirsche). Die Maßnahme ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche –



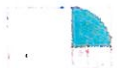


§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung, 29.06.2013

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister





B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Gemäß den Wünschen der beiden künftigen Bauwerber wird die Flurnummer 516/2 in zwei Parzellen mit den Flurnummern 516/5 und 516/6 aufgeteilt.

Auf der verbleibenden Restfläche ist keine weitere Bebauung möglich.

Gemäß Stadtratsbeschluss wird die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sowie die Neuparzellierung der Flurnummer 516/2 gebilligt.

2. Erschließung

Die Verkehrserschließung der neuen Parzellen erfolgt über die bestehende Gemeindestraße (523), welche beide Parzellen tangiert.

Die Wasserversorgung ist für beide Parzellen gesichert. Die Abwasserbeseitigung ist erst nach geplanter städtischer Baumaßnahme gesichert und muss bis dahin privat gesichert werden.

3. Festsetzungen

In das Deckblatt 3 wurden die geänderten Wünsche der Bauherrenschaft mit aufgenommen.

Es handelt sich im Wesentlichen um die Änderung (bei Flurnummer 516/5) der Dachneigung, Dachform und Wandhöhe der Garage sowie die Dacheindeckung in Farbe anthrazit (bei den Flurnummern 516/5 und 516/6).

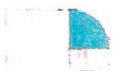
4. Grünordnung, Naturschutz, Technischer Umweltschutz, Umweltprüfung

Die in Deckblatt 3 geänderten Teilflächen berühren die Belange Grünordnung und Naturschutz kaum.

Durch die Aufteilung der Flurnummer 516/2 in drei Flurnummern entsteht nach Südosten hin eine Grünzone, welche als Ortsrandeingrünung und Ausgleichsflächenregelung fungiert.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung mit den dazugehörigen Ausgleichsflächen bleibt unberührt.

Eine Umweltprüfung findet nicht statt.





C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 18.02.2013 die Änderung des Bebauungsplanes "Speltenbach" durch das Deckblatt 3 beschlossen. Der Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss wurde am 21.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 3 in der Fassung vom 17.01.2013 hat in der Zeit vom 28.02.2013 bis 27.03.2013 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 3 in der Fassung vom 17.01.2013 hat in der Zeit vom 26.02.2013 bis 28.03.2013 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 3 in der Fassung vom 15.04.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2013 bis 17.06.2013 beteiligt.
5. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 3 in der Fassung vom 15.04.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.05.2013 bis 21.06.2013 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom 25.06.2013 die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr.3 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.04.2013 als Satzung beschlossen.

Freyung, 26.06.2013

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister





7. Ausgefertigt

Freyung, 27.06.2013

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



8. Der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans "Speltenbach" durch Deckblatt Nr. 3 wurde am 29.06.2013 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans "Speltenbach" durch Deckblatt Nr. 3 ist damit in Kraft getreten

Freyung, 01.07.2013

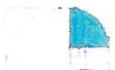
Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister





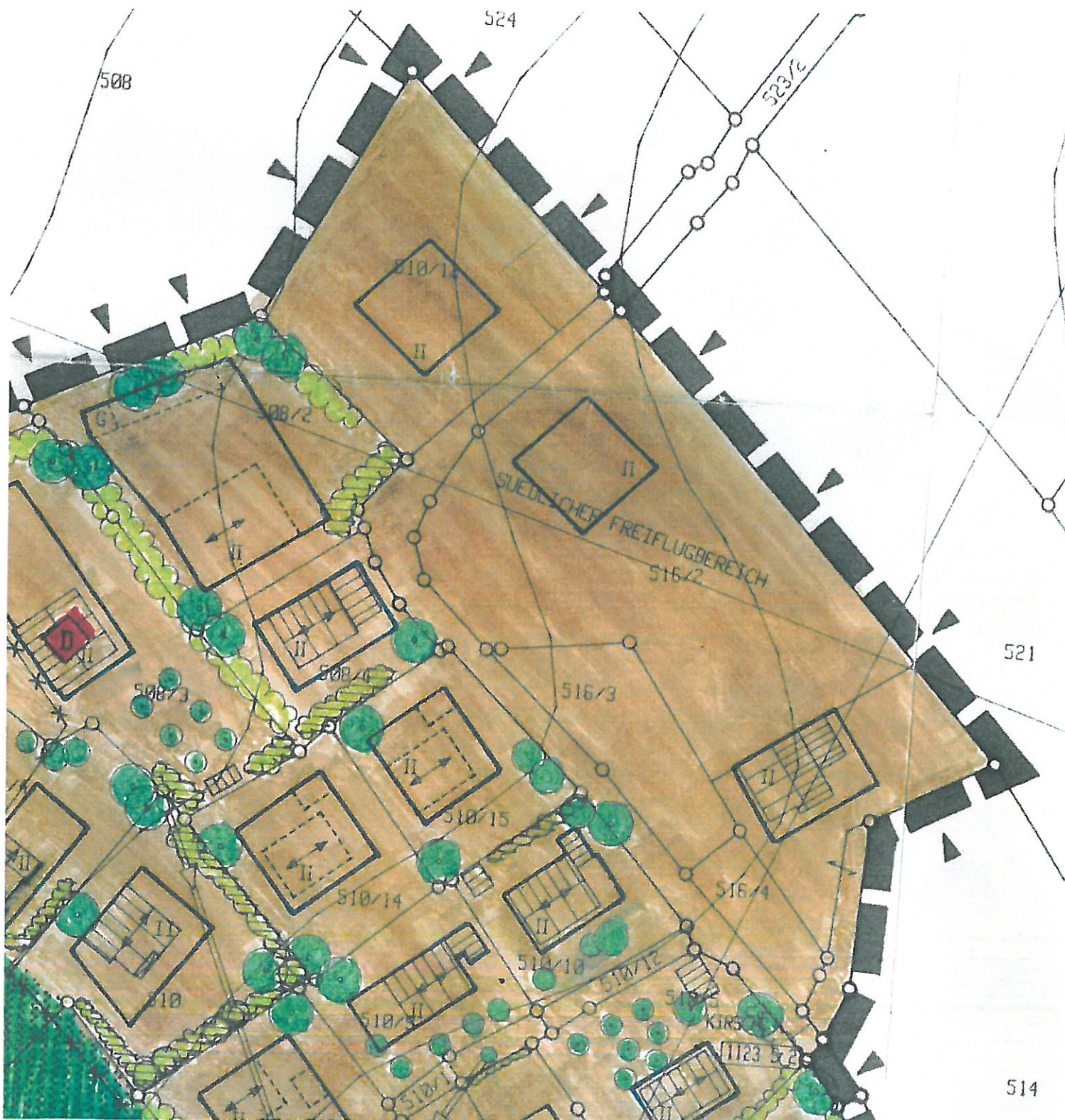
D. Anlagen

- Auszug aus Bebauungsplan Bestand M/1000
- Lageplan M 1/1000 vom 15.04.2013 mit Satzungsbereich (Deckblatt 3)
- Auszug aus Flächennutzungsplan Speltenbach/Bannholz

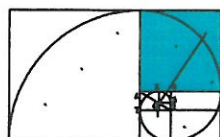




BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN SPELTENBACH
ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG DURCH DECKBLATT 3



