

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	I (offen)	II	Anzahl Vollgeschosse

Firstrichtung zwingend

3. Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche

4. Flächen für Versorgungsanlagen

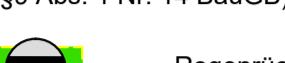
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)



Zweckbestimmung Elektrizität
(Transformatorstation Bayernwerk Netz AG)

5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

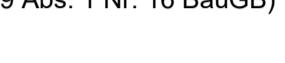
(§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Regenrückhaltebecken (RRB) in Erdbauweise (ca. 75 m³)

6. Wasserflächen

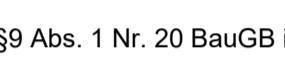
(§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



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 BauGB)



Erhaltungsgebot Hecke (amtlich biotopkariert)

9. Sonstige Planzeichen

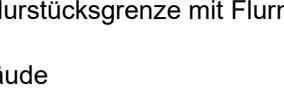
(§9 Abs. 7 BauGB)



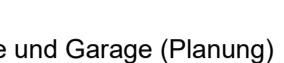
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B Planzeichen als Hinweis

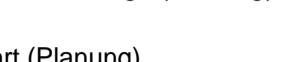
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



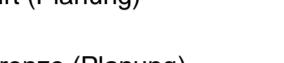
vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurnummer



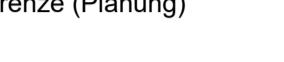
Abbruch Gebäude



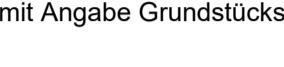
Wohngebäude und Garage (Planung)



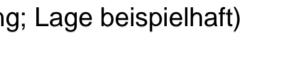
Garagenzufahrt (Planung)



Grundstücksgrenze (Planung)



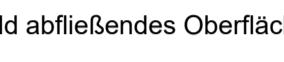
Parzellen-Nr. mit Angabe Grundstücksgröße (Planung)



Baum (Planung; Lage beispielhaft)



Anschluss an vorhandene Schnittwasserleitung



Graben für wild abfließendes Oberflächenwasser (Ableitung in RRB)



HA Hebeanlage privat

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 Baugruben versickert oder zur Wiederverwendung gesammelt. Darüber hinaus anfallendes Oberflächenwasser von den versiegelten Flächen wird in einem Regenrückhaltebecken (RRB) (ca. 75 m³) im westlichen Geltungsbereich gesammelt und gedrosselt in den westlich verlaufenden Gräben abgeleitet.

Das anfallende Abwasser (Schnitzwasser) wird über das bestehende Kanalsystem von Aschach entsorgt. Hierzu wird ein Kanalabschluss südlich des Geltungsbereiches hergestellt. Die Entwässerung der Kellerräume der Parzellen 5, 6, 7, 8 und 13 muss ggf. durch Abwasserhebeanlagen (HA) in den Schnitzwasserkanal 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 vorbereiteten Eingriffe wird der westliche Geltungsbereich (2.324 m²) als internes Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Kompensationsfläche ist durch die Gemeinde Freudenberg in das Ökokäfigenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt einzutragen.

Die Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen gem. saP vom 23.01.2023 (Punkt 5.2 bis 5.4) sind als vorgezogene 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 BauGB)

Die bestehenden biotopartierten Hecken im Westen, Süden und Osten des Geltungsbereiches sind dauerhaft 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 Dacharbeiten sind ausschließlich Rot-, Braun- oder Grautöne zugelassen.

2.2 Ausgestaltung Garage

Garagen sind auch an der Grundstücksgrenze und außerhalb der Baugrenze unter Einhaltung aller ordnungsgemäß Entstörung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials müssen nachgewiesen werden können. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

3. Bergbauliche Relikte

Sollten bei den Baurbeiten altbergbauliche 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 planen Gehölze der jeweilige Regelabstand einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungssträger vorzusehen.

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

3.7 Denkmalschutz

Zu Tagen 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 anzuteilen. 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 Heckenzulassungen (Pflanzliste)

Für Heckenzulassungen sind Nadelgehölze unzulässig, es sind bevorzugt heimische und standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Für Obstbaumzulassungen sind grundsätzlich regionale alte Sorten zu bevorzugen. Hier erliegt der Gartenfachberater beim Landratsamt nähere Auskünfte. Geeignete Gehölze sind u.a.:

2.7 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

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

Je Parzelle ist mind. ein heimischer Laubbbaum (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.

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 am
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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bienenhof Aschach"

Plan zur Beschlussfassung

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

PLANINHALT: 013 / 291-22

PLAN-NR.: 1 : 500

DATUM: 04.04.2023

GEÄNDERT:

BEARBEITER: Lösch, Hiller UNTERSCHRIFT:

LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
FUGGERSTRASSE 9 a, 92224 AMBERG
TEL: 09621 / 600057 FAX: 6000