

BEBAUUNGSPLAN und GRÜNORDNUNGSPLAN

" MI Passauer Straße "

GEMEINDE: Stadt Freyung
LANDKREIS: Freyung - Grafenau
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

Begründung

Planungsanlaß

Nachdem vermehrt Bauanträge/Bauvoranfragen für Gebäudeneubauten in diesem innerstädtischen Quartier gestellt worden waren, die bezüglich ihrer Einfügung in die vorhandene Umgebung bzw. ihrer Baumassenstruktur Fragen in städtebaulicher bzw. stadtgestalterischer Hinsicht aufgeworfen hatten, hat die Stadt Freyung eine Veränderungssperre und die Aufhebung des aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan beschlossen, verbunden mit der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für das Planungsgebiet, um eine angemessene und abgestimmte Innenentwicklung in diesem zentralen Quartier zu schaffen.

Ziel und Zweck der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem ortsprägenden Bereich entlang der Passauer Straße. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnanlagen und für die Erweiterung von bestehenden und/oder die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben geschaffen werden. Die unmittelbare Umgebung wird durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Aufeld“, „Stadt-Mitte“ und durch bestehende Wohnbebauung westlich der Passauer Straße städtebaulich definiert. Die vorzufindende Grundstückssituation macht hinsichtlich Erschließung, Höhenentwicklung und Geländeverlauf die Durchführung eines Bauleitverfahrens erforderlich, um den städtebaulichen Rahmen für die zukünftig zulässige Art und das zukünftig zulässige Maß der baulichen Nutzung, angepasst auf die vorzufindende Umgebungsbebauung, festsetzen zu können (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB). Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist die zu überplanende Fläche als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ausgewiesen.

Gebietsbeschreibung

Das Planungsgebiet liegt südlich des Stadtkerns von Freyung an der Passauer Straße und hat eine Fläche von 0,75 ha. Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: 249/8, 249/10, 250/4, 250/5 und 253 Gmkg. Freyung. Das Gelände dieser bislang größtenteils unbebauten innerstädtischen Freifläche südöstlich der Staatstraße 2132 (Passauer Straße) steigt von Südwesten nach Nordosten um ca. 11 m an, von Nordwesten nach Südosten um ca. 6 m. Bei diesem Planungsgebiet handelt es sich also um eine echte Hanglage. Aufgrund der Hanglage ist dieses Baugebiet nur von Nordwesten von der Staatsstraße her erreichbar bzw. erschließbar. Im Norden schließen Gewerbauten (III, SD, FD) an, im Osten Geschosswohnungsbau (IV, FD), im Süden 1-2-geschossige Gewerbebauten und im Westen Einzelhausbebauung (II + D, SD) an. In Summe stellt sich die Umgebung als ein differenziertes / heterogenes bauliches Umfeld mit unterschiedlicher Baumassenstruktur und differenzierter Dachlandschaft dar. Im südlichen Planungsbereich befinden Hangwiesen und zahlreiche Großbäume.

Bauleitplanverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Passauer Straße“ wird im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. In diesem Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 i.V. mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Absatz 1 und vom Monitoring nach § 4c abgesehen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB liegen vor.

Art der baulichen Nutzung

Abgestellt auf die Art der baulichen Nutzung bereits vorhandener Gebäude und baulichen Anlagen in der Nachbarschaft werden Mischgebiete nach § 6 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Im nördlichen Planungsbereich MI1 ein Mischgebiet (MI) mit Schwerpunkt Geschäfts- und Bürogebäude, Gewerbebetriebe und Wohnen für Betriebsleiter. Im südlichen Planungsbereich MI2 ein Mischgebiet (MI) mit Schwerpunkt Wohnen, Geschäfts- und Bürogebäude und Einzelhandelsbetriebe sowie (nicht störende) Gewerbebetriebe.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist abgestimmt auf die benachbarte Bebauung und wird bestimmt durch eine max. zulässige Grundflächenzahl, max. zulässige Wandhöhen bzw. Traufhöhen und max. zulässige Anzahl der (Voll-) Geschosse.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baufelder bzw. Baugrenzen und Baulinien definiert. Außerhalb dieser Baufelder sollen Nebenanlagen nach §14 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sein, um entsprechend großzügige und gut nutzbare Freiflächen zu schaffen. Die Ausnahmen sind städtebaulich zu begründen. Garagen sollen aus diesem Grund nur als Tiefgaragen bzw. Hanggaragen zulässig sein. Untergeordnete Gebäudeteile sollen im Sinne eines angemessenen Planungsspielraumes unter Berücksichtigung der aktuellen Abstandsregelung hinausragen können. Es gilt die (aktuelle) BayBO.

(Offene) Stellplätze

Offene Stellplätze sind im Sinne gut nutzbarer Freiflächen und Maximierung von Grünflächen außerhalb der Baugrenzen nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig. Es gilt der Stellplatzschlüssel der Stadt Freyung.

Dachgestaltung

Abgestimmt auf die Dachlandschaft der vorhandenen Gebäude anschließender Bauquartiere sollen in diesem neuen Quartier (blechgedeckte) Satteldächer und (begrünte) Flacher zulässig sein. Beide Dachformen sind für Integration von Solaranlagen geeignet. Es sind Festsetzungen für die Gestaltung bzw. Integration von Solaranlagen getroffen, sowie für die Gestaltung von Dachfenster und Dachaufbauten.

Baukörpergestaltung

Ganz im Sinne einer ruhigen und attraktiven Baukörpergestaltung werden Vorgaben zu Material, Materialvielfalt und Farben bzw. Farbönen gemacht.

Höhenlage der Gebäude

Die Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude sind auf eine optimierte Einfügung ins vorhandene Gelände abgestellt in Überlagerung mit der entstehenden Gebäudehöhe durch erforderliche Sockelzonen.

Geländegestaltung

Festsetzungen zur Geländegestaltung soll die Qualität der Freiflächengestaltung im Planungsbereich als Ganzes und auch die Anschlüsse zu benachbarten Grundstücken optimieren.

Verkehrsflächen

Die Festsetzungen zu den (privaten) Verkehrsflächen regeln die Lage und die Belagsarten, sowie den Platzierung der Besucherstellplätze (entlang der Staatsstraße). Als attraktive fußläufige Verbindung nach Osten zu den dortigen Quartieren wird ein privater Fußweg vorgeschlagen. Abgesehen von den gekennzeichneten Zufahrtbereich sind öffentliche Verkehrsflächen im MI 2 nicht direkt berührt. Im MI 1 wird der vorhandene Zufahrtbereich nach Süden hin etwas erweitert. Weitere Einzelzufahrten sollen nicht zulässig sein.

Grünflächen

Die Festsetzungen zur Grünordnung betreffen ausschließlich private Grünflächen. Es ist der Erhalt vorhandener Großbäume an der Passauer Straße festgesetzt, sowie die Pflanzung und Pflege weiterer Großbäume im Bereich der Besucherstellplätze entlang der Passauer Straße auf privatem Grund. Des weiteren ist Gestaltung bzw. Bepflanzung der Grünflächen insbesondere im östlichen Planungsbereich festgesetzt - hier in Form von Heckenbepflanzung an den Grundstücksgrenzen, abgeleitet aus den charakteristischen Ranken- und Heckenstrukturen in der Region. Qualifizierte Freiflächengestaltungspläne sind bei Baueingaben beizulegen.

Belagsarten und Einfriedung

Für die (privaten) Verkehrsflächen Hauszugänge und Terrassen sind Festsetzung zu Material und Versiegelungsgrad gemacht. Einfriedungen sollen nur im östlichen Freibereich zulässig sein, nicht jedoch im westlichen Bereich zur Staatstraße hin, um den öffentlichen bzw. halböffentlichen Freibereich zugänglich und einsehbar zu halten.

Ver- und Entsorgung

Hier sind entsprechende Festsetzungen getroffen zu Anschlussvorgaben und Ableitungsmodalitäten.

(Privater) Kinderspielplatz

Für die Platzierung eines evtl. erforderlichen privaten Kinderspielplatz ist ein Bereich festgesetzt.