AUSZUG BEBAUUNGSPLAN
BESTAND
M / 1: 1000



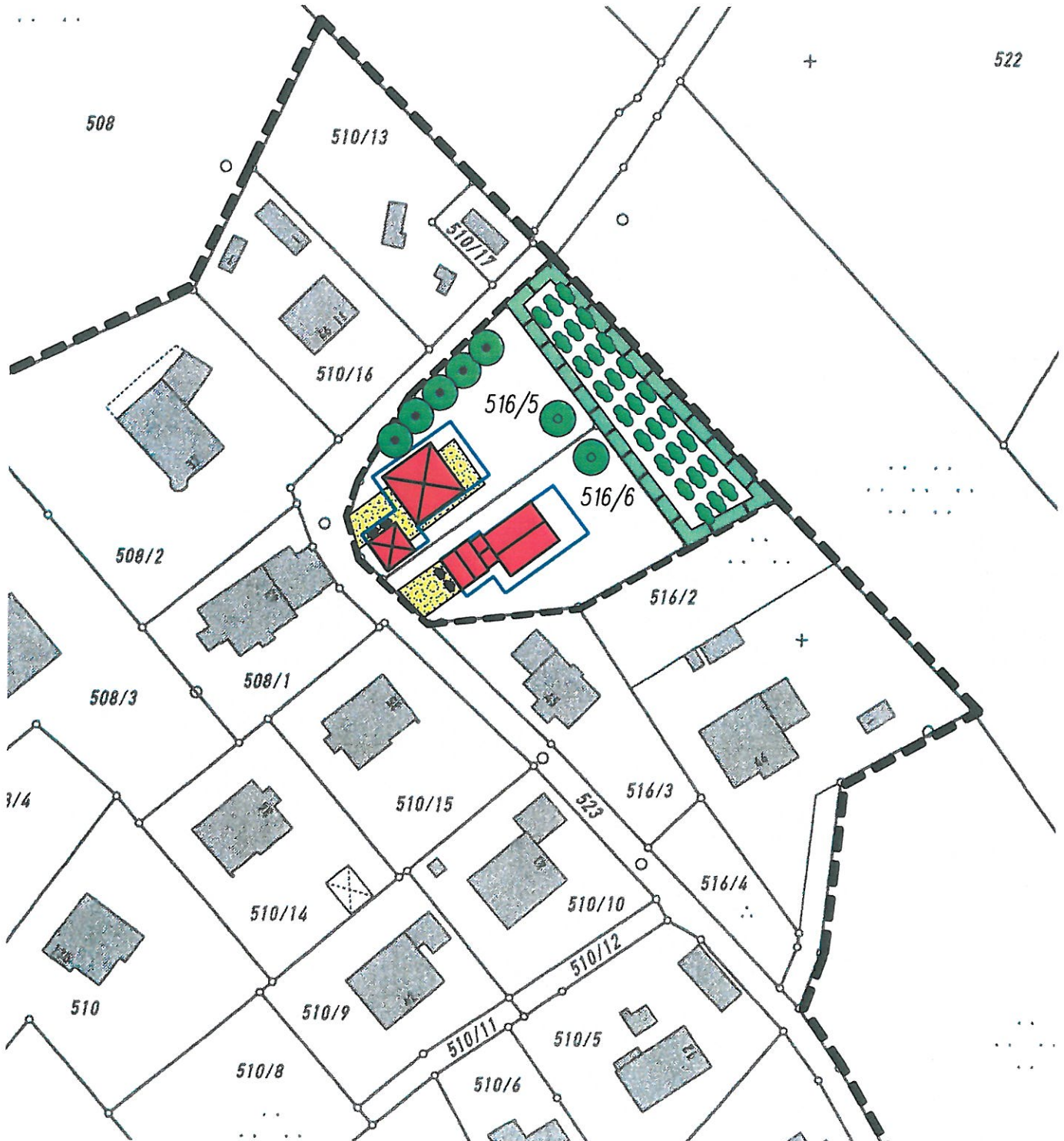
ARCHITEKTURBÜRO THALLER
DIPL.ING.FH MAXIMIL THALLER FREIER ARCHITEKT

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

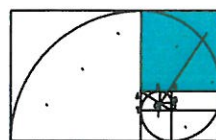
17.01.2013



BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN SPELTENBACH
ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG DURCH DECKBLATT 3



