

Lage Geltungsbereich zu Vorranggebiet t 46 (Tonabbau) "nordwestlich Aschach" gem. Regionalplan Oberpfalz-Nord (unmaßstäblich)

A Planzeichen als Festsetzung (gem. BauGB und BauNVO)

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

Allgemeines Wohngebiet

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Nutzungsschablone:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	o (offen)	II	Anzahl Vollgeschosse

Firstrichtung zwingend

3. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

4. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung Elektrizität (Transformatorstation Bayernwerk Netz AG)

5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Regenrückhaltebecken (RRB) in Erdbauweise (ca. 75 m²)

6. Wasserflächen (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Bachlauf

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Kompensationsfläche

8. Flächen mit Bindungen für Pflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhaltungsgebot Hecke (amtlich biotopkartiert)

9. Sonstige Planzeichen (§9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B Planzeichen als Hinweis

vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurnummer

Abbruch Gebäude

Wohngebäude und Garage (Planung)

Garagenzufahrt (Planung)

Grundstücksgrenze (Planung)

Parzellen-Nr. mit Angabe Grundstücksgröße (Planung)

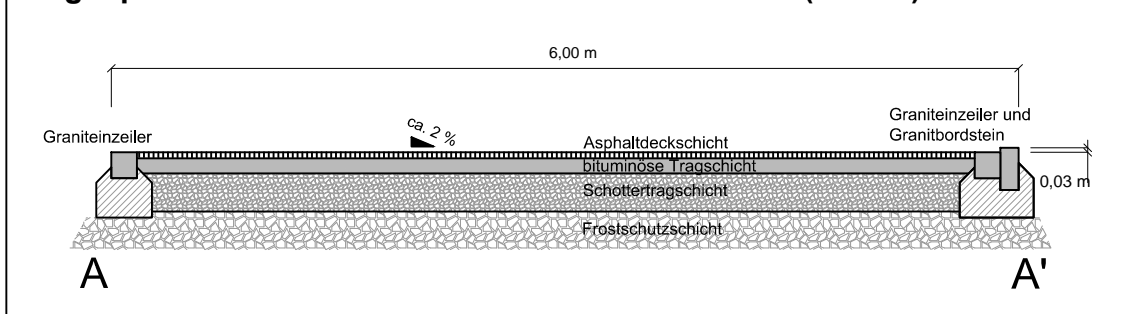
Baum (Planung; Lage beispielhaft)

Anschluss an vorhandene Schmutzwasserleitung

Graben für wild abfließendes Oberflächenwasser (Ableitung in RRB)

Hebeanlage privat

Regelquerschnitt öffentliche Straßenverkehrsfläche (M 1:50):



C Textliche Festsetzungen

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von 7.247 m² und umfasst die Flur-Nr. 393/1 in der Gemarkung (Gmk.) Aschach, Gde. Freudenberg.

1. Festsetzungen (gem. BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend § 4 BauNVO wird der östliche Geltungsbereich als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig: Wohngebäude sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Anlagen für sportliche Zwecke und Anlagen für Verwaltungen. Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet beträgt gem. § 16 Abs. 2 i.V.m. §§ 18, 19 und 20 BauNVO:

Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,8
Zahl der Vollgeschosse:	II (E + 1 oder E + D)
max. Höhe baulicher Anlagen (über vorhand. Gelände):	10 m

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO wird für das WA die offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser (z.B.) zulässig. Für die Errichtung eines Einzelhauses ist auch die Nutzung von zwei Bauparzellen möglich (die Darstellung der Wohngebäude ist nur beispielhaft).

Gem. § 23 Abs. 1 BauNVO werden die mit baulichen Anlagen überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen zeichnerisch geregelt.

1.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze

Je Hauptwohneinheit sind auf dem Grundstück zwei Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Sonstige Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im Rahmen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 6) als Grenzbebauung auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen unter Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere des Abstandsflächenrechts und des Brandschutzes zulässig.

1.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Niederschlagswasser wird weitestgehend auf den Baugrundstücken versickert oder zur Wiederverwendung gesammelt. Darüber hinaus anfallendes Oberflächenwasser von den versiegelten Flächen wird in einem Regenrückhaltebecken (RRB) (ca. 75 m²) im westlichen Geltungsbereich gesammelt und gedrosselt in den westlich verlaufenden Graben abgeleitet.

