

Stadt Freyung



Bebauungsplan „MI Froschau“

Inhalt

Begründung

Bebauungsplan

Anlagen

Begründung

1. Lage des Grundstücks/Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplans „Froschau“ umfasst die Fl.-Nr. 92, 92/17, 90, 88, 86, 86/1, 92/12, 85, 83, 82, 92/9, 58/10, 77/2, sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 80, 92/16, 58/8, und 58/7 der Gemarkung Freyung. Das Gebiet befindet sich südöstlich vom Innenstadtbereich der Stadt Freyung in Richtung Schönbrunn.

2. Nutzung/Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die zu beplanende Fläche wird als MI gemäß § 6 BauNVO Mischgebiet ausgewiesen. Im MI sind Einzel- und Kettenhäuser, sowie Geschosswohnungsbauten laut Planzeichnung zulässig.

3. Ziele und Zwecke der Änderung

Die Stadt Freyung ist wie viele andere Städte einem Strukturwandel unterworfen, begründet vor allem durch sich wandelnde Rahmenbedingungen in den Bereichen Demographie, Wohnen und Arbeiten.

Stagnierende bzw. rückläufige Bewohnerzahlen und zunehmende Alterung der ansässigen Bevölkerung in der Innenstadt, veränderte Familienstrukturen und veränderte Arbeitsstrukturen führen zusehend zu Unternutzung bestehender Bausubstanz bis hin zu (Teil-) Leerständen vor allem in der Innenstadt.

Durch verschiedene Aktivitäten und Maßnahmen will die Stadt diesem Trend entgegenwirken, um die (Innen-) Stadt zu stärken, vital, attraktiv und lebenswert zu halten.

Neben diesen Maßnahmen zu einer nachhaltigen Revitalisierung der bestehenden Bausubstanz in der Innenstadt soll nun zusätzlich im Neubaubereich eine attraktive Alternative zum Bauen in den Außenbereichen für alle Altersgruppen und Bevölkerungsschichten, vor allem aber für junge Familien, im Innenbereich der Stadt geschaffen werden als wichtiger Baustein einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Im Rahmen der Entwicklungsplanung für die Innenstadt und des Modellprojektes „Ort schafft Mitte“ wurden verschiedene potentielle Bauentwicklungsräume definiert zur Schaffung von zeitgemäßem, attraktivem, sozial, ökonomisch und ökologisch verträglichem Wohnraum im innerstädtischen Bereich.

Besonders geeignet in diesem Zusammenhang ist die „Froschau“, ein innenstadtnahes Gebiet, das neben einem grundsätzlichen Bauentwicklungspotential auch städtebauliche Missstände aufweist, dies zu beseitigen gilt:

- gestalterisch und bautechnisch desolate Erschließungsstraße
- abbruchreife Bestandsgebäude
- Gebäude mit unpassender Nutzung oder Leerstand

Durch dieses Bauleitverfahren soll nun ein Bebauungsplan erarbeitet werden der eine Lösung aufzeigt für die künftige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich, sozial, ökonomisch und ökologisch ausgewogen.

Es ist ein neues Bauquartier, realisierbar in Bauabschnitten in verdichteter Bauweise geplant. Der vorhandene Grünraum soll in angemessenem Umfang erhalten und als Naherholungsfläche in das Gesamtkonzept gestärkt integriert werden.

Grundsätzlich basiert die Planung auf den Grundzügen des 1. Preisträgers des stattgefundenen Ideen- und Realisierungswettbewerbs „innerstädtisches Wohnen Froschau“

Ein Auzug des Entwurfs ist einsehbar unter <http://www.freyung.de/home/bauen-und-wohnen/neues-wohngebiet-froschau.html>. Die im Entwurf dargestellten Lösungen sind nur beispielhaft.

5. Belange der Raumordnung und übergeordneten Planungen

Belange der Raumordnung und übergeordneten Planungen werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

6. Erschließung

Die Erschließungsstrassen sind mit den Gemeindestrassen auf Fl.- Nr. 58/7 und 58/8 (Teilflächen) vorhanden.

6.1 Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Trink-, Brauch und Löschwasser sind grundsätzlich vorhanden. Die privaten Anschlüsse sind mit Sondervereinbarungen zu regeln.

6.2 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist grundsätzlich vorhanden. Die privaten Anschlüsse sind mit Sondervereinbarungen zu regeln.

7. Immissionsschutz

Ein Schallschutzgutachten wurde beauftragt.

