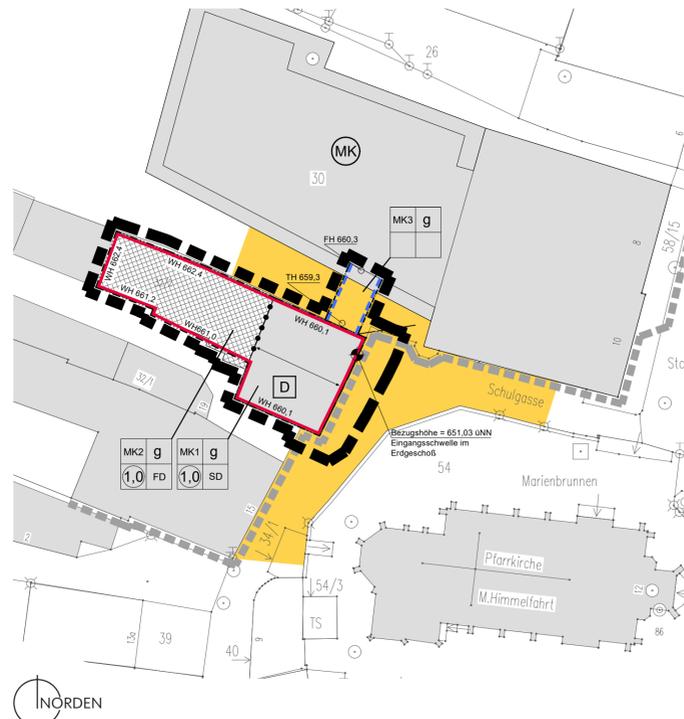
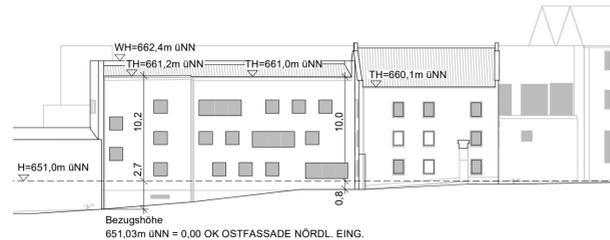


STADT FREYUNG VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „SCHULGASSE“

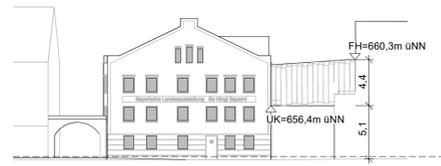
BEBAUUNGSPLAN M 1:500



PLANDARSTELLUNGEN ALS HINWEISE
FASSADENABWICKLUNGEN OHNE MASSSTAB

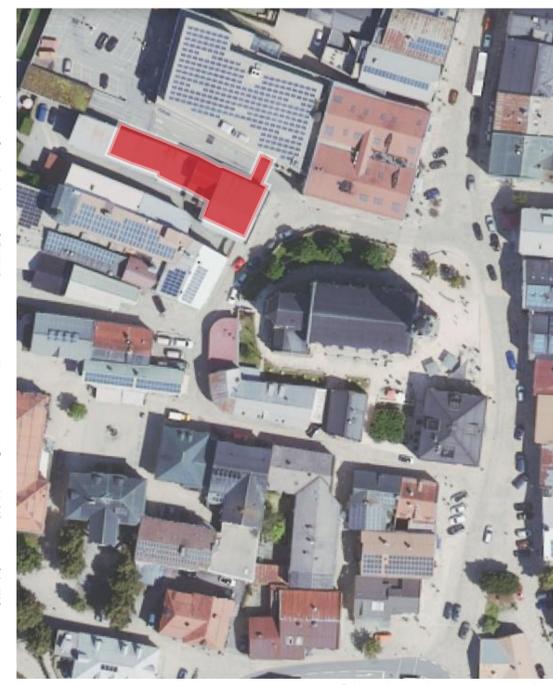


SÜDEN



OSTEN

LUFTAUFNAHME



© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

SATZUNG

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) erlässt die Stadt Freyung folgende Satzung:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schulgasse“