Das anfallende Abwasser (Schmutzwasser) wird über das bestehende Kanalsystem von Aschach entsorgt. Hierzu wird ein Kanalschluss südlich des Geltungsbereiches hergestellt. Die Entwässerung der Keller-räume der Parzellen 5, 6, 7, 8 und 13 muss ggf. durch Abwasserhebeanlagen (HA) in den Schmutzwasser-kanal erfolgen.

Der Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der Straße "Zum Bienenhof" darf kein Regenwasser von befestigten Flächen zugeleitet werden.

1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Kompensation der durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen vor-bereiteten Eingriffe wird der westliche Geltungsbereich (2.324 m²) als interne Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Kompensationsfläche ist durch die Gemeinde Freudenberg in das Ökflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt einzutragen.

Die Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. saP vom 23.01.2023 (Punkt 5.2 bis 5.4) sind als vorge-zogene CEF-Maßnahmen über eine detaillierte Ausgleichsplanung mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

1.7 Flächen mit Bindungen für Pflanzungen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Neue Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die bestehenden biotopkartierten Hecken im Westen, Süden und Osten des Geltungsbereiches sind dauer-haft zu erhalten, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

2. Örtliche Bauvorschriften (gem. Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Ausgestaltung Dächer

Als zulässige Dachformen werden festgelegt:

- Walmdach 15-20° Dachneigung, ausschließlich für E + 1
- Satteldach 15-45° Dachneigung

Solar- und PV-Anlagen auf Dächern sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und nur aufliegend zulässig und ausdrücklich erwünscht.

Bei Dacheindeckungen aus Metall sind Beläge mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

Als Dachfarben sind ausschließlich Rot-, Braun- oder Grautöne zugelassen.

2.2 Ausgestaltung Garagen

Garagen sind auch an der Grundstücksgrenze und außerhalb der Baugrenze unter Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere des Abstandsflächenrechts und des Brandschutzes zulässig. Der Stauraum zwischen Garage und Verkehrsfläche beträgt mind. 5 m Tiefe und ist freizuhalten.

Es gilt:

- Giebelbreite: max. 7,5 m
- Wandhöhe: straßenseitig max. 3,0 m, rückseitig max. 4,0 m, gemessen ab Straßenoberkante im Zufahrtsbereich
- Dachform: ausschließlich Flachdach bis 2 % Dachneigung
Flachdächer sind extensiv zu begrünen (Ausnahme: Anlage PV-, Solaranlage).

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung an der straßenseitigen Einfriedung oder an Außenwänden beschränkt auf das Erdgeschoss gemäß dem Maß der verfahrensfreien Anlagen nach Art. 57 (1) Nr. 12 BayBO zulässig. Leuchtreklamen sind unzulässig.

2.4 Grundwasser

Durch Baumaßnahmen darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.

2.5 Abgrabungen und Auffüllungen

Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung von ebenen Flächen sind bis max. 1,5 m Höhe über oder unter vorhandenem Geländeniveau zulässig. Ebenso sind Stützmauern mit max. 1,5 m Höhe zulässig. Die FOK des EG darf maximal 0,5 m über der Erschließungsstraße liegen (gemessen ab Straßenoberkante bei eigener Garagenzufahrt).

2.6 Einfriedungen

Zäune sind aus Holz, Maschendraht und Stahlgitter zulässig. Einfriedungen aus Maschendraht und Stahlgitter sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen (vgl. Pflanzliste unter Punkt 3.8). Die max. Zaunhöhe beträgt 1,00 m. Sockel sind nicht zulässig. Der Abstand zwischen Zaununterkante und Boden muss mind. 10 cm betragen. Garagenvorplätze dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Blickdichte Zäune sind nicht zulässig.

2.7 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Schotter- und Splittflächen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagenzufahrten, Wege und Terrassen. Für Garagenzufahrten sind sickerfähige Beläge zu verwenden.

Je Parzelle ist mind. ein heimischer Laubbaum (2. Ordnung, Stammumfang 14/16) bzw. ein Obstbaum zu pflanzen (vgl. Pflanzliste unter Punkt 3.8). Von den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten kann abgewichen werden.

Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit auszuführen.

3. Textliche Hinweise

3.1 Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der Gemeindeverwaltung von Freudenberg, Hammermühle 1, 92272 Freudenberg zu den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

3.2 Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in max. 2 m hohen Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Der Oberboden ist vor Vermischung und Vergeudung zu schützen, auch sonstige Beeinträchtigungen wie Verdichtung oder Verunreinigung sind zu vermeiden. Die Normen DIN 18915 und DIN 19731 sind zu beachten. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird ausdrücklich hingewiesen. Überschüssiges Bodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV möglichst am Entstehungsort zu verwerten. Eine Verbringung und Verwertung von Oberboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig. Bodenaushub ist auf den Grundstücken flächig zu verteilen. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

3.3 Bodenschutz

Soweit bei Baumaßnahmen (Aushubarbeiten) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Amberg-Weizsach zu benachrichtigen (Meldepflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schädlichkeit verwendeten Auffüllmaterials müssen nachgewiesen werden können. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Vorrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

3.4 Bergbauliche Relikte

Sollten bei den Bauarbeiten altbergauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

3.5 Dränsysteme

Gegebenenfalls vorhandene Dränsysteme sind bei der Ausführung zu beachten bzw. wenn erforderlich wiederherzustellen.

3.6 Leitungsschutzabstände

Bei der Pflanzung von Gehölzen ist der jeweilige Regelabstand zu den unterschiedlichen Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist zu geplanten Gehölzen der jeweilige Regelabstand einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

3.7 Denkmalschutz

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.8 Geeignete Gehölze für Heckenpflanzungen (Pflanzliste)

Für Gehölzpflanzungen sind Nadelgehölze unzulässig, es sind bevorzugt heimische und standortgerechte Laubarten zu verwenden. Für Obstbaumpflanzungen sind grundsätzlich regionale alte Sorten zu bevorzugen. Hier erteilt der Gartenfachberater beim Landratsamt nähere Auskünfte. Geeignete Gehölze sind u.a.:

Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	(Acer campestre)	Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)	Zierkirsche	(Prunus spec.)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)		

Obstbäume, z.B.

Apfel:	'Danziger Kant', 'Roter Boskoop', 'Weißer Winterglockenapfel', 'Wiltshire'
Birne:	'Doppelte Philipp', 'Gute Graue', 'Mme Verte'
Zwetschge:	'Königin Viktoria', 'Hauszwetschge'
Kirsche:	'Regina', 'Kordia'
weitere:	Walnuß, 'Konstantinopeler Apfelquitt'

Sträucher

Gew. Hartriegel	(Cornus mas)	Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuss	(Corylus avellana)	Zweigriff. Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Eingriff. Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Gew. Liguster	(Ligustrum vulgare)
Schlehe	(Prunus spinosa)	Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)
Hundsrose	(Rosa canina)	Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

3.9 Duldungspflichten

Bei der Bewirtschaftung der an den Planungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nach guter landwirtschaftlicher und fachlicher Praxis können Emissionen auftreten. Diese sind vom jeweiligen Besitzer, Pächter oder Mieter der Liegenschaft hinzunehmen, ohne dass daraus Ansprüche erhoben werden können. Auch mögliche Emissionen durch landwirtschaftliche Betriebe in der Nachbarschaft (Lärm, Geruch, Verkehr) sind hinzunehmen.

Alle Einwirkungen aus ggf. umliegendem Bergbau, soweit dieser noch betrieben wird, sind von den Eigentümern entschädigungslos zu dulden.

Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB: 04.10.2022

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB: 31.10.2022 bis 30.11.2022

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB: 31.10.2022 bis 30.11.2022

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 07.02.2023

5. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB: 23.02.2023 bis 24.03.2023

6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB: 04.04.2023

7. Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB:
Der Satzungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Freudenberg, den
Gemeinde Freudenberg
Erster Bürgermeister Alwin Märkl

AUFTRAGGEBER /
BAUHERR: Hausmann Projekt Bienenhof GmbH
Kastnerstraße 6
92224 Amberg

PROJEKT: Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
"Bienenhof Aschach"

Plan zur
Beschlussfassung

PLANINHALT: Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

PLAN-NR.: 013 / 291-22

MAßSTAB: 1 : 500

DATUM: 04.04.2023

GEÄNDERT:

BEARBEITER: Lösch, Hiller

UNTERSCHRIFT:

LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

FUGGERSTRASSE 9 A, 92224 AMBERG
TEL.: 09621 / 600057 FAX.: 600058
MAIL: sl@loesch-landschaft.de

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf den Rechtsgrundlagen und Gesetzen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.