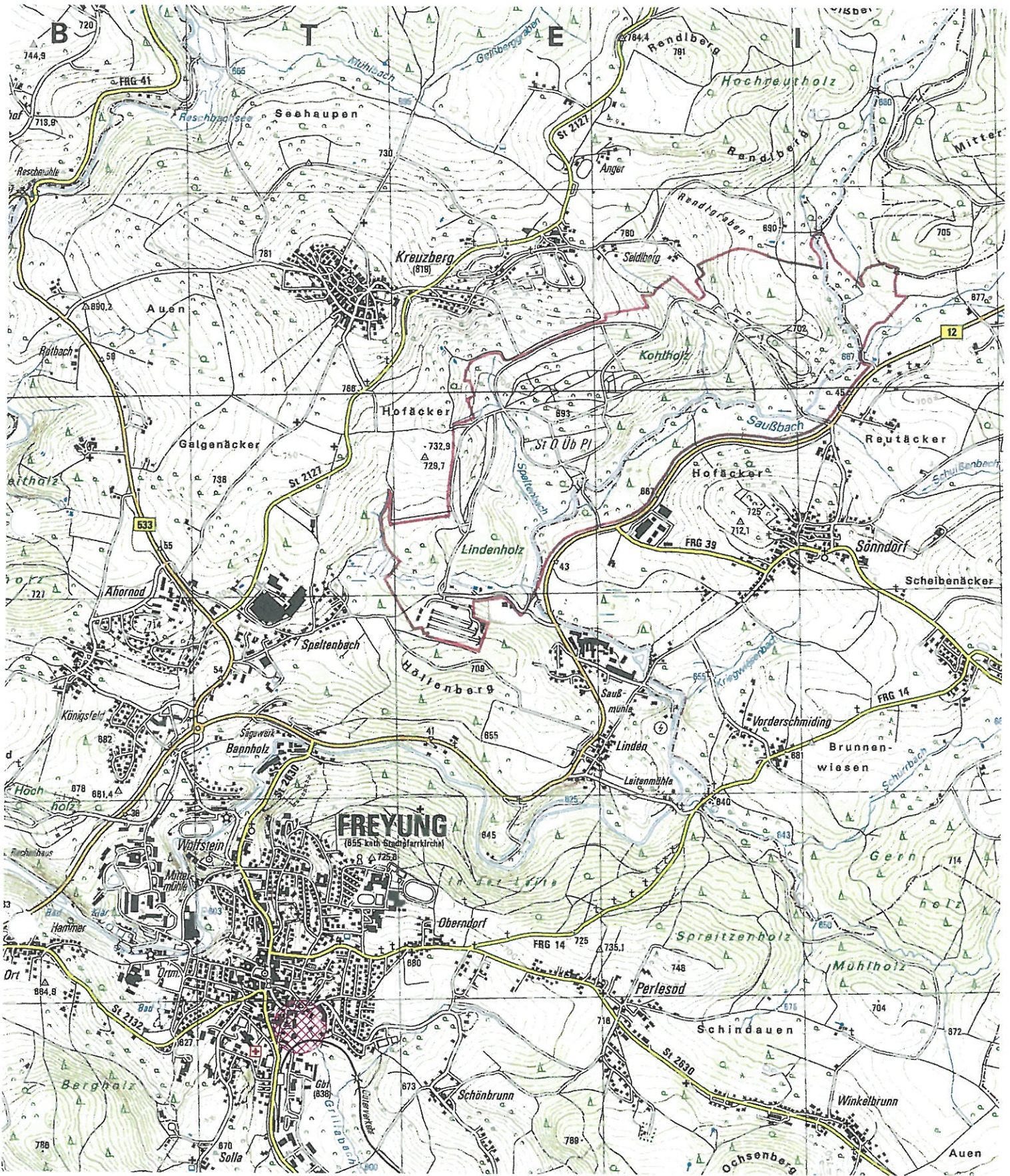
8. Umweltbericht:

Nach § 13a (3) Satz 1 ist eine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht notwendig.

