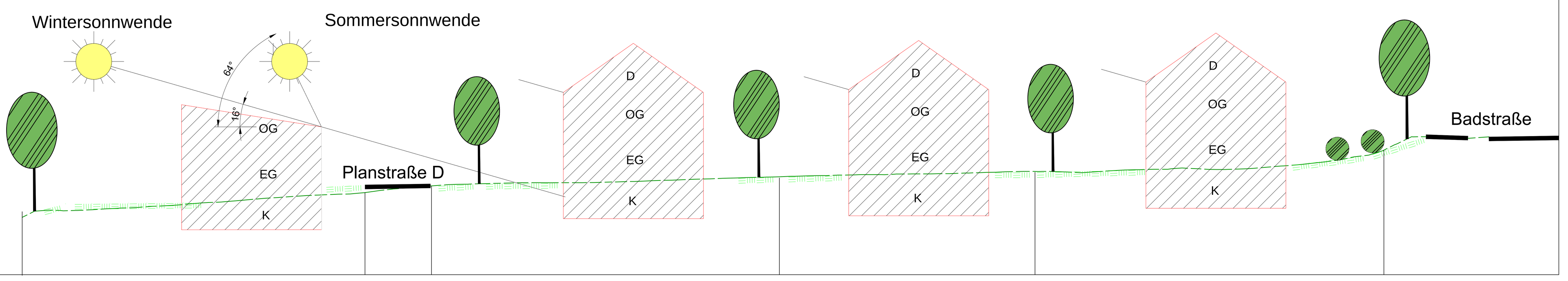
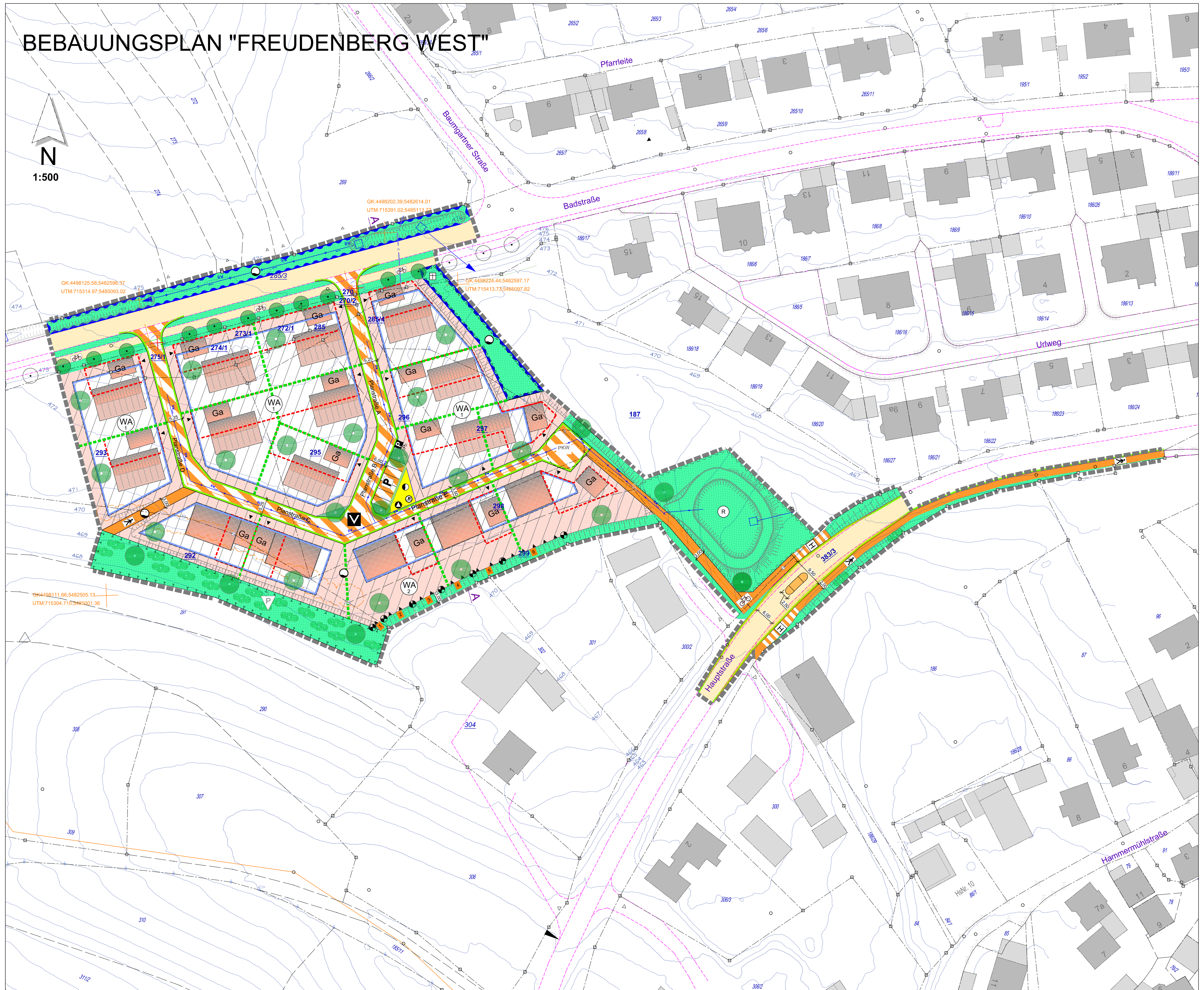


