

Stadt Freyung

Bebauungsplan
SO Bergglashütte

Erläuterung und Begründung

25.05.2022

1. Planungsanlass

Anlässlich und im Rahmen der geplanten Gartenschau 2022 soll im Ortsteil Geyersberg der Bereich Bergglashütte neu geordnet werden, um hier weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen als attraktive Ergänzung für die geplante Gartenschau, aber auch für die Zeit danach.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 1,24 ha und umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Ort:
482, 487/8, 499/1 tw., 499/2, 499/3, 499/7

3. Städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeption

Der Bauraum im südlichen Sondergebiet soll erweitert werden, um hier Flächen für Innen- und Außengastronomie in Kombination mit dem erweiterten Flächenangebot für die bereits vorhandenen Glaskunst-Verkaufsflächen zu schaffen.

Das Vorfeld dieser baulichen Anlage soll neu geordnet werden im Sinne einer großzügigen Eingangs- und Zugangssituation zu dieser Touristeneinrichtung. Im nördlichen SO soll Baurecht geschaffen werden auf der versiegelten Fläche des vorhandenen Parkplatzes.

Im Planungsbereich Sondergebiet I sollen folgende Nutzungen möglich sein:

- Beherbergungsbetriebe, Hotels und Pensionen (kleiner 200 Betten),
- dazugehörige Büro- und Verwaltungsbauten,
- Erholungs- und Wellness-Flächen,
- Garagen und Tiefgaragen sowie Stellplätze bzw. Parkplätze im Freien.

Im Planungsgebiet Sondergebiet II sollen diese Nutzungen zulässig sein:

- Verkaufs- und Präsentationsflächen für Kunstgewerbe und handwerkliche Produkte,
- dazugehörige Büro- und Verwaltungsflächen sowie Bewirtungsmöglichkeiten/ Gastronomie, Stellplätze bzw. Parkplätze im Freien.

In beiden Sondergebieten sind Gebäude bzw. Nutzflächen für Dauerwohnen nicht zulässig, um den Nutzungszweck für Freizeit und Tourismus zu gewährleisten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch:

- Baufelder bzw. Baugrenzen
- maximale Wandhöhen (bezogen auf NN)
- maximale Grundflächenzahl, hier 0,3
- maximale Geschossflächenzahl, hier 0,6

Als Bauweise für Gebäude innerhalb der Baufelder wird Folgendes festgesetzt: Für den nördlichen Planungsbereich abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, jedoch sind auch Gebäude mit über 50 m Baulänge zulässig.

Für den südlichen Planungsbereich wird offene Bauweise (mit seitlichem Grenzabstand) festgesetzt.

Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten:

Garagenstellplätze sollen nur innerhalb der Baufelder bzw. Baugrenzen zulässig sein.

Stellplätze im Freien sollen nur innerhalb der Baufelder bzw. Baugrenzen und auf den festgesetzten Stellflächen zulässig sein.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze richtet sich nach dem Stellplatzschlüssel der Stadt Freyung.

Die Zufahrtsmöglichkeiten zu den Stellplätzen sollen nur in den gekennzeichneten Bereichen möglich sein.

Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen, um über die festgesetzte Baufelderweiterung hinaus möglichst viel naturnahe, offenporige Oberflächen zu erhalten.

Als zulässige Beläge für befestigte Straßenflächen sollen Asphalt, Pflasterbeläge und wassergebundener Beläge festgesetzt werden. Gleiche Vorgaben gelten für Fußwege.

Bezüglich der Gebäudegestaltung werden Angaben zu Dachform, Dachdeckung, Solarnutzung und Materialwahl gemacht, um eine Ortsbezogene und Umweltgemäße Bebauung zu gewährleisten.

Nicht überbaute Tiefgaragen sind entsprechend zu überdecken und einzugrünen.

Die Beleuchtung ist auf die eigentlichen Baubereiche mit ihren Erschließungsflächen zu begrenzen.

Die grünordnerischen Festsetzungen sollen dazu beitragen, auch weiterhin ein möglichst naturnahes Umfeld im Planungsbereich zu erhalten.

Erforderliche Ausgleichsflächen sind nachzuweisen. Entsprechende Freiflächengestaltungspläne sind mit den jeweiligen Bauanträgen einzureichen.

Der Schallschutz wurde im Vorfeld auf Auswirkungen und Belastungen der Umgebung geprüft. Im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren sind entsprechende Schallschutzberechnungen der Eingabeplanung beizufügen.

Eine ordnungsgemäße Nutzung anschließender landwirtschaftlicher bzw. forstwirtschaftlicher Flächen ist zu dulden.

Bei allen (neuen) baulichen Anlagen sind entsprechende Baumsturzrisikozonen zu beachten und in der baukonstruktiven Ausführung zu berücksichtigen.

Vorhandene Versorgungsleitungen sind zu beachten, zu erhalten und nach einschlägigen Richtlinien zu behandeln.

Der bauliche Brandschutz ist bei allen (neuen) baulichen Anlagen zu

gewährleisten. Eine entsprechende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Aufgrund der topographischen Situation ist mit entsprechendem Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Der Ablauf von wild abfließendem Wasser darf nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Die Müllentsorgung ist auch künftig durch entsprechende Abholstellen an öffentlichen Straßen oder auf erreichbaren Flächen im Privatbereich zu gewährleisten.