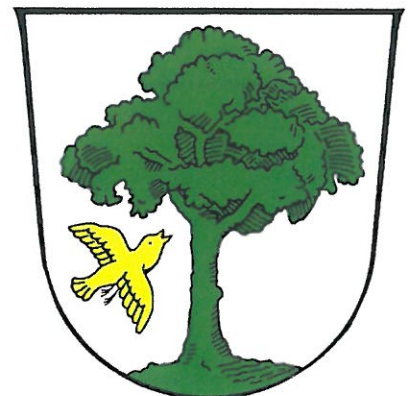
Freyung, den 19.08.2014

Anlagen

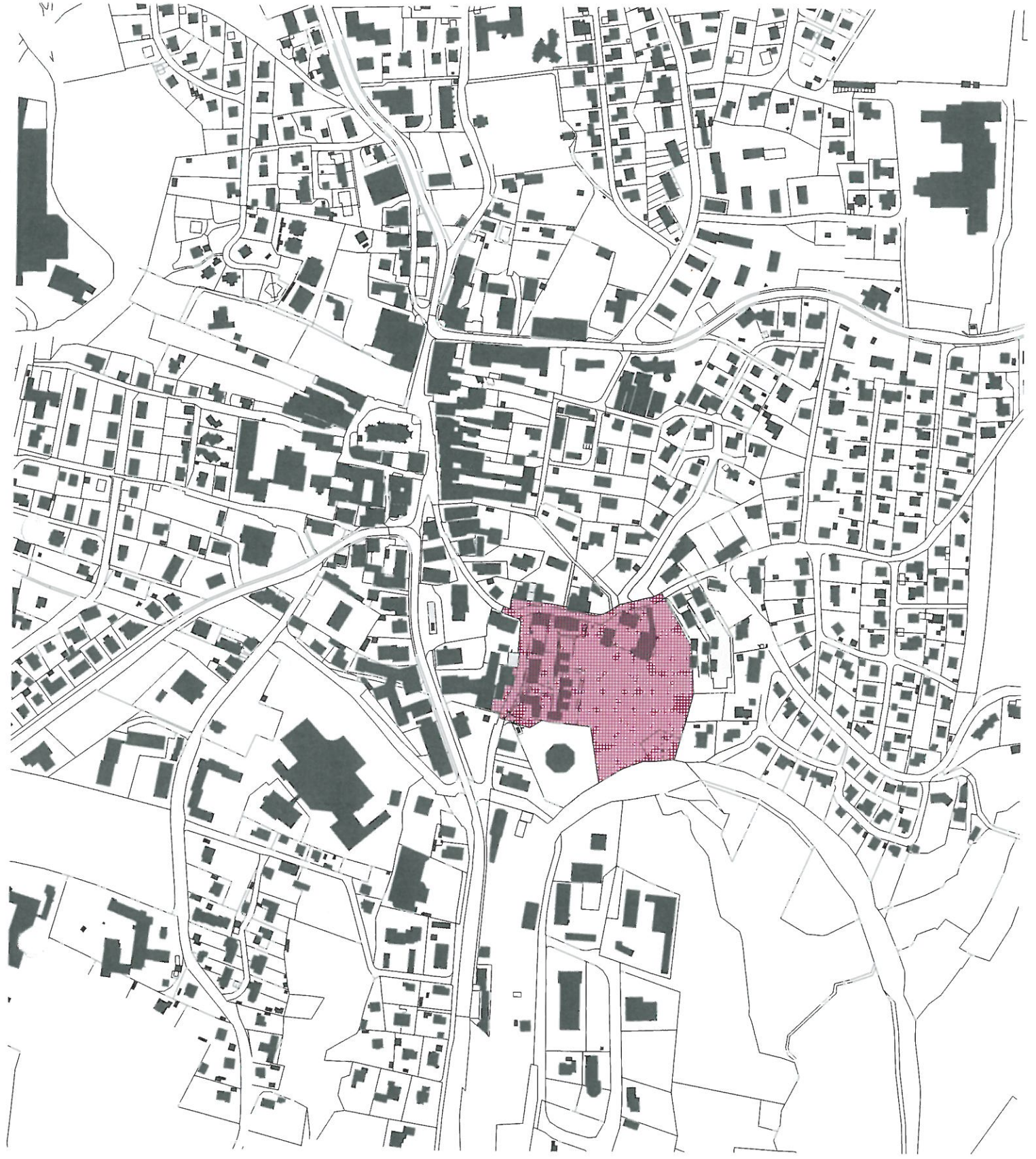
- planerische und textliche Festsetzungen
- Topographische Karte M 1: 25 000
- Lageplan M 1 : 5 000 Bestandsplan
- Lageplan M 1 : 1 000 Bestandsplan



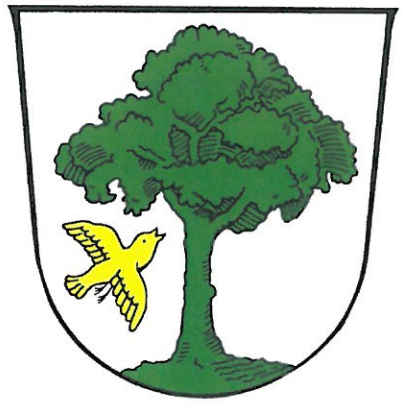
Topographische Karte M 1:25.000 Übersichtsplan



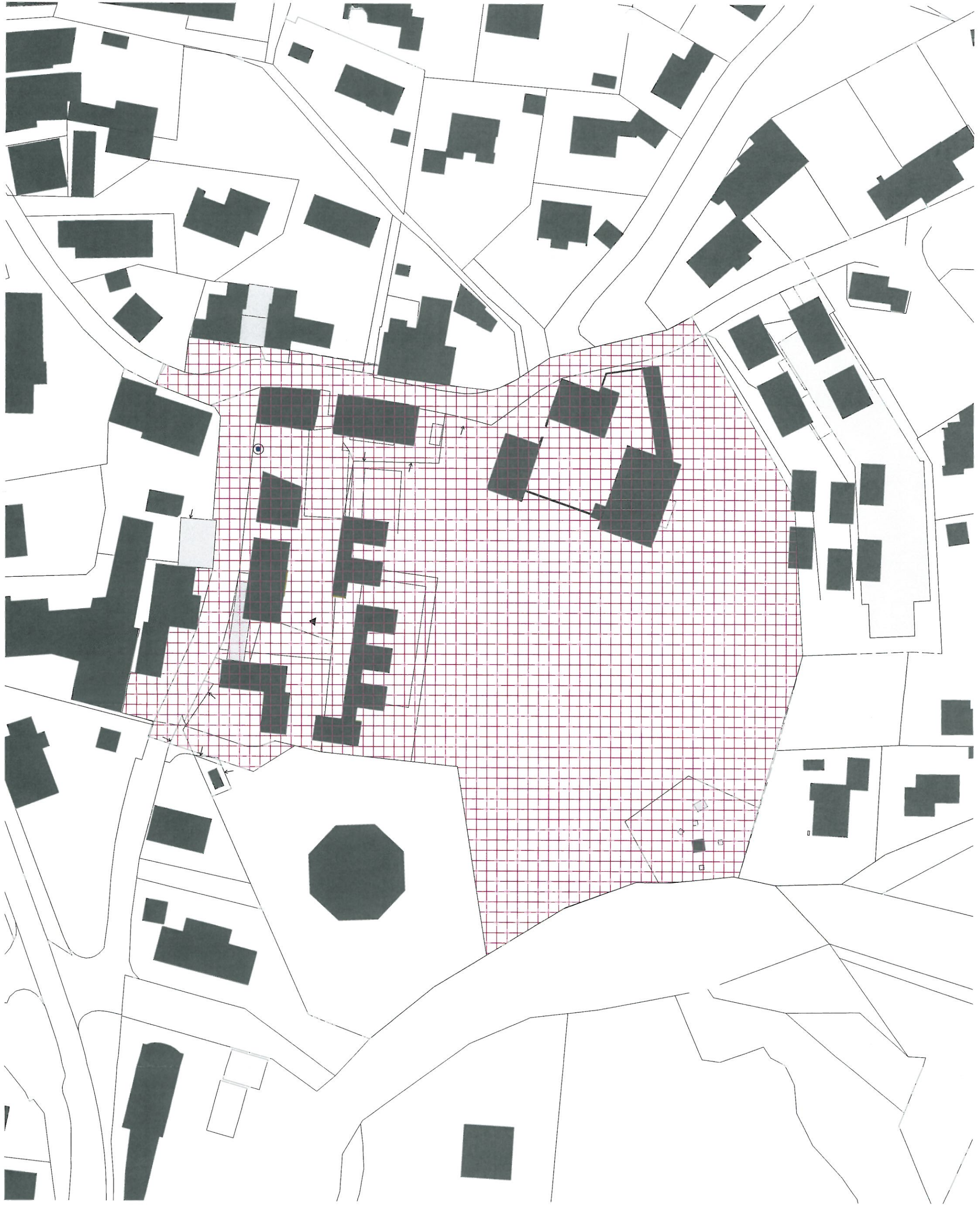
Freyung, 19.08.2014



Lageplan M 1:5000



Freyung, 19.08.2014



Lageplan M 1:1000

Freyung, 19.08.2014



A Präambel

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) hat die Stadt Freyung folgenden Bebauungsplan beschlossen:

Mischgebiet (MI) „Froschau“

als Satzung.