AUSZUG BEBAUUNGSPLAN
DECKBLATT 3
M / 1: 1000



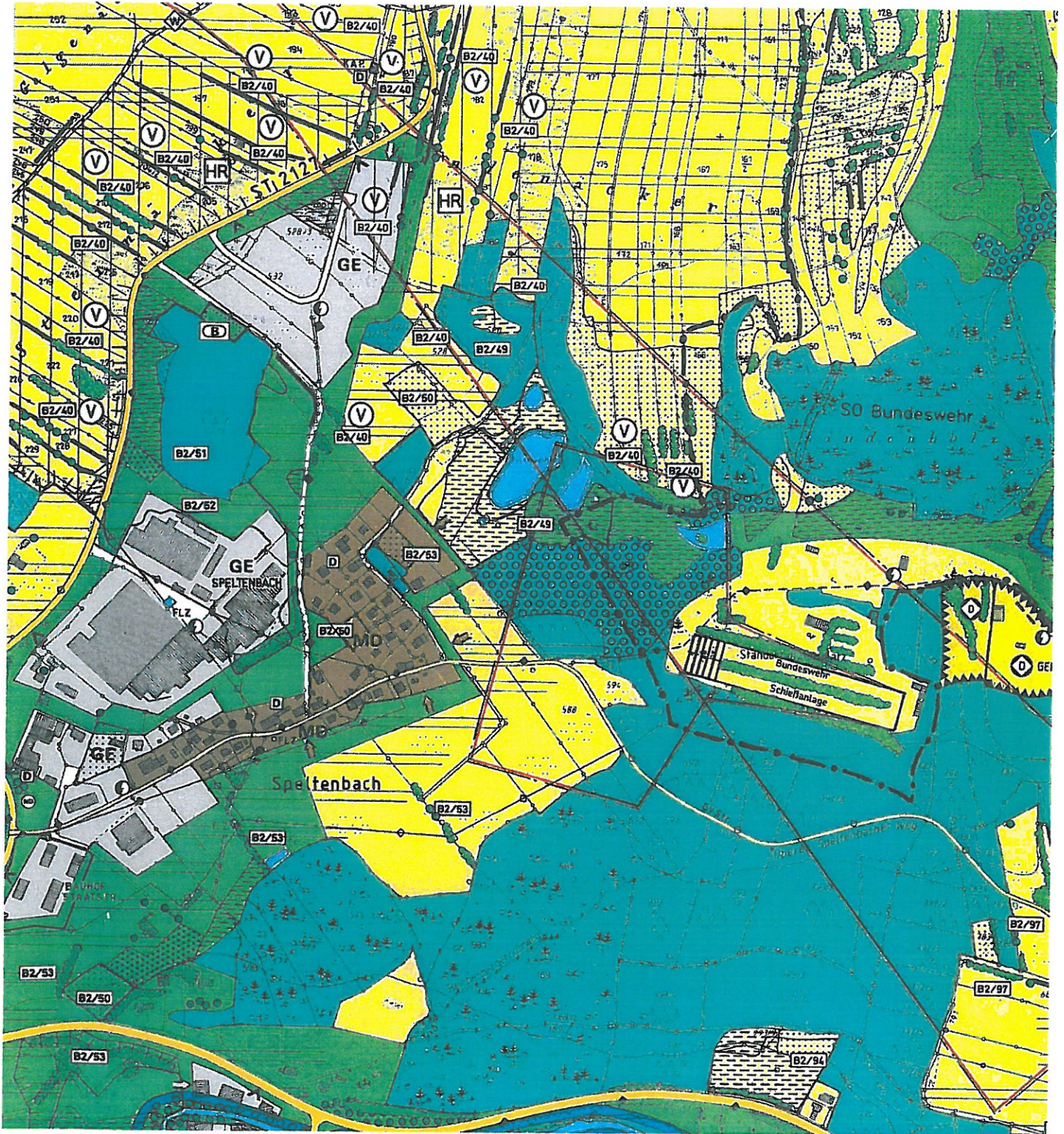
ARCHITEKTURBÜRO THALLER
DIPL.ING.FH MAXIMIL THALLER FREIER ARCHITEKT

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

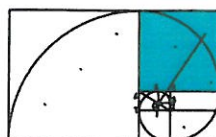
17.01.2013 / GEÄNDERT 15.04.2013



BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN SPELTENBACH
ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG DURCH DECKBLATT 3



AUSZUG
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



ARCHITEKTURBÜRO THALLER
DIPL.ING.FH MAXIMIL THALLER FREIER ARCHITEKT

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

15.04.2013

