

Beglaubigter Auszug aus dem Beschlussbuch

der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Stephansposching vom 16.04.2024

611 Ergänzungssatzung „Freundorf“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

**hier: Vorstellung der Ergänzungssatzung, Billigung und Beteiligung der Behörden
nach § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB
gemäß § 4a Abs. 2 BauGB**

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinde Stephansposching beabsichtigt den Erlass einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung von derzeit unbebauten und dem Außenbereich zuzuordnenden Grundstücksteilen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Freundorf.

Der Geltungsbereich umfasst auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 1076/0, die Flur-Nr. 1076/2 und einer Teilfläche der Flur-Nr. 1075/1, alle der Gemarkung Michaelsbuch eine Gesamtgröße von ca. 5.285 m². Hier soll Baurecht für vier weitere Wohnhäuser mit Doppelgaragen geschaffen werden, wovon innerhalb der Baugrenze auf Parzelle Flur-Nr. 1075/1 max. 820 m² und auf den Flur-Nrn. 1076 und 1076/2 für zwei Gebäude max. 918 m² für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Die Einbeziehung ist mit einer organisatorischen Entwicklung dieses Ortsteils vereinbar und dient der Schaffung von neuem Baurecht zur Deckung eines geringen örtlichen Bedarfs.

Die Einbeziehungsfläche befindet sich am nördlichen Ortsrand von Freundorf. Die nach Westen, Süden und Osten angrenzenden Flurstücke sind bebaut, nach Norden schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB für die Aufstellung der Satzung sind erfüllt (Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, keine erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB – Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 – Gebiete in Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Die verkehrsmäßige Erschließung der Einbeziehungsfläche ist ausgehend von der südlich verlaufenden Ortterschließungsstraße über getrennte Zufahrten nach Norden und hiervon ausgehend zu den vier geplanten Parzellen südlich der jeweiligen Flurstücke geplant.

Der Trinkwasseranschluss und die Abwasserableitung können über eine Verlängerung der vorhandenen Anlagen und Einrichtungen gesichert werden, welche an der südlich vorbeilaufenden Ortterschließungsstraße liegen. Die Wasserversorgung wird über die Wasserversorgung Bayerischer Wald sichergestellt.

Niederschlagswasser ist vollständig auf den Privatgrundstücken zu versickern oder wieder zu verwenden.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG mit entsprechenden Erweiterungen möglich.

Die Abfallbeseitigung ist durch die AWG Abfallwirtschafts-Gesellschaft Donau-Wald mbH sichergestellt. Die Eigentümer der Grundstücke haben die Müllbehälter an den Abfuhrtagen an der Ortsstraße bereitzustellen.

Je Baugrenze/Parzelle ist ein Einfamilienhaus mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Bei Zusammenfassung von Parzelle 1 und 2 ist dort ein Doppelhaus zulässig. Als bauliche Höchstgrenze beim Wohngebäude sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Eine Unterkellerung ist zulässig. Die Abstandsflächenregelungen der BayBO sind einzuhalten. Zulässige Dachformen sind: Satteldächer, einfache und versetzte Pultdächer, Walmdächer sowie Flachdächer nur für Nebengebäude (Garage). Die zulässige Dachneigung liegt bei Flachdächern zwischen 0° und 5° und bei allen anderen Dachformen zwischen 6° und 38°. Die Dacheindeckung ist mit kleinformatigen Dachplatten in Rot-, Braun- und Grautönen vorzunehmen. Flachdächer sind zu begrünen. Metaldächer sind auf den Hauptgebäuden nicht zulässig. Als Einfriedungen sind max. 1,60 m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter Lattung (keine Jägerzäune), Metallzäune ohne Spitzen, Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen zulässig.

Beschluss:

Mit dem vorgelegten Entwurf der Ergänzungssatzung „Freundorf“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB besteht Einverständnis. (ggf. mit folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen)

Die Verwaltung wird beauftragt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, gemäß § 4a Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:			
Gesamtzahl	Anwesend und stimmberechtigt	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
17	17	17	0

Stephansposching, 17.04.2024

Claudia Domaschka,
Geschäftsleiterin

Abdruck an:
Bauamt