GELÄNDESCHNITT A-A

M: 1:200

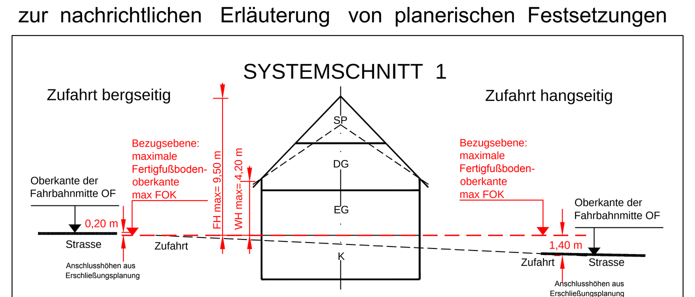
BEBAUUNGSPLAN "FREUDENBERG WEST"



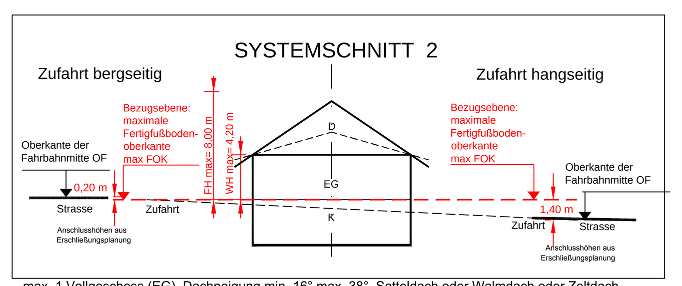
Nutzungsschablone (WA 1)			
Allgemeines Wohngebiet	WA 1	o	offene Bauweise
Grundflächenzahl	0,3	0,6	Geschossflächenzahl
Anzahl der Vollgeschosse	II	EH/DH	Einzelhäuser oder Doppelhäuser
Systemschnitt Nummer	Systemschnitte 1; 2; 3		

Nutzungsschablone (WA 2)			
Allgemeines Wohngebiet	WA 2	o	offene Bauweise
Grundflächenzahl	0,3	0,6	Geschossflächenzahl
Anzahl der Vollgeschosse	II	EH/DH	Einzelhäuser oder Doppelhäuser
Systemschnitt Nummer	Systemschnitte 1; 2; 3; 4		

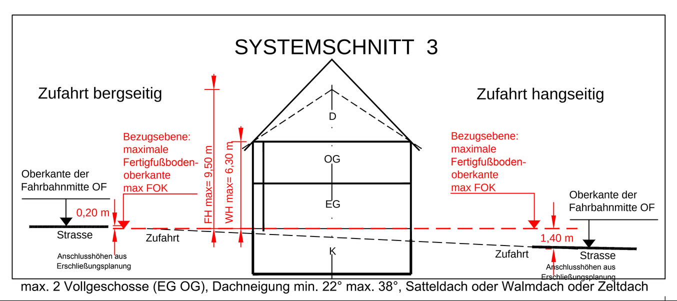
SYSTEMSCHNITT 1 bis SYSTEMSCHNITT 4 1:250
zur nachrichtlichen Erläuterung von planerischen Festsetzungen