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN nach PlanZVO 1990

- Art der baulichen Nutzung**
 - MK1 - MK3 Kerngebiet nach § 7 BauNVO nicht zulässig sind Tankstellen mit Parkhäusern und Großgaragen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO; nicht zulässig sind Tankstellen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen
- Bauweise / Baulinie, Baugrenze**
 - g geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO
 - Baulinie § 23 Abs. 2 BauNVO
 - Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO für den Verbindungsbau im 1. Obergeschoß (MK3) Höhenlage ab 656,0 m ü. NN
- Verkehrsflächen**
 - öffentliche Verkehrsfläche, Gehweg, Straße, Stellplätze
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs nach § 9 Abs. 7 BauGB.
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Nutzungsschablone**

1	2	1	Art der baulichen Nutzung gem. I. 1.1
2	3	2	Bauweise gem. I. 2.1
3	4	3	Grundflächenzahl gem. II.1.1
4		4	Dachform gem. II.2.1

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hammerberg West“ bleiben unberührt, sofern sie durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schulgasse“ nicht anderslautend ersetzt oder geändert werden.

- Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ 1,0 maximal zulässige Grundflächenzahl
- Dachneigung, Dachformen, Wandhöhen**
 - Dachform, Dachneigung
 - SD zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° - 28° der First ist entsprechend der Firstlinie in der Planzeichnung anzuordnen
 - FD zulässig sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 3° bis 18°
 - Gebäudehöhen, Wandhöhen

Die festgesetzten maximalen Höhen können bis zu 0,15 m überschritten werden. Blendgiebel an der Straßenfassade können über die Dachfläche ragen, sofern sich dies aus der Gebäudehistorie ableiten lässt.

 - WH Maximal zulässige Höhe der Wand, Angabe in m ü.NN
 - FH Maximal zulässige Höhe des Dachfirsts in m ü.NN
 - TH Maximal zulässige Höhe der Traufe, Angabe in m ü.NN

3. Fassadengestaltung, Material für Fenster und Türen

Die Festsetzungen unter 0.7.5, 0.7.8 und 0.7.9 in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hammerberg - West“ werden für die Teilgebiete MK2 und MK3 aufgehoben.
Hinweis: Sowohl die Fassadengestaltung als auch die Wahl der Materialien für Fassade, Fenster und Türen werden vorhabensbezogen in enger Abstimmung mit der Stadt Freyung gewählt.

4. Werbeanlagen

Zur Orientierung und Wegweisung der Besucher sind abweichend zu § 10 Werbeanlagen der Gestaltungssatzung der Stadt Freyung, Werbeanlagen zulässig, die sich in

Lage, Größe, Abmessungen, Form und Farbe über diese hinwegsetzen. Dabei muss ein harmonischer Gesamteindruck gewahrt bleiben.
Hinweis: Werbeanlagen werden vorhabensbezogen in enger Abstimmung mit der Stadt Freyung verwendet.

III. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Gebäudebestand, Geländeöhe**
 - bestehende Gebäude
 - Einzelbaudenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG in der Denmalliste des Landkreises Freyung-Grafenau: **D-2-72-118-8** „Ehem. Gasthaus und Metzgerei, dreigeschoßiger Flachsatteldachbau, Vorschussgiebel mit Anläufen, bez. 1872, im Kern älter; Toreinfahrt, korbbogige Durchfahrt, Pfeiler aus Bruchsteinquadern, 19. Jh.“
 - Gebäude, Abbruch
- Flurstücke**
 - Flurnummer
 - Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Sonstige Planzeichen**
 - Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hammerberg-West“
 - Höhenbezugspunkt nach Vermessung mit Höhenangabe in m ü. NN
- Sonstige Planeinträge sind Kennzeichnungen bzw. nachrichtliche Übernahmen, und somit keine Festsetzungen.

IV. HINWEISE DURCH TEXT

1. Einsehbarkeit von Regelwerken

Die in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Vorschriften, DIN-Normen, Verordnungen, Richtlinien usw. sind im Bauamt der Stadtverwaltung Freyung, Rathausplatz 1, 94078 Freyung vorliegend und können dort zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

2. Abstandsflächen, Baulinien

Nach § 9 Abs. 1 Ziffer 2a BauGB bildet die Darstellung der Baulinien nach I.2.2 die planungsrechtliche Grundlage für die Abweichung von den Maßen für die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO, wonach keine Abstandsflächen erforderlich sind, wenn an die Grenzen gebaut werden muss.

3. Denkmalschutz

Der denkmalrechtlichen Erlaubnis im Sinn des Art. 6 BayDSchG bedarf, wer Baudenkmäler verändern oder beseitigen will. Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann. In diesem Fall kann die Erlaubnis versagt werden, soweit das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmales führen würde.
Die authentische Erhaltung von Baudenkmalern liegt im Interesse der Allgemeinheit und wird vom BfLD mit Nachdruck gefordert.

Es gelten die Schutzbestimmungen der Art. 4 - 6 BayDSchG.

Bodendenkmalpflegerische Belange:
Der Bebauungsplan „Schulgasse“ berührt das Bodendenkmal D-2-7147-0047 - Untertägige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt mit zugehörigem aufgelassenem Friedhof sowie der abgegangenen St. Sebastiani-Kapelle in Freyung, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.
Daraus ergibt sich eine denkmalrechtliche Erlaubnispflicht gem. Art. 7 BayDSchG. Die vom Landratsamt Freyung-Grafenau festgesetzten Auflagen und Hinweise sind zu beachten.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, sind ggf. direkt an den zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege zu richten (www.blfd.bayern.de).

4. Brandschutz

Aufgrund des geringen Abstands zu benachbarten Gebäuden ist bei Aussenwänden und deren Öffnungen, die einen Brandüberschlag begünstigen könnten, dies im Brandschutznachweis gem. Art. 28 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BayBO bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen und in Form von Abweichungen und deren Kompensation darzustellen.

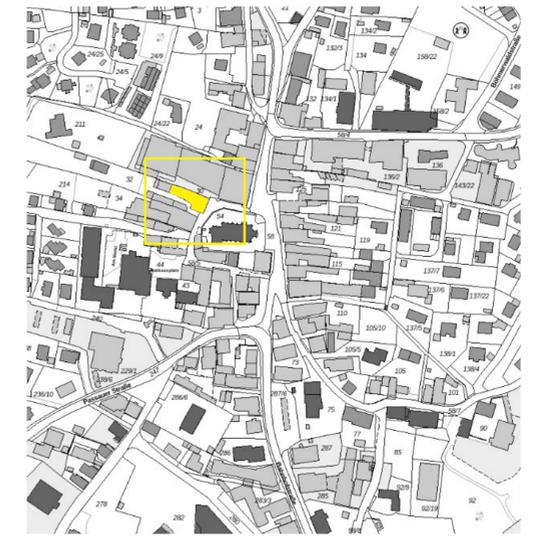
VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Stadtrat der Stadt Freyung hat in der Sitzung vom 06.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schulgasse“ beschlossen.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schulgasse“ in der Fassung vom 16.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.01.2024 bis 01.03.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schulgasse“ in der Fassung vom 16.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2024 bis 01.03.2024 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom 04.03.2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schulgasse“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.03.2024 als Satzung beschlossen.
Freyung, den 05.03.2024
- Ausgefertigt
Freyung, den 06.03.2024
- Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schulgasse“ wurde am 08.03.2024 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Schulgasse“ 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Freyung, den 11.03.2024

1. Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich

1. Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich

1. Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich



© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „SCHULGASSE“ § 13a BauGB

STADT:
REG. - BEZIRK:

FREYUNG
NIEDERBAYERN

M 1:1000



STADT FREYUNG



Gefertigt: 04.03.2024

Zur genauen Maßentnahme
nicht geeignet!



Städtebau
ppp planungsgruppe gmbh
werner.j.pauli & christian.lankl
stadtplatz 14
94078 Freyung
fon: 08551 / 9169660
fax: 08551 / 9169666
info@ppp-architekten.com



STADT FREYUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „SCHULGASSE“

§ 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlaß	3
2.	Städtebau	3
3.	Flächennutzungsplan	4
4.	Planungsrecht	4
5.	Abweichungen vom Bebauungsplan „Hammerberg - West“	4
6.	Abstandsflächen	5
7.	Wandhöhen, Fassadengestaltung im historischen Zusammenhang	7
8.	Denkmalschutz	8
9.	Brandschutz	9
10.	Ruhender Verkehr	9
11.	PV-Anlagen	9
12.	Werbeanlagen	9
13.	Anlagen	9

Planverfasser

Städtebau:



PPP Planungsguppe GmbH
Werner J. Pauli & Christian Lankl
Stadtplatz 14
94078 Freyung
fon: 08551 / 9169660
fax: 08551 / 91696666
info@ppp-architekten.com

Begründung

1. Planungsanlaß

Nach erfolgreicher Bewerbung der Stadt Freyung um die Bayerische Landesausstellung 2026 in 2021, hat der Stadtrat in Vorabstimmung mit der Unteren Genehmigungsbehörde die Aufstellung des Bebauungsplans „Schulgasse“ beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage für die Umplanung des denkmalgeschützten Anwesens Schulgasse 18 geschaffen werden, und ein Ausstellungsgebäude für die Bayerische Landesausstellung 2026, sowie in der Folge ein Ausstellungsbau für ein Science - Museum geschaffen werden. Dabei soll im Rahmen eines Städtebaulichen Konzepts der Stadtkern durch eine überregionale Kultureinrichtung aufgewertet und bereichert werden.

Das Plangebiet liegt im Städtebaulichen Sanierungsgebiet „Freyung Altstadt 1“.

In der Planung des Baues soll neben dem Erhalt des „Pröbstl-Hauses“ das Rückgebäude bis auf das Kellergeschoß abgebrochen werden, und darauf ein Neubau entstehen.

Über einen Verbindungsbau im 1. Obergeschoss soll zudem der Bereich des Kinos im Stadtplatzcenter einbezogen werden und als Eingangs- und Kassenbereich dienen. Die bereits vorhandenen Sanitärräume sollen dabei auch für die Ausstellungsbesucher mitgenutzt werden können.

Der ebenso bereits vorhandene barrierefreie Zugang zum Kino gewährleistet zusammen mit der Gesamtplanung die Barrierefreiheit nach den Richtlinien der DIN 18040.

Im Gebäude werden die Zugänge zu den Räumen durch eine Aufzugsanlage im Neubau des Rückgebäudes barrierefrei gewährleistet. Zur Vermeidung von Differenzstufen vom geplanten Ausgang des Pröbstl-Hauses auf die Schulgasse wird der Bürgersteig auf das Niveau des Erdgeschossfußboden angepasst, und schwellenlos angeschlossen.

2. Städtebau

Die grenzständige Bebauung am Stadtplatz und an der Schulstraße rührt aus der historischen Entwicklung des Ortskerns und bildet mit den Fassaden der giebelständigen Geschäftshäusern den Städtebaulichen Raum des Stadtplatzes sowie das typische Ortsbild im Umfeld der Kirche, die wiederum den Mittelpunkt des Ortszentrums bildet.

Der denkmalgeschützte Kopfbau des Anwesens Schulgasse 18, das „Pröbstl-Haus“ bleibt vollständig erhalten, während der hintere Bau ab dem Kellergeschoß abgebrochen wird, und durch einen Neubau ersetzt wird.

Nachdem trotz der attraktiven Lage im Stadtzentrum das Anwesen nunmehr seit mehreren Jahren leersteht, boten sich für die Stadt Freyung die Gebäulichkeiten für eine Nutzung im Bereich einer öffentlichen Nutzung im Bereich Kultur an.

Die Ausschreibung von Gebäulichkeiten für die Landesausstellung 2026 bot für die Stadt Freyung eine willkommene Option für die Nutzung des Leerstands des Pröbstl-Anwesens,

mit dem Effekt einer Aufwertung und Belebung des Ortszentrums. Darüber hinaus würde der kulturelle und medienwirksame Charakter der Landesausstellung zu einer überregionalen Gewichtung des Ortszentrums beitragen.

3. Flächennutzungsplan

Im FPlan ist das Gebiet als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO gewidmet. Im Bebauungsplan werden nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Tankstellen ausgeschlossen. Die Widmung als Kerngebiet wird beibehalten.

4. Planungsrecht

4.1 Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Schulgasse“ erfüllt die Voraussetzungen des § 13a BauG, wonach der Sachverhalt der Innenentwicklung vollumfänglich erfüllt ist. Die Grundfläche mit ca. 600 m² liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Lage im Ortszentrum bedingt alleine aus dem historischen Zusammenhang eine dichte Aneinanderreihung von Gebäuden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hammerberg-West“ ist das Planungsgebiet entsprechend seiner zentralen Lage im Stadtkern als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Mit der geplanten Nutzung als Ausstellungsgebäude wird der Gebietscharakter, hier mit seiner Nutzung im Sinne einer kulturellen Einrichtung, beibehalten, und gewinnt durch seine Nutzung als Ausstellungsbau überregionale Bedeutung.

Die durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen mögliche Verdichtung im Planungsgebiet entspricht der bisherigen Zielsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes und soll vor allem zur Bedeutung und Funktion des Stadtkerns von Freyung als Versorgungszentrum und gesellschaftlichen sowie kulturellen Schwerpunkt der Stadt Rechnung beitragen.

Die Obergrenze der GRZ von 1,0 entspricht der Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hammerberg-West“.

5. Abweichungen vom Bebauungsplan „Hammerberg - West“

Abweichungen in den textlichen Festsetzungen beziehen sich ausnahmslos auf die Teilbereiche MK2 und MK3.

5.1 Festsetzung im Bebauungsplan „Hammerberg - West“ unter

0.7.2 Kerngebiet. Mischgebiet:

Dachform

bei Neubau Satteldach

bei Wiederaufbau ist die Dachform beizubehalten

Dachneigung 27° - 35°

Dachdeckung

Wandhöhe

Änderung durch den Bebauungsplan „Schulgasse“:

Dachform: Pultdach ist zulässig.

Dachneigung: Für das Pultdach und das Dach der „Brücke“ soll eine flache Neigung von 3° bis 18° ermöglicht werden.

Dachdeckung: Für die Dachdeckung sollen geeignete Materialien für eine flache Dachneigung gewählt werden können.

Wandhöhe: Angabe der Wandhöhe bezogen auf m ü.NN

Alle übrigen Festsetzungen unter 0.7.2 entfallen bzw. sind nicht zutreffend.

5.2 Festsetzung im Bebauungsplan „Hammerberg - West“ unter

0.7.5 Fenster- und Türöffnungen:

Änderung durch den Bebauungsplan „Schulgasse“:

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Fenster- und Türformate entfallen.

5.3 Festsetzung im Bebauungsplan „Hammerberg - West“ unter

0.7.8, 07.9 Gestaltung der Fassaden:

Änderung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schulgasse“:

Die Festsetzungen entfallen.

Die zur Verwendung kommenden Materialien werden in enger Abstimmung mit der Stadt Freyung gewählt.

6. Abstandsflächen

Nach § 9 Abs. 1 Ziffer 2a BauGB bildet die Darstellung der Baulinien nach I.2.2 die planungsrechtliche Grundlage für die Abweichung von den Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO, wonach keine Abstandsflächen erforderlich sind, wenn an die Grenzen gebaut werden muss.

Die Baulinien an der Schulgasse (Westfassade) wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hammerberg-West“ übernommen. Sie stellen die planungsrechtliche Grundlage für die Raumbegrenzung des Stadtplatzes und die Fassadenabfolge des historischen Zentrums der Stadt dar. Überdies steht das Pröbstl-Haus unter Denkmalschutz und genießt damit umfassenden Bestandsschutz.

6.1 Nachbarbelange

Die städtebauliche Ausgangslage ist eine innerörtliche enge Bebauung, die den historischen

Kern der Stadt Freyung bildet. Dabei sind die Bebauungen in der zweiten Reihe hinter den raumbildenden Hauptgebäuden des Stadtplatzes großteils ebenfalls ohne Abstandsflächen nach BayBO errichtet worden.

Der geplante Neubau hinter dem Pröbstl-Haus zeichnet mit geringfügigen Abweichungen die Grundrisskontur des Bestands nach, jedoch sollte die bisher teilweise eingeschossige Bebauung nunmehr durch eine dreigeschossige Überbauung ersetzt werden.

Daraus ergibt sich an der Südfassade (a) des Neubaus eine Wandhöhe von ca. 10,60 m bis ca. 13,00 m am westlichen Gebäudeende. An der Nordfassade (b) ergibt sich eine Wandhöhe von ca. 13,50 m bis ca. 13,80 m jeweils bezogen auf das Urgelände.

Aus dem Gebot der Rücksichtnahme gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO ist zunächst zu beurteilen, ob Anzahl, Lage, Umfang und Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets entsprechen. Die Stadt Freyung geht davon aus, dass die genannten Kriterien erfüllt sind.

Angesichts der Planungsabsicht der Stadt Freyung, den Innenbereich auch in Verbindung mit dem Stadtplatzcenter in unmittelbarer Nachbarschaft, aufzuwerten und dessen Attraktivität in wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und kultureller Hinsicht zu erhöhen, stellt die Planung einen wesentlichen Bestandteil der städtebaulichen Zielvorstellungen dar.

Nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind die nach §§ 2 bis 14 BauNVO zulässigen baulichen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Aus der künftigen Nutzung des geplanten Gebäudes als Ausstellungsbau lassen sich keine unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ableiten.

6.1.1 zu a) Südlicher Nachbar Flurnummer 32/1 und 32

Aus Sicht der Stadt Freyung ist es dem südlichen Nachbarn auf Flurstücksnummer 32/1 und 32 zuzumuten, die Nichteinhaltung der Abstandsflächen nach BayBO aus der geplanten Bebauung im Norden zu dulden.

Die Fassade des Neubaus liegt nördlich des Anwesens und Beeinträchtigt weder die Besonnung, noch die Durchlüftung des Anwesens. Allein durch den denkmalgeschützten Bau des Pröbstl-Hauses herrscht bereits eine Wandhöhe von ca. 9,20 m und eine Firsthöhe von ca. 13,50 m. Durch die zurückspringende Südfassade des Neubaus weitet sich der Raum als „Hinterhof“ auf.

Die Nutzung des Neubaus als Ausstellungsgebäude lässt erwarten, dass keine unzumutbaren Lärmemissionen davon ausgehen.

Das Rücksichtnahmegebot wäre dann verletzt, wenn unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit des Betroffenen, der Intensität der Beeinträchtigung und der wechselseitigen Interessen das Maß dessen, was billigerweise noch zumutbar ist, überschritten wird. Nach Auffassung der Stadt Freyung ist unter Betrachtung der zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die beabsichtigte Baumaßnahme die Zumutbarkeit gegeben.

6.1.2 zu b) Nördlicher Nachbar, Stadtplatzcenter

Durch das geplante Gebäude werden keine Schutzansprüche nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO berührt, da das Stadtplatzcenter dem gebietstypischen Nutzungscharakter als Einkaufscenter, Kino und Parkgarage entspricht. Die Planung des Ausstellungsgebäudes ordnet sich umfassend den Eigenschaften dieses Gebietscharakters unter.

Die aus der Unterschreitung der Abstandsflächen sich ergebenden brandschutztechnischen Auswirkungen sind in Form des Brandschutznachweises der Objektplanung zu berücksichtigen.

„Die gewünschten Fassadenfluchten hin zum Stadtplatz und zur Schulstraße werden durch Baulinien fixiert. Fiktive Abstandsflächen fielen auf den öffentlichen Straßenraum (mit genügender Breite bis zur Straßenmitte).“
(Begründung zum „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hammerberg“)

7. Wandhöhen, Fassadengestaltung im historischen Zusammenhang

Für die Planung der Wandhöhen soll durch die zulässige Toleranz von 15 cm in diesem Planungsstadium nicht vorhersehbare Ortgang- oder Traufaufbauten zur Dachentwässerung, die die festgesetzten Wand- und Traufhöhen überschreiten, ermöglicht werden.

Insbesondere soll die Ausbildung von Blendgiebeln und Friesen uneingeschränkt zugelassen werden, wenn sich diese aus belegbar historischem Grundlagenmaterial ableiten lässt.

	
<p>Ostfassade Historische Aufnahme aus dem Anfang des 20. Jhdts.</p>	<p>Ostfassade Aufnahme 2023</p>

8. Denkmalschutz

Durch die vorliegende Planung wird dem, bislang dem Verfall gewidmeten Pröbstl-Anwesen im Zuge der Nutzung als Ausstellungsbau eine bauliche Ertüchtigung und eine Belebung durch die künftige Nutzung als Kultureinrichtung zuteil.

Der Kopfbau befindet sich als Einzelbaudenkmal, gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG mit folgendem Text in der Denkmalliste des Landkreises Freyung:

D-2-72-118-8 „Ehem. Gasthaus und Metzgerei, dreigeschossiger Flachsatteldachbau, Vorschussgiebel mit Anläufen, bez. 1872, im Kern älter; Toreinfahrt, korbbogige Durchfahrt, Pfeiler aus Bruchsteinquadern, 19. Jh.“

Die Darstellung des Einzelbaudenkmals im Planwerk einschl. des Hinweises auf die damit verbundenen Schutzbestimmungen der Art. 4 - 6 BayDSchG wurden in die Planvorlage aufgenommen.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde in enger Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 12.10.2023 die denkmalrechtliche Erlaubnis für die Rückbauarbeiten des hinteren Gebäudeteils Schulgasse Nr. 18 an der Unteren Denkmalbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau eingereicht.

Die Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis erfolgte am 09.11.2023.

Weitere Anträge gem. Art. 6 und 7 BayDSchG zu denkmalrechtlicher Erlaubnis werden rechtzeitig im Zuge des Planungsfortschritts eingereicht.

Der Hinweis wurde in den Textteil des Bauungsplans aufgenommen, „dass der denkmalrechtlichen Erlaubnis im Sinn des Art. 6 BayDSchG bedarf, wer Baudenkmäler verändern oder beseitigen will. Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann. In diesem Fall kann die Erlaubnis versagt werden, soweit das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmales führen würde.

Die authentische Erhaltung von Baudenkmälern liegt im Interesse der Allgemeinheit und wird vom BfD mit Nachdruck gefordert.“

Bezugnehmend auf Bodendenkmalpflegerischer Belange wurde im Hinweisteil ebenso darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan „Schulgasse“ das Bodendenkmal D-2-7147-0047 berührt. Dieses ist wie folgt beschrieben:

„Untertägige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt mit zugehörigem aufgelassenem Friedhof sowie der abgegangenen St. Sebastiani-Kapelle in Freyung, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.“

Daraus ergibt sich ebenso eine denkmalrechtliche Erlaubnispflicht gem. Art. 7 BayDSchG.

9. Brandschutz

Aussenwände und deren Öffnungen, die aufgrund des geringen Abstands zu benachbarten Gebäuden einen Brandüberschlag begünstigen könnten, finden sich nur auf der Südseite des geplanten Gebäudes. Dies ist im Brandschutznachweis gem. Art. 28 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 Bay-BO bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen und in Form von Abweichungen und deren Kompensation zu würdigen.

(Brandschutz, Ing. Büro Wolf, Email vom 26.09.2023)

10. Ruhender Verkehr

Der erforderliche Stellplatzbedarf wird durch die Stadt Freyung in Form einer Ablöse der Stellplatzzahl abgedeckt.

11. PV-Anlagen

Photovoltaikanlagen sollen, sofern sie weder durch Blendung noch Spiegelungen in der Umgebung nachteilige Wirkungen erzeugen, im Dachbereich zugelassen werden.

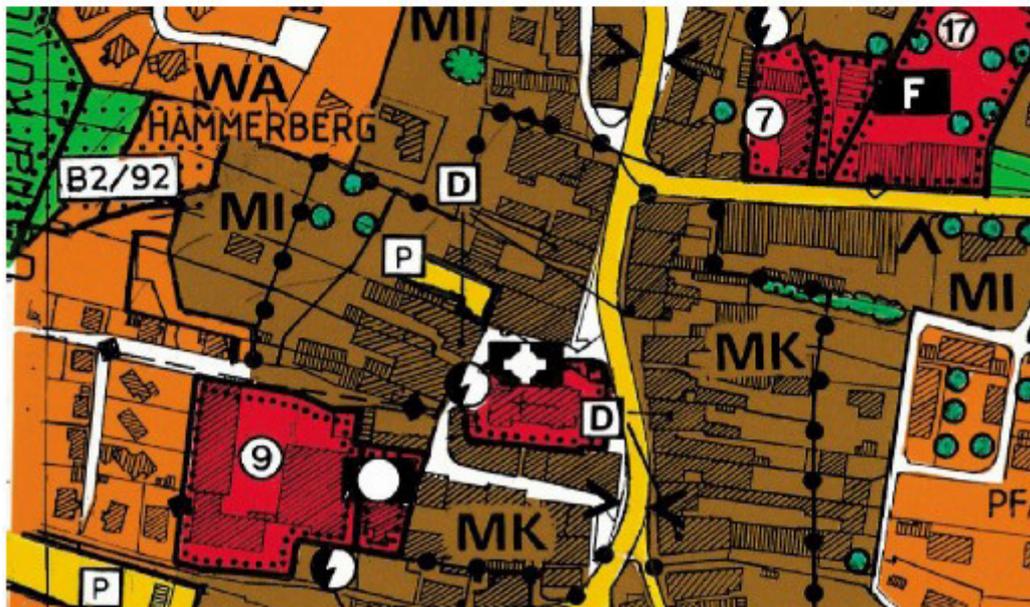
12. Werbeanlagen

Bei der Landesausstellung handelt es sich um ein Ereignis von überregionaler Bedeutung. Zur Orientierung oder Wegweisung für die Besucher sollen deshalb, abweichend von der Gestaltungssatzung der Stadt Freyung über Werbeanlagen (§ 10), im Geltungsbereich Werbeanlagen zulässig sein, die sich in Lage, Größe, Form und Farbe über die Vorgaben und Richtlinien der Satzung hinwegsetzen können, unter der Voraussetzung, dass ein harmonischer Gesamteindruck erhalten bleibt. Im Sinne eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Gestaltung der Werbeanlagen in enger Absprache mit dem Vorhabenträger abgestimmt und verwirklicht.

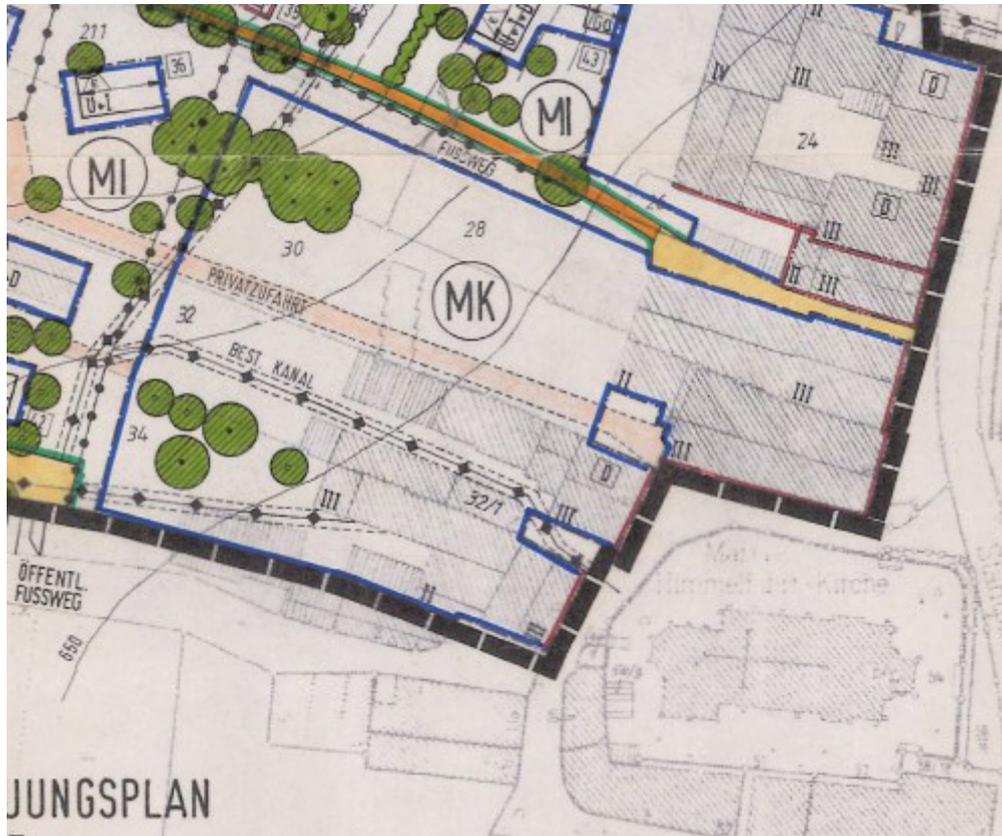
13. Anlagen

- 10.1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
- 10.2 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Hammerberg-West“
- 10.3 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hammerberg“

10.1 Planausschnitte Flächennutzungsplan



10.2 Planausschnitt Bebauungsplan „Hammerberg-West“



10.3 Planausschnitt „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hammerberg“