Der Bebauungsplan „Froschau“ besteht aus der Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen, den Verfahrensmerkmalen und den textlichen Festsetzungen (Satzung).

Befugigt ist die Begründung.

Für den Geltungsbereich gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551 f.).

B Planische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - Mischgebiet lt. BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung
 - offene Bauweise
 - Grundflächenanteil
 - GRZ
 - Gehörschallschutzwahl
 - Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
 - Baugrenze
 - Blattlinie
 - Flächenpunkt
 - Oberrande fertiger Fußböden
 - Flächen in Müll
- Objektform
 - nur Satteldächer zulässig
 - festgesetzte Festsicherung
 - FD
 - Flächdach
 - 25°
 - festgesetzte Dachneigung
 - maximal zulässige Traufhöhe
- Erreichung
 - öffentliche Straßenflächen, Wege und Plätze
 - öffentliche Straßenflächen, Wege und Plätze mit beschränkter zeitlicher Nutzung
 - verkehrsberuhigte Zone
 - private Straßenflächen und Wege
 - Mahnabgabe, -minderbreite in m
 - Stellplätze
 - Gemeinschaftsgrünanlagen
 - Begrenzung öffentlicher Straßen und Wege
 - Begrenzung privater Straßen und Wege
 - Triftparkgeometrie
- Erhaltung und Pflanzung von Gehölzen
 - Baumstandort, neu
- Private und öffentliche Freiflächen
 - private Freifläche
 - Flächen für den Gemeinbedarf
- Grenzen
 - Geltungsbereich
 - Grundstücksgrenzen
- Ver- und Entsorgungsführungen
 - Abwasserableitung, unterirdisch



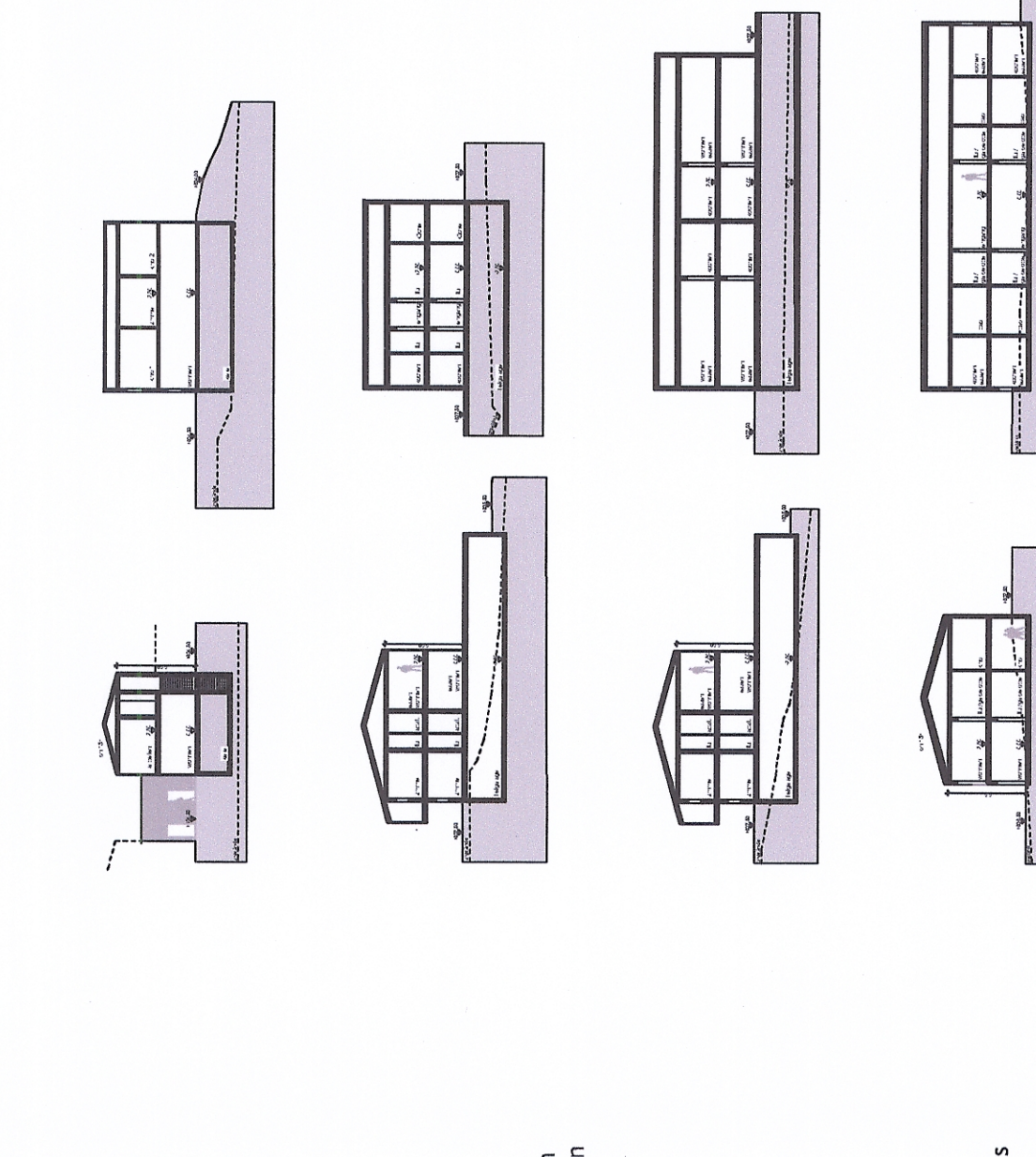
C Textliche Festsetzungen

Bestandteile des Bebauungsplanes
Für das Mischgebiet „Froschau“ gilt die vom Büro PPP, Planungsgesellschaft Paul und Landl GmbH ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung. In der Fassung vom 12.08.2014, die zusammen mit den nachstehenden Besondere Festsetzungen den Bebauungsplan bilden, ist die Planung des Mischgebietes „Froschau“ dargestellt.
Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1. MI
 - 2. MI
 - 3. MI
- Maß der baulichen Nutzung (§4 BauNVO)
 - Es gilt das in den Nutzungsstabellen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung.
 - Die Wandhöhe darf max. 7,5 m betragen.
 - Die Wandhöhe darf max. 7,5 m betragen.
- Freie Berufe (§13 BauNVO)
 - Für die Freizeidienleistung gilt, offene Bauweise.
 - Zulässig sind Einzel- und Mehrfamilienhäuser, sowie Geschosswohngebäude laut Planzeichnung. Die Grundstücke sind durch Baulinien und -grenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.
- Freie Berufe (§13 BauNVO)
 - Für die Freizeidienleistung gilt, offene Bauweise.
 - Zulässig sind Einzel- und Mehrfamilienhäuser, sowie Geschosswohngebäude laut Planzeichnung. Die Grundstücke sind durch Baulinien und -grenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.
- Freie Berufe (§13 BauNVO)
 - Für die Freizeidienleistung gilt, offene Bauweise.
 - Zulässig sind Einzel- und Mehrfamilienhäuser, sowie Geschosswohngebäude laut Planzeichnung. Die Grundstücke sind durch Baulinien und -grenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.

D Hinweise

- vorgeschlagene Bebauung
- bestehende Gebäude
- Bauhof
- Gebäude für gesundheitliche Zwecke
- Gebäude für ärztliche Zwecke
- spezialanlagen
- verkehrsberuhigter Bereich
- abwasser

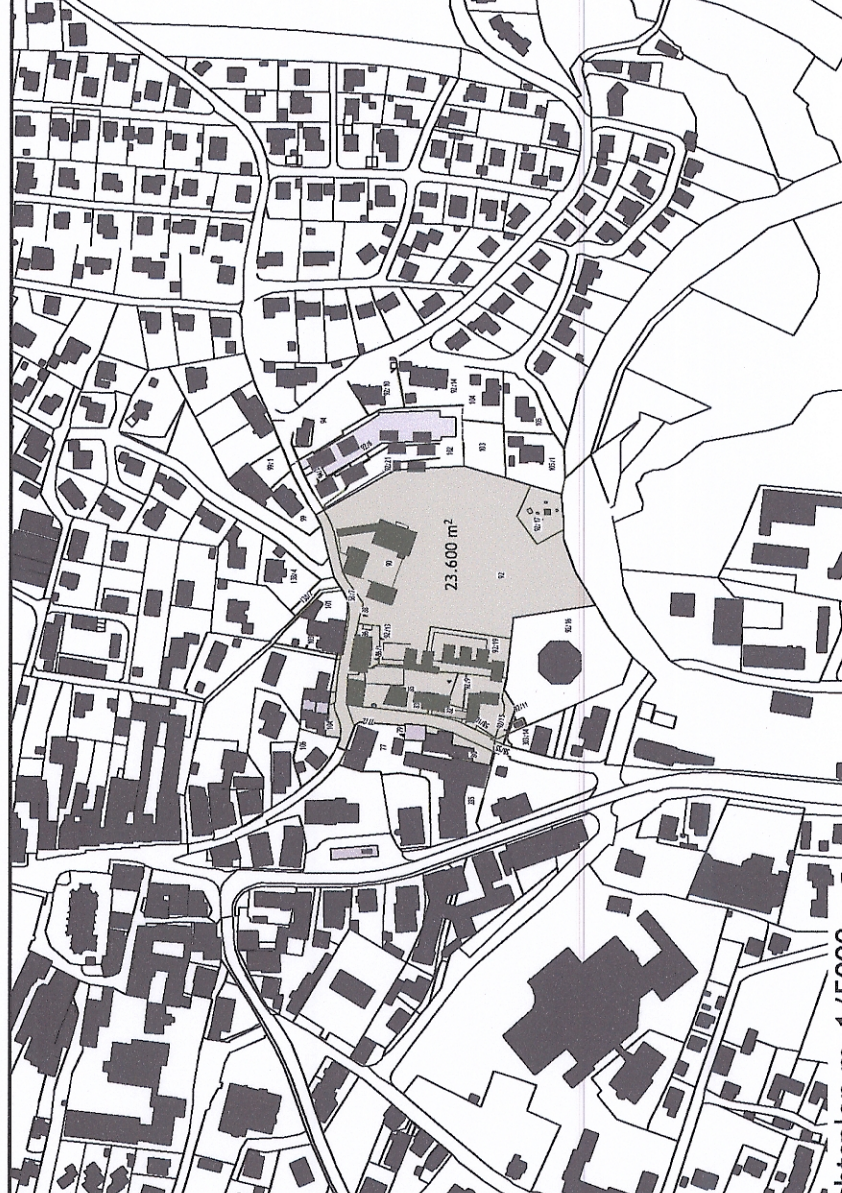


Beispielhafte Häusertypen m_1/500

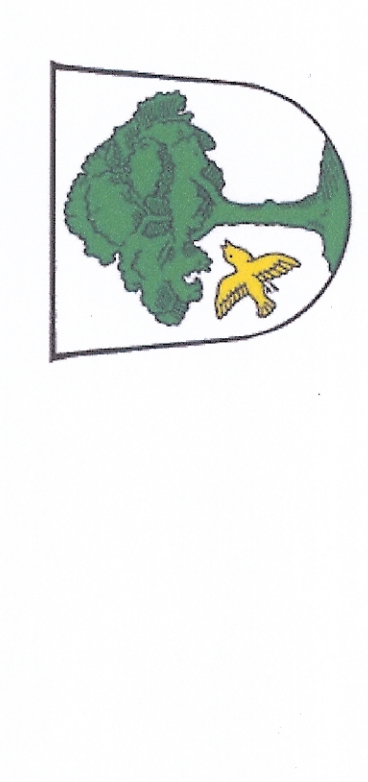
F Verfahrensmerkmale

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.11.2014 für die Aufstellung des Bebauungsplans „Froschau“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.08.2014 öffentlich bekannt gemacht.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.08.2014 wurden die Behörden und Sachverständigen für die öffentliche Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2014 bis 23.07.2014 beauftragt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.08.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.08.2014 bis 23.07.2014 öffentlich ausgestellt.
- In der Sitzung vom 28.07.2014 wurden die Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Stellungnahmenphase des Bebauungsplans geordnet und gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ausgelegt werden.
- Zum beabsichtigten Entwurf des Bebauungsplans „Froschau“ in der Fassung vom 19.08.2014 werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 Abs. 2 in der Zeit vom 03.09.2014 bis 22.09.2014 beteiligt.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans „Froschau“ in der Fassung vom 19.08.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.09.2014 bis 22.09.2014 mit verkürzter Frist nach § 4 Abs. 3 Satz 3 BauGB öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom 27.10.2014 den Bebauungsplan „Froschau“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.08.2014 als Satzung beschlossen.

- Freyung, den 28.10.2014
Stadt Freyung
Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister
- Freyung, den 30.10.2014
Stadt Freyung
Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister
- Freyung, den 10.11.2014
Stadt Freyung
Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



STADT FREYUNG



Bebauungsplan „Froschau“

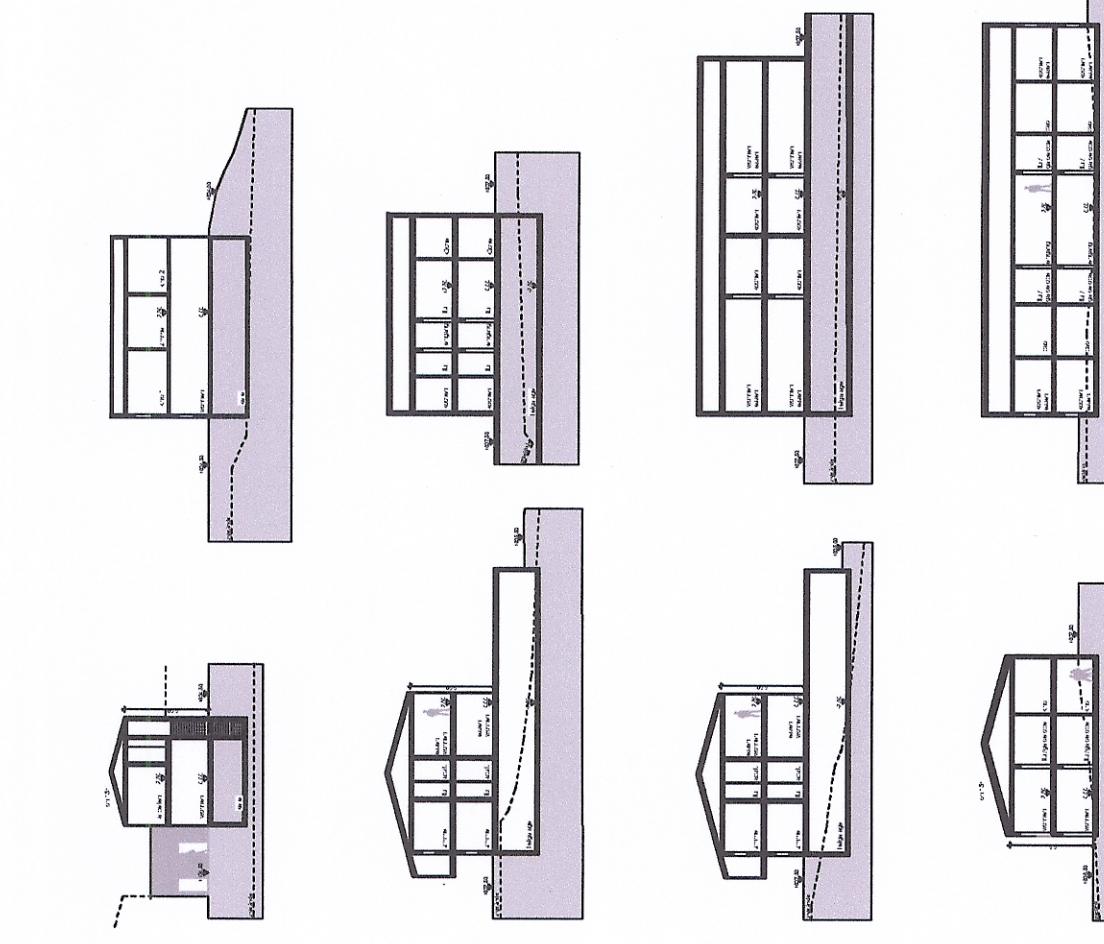
Mischgebiet (MI)

SATZUNG

Entwurf vom 19.08.2014

E Nachrichtliche Übernahmen

- denkmalgeschützte Anlagen
- Der im Geltungsbereich liegende katholische Pfarrhof steht unter Denkmalschutz (siehe Planzeichnung).
- Der im Geltungsbereich liegende katholische Pfarrhof steht unter Denkmalschutz (siehe Planzeichnung).
- Der im Geltungsbereich liegende katholische Pfarrhof steht unter Denkmalschutz (siehe Planzeichnung).



Geländeschnitte m_1/500

F Verfahren

- Auf die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Gärten (Gärten und Stellplätzen) hingewiesen.
- Denkmalschutz

Der im Geltungsbereich liegende katholische Pfarrhof steht unter Denkmalschutz (siehe Planzeichnung).