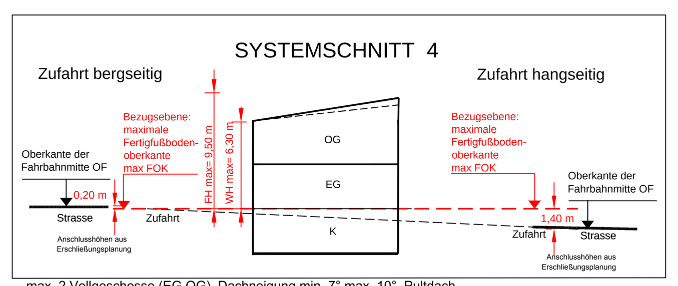
max. 2 Vollgeschosse (EG DG), Dachneigung min. 38° max. 48°, Satteldach oder Walmdach oder Zeltdach



max. 1 Vollgeschoss (EG), Dachneigung min. 16° max. 38°, Satteldach oder Walmdach oder Zeltdach



max. 2 Vollgeschosse (EG OG), Dachneigung min. 22° max. 38°, Satteldach oder Walmdach oder Zeltdach



max. 2 Vollgeschosse (EG OG), Dachneigung min. 7° max. 10°, Pultdach

A: FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 4 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl
- WH max= 6,30 m maximal zulässige Wandhöhe
- FH max= 9,50m maximal zulässige Firsthöhe

1.3 BAUWEISE; BAULINIEN; BAUGRENZEN
(9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)
- O offene Bauweise
- Baugrenze
- Baugrenzen für Nebenanlagen

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche, vorhanden
- Öffentliche Verkehrsfläche, geplant
- Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg
- Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg und Radweg
- Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplätze
- Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fahrradparkplätze
- Geplante Zufahrt
- Straßenbegrenzungslinie

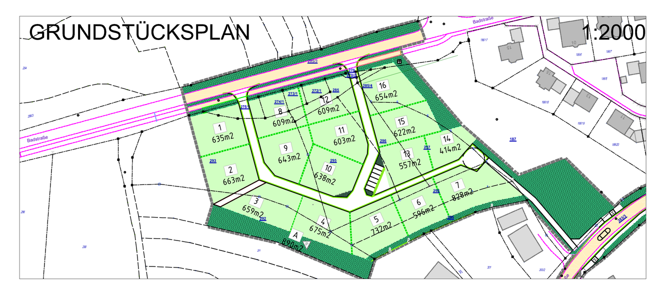
1.5 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen Hier: Trafostation
- Flächen für Entsorgungsanlagen Hier: Müllsammelplatz
- Flächen für Versorgungsanlagen Hier: Oberflurhydrant

1.6 GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegleitgrün, öffentliche Grünflächen
- Ausgeichspflanzung

1.7 MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN; NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Erhaltung von Bäumen, Lage nicht eingemessen
- Neu zu pflanzender Baum, mittel,- bis gro ßkronig mit Standortvorschlag
- Neu zu pflanzende Hecke mit Standortvorschlag

1.8 SONSTIGE PLANZEICHEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan
- II maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz von Umwelteinwirkungen
- Abschnitte der Mindesthöhen; Oberkante der Lärmschutzmaßnahme

2 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
- Hecke zu roden
- 16 / 659m2 Bauparzelle Nr. Größe in m2
- Bestehende Flurstücksgrenze
- 229/9 Bestehende Flurstücksnummer
- Haupt,- oder Nebengebäude
- Vorgeschlagene Haupt- und Nebengebäude
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3,50 Bemaßung in Meter
- Höhenlinien des vorhandenen Geländes (Geoinformationsdaten 2018)
- Bestehender Mischwasserkanal (Gis - Daten 2018)
- Geplanter Regenwasserkanal als Konzeptvorschlag
- Geplanter Schmutzwasserkanal als Konzeptvorschlag
- Geplante Regenrückhaltung als Konzeptvorschlag
- Flächen für die Wasserwirtschaft
- Oberflächenwasserabfluß; natürliche Abflußschneise
- Koordinatensysteme: GK4 12° R-H (EPSG 5678) UTM32 9° ohne Meridiankennziffer E-N (EPSG 25832)
- Ortsdurchfahrt
- Wegekreuz als Standortvorschlag
- Geländeschnitt
- Bus Haltestelle



B: VERFAHRENSVERMERKE

B.1 Einleitungsformel

Einleitungsformel für den Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB:

Auf Grund § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 *(BGBl. I. S. 2414)*, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (*BGBl. S. 3634*), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 *(GVBl. S. 588)*, zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.02.2021 *(GVBl.2020 S. 663)* und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 *(GVBl. S. 796)*, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 *(GVBl. S. 260)*, erlässt die Gemeinde Freudenberg den Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Freudenberg West“ als

SATZUNG.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich teilweise (*) folgende Grundstücke der Gemarkung Freudenberg: 187 (*), 270, 270/2, 272/1, 273/1, 274/1, 275/1, 285, 285/3(*), 292(*), 293(*), 295, 296, 297, 298, 299, 383/3(*).

A - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

a) Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt.

b) Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Höchstmaß der baulichen Nutzung:

a) Als zulässiges Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan.

b) Die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO ist zulässig.

c) Die Zulässigkeit und Anzahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Planblatt und der Nutzungsschablone. Die Vollgeschosse definieren sich nach Art. 2 Abs. 5 der BayBO i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434, ber. 1998 S. 270). Geschosse ohne Außenwände sind als Vollgeschosse anzurechnen.

d) Untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs. 8 BayBO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Bauweise / Anzahl der Wohneinheiten

a) Im Baugebiet WA1, WA2 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO.

b) Im Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) und eine Einliegerwohnung zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist 1 WE und eine Einliegerwohnung zulässig.

4. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

a) Als max. zulässige Wand- und Gebäudehöhen gelten die in den jeweiligen Systemschnitten festgesetzten Höhen. Die maximal zulässige Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachfläche mit der Außenkante der Außenwand. Wandhöhen werden in der Mitte der straßenzugewandten Wand des Baukörpers gemessen.

b) Die Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahnmitte (VF), Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks. Bei Straßen mit Längsgefälle bezieht sich die angegebene Bezugshöhe auf die Straßenhöhe in der Mitte der Grundstückslänge. Bei Eckgrundstücken beziehen sich die angegebenen Bezugshöhen auf die längste Straßenbegrenzungslinie.

c) Als max. zulässige Firsthöhen gelten die in den jeweiligen Systemschnitten festgesetzten Firsthöhen. Die maximale Firsthöhe bemisst sich von der Oberkante Fertigfußboden bis zur Oberkante der Dachhaut in den Systemschnitten.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

a) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen den Eintragungen in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

b) Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind in den Bauräumen für Nebenanlagen zulässig.

6. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

a) Sichtfelder in Bereich von Einmündungen öffentlicher Straßen sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Nutzung ab einer Höhe von 0,60m, gerechnet von der Gehwegoberkante freizuhalten. Diese Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen und Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 BauNVO sowie Garagen, Carports und Zaunanlagen.

7. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports

Nebenanlagen

a) Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

b) Nebenanlagen sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen um 1,00m zurückzusetzen.

Stellplätze, Garagen, Carports

a) Die Anzahl der Stellplätze beträgt pro Wohneinheit 2,0 Stpl. Der Stauraum vor einer Garagenanlage wird als 2. Stellplatz angerechnet. Der Carport vor einer Garagenanlage wird als 2. Stellplatz angerechnet.

8. Verkehrsflächen

a) Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

b) Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ergeben sich aus der Planzeichnung. Zweckbestimmung: Fußweg und Radweg, Verkehrsberuhigter Bereich, öffentliche Parkplätze.

9. Lärmschutz

a) Errichtung einer geschlossenen Lärmschutzeinrichtung als Lärmschutzwall /- Wandkombination gemäß Planeintrag „Maßnahme für Vorkehrungen zum Schutz von Umwelteinwirkungen“. Die Mindesthöhen der Oberkante der Lärmschutzeinrichtung wird gemäß Planeintrag festgesetzt auf:

Abschnitt 1: 473,00 m ü. NN
Abschnitt 2: 474,50 m ü. NN
Abschnitt 3: 474,70 m ü. NN
Abschnitt 4: 474,80 m ü. NN
Abschnitt 5: 474,80 m ü. NN
Abschnitt 6: 473,50 m ü. NN

b) Die Lärmschutzeinrichtung muss ein Einfügungsdämpfungsmaß De > 24 dB aufweisen. Dieses wird Materialunabhängig bei einem Flächengewicht von m`> 15 kg/m² erreicht. Die Lärmschutzeinrichtung ist zur Hofstelle auf Fl.Nr. 304 hoch absorbierend auszuführen. Sie ist insgesamt fugenfrei herzustellen. Dies ist auch bei Anschluss an den Boden zu beachten. Grundlage: Schalltechnisches Gutachten IB Sorge im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Hinweis: Die DIN 4109 wird im Landratsamt Amberg-Sulzbach in den allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

c) Aufschiebend bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB): Das Wohnen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist erst ab dem Zeitpunkt der Herstellung der gesamten Lärmschutzeinrichtung gemäß Festsetzungen zulässig.

B - FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Öffentliches Straßenbegleitgrün

a) Für raumbildende Baumpflanzungen sind vorwiegend standortheimische Arten zu verwenden. Die Pflanzungen sind nachhaltig und fachgerecht zu unterhalten. Bei eventuellen Ausfällen ist artentsprechend nachzupflanzen.

b) Auf Flächen, die auf Grund verkehrstechnischer Anforderungen von einer Bepflanzung freizuhalten sind (Bankett, Sichtfelder u. a.) sind niedrige Gehölze mit einer maximalen Wuchshöhe von 80 cm zu pflanzen oder eine extensive Rasenmischung anzusäen. Wegen der eingeschränkten Auswahl an standortheimischen Arten in der Wuchshöhe 0,5 m bis 1,5 m sind auch nichtheimische Arten und Sorten zulässig.

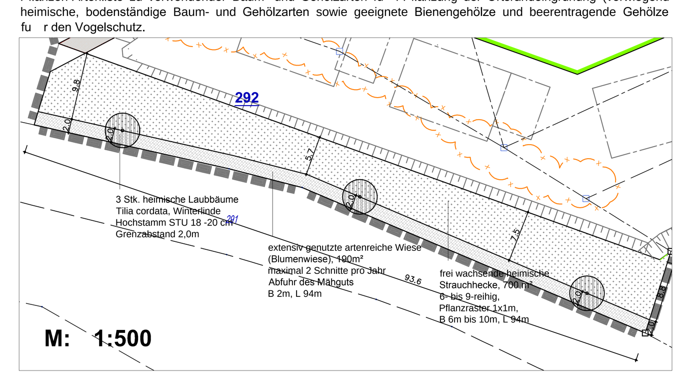
c) Pro 6 oberirdische Stellplätze ist mindestens ein Baum Wuchsklasse II zu pflanzen.

2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

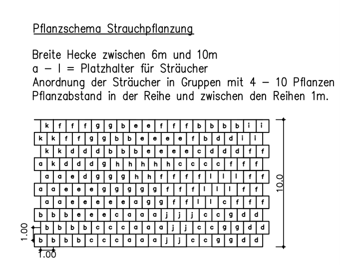
a) Die im Planblatt entlang der südlichen Grenze des Baugebiets als Grünfläche mit der „Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Heckenpflanzung ist gemäß Pflanzplan; Neupflanzung Hecke“ incl. Blumenwiese anzulegen. Bäume und Sträucher sind bei Abgang in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Pflanzenartenliste Ortrandeingrünung

Pflanzen-Artenliste zu verwendender Baum- und Gehölzarten fu r Pflanzung der Ortsrandeingrünung (vorwiegend heimische, bodenständige Baum- und Gehölzarten sowie geeignete Bienengehölze und beerentragende Gehölze fu r den Vogelschutz.



STRÄUCHER	Anordnung in Gruppen mit 4-10 Pflanzen s. Pflanzschema Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m Sträucher: H 60-80 cm, 2xv., o.B.	
Art	dt. Name	Stk.
Acer campestre	Feld-Ahorn	50
Carpinus betulus	Hainbuche	40
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	70
Corylus avellana	Hasel	70
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn	50
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	60
Prunus avium	Vogel-Kirsche	70
Prunus spinosa	Schlehe	50
Rosa canina	Hunds-Rose	60
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	60
Salix caprea	Sal-Weide	70
Viburnum opulus	Schneeball	50
SUMME STRÄUCHER		700



Laubbäume - 3 Stk Tilia cordata, Winterlinde

Pflanzung Pflanzung von drei standortgerechten Laubbäumen. Stammumfang 18 - 20 cm Pflanzung am Rand der Hecke, Abstand von der Grenze 2m. Mindestqualität: 3x verpflanzt mit Ballen. Sicherung mit Dreibock, Wildverbissschutz, Startdüngung. Die Pflanzung aller Bäume, die Verankerung der Pflanzen und Fertigstellungspflege sind nach der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ auszuführen. Entwicklungs- und Unterhaltungspflegearbeiten sind nach DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“ und der „ZTV Baumpflege“ auszuführen. Regelmäßige Wässerung der Gehölze in den ersten drei Jahren, im Sommer bei Trockenheit. Erziehungsschnitt in den ersten 3 Jahren. Danach Pflegeschnitte alle 2 - 3 Jahre falls erforderlich. Bei Ausfällen sind Ersatzbäume sobald wie möglich (spätestens im nächsten Herbst bzw. Frühjahr) nachzupflanzen.

Artenreiche Blumenwiese - 190m²

Anlage einer extensiven Wiese (Blühwiese) vor der Hecke, zwischen und unter den den Laubbäumen. Wiesenstreifen mit einer Breite von 2m, Länge ca. