



FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

A) PLANLICHE FESTSETZUNGEN:




Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1. WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:


2.1 0,4 Maximal zulässige Grundfläche


2.2  Maximal zulässige Geschosßflächenzahl

2.3. WH 6,5 Maximal zulässige Wandhöhe über natürlicher Geländeoberfläche


3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN:

3.1. o Offene Bauweise

3.2.  Baulinie
für Garagen und Nebengebäude (max. 50 m² pro Parzelle) im Sinne § 14 BauNVO ist ein über- oder unter-schreitender Baulinie zulässig

3.3.  Baugrenze
für Garagen und Nebengebäude (max. 50 m² pro Parzelle) im Sinne § 14 BauNVO ist ein über- oder unterschreiten der Baugrenze zulässig

3.4. Es sind keine anderen Abstandsflächen als nach der BayBO zulässig.

3.5.  Satteldach; die Firstlinie muß parallel zur längsten Fassadenseite verlaufen

3.6. 20°-35° Dachneigung

3.7.  Nur Einzelhäuser zulässig.

3.8.  Auch Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig.

3.9. Gauben: Dachgauben sind zulässig bei einer Dachneigung von min. 25°. Max. Gaubenbreite 1,25 m. Der Abstand vom Ortgang zur Gaube muß min. 2,5 m, der Abstand zwischen den Gauben min. 2,0 m betragen.

4. VERKEHRSFLÄCHEN:

4.1.  Straßenverkehrsflächen

4.2.  Straßenbegrenzungslinie

4.3.  Sichtdreiecke; innerhalb darf die Sicht ab 80 cm über Straßenoberkante nicht behindert werden.

5. Grünflächen

5.1.  Öffentliche Grünfläche


5.2.  Kinderspielplatz


6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

6.1  Erhaltung von Bäumen

6.2  Erhaltung von Sträuchern

7. Sonstiges

7.1.  Umgrenzung der, von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Schutzfläche.

7.2  Maßzahl

B). TEXTLICHE HINWEISE

3.1. Ökologische und gestalterische Maßnahmen

3.1.1. Ranken und Gehölzbestände sind zu erhalten.

3.1.2. Straßen:

Baumpflanzungen und Schotterrasenflächen verringern die versiegelte Oberfläche und bilden ökologische Vernetzungen zwischen dem Baugebiet und der Landschaft. Es wird empfohlen die Straßen als „Zone 30“ auszuweisen.

3.2. Festlegungen zu den Gemeinschaftsflächen und Straßen

3.2.1. Straßenbäume: *Tilia cordata*, Winter-linde, *Acer pseudoplatanus*, Berghorn, Mindestpflanzqualität: Hochstamm STU 12 - 14.

3.2.2. Bäume für Gehölzflächen und Hecken: *Quercus-robur*, Stieleiche, *Piumis avium*, Vogel-Kirsche, *Fraximis excelsior*, Esche, *Acer pseudoplatanus*, Berg-Ahorn
Mindestpflanzqualität: Heister, 2 x U 150 - 200
Pflanzabstand: 2,00 x 2,00

3.2.3. Sträucher für Gehölzflächen und Hecken: *Rosa canina*, Hunds-Rose, *Sambucus nigra*, Schwarzer Hollunder, *Piumis spinosa*, Schlehe, *Rubus idaeus*, Himbeere, *Caylus avellana*, Haselnuß, *Crataegus monogyna*, Weißdorn
Höhe: 100-150
Pflanzabstand: 1,50 x 1,50.

3.2.4. Obstbäume für Streuobstflächen: Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche
Mindestqualität: Hochstamm STU 10-12.

3.2.5. Grasflächen:

a) Straßengrün und Gemeinschaftsanlagen:

Die Grasflächen der Straßengrün und Gemeinschaftsanlagen sind als strapazierfähiger Spielrasen anzulegen.

b) Wiesen:

Die Wiesenstücke in den Obstflächen sind mit einer kleereichen Wiesenmischung einzusäen.

3.3. Einzelgrundstücke:

3.3.1. Befestigte Flächen:

Bei Garageneinfahrten und Stellplätzen soll darauf geachtet werden, daß die Fläche nicht völlig versiegelt wird. Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster sind angebracht.

3.3.2. Pflanzungen:

Der Lage und dem Charakter des Baugebietes entsprechend sollen heimische Gehölze und Nutzgehölze (Obst) verwendet werden. Von fremdländischen Bäumen und Sträuchern und v.a. Koniferen muß zur Wahrung eines ländlichen Charakters abgeraten werden. Gemüsegärten und bunte Blumenbeete nach dem Vorbild alter Bauerngärten sind aus gestalterischen und ökologischen Erwägungen zu empfehlen. Wiesen oder ungedüngte und selten gemähte Blumenrasen sind Intensivrasen vorzuziehen. Pro Grundstück sollte mindestens ein Baum erster Wuchsklasse, möglichst entlang der Straße gepflanzt werden.

3.3.3.

Pflanzenliste:

Laubbäume der Wuchsklasse I:

Fraxinis excelsior (Esche)
Betula verruculosa (Birke)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Acer pseudoplatamis (Berg-
ahorn)

Laubbäume der Wuchsklasse II:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus monogyan (Weißdorn)
Malus sylvestris (Holz-Apfel)
Piumis avicum (Vogel-Kirsche)
Sorbus aucupaua (Vogelbere)
Alle Arten von Holzstammobstgehölzen

Sträucher

Rosa canina
Sambucus nigra
Peumis spinosa
Laylus avellana
Rubus idaeus

3.4.5

Negativliste:

Von der Pflanzung ausgenommen sollen alle gärtnerisch beeinflussten Zuchtfor-
men und Arten mit Säulen-, Pyramidenkrüppel- und Drehwuchs, sowie Bunt-
laubigkeit, insbesondere folgende Arten sein: Fagus sylvatica „Pendula“
(Trauer-Buche), Salix alba „Tustis“ (Trauer-Weide), Fagus sylvatica „Atropuni-
cea“ (Trauer-Blutbuche), Chamaecyparis-Arten (Scheinzypresse), Picea pungens
„Glauca“ (Blau-Fichte)

KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

—— ——— Privat Wasserleitung der
===== Brauerei Lang mit Schutzzone.
—— ———






C) HINWEISE:

1. PLANLICHE HINWEISE:

- 1.1.  Bestehende Gebäude mit Firstlinie
- 1.2.  Vorgeschlagene Form der Baukörper mit Firstrichtung.
- 1.3.  Vorhandene Flurstücksgrenze
- 1.4. 281 Vorhandene Flurstücksnummer
- 1.5. - - - - - Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 1.6.  Vorgeschlagener Garagenstandort mit Zufahrt in Pfeilrichtung
- 1.7.  Vorgeschlagener Stellplatzstandort
- 1.8.  Zufahrten in die Staatsstraße St 2630
- 1.9.  Hochspannungsleitung, oberirdisch, mit Schutzzone
- 1.10  Höhengichtlinien
- 1.11  Private Grünfläche als Vorgärten

TEXTFASSUNG UND HINWEISE ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

A. PLANLICHE FESTSETZUNGEN:

- 1.1  Baumpflanzungen auf öffentlicher Grünfläche
- 1.2  Standort für Baumpflanzung auf privater Grünfläche
- 1.3  Hecke, neu zu pflanzen
- 1.4  Fußweg:
wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen
- 1.5  Straße: asphaltiert
Mehrzweckstreifen: Pflasterfläche aus Großpflastersteinen mit Fuge

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Stellplätze:

- 1.1. Die Stellplatztiefe zur Straßenbegrenzungslinie muß mind. 5 m betragen
- 1.2. Die Flächen für private Stellplätze vor Garagen dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden

2. Einfriedung:

- 2.1. Einfriedungen müssen mindestens 1,0m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten
- 2.2. Die Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist als Holzzaun mit senkrechten Latten ohne durchlaufenden Stahlbetonsockel herzustellen

3. Gestaltung:

- 3.1. Bei der Planung der Gebäude ist zu beachten, daß die Geländemodellierung natürlichen Höhenschichtenverlauf anzugleichen ist
- 3.2. Aufschüttung:
Die zu erwartenden künstlichen Böschungen dürfen max. eine Höhe von 1,5 m mit einer Maximalneigung von 1:2 erreichen
- 3.3. Dachdeckung:
Nur naturroter Dachziegel bzw. Dachstein ist zulässig
- 3.4. Fenster:
Die Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden.
- 3.5. Außenwände:
 - 3.5.1. Nur Putz und Holzverkleidungen zulässig
 - 3.5.2. Ein umlaufender Balkon ist nicht zulässig
- 3.6. Nebengebäude, Garagen:
 - 3.6.1. An das Hauptgebäude angebaute oder in unmittelbarem Zusammenhang mit diesem vorgesehene Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung diesem anzuzupassen
 - 3.6.2. Pultdächer bei Nebengebäuden zulässig
 - 3.6.3. Carports sind zulässig
 - 3.6.4. Der Einbau von Garagen ins Gebäude ist zulässig
- 3.7. Für die Parzellen 15 (A), 16 und 17 gelten folgende Auflagen:
 - 1.) Die Schlafräume sind auf der, von der Straße abgewandeten Seite anzuordnen.
 - 2.) Es sind Schallschutzfenster mit der Klasse III zu verwenden.

4. Erschließungsstraße

Die technischen Auflagen der Kreuzungsvereinbarung mit dem Straßenbauamt Passau sind einzuhalten.

5. OBAG

Bauanträge für die Parzellen 5, 6, 7 und 8 sind der OBAG zur Überprüfung der Abstände zur 20 KV - Leitung vorzulegen.

2. TEXTLICHE HINWEISE:

2.1. Obag:

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von der OBAG-Bezirksstelle Freyung, Hammer 21, Tel.-Nr. 2 67.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der OBAG-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

2.2. Landwirtschaft:

Die ordnungs- und zeitgemäße Bewirtschaftung in ortsüblichem Umfang von benachbarten, landwirtschaftlichen Grundstücken darf durch die Bewohner nicht verhindert werden. Zeitweilige unvermeidbare Belastungen Lärm, Staub und Gerüche sind zu dulden.

2.3. Planunterlagen:

Als Planunterlage dienen eine Flurkarte sowie ein Höhenaufmaß im Maßstab $M = 1/1000$. Nach Hinweis zur genauen Maßentnahme nicht geeignet. Aussagen über Untergrund- und Bodenverhältnisse konnten nicht ermittelt werden. Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

2.4 Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder der Dienststelle zu melden.

2.5. Abwasser.- und Niederschlagswasserabführung:

Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Das Regenwasser ist nach entsprechender Rückhaltung in den Grillabach zu leiten.



B E B A U U N G S P L A N

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

E. 23.2.99

f

R Ö T P O I N T

Deckblatt 1

STADT:

FREYUNG

LANDKREIS:

FREYUNG - GRAFENAU

REGIERUNGSBEZIRK:

NIEDERBAYERN

TEIL B

TEXTFASSUNG

STAND DER PLANUNG:

ENTWURF

FREYUNG, DEN 09.03.1998

ÜBERARBEITUNG

FREYUNG, DEN 18.12.1998

P P P

P L A N U N G S G R U P P E W. P A U L I & P A R T N E R
Grafenauer Str. 27, 94078 Freyung, Tel.: 08551 / 7838, Fax: 6119
Arch. W. Pauli, Arch. H. Streit, Ber. Ing. H. Stegschuster

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten bis auf nachfolgend dargestellte Ergänzungen, Änderungen bzw. Streichungen uneingeschränkt auch für das Deckblatt.

Ergänzungen

A.) Planliche Festsetzungen

5.2. Straßenbegleitgrün

Änderungen

A.) Planliche Festsetzungen

3.4. Die Abstandsflächen des Art. 6 und 7 BayBo sind einzuhalten.

Streichungen

A.) Planliche Festsetzungen

3.2. Baulinie



Bebauungsplan Rötpoint
Änderung durch Deckblatt Nr. 3

Aufgestellt: 11.03.2002

Stadt Freyung
I.V.



Mindl
2. Bürgermeister



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1/1000

Rötpoint

Änderung durch Deckblatt Nr. 3

Gemeinde:	Stadt Freyung
Landkreis:	Freyung-Grafenau
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Planfertiger:	Stadt Freyung Rathausplatz 1 94078 Freyung
Aufgestellt:	11.03.2002

Teil A

Im Bebauungsplan wird für die Parzelle Nr. 29 das Baufenster um 90 Grad gedreht festgesetzt; auf den beiliegenden Lageplan, der Bestandteil dieses Deckblattes ist, wird verwiesen. Das neue Baufenster ist blau markiert.

Teil B

A) PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen des am 25.09.1997 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Rötpoint“ mit Deckblatt Nr.1 werden unter A) PLANLICHE FESTSETZUNGEN wie folgt geändert:

- 3.5. Satteldach und Pultdach, wobei die Firstlinie jeweils parallel zur längsten Fassaden-
seite verlaufen muss, sowie Zeldach zulässig
- 3.6 10 - 35 Grad Dachneigung

Die übrigen planlichen Festsetzungen bleiben unverändert

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen des am 25.09.1997 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Rötpoint“ mit Deckblatt Nr. 1 werden unter B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN wie folgt geändert:

- 3.3. Dachdeckung :
Nur naturroter Dachziegel bzw. Dachstein zulässig, sowie Blecheindeckung nur aus
Edelstahl, Aluminium oder Aluminium-Legierung in grauen oder grünen Farben. Un-
zulässig sind ausdrücklich glänzende Bleche und grelle Farbtöne.

Die übrigen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

BEGRÜNDUNG

1. Zweck und Ziel des Deckblattes

Die Stadt Freyung hat am 11.03.2002 die Änderung des Bebauungsplanes „Rötpoint“ durch Deckblatt Nr. 3 beschlossen, um bauplanungsrechtlich die Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer erweiterten Dachlandschaft zu schaffen und damit die Attraktivität des Baugebietes für Bauwillige zu steigern. Die Planänderung kommt der aktuellen Entwicklung entgegen und schafft im Rahmen der städtebaulichen Grundsätze einen erweiterten Gestaltungsspielraum. Konkret liegen bereits zwei Bauanfragen für ein Zelt- und ein Pultdach mit Blecheindeckung vor.

Nachdem viele Parzellen des Baugebietes noch unbebaut sind, andererseits bereits ein Wohnhaus mit Blecheindeckung und Walmdach errichtet wurde, ist eine weitere Durchmischung des Baubestandes möglich, der nach dem bisher geltenden Grundzug der Planung mit Satteldach in naturrotem Dachziegel errichtet wurde.

Die Drehung der Firstrichtung auf der Parzelle Nr. 29 ist konkret beantragt und ermöglicht eine optimale Ausrichtung des Wohnhauses zur passiven Energiegewinnung, ohne das Planungsziel, Schaffung einer Hofsituation an den Wendehämmern, völlig aufzuheben.

Wegen der bereits wiederholt vom WWA Passau vorgetragenen Schwermetallbelastung der Oberflächenwasser bei der Verwendung bestimmter Bleche, wird diesbezüglich eine Einschränkung der Materialien vorgenommen.

Nachdem die Grundzüge der Planung insbesondere durch die neuen Dachformen und Neigungswinkel sowie die Blecheindeckung berührt sind, ist eine qualifizierte Änderung des B-Plans erforderlich.

2. Erschließung

Die bisherige Erschließungssituation wird durch die neuen bzw. geänderten Festsetzungen nicht berührt.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die B-Plan-Änderungen lösen hier keinen Handlungsbedarf aus.

Freyung, 11.03.2002

I.V.



Mindl

2. Bürgermeister



VERFAHRENSHINWEISE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadt hat in der Sitzung vom 11.03.2002 die Änderung des Bebauungsplanes „Rötpoint“ durch Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 15.03.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Fachstellenanhörung

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Deckblattes Nr. 3 in der Fassung vom 11.03.2002 eine angemessene Frist vom 10.04. bis 24.04.2002 gesetzt.

3. Auslegung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 3 in der Fassung vom 11.03.2002 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03. bis 24.04.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Satzung

Die Stadt hat am 29.04.02 das Deckblatt Nr. 3 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Genehmigung

Das Deckblatt ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht genehmigungspflichtig.

6. Inkrafttreten

Der Beschluß des Deckblattes Nr. 3 in der Fassung vom 11.03.2002 als Satzung wurde am 25.05.02 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt wurde damit rechtsverbindlich.

Das Deckblatt wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Freyung zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 sowie der §§ 214 und 215 BauGB wurde mit der Bekanntmachung hingewiesen.

Freyung, 03.06.2002

Peter Kaspar
1. Bürgermeister
1. Bürgermeister



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1/1000

Rötpoint

Änderung durch Deckblatt Nr. 4

Gemeinde:	Stadt Freyung
Landkreis:	Freyung-Grafenau
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Planfertiger:	Stadt Freyung Rathausplatz 1 94078 Freyung
Aufgestellt:	02.08.2004

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzung Ziff. 3.3 des am 25.09.1997 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Rötpoint“ mit Deckblatt Nr. 1 und Nr. 3 erhält folgende Neufassung:

3.3. Dachdeckung :

Nur naturroter **und anthrazitfarbiger** Dachziegel bzw. Dachstein zulässig, sowie Blecheindeckung nur aus Edelstahl, Aluminium oder Aluminium-Legierung in grauen oder grünen Farben. Unzulässig sind ausdrücklich glänzende Bleche und grelle Farbtöne.

Die übrigen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

BEGRÜNDUNG

1. Zweck und Ziel des Deckblattes

Die Stadt Freyung hat am 02.08.2004 die Änderung des Bebauungsplanes „Rötpoint“ durch Deckblatt Nr. 4 beschlossen, um bauplanungsrechtlich die Voraussetzungen für die Zulässigkeit anthrazitfarbiger Dachziegel bzw. Dachstein zu schaffen. Im Baugebiet ist bereits ein Wohnhaus mit Garage vorhanden, das mit einem Kupferdach versehen ist, dass in seiner abschließenden Farbgebung (Patina) farblich einer aktuell beantragten Eindeckung mit anthrazitfarbigen Ziegeln nahe kommt. Mit Deckblatt Nr. 3 wurden Blecheindeckungen in grauen Farben zugelassen. Gegen eine entsprechende Ausweitung auf Ziegel- bzw. Dachsteindächer bestehen gestalterisch keine Bedenken.

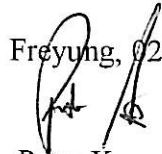
2. Erschließung

Die bisherige Erschließungssituation wird durch die neuen bzw. geänderten Festsetzungen nicht berührt.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die B-Plan-Änderungen lösen hier keinen Handlungsbedarf aus.

Freyung, 02.08.2004



Peter Kaspar
1. Bürgermeister

VERFAHRENSHINWEISE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadt hat in der Sitzung vom 02.08.2004 die Änderung des Bebauungsplanes „Rötpoint“ durch Deckblatt Nr. 4 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 29.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Fachstellenanhörung

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Deckblattes Nr. 4 in der Fassung vom 02.08.2004 eine angemessene Frist vom 07.10. bis 08.11.2004 gesetzt.

3. Auslegung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 4 in der Fassung vom 02.08.2004 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10. bis 08.11.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Satzung

Die Stadt hat am ~~13.12.04~~⁰⁴ das Deckblatt Nr. ~~4~~ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Genehmigung

Das Deckblatt ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht genehmigungspflichtig.

6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Deckblattes Nr. 4 in der Fassung vom 02.08⁰⁴ als Satzung wurde am ~~06.01.05~~ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt wurde damit rechtsverbindlich.

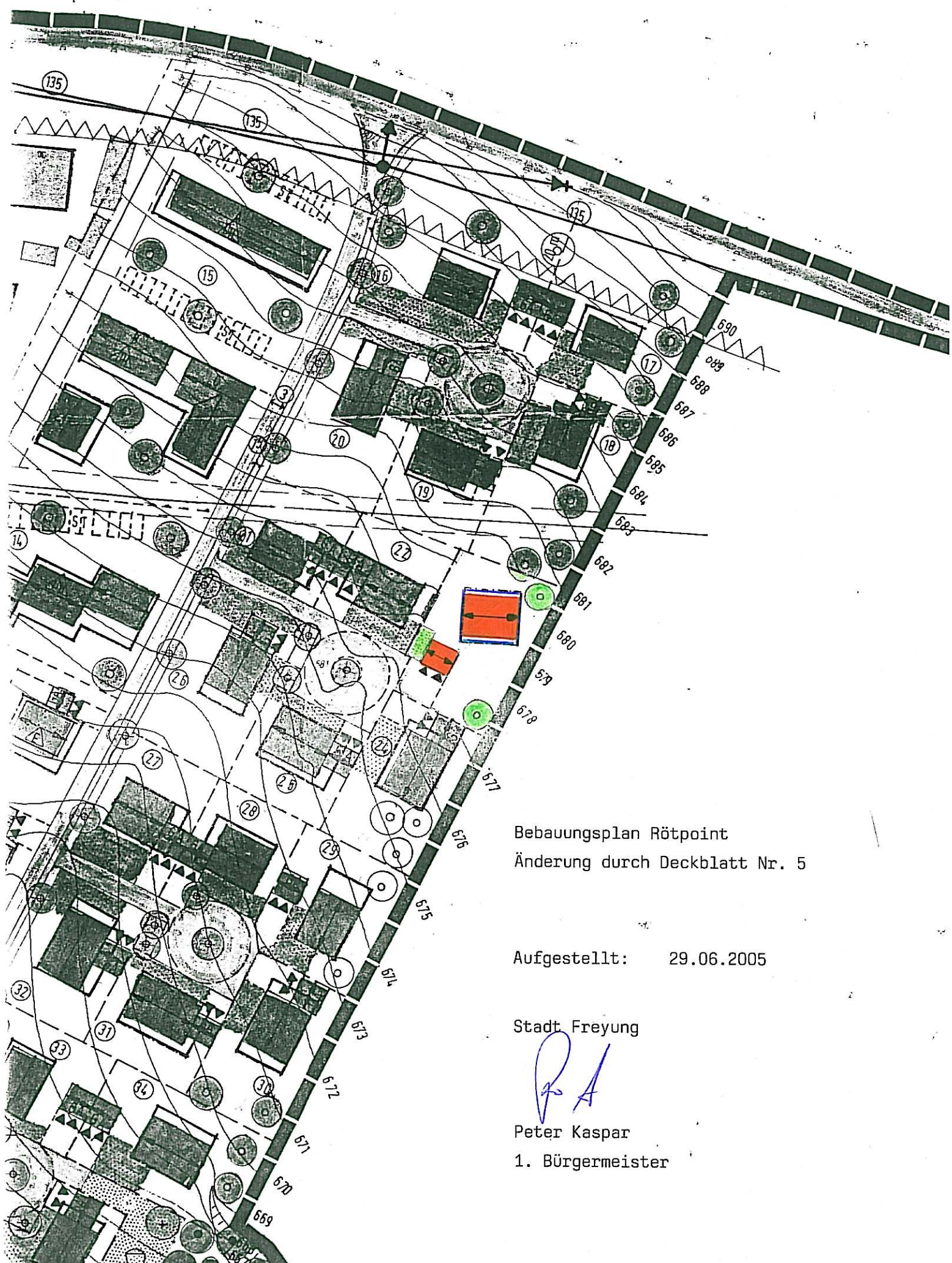
Das Deckblatt wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Freyung zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 sowie der §§ 214 und 215 BauGB wurde mit der Bekanntmachung hingewiesen.

Freyung, 10.01.2005



Peter Kaspar
1. Bürgermeister





Bebauungsplan Rötpoint
Änderung durch Deckblatt Nr. 5

Aufgestellt: 29.06.2005

Stadt Freyung

Peter Kaspar
1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1/1000

Rötpoint

Änderung durch Deckblatt Nr. 5

Gemeinde:	Stadt Freyung
Landkreis:	Freyung-Grafenau
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Planfertiger:	Stadt Freyung Rathausplatz 1 94078 Freyung
Aufgestellt:	29.06.2005

A) PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Das Baufenster auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 581/21, Gemarkung Wolfstein wird gemäß der Eintragung im beiliegendem Lageplan, der Bestandteil dieses Deckblattes ist, neu festgesetzt.

Die übrigen planlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

BEGRÜNDUNG

1. Zweck und Ziel des Deckblattes

Die Stadt Freyung hat am 29.06.2005 die Änderung des Bebauungsplanes „Rötpoint“ durch Deckblatt Nr. 5 beschlossen, um bauplanungsrechtlich die Voraussetzung für die Zulässigkeit des eingereichten Bauvorhabens der Eheleute Seibold zu schaffen.

Grundsätzlich sollte mit der ursprünglichen Anordnung des Baufensters die an den Wendeplätzen des Baugebietes beabsichtigte Hofbildung unterstützt werden. An einem benachbarten Wendeplatz wurde diese Vorgabe durch eine Verschiebung des Baufensters und zwischenzeitlicher Errichtung eines Wohnhauses durchbrochen. Im vorliegenden Fall würde durch die Anordnung der Garage eine im Vergleich dazu noch bessere Lösung erreicht. Von einer abweichenden Bebauung auf dem südlich benachbarten Grundstück ist nicht auszugehen, zumal dadurch der für die Anlage des Gartens vorgesehene südliche Grundstücksteil betroffen wäre. Im Ergebnis könnte die Bildung einer Hofsituation dadurch zumindest annähernd doch noch erreicht werden.

Dieser Vorgabe des Bebauungsplanes steht der nachvollziehbare Wunsch nach besserer Nutzung des Grundstücks und ökologisch sinnvoller Ausrichtung des Wohnhauses nach Süden gegenüber. In der Abwägung erscheint die Änderung vertretbar. Ein Bezugsfall für weitere Fälle im Baugebiet „Rötpoint“ wird aufgrund der fortgeschrittenen Bebauung und der anderen Konstellation bei den noch verbliebenen unbebauten Grundstücken an den Wendeplätzen, ausgeschlossen.

VERFAHRENSHINWEISE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadt hat in der Sitzung vom 29.06.2005 die Änderung des Bebauungsplanes „Rötpoint“ durch Deckblatt Nr. 5 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Fachstellenanhörung

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Deckblattes Nr. 5 in der Fassung vom 29.06.2005 eine angemessene Frist vom 03.08. bis 26.08.2005 gesetzt.

3. Auslegung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 5 in der Fassung vom 29.06.2005 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.07. bis 22.08.2005 öffentlich ausgelegt, darauf wurde am 13.07.2005 ortsüblich hingewiesen.

4. Satzung

Die Stadt hat am 19.09.2005 das Deckblatt Nr. 5 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Genehmigung

Das Deckblatt ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht genehmigungspflichtig.

6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Deckblattes Nr. 5 in der Fassung vom 29.06.2005 als Satzung wurde am 20.09.2005 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt wurde damit rechtsverbindlich.

Das Deckblatt wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Freyung zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 sowie der §§ 214 und 215 BauGB wurde mit der Bekanntmachung hingewiesen.

Freyung, 19.09.2005



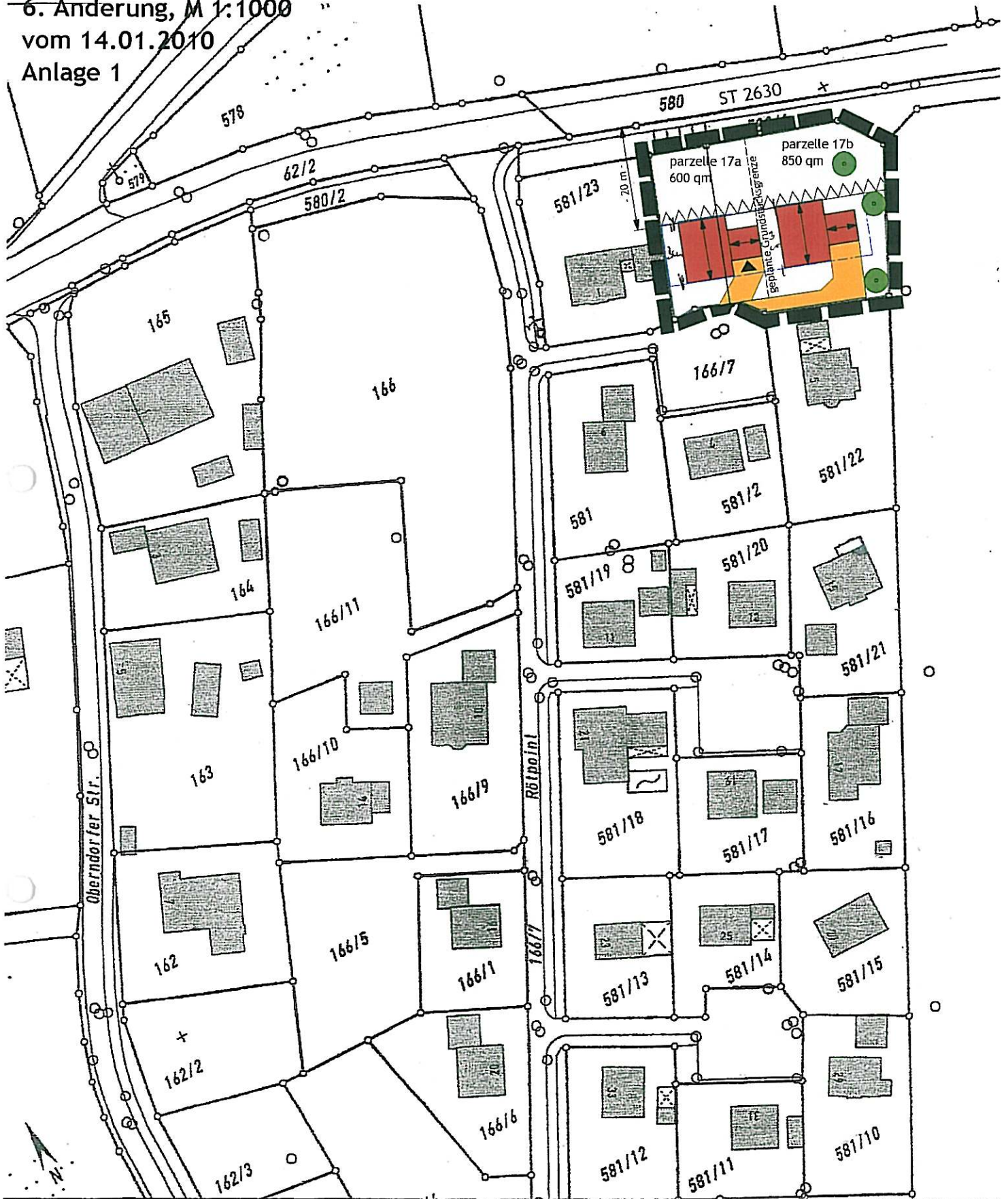
Peter Kaspar
1. Bürgermeister

Bebauungsplan "Rötpoint"

6. Änderung, M 1:1000

vom 14.01.2010

Anlage 1



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Wolfstein

Vermessungsamt Freyung, 18.03.2008

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Anlage 2: Übersichtsplan 1/25.000

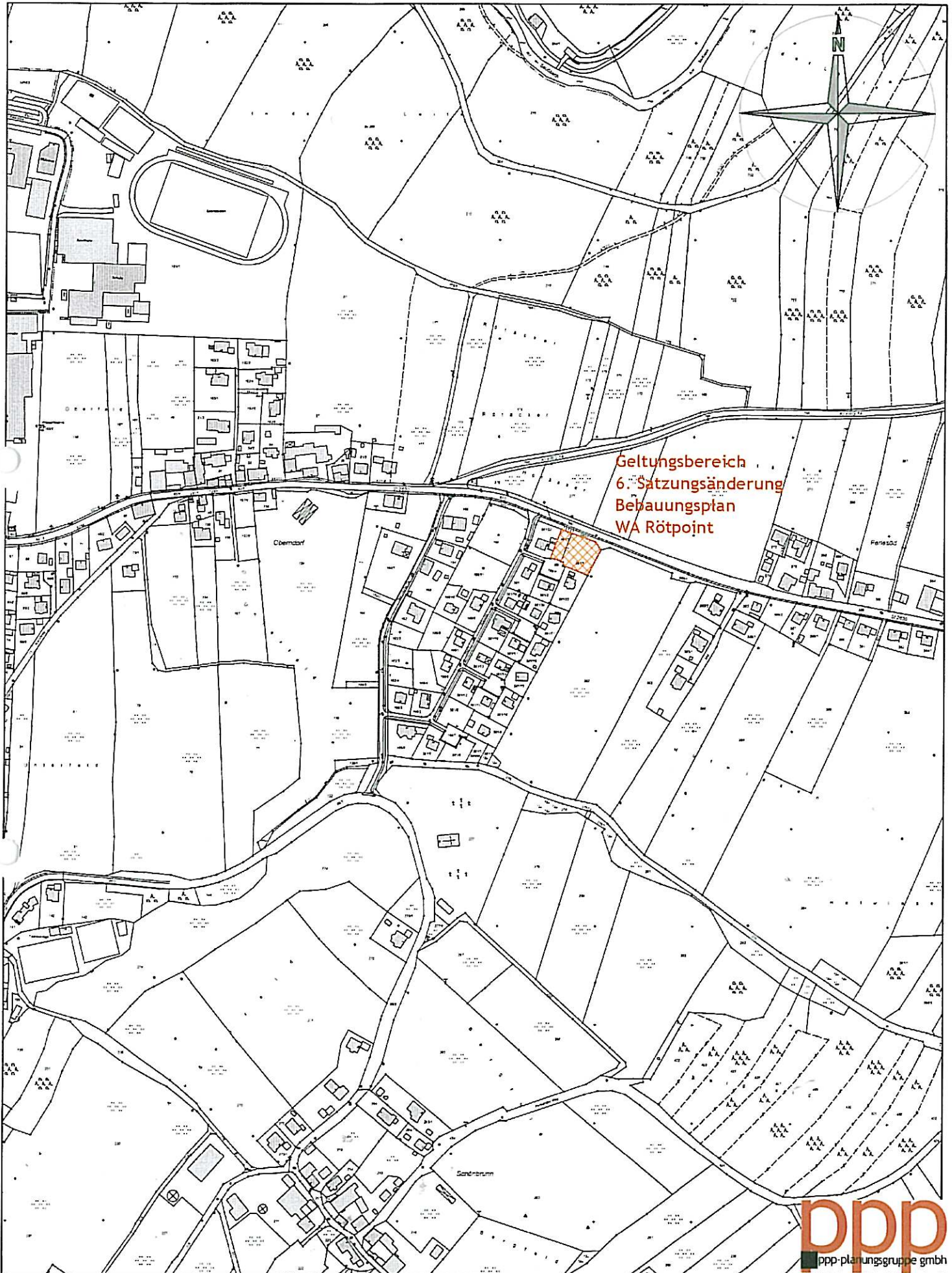


Geltungsbereich
6. Satzungsänderung
Bebauungsplan
WA Rötzpöhl

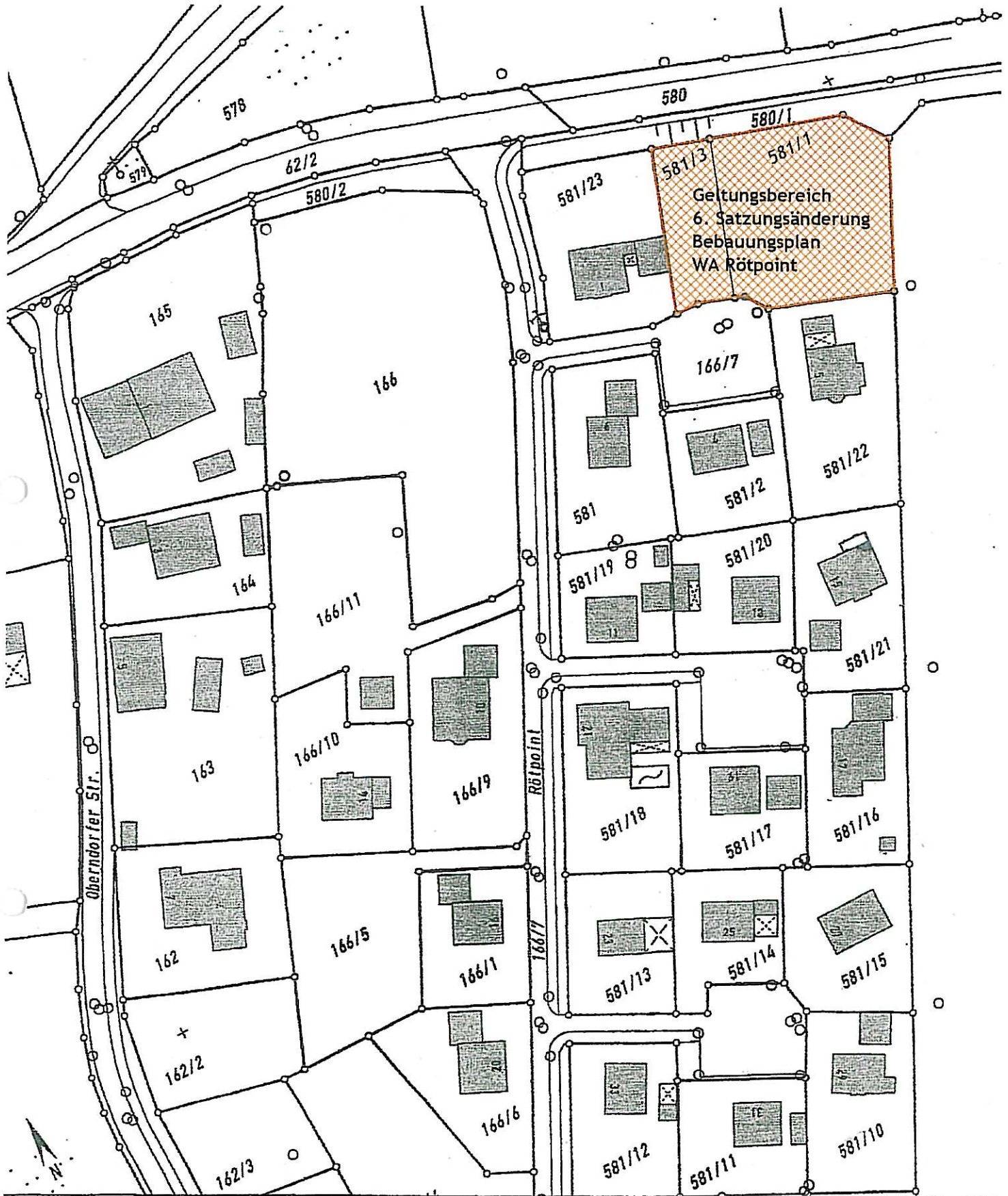
ppp
ppp-planungsgruppe gmbh
werner j. pauli & christian lankl
architektur-städtebau-ingenieurbau
grafenauer strasse 27 · 94078 freyung
telefon: +49 (0) 8551/91696-0
telefax: +49 (0) 8551/91696-6
e-mail: info@ppp-architekten.com
internet: www.ppp-architekten.com

93 E	St 2132	94 E	95 E	96 E
93		94	95	96

Anlage 3: Lageplan 1/5000



Anlage 4: Lageplan 1/1000



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Wolfstein

Vermessungsamt Freyung, 18.03.2008

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.

Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.

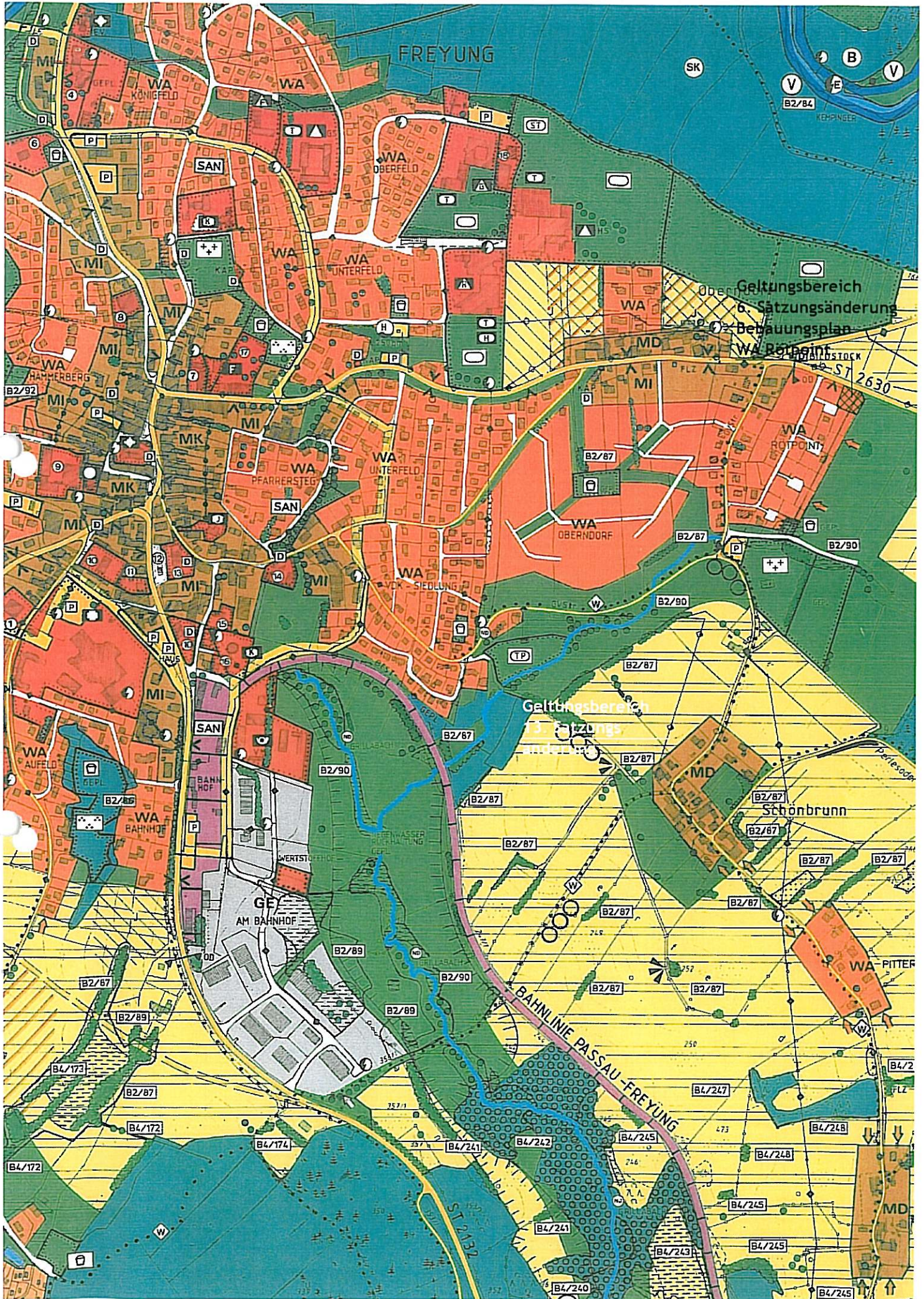
Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.

Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Anlage 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Stadt Freyung



6. Änderung des Bebauungsplanes „Rötpoint“

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzungsänderung Nr. 6	2
B. Begründung	3
C. Verfahrensvermerke	4
D. Anlagen	5

A. Satzungsänderung

Gemäß § 13 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 Satzungsänderung beschlossen:

Bebauungsplan „Rötpoint“

§1 Geltungsbereich

Die Fläche der Grundstücke Fl.-Nr. 581/1 & 581/3 der Gemarkung Wolfstein bilden den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M=1:1000 vom 14.01.2010 (Anlage 1). Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

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

Die zu beplanende Fläche ist als WA gemäß § 4 BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Planliche

§3 textliche Festsetzungen

(2) Baugrenze:

die Baugrenze für die Parzelle 17 wird dahingehend verändert, dass eine Bebauung der beiden Grundstücken mit 2 Wohngebäuden möglich ist.

Bestehende Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten entsprechend weiterhin, die Grundzüge der Bauleitplanung werden nicht berührt.

Aus diesen Gründen wird die Änderung des Bebauungsplanes „WA Rötpoint“ im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

§4 grünordnerische Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes werden von der 6. Änderung des Bebauungsplans „WA Rötpoint“ nicht berührt und gelten unverändert.

§5 Inkrafttreten

Die 6. Satzungsänderung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung, den

.....

Unterschrift

(Siegel)

B. Begründung

1. Lage des Geltungsbereichs

Allgemein befindet sich die neu zu parzellierende Fläche am nördlichen Rand des „WA Rötpoint“, unmittelbar an der Staatstraße ST 2630.

Die Grundstücke FL.-Nr. 581/1 & 581/3 der Gemarkung Wolfstein mit einer gesamten Größe von ca. 1.450 m² bemisst ca. 46 m maximal in der Breite in Ost-West-Richtung und ca. 34 m maximal in der Tiefe, die Höhenlagen bewegen sich zwischen ca. 685 und 690 m ü. NN.

Im Zuge der 6. Änderung wird die im ursprünglichen Bebauungsplan als eine Parzelle 17 ausgewiesene Fläche geteilt.

2. Nutzung

Die Flächen sind derzeit nicht baulich genutzt und stellen sich als landwirtschaftliche Wiesenfläche dar. Künftig soll das Grundstück als Bauland für die Bebauung mit zwei Wohnhäusern anstatt eines Gebäudes genutzt werden.

Dafür ist eine Änderung des Bebauungsplanes bezüglich der Baugrenze notwendig.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung erstreckt sich über die Flurnummern FL.-Nr. 581/1 & 581/3 der Gemarkung Wolfstein innerhalb des „WA Rötpoint“ in einer Größe von ca. 1.450 m².

4. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Art der baulichen Nutzung:

die zu beplanende Fläche wurde als WA gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Geplant ist wie im ursprünglichen Bebauungsplan eine Bebauung mit Wohnhäusern.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bleibt von der Änderung unberührt.

5. Ziele und Zwecke der Änderung

Das derzeit unbebaute Grundstück soll künftig mit zwei Einfamilienhäusern bebaut werden; konkrete Konzepte dafür sind bereits vorhanden. Da die Bauleitplanung durch die Änderung der Parzellierung in ihren Grundzügen unberührt bleibt, soll die Bebauung in der geplanten Form ermöglicht werden.

6. Belange der Raumordnung und übergeordneten Planungen

Naturschutzrechtliche Belange werden durch die Änderung nicht berührt, da die Fläche bereits als Bauland innerhalb des WA Rötpoint ausgewiesen wurde.

Ebenso ist eine Änderung der übergeordneten Planungen nicht erforderlich.

7. Erschließung

Die Erschließung der Parzellen innerhalb des WA ist vollständig gewährleistet, es werden unabhängige Zufahrten für beide Parzellen vom südlichen Wendehammer aus innerhalb des Baugebiets geschaffen.

8. Immissionsschutz

Der Immissionsschutz wurde in der ursprünglichen Bauleitplanung bereits behandelt und wird von der 6. Änderung des Bebauungsplans „WA Rötpoint“ nicht berührt.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am die 6. Änderung des Bebauungsplanes „WA Rötpoint“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Freyung,

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

2. Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Stadtrat hat mit dem Beschluss vom die 6. Änderung des Bebauungsplanes „WA Rötpoint“ in der Fassung vom gebilligt.

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sein können, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplanes gebeten.

Freyung,

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

3. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Der Änderungsentwurf wurde am im/durch ortsüblich bekannt gemacht.

Der Änderungsentwurf wurde als Satzung beschlossen.

Freyung,

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

4. Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „WA Rötpoint“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt damit nach dem § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Freyung,

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

D. Anlagen

- 1 Lageplan M= 1:1000 mit Geltungsbereich der 6. Satzungsänderung und planlichen Festsetzungen vom 14.01.2010
- 2 Übersichtsplan M= 1:25.000
- 3 Lageplan M= 1:5000
- 4 Lageplan M= 1:1000
- 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- 6 Aufstellungsbeschluss vom
- 7 Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
- 8 Bekanntmachung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- 9 Bekanntmachung frühzeitige Behördenbeteiligung
- 10 Behandlung/Abwägung der Einwendungen
- 11 Bekanntmachung öffentliche Auslegung
- 12 Anschreiben Behörden und Träger öffentlicher Belange
- 13 Behandlung/Abwägung der Einwendungen
- 14 Bekanntmachung über erneute Auslegung zum geänderter Satzungsentwurf
- 15 Anschreiben Behörden und Träger öffentlicher Belange zum geänderten Satzungsentwurf
- 16 Behandlung/Abwägung der Einwendungen
- 17 Satzungsbeschluss vom
- 18 Bekanntmachung Satzung