



Stadt Freyung

Bebauungsplan

„Freyung-Stadtmitte II“

-Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB-

Inhalt

- A. Verfahrensvermerke**
- B. Begründung und Erläuterung**
- C. Textlichen Festsetzungen**
- D. Planlichen Festsetzungen**
- E. Bebauungsplan M 1:1000**

Entwurf vom
geändert
Endfertigung

26.09.2022

Planung/Bearbeitung:

K-H. Steinbacher

Architekt Dipl. Ing. FH
Schindlweg 14
94154 Neukirchen vorm Wald
Tel 08504 93322

A. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Freyung hat in der Sitzung vom 26.09.2022 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Freyung – Stadtmitte II“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans „Freyung-Stadtmitte II“ in der Fassung vom 26.09.2022 wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von bis öffentlich ausgelegt.

3. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von bis Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans „Freyung-Stadtmitte II“ in der Fassung vomgegeben.

4. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan „Freyung-Stadtmitte II“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt: Stadt Freyung,

(Siegel)

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister Stadt Freyung

6. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Freyung-Stadtmitte II“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

B. BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

1. Ziel und Anlass der Planung, Verfahrenswahl

Der Stadtrat der Stadt Freyung hat am 26.09.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Freyung-Stadtmitte II“ aufzustellen. Mit der Aufstellung sollen zentrumsnahe, bisher wenig ausgenutzte Grundstücke einer verdichteten Wohnnutzung zugeführt werden.

Die Stadt Freyung verfolgt seit Jahren den Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Damit soll sowohl negativen städtebaulichen Tendenzen wie auch einer Verödung von Ortsteilen und dem fortschreitenden Flächenverbrauch aktiv entgegengewirkt werden. Neben der Schaffung von Wohnraum im Zentrum von Freyung sollen auch Gebäude mit einem seit Jahren vorzufindenden Leerstand wieder einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient dem Zweck der Nachverdichtung.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst rund 2.900 m².
Die zulässige maximale GRZ beträgt 0,6.
Die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt damit weniger als 20.000 m².
- Es wird keine Zulassung von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt dabei ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4. Dies ist gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §19 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Freyung-Stadtmitte II“ soll die höchst zulässige Grundflächenzahl auf 0,60 festgesetzt werden.

Die Überschreitung ergibt sich aus der Nachverdichtung mit sparsamen Umgang von Grund und Boden. Die bestehenden Parzellen werden zudem unterteilt, um die Bebauung für jede Parzelle regeln zu können. Dadurch wird auf die Topographie eingegangen, mit der Konsequenz, dass die Grundstückflächen sich ungünstig auf die Grundflächenzahl auswirken.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um 0,20 auf 0,60 im WA₁ ausnahmsweise zulässig, weil durch die Anrechnung von Grundflächen von Garagen, Zugängen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sich die Zahl entsprechen erhöht und die gesamte Wohnanlage als eine Einheit zu sehen ist.

Im WA₂ sind die Obergrenzen nach § 17 BauNVO eingehalten.

Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 20 BauNVO)

Um einerseits den fortschreitenden Flächenverbrauch gezielt entgegenwirken zu können und andererseits dem zusätzlichen Bedarf an zentrumsnahen Wohnungen gerecht werden zu können wird aus städtebaulichen Gründen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die zulässige Anzahl von Vollgeschossen unter Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen geregelt.

Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 20 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches (WA₂) des Bebauungsplans ist eine Geschossflächenzahl von 2,5 ausnahmsweise zulässig.

Gemäß §17 Abs. 1 BauNVO ist in einem allgemeinen Wohngebiet eine maximale Geschoss-

flächenzahl von 1,2 zulässig. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die festgelegten Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Mit Novellierung der BauNVO zur Stärkung der Innenentwicklung müssen für ein Überschreiten diese Obergrenzen keine besonderen städtebaulichen Gründe mehr vorliegen. Der Gesetzgeber begrüßt die Ausnutzung von vorhandenen Potentialen durch Nachverdichtung an Stelle von neuer Flächenversiegelung z.B. durch die Ausweisung von neuen Baugebieten. Das zeigt sich bereits durch die Möglichkeit des § 13a BauGB, wodurch der Gemeinde die Möglichkeit gegeben wird, im beschleunigten Verfahren Bebauungspläne zur Innenverdichtung aufzustellen.

Eine Nachverdichtung im unmittelbaren Stadtzentrum wird durch die Stadt Freyung ausdrücklich gewünscht. Eine geringere Geschossflächenzahl lässt eine Nutzung im vorgesehenen Maß zur Verwirklichung von zukünftigen Bauvorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung unter Umständen nicht zu. Um der Suburbanisierung und dem demographischen Wandel entgegenzuwirken, ist eine Aufwertung der innerstädtischen Bereiche mit zentrumsnahe und bezahlbarem Wohnraum dringend notwendig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine hohe Wohnungsdichte zur Belegung der Innenstadt angestrebt. Zudem wird dadurch dem städtebaulichen Ziel der Errichtung einer Vielzahl von zentrumsnahe Wohnraum Rechnung getragen und die Lusenstraße weiter aufgewertet. Mit dem Bauleitverfahren wird der Innenraumverdichtung und dem flächensparenden Bauen Vorrang vor einer Neuausweisung von Baugebieten gegeben.

Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Geschossflächenzahl ermöglicht auf früher bereits bebauten und wiedernutzbar gemachten Flächen eine hohe Wohnungsdichte mit attraktiven Wohnbedingungen und dient zudem dem Flächenschutz. Aufwendige Neuerschließungen mit hohen Kosten und mit negativen ökologischen Auswirkungen werden vermieden.

Durch die geplante Beseitigung der Bestandsbebauung und der Wiedernutzbarmachung der gegenständlichen Fläche besteht die Möglichkeit einer Nachverdichtung auf bereits baulich genutzten Flächen. Damit wird der „Bodenschutzklausel“ des § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Dieses Nachverdichtungspotential soll durch das Bauleitverfahren bestmöglich ausgenutzt werden, weshalb die Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl ausnahmsweise zulässig sein soll.

2. Übergeordnete Planungen

2.1. Raumordnung- und Landesplanung

Die Stadt Freyung liegt im Landkreis Freyung-Grafenau und ist im Regionalplan Donau-Wald als Mittelzentrum bestimmt. Die vorliegende Planung entspricht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung hinsichtlich der Verwirklichung des Leitziels, in allen Landesteilen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen. Dazu sind zentrumsnahe Wohnangebote in ausreichender Anzahl essenziell.

2.2. Städtebauliche Sanierungssatzung der Stadt Freyung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der städtebaulichen Sanierungssatzung der Stadt Freyung vom 11.02.1993 und entspricht deren Zielen und Vorgaben.

2.3. Flächennutzungsplan der Stadt Freyung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Freyung als WA (Allgemeines Wohngebiet) gem. §4 BauGB dargestellt.

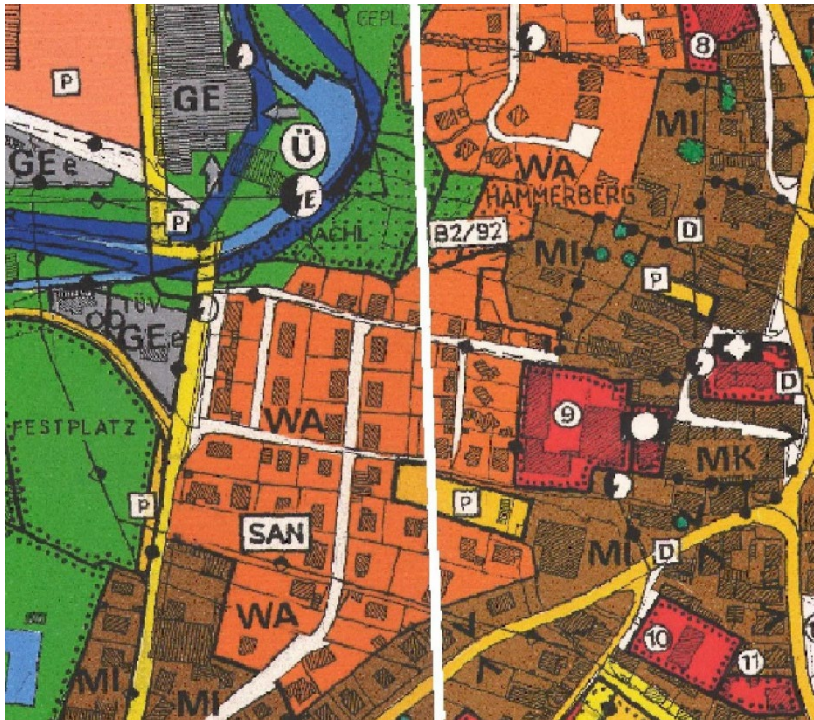


Abb. 1: Auszug derzeit rechtsgültiger FNP der Stadt Freyung im Maßstab 1:5000

3. Beschreibung der Ausgangssituation

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 241/8, 241/9 und 241/10 (Lusenstraße 1, 3, 5) der Gemarkung Freyung und damit eine Fläche von 2.898 m² westlich des Stadtzentrums, ca. 200 m vom Ortskern entfernt. Die Grundstücke weisen eine mäßige bis starke Hangneigung in Richtung Westen auf (ca. 8 m Höhenunterschied in Ost-West-Richtung) und sind derzeit mit mehrgeschossigen (II + D) Mehrfamilienhäusern bebaut.



Abb. 3: Luftbild mit Höhenlinien (ohne Maßstab), Geltungsbereich rot umrandet

Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

- Westlich: Lusenstraße
- Südlich: Ludwig-Heydn-Straße
- Nördlich: Hammerberg
- Östlich: Fl.Nr. 241/3, 241/4, 241/7, 241/21

4. Derzeit gültiger Bebauungsplan „Freyung Stadtmitte

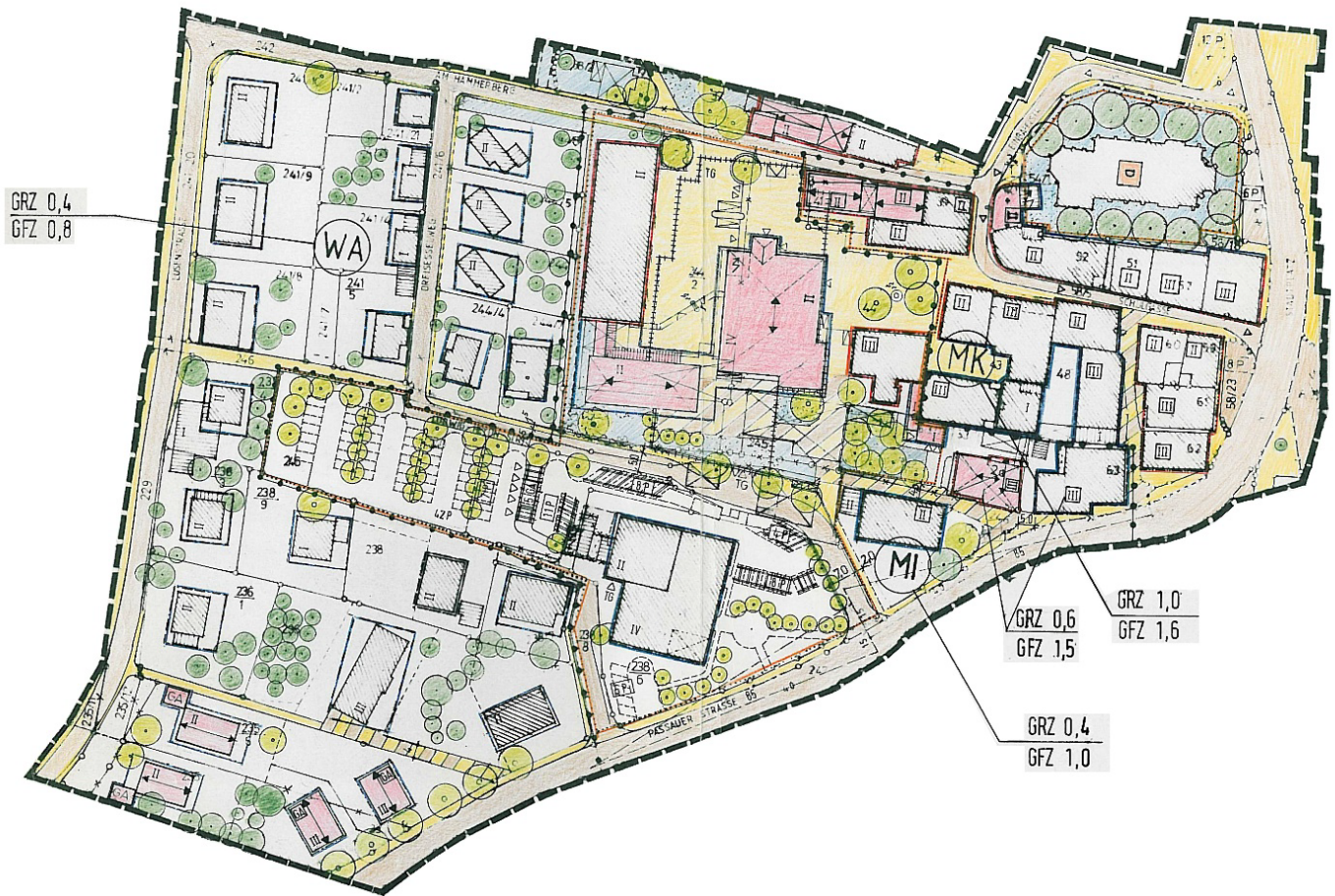


Abb. 4: Bebauungsplan „Freyung-Stadtmitte“ mit Deckblättern 1 und 2 (ohne Maßstab)

5. Neuer Geltungsbereich des Bebauungsplan „Freyung-Stadtmitte II

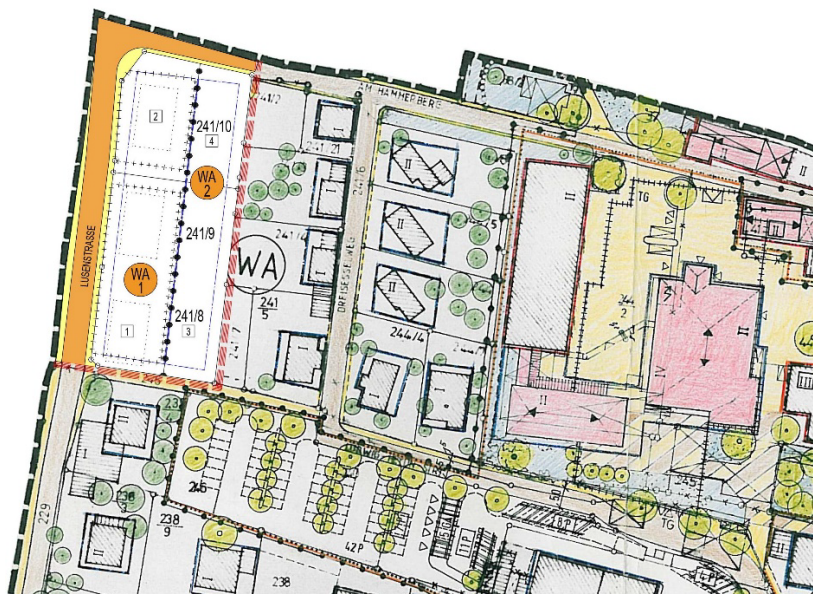


Abb. 5: Bebauungsplan „Freyung-Stadtmitte II“ (ohne Maßstab),

6. Ziele und wesentliche Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet wird zonierte. Aus städtebaulicher Sicht ist im Westen zur Lusenstraße eine massive 3-geschossige Bauweise wünschenswert. Es sollen 24 bzw 30 Wohnungen entstehen. Die dichte Bebauung zieht eine höhere Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl nach sich. Um die vorgenannte Anzahl an Wohneinheiten zu erreichen, sind die Gebäude sehr kompakt mit im Innenhof liegenden Erschließungswegen. Alle Wohnungen haben großzügige Balkone und Dachterrassen. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO werden eingehalten. Die notwendigen Stellplätze werden über Tiefgaragenstellplätze nachgewiesen und erbracht.

Die Planung berührt keine Belange des Denkmalschutzes (keine Denkmäler oder Bodendenkmäler im Umgriff des Plangebiets).

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Beeinträchtigungen des Umfelds durch Lärm und Staub während der Bauphase sind unvermeidbar und werden soweit möglich begrenzt. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird jedoch langfristig voraussichtlich überwiegend positive Auswirkungen nach sich ziehen.

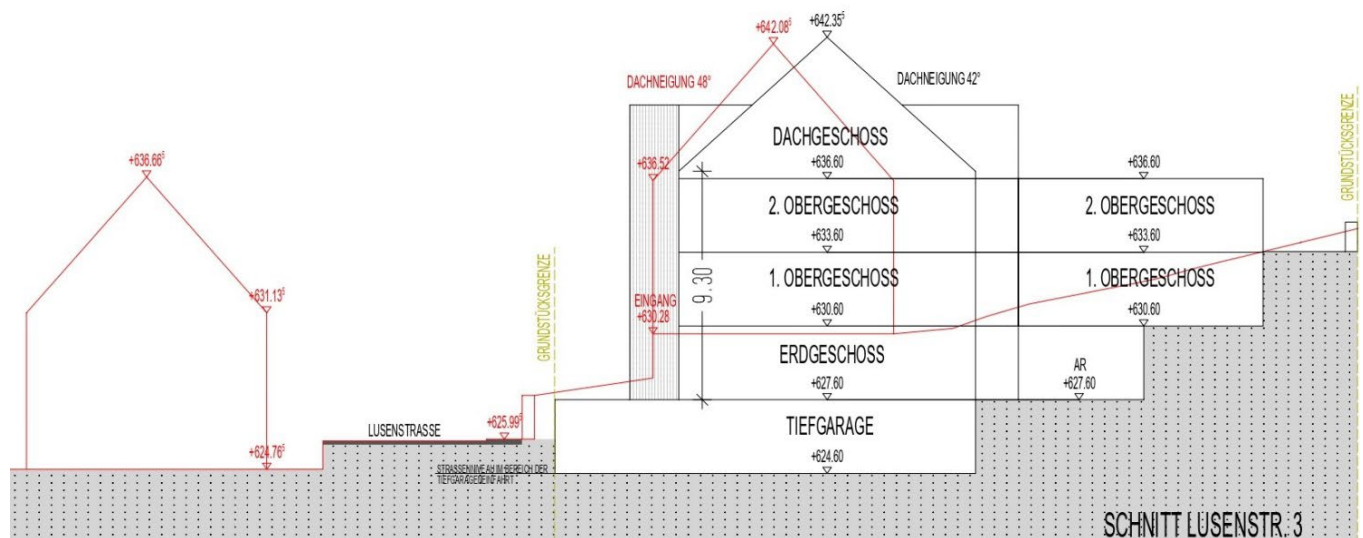
C. TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

o1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO
 WA₁ Parzelle 1 und 2
 WA₂ Parzelle 3 und 4
- 1.4 Maß der baulichen Nutzung:
- | | | | |
|------|-----------------|------------------------------------|-------------|
| GRZ: | WA ₁ | max. zulässige Grundflächenzahl | 0,60 |
| | WA ₂ | max. zulässige Grundflächenzahl | 0,40 |
| GFZ: | WA ₁ | max. zulässige Geschossflächenzahl | 2,50 |
| | WA ₂ | max. zulässige Geschossflächenzahl | 1,00 |
- 1.5 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstwert
- | | |
|-----------------|----------------|
| WA ₁ | III + D |
| WA ₂ | II |

o2. Aufschüttungen und Abgrabungen

Im WA sind Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche gem. folgender Schnittdarstellung zulässig:



o3. Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB und gemäß Art. 91 BayBO)

- 3.1 Höhenentwicklung der Gebäude im WA₁ Firsthöhe 642,00 ü.NN +/- 0,30 m
Die Firsthöhe darf zum Bestand (Lusenstr.3) nur geringfügig (+/-30 cm) abweichen
- 3.2 Dachform/Dachdeckung WA₁ Satteldächer Dachneigung 30° - 48°
Rote Ziegeldächer, Blechdeckung in Rot- und Grautönen,
glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig
WA₂ Begrünte Flachdächer Dachneigung 0° -7°
- 3.3 Dachneigung zwingend als Höchstgrenze:

Für Neubauten wird eine Neigung von 30-48 Grad in Abhängigkeit von Gebäudeproportion und Gebäudehöhe festgesetzt.
Bei untergeordneten Nebengebäuden, Laubengängen, Treppenhäusern und Anbauten kann die Dachform frei gewählt werden.
- 3.4 Dachaufbauten:

Dachgauben sind bis zu einer Ansichtsbreite von 3,50 m zulässig.
Pro Baukörper und Dachseite sind max. 2 Gauben zulässig.
Laubengänge zur Erschließung sind auf der gesamten Baukörperlänge ostseitig zulässig.

o4. Zufahrten und Stellplätze

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen
(z.B. Kiesdecke, Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonpflaster mit Rasenfuge).
Die Stellplatzsatzung der Stadt Freyung ist anzuwenden.

o5. Wasserhaltung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zur Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen und / oder mit einem gedrosselten Ablauf an die städtische Kanalisation anzuschließen. Das Fassungsvermögen der Regenwasserpufferanlage muss bei Grundstücken mit bis zu 500 m² versiegelter Fläche mindestens 6 Liter pro Quadratmeter Grundstücksfläche betragen. Übersteigt die versiegelte Fläche auf einem Grundstück 500 m², so sind für jeden Quadratmeter versiegelter Mehrfläche zusätzlich 15 Liter Fassungsvermögen zu schaffen. Der Grundablass zum Kontrollschacht hat in gedrosselter Form zu erfolgen (Nennweite max. 40 mm, ca. 1,3 l/s). Das gesammelte Wasser kann als Brauchwasser genutzt werden (z.B. Gartenbewässerung, Waschmaschine, Toilettenspülung). Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 – Technische Regeln für Trinkwasserinstallation – zu beachten.

o6. Grünordnung

Mit der Einreichung des Bauantrages ist ein Pflanzplan vorzulegen.

o6.1 Öffentliche Grünflächen

Pflanzgebote für Bäume
Die mit Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen vor der Lusenstraße 1,3 und 5 sind im Zuge der Baumaßnahmen durchzuführen und fachgerecht zu unterhalten.
Bei Ausfall ist entsprechend den Festsetzungen nachzupflanzen.

Die Mindestgröße für die Baumscheiben beträgt 9 m² pro Baum.
Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung dieser Mindestgröße sind ersatzweise unterirdische Baumpflanzkörbe mit einem Mindestdurchmesser von 200 cm einzubauen.

Baumart und –größe: Acer campestre „Elsrijk“ Feldahorn H. 3xv. mDb. StU 18/20

o6.2 Private Grünflächen

Baumfestsetzungen ohne Standortbindung

Pro Baugrundstück ist ein hochstämmiger Baum der Wuchsklasse II oder III zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.
Bei Ausfall ist entsprechend den Festsetzungen nach zu pflanzen.

Im Planteil dargestellte Baumstandorte stellen Empfehlungen dar, die im Rahmen der privaten Gartengestaltung flexibel umgesetzt werden dürfen.

Baumgröße: mind. H. 3xv. mB. StU 16/18

a) Baumartenauswahlliste Wuchsklasse II:

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Aesculus carnea „Briotii“	Rotbl. Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulen-Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Sorbus intermedia	Mehlbeere

b) Baumartenauswahlliste Wuchsklasse III:

Acer platanoides „Globosum“	Kugelahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulenhainbuche
Crataegus „Carrierei“	Apfeldorn
Crataegus laevigata „Pauls´s Scarlet“	Rotdorn
Malus hybr. In Sorten	Zierapfel
Prunus „Accolade“	Zierkirsche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadtbirne
Robinia pseudoacacia „Umbraculifera“	Kugelakazie

sowie hochstämmige Obstbäume in regionaltypischen Sorten

Fassadenbegrünung:

Geschlossene Fassadenflächen über 25 m² der Tiefgarage sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Pflanzennegativliste:

Zur Gewährleistung eines harmonischen und landschaftstypischen Straßen- und Ortsbild sind Schnitthecken aus fremdländischen Koniferen wie z.B. Thuja unzulässig.

Zeitliche Fristbindung:

Die Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens zum 15. April des Jahres abzuschließen, das dem Jahr folgt, in dem die Außenfassade fertiggestellt wurde.

o6.3 Gestaltung privater Grünflächen

Auf Art. 7 Abs. 1 BayBO wird hingewiesen, somit sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Sogenannte „Schottergärten“ sind demnach nicht zugelassen.

D. PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete gem. §4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
Parzellen 3 und 4

III+D drei Vollgeschosse + Dachgeschoss als Höchstgrenze zulässig
Parzellen 1 und 2

GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
Parzellen 1 und 2

GFZ 2,5 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
Parzellen 1 und 2

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
Parzellen 3 und 4

GFZ 1,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
Parzellen 3 und 4

FH Firsthöhen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

■ ■ ■ ■ Geltungsbereich

■ ■ ■ ■ Geltungsbereich Freyung-Stadtmitte II

● ● ● ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungszonen
des Bebauungsplans

++++++ Tiefgarage

..... Bestandsgebäude

----- Baugrenze

o offene Bauweise

SD Satteldach

FD Flachdach

Verkehrsflächen

 öffentliche Straßenverkehrsfläche

 Bürgersteig

Grünordnung

 Baumfestsetzung mit Standortbindung auf öffentl. Grund

 Baumfestsetzung ohne Standortbindung auf privatem Grund

E. PLANDARSTELLUNG M 1:1000

WA 1	III+D
GRZ 0,6	GFZ 2,50
o	SD
FH 642,00 ü.NN ± 0,30 m	

WA 2	II
GRZ 0,40	GFZ 1,00
o	SD, FD
FH 636,00 ü.NN ± 0,30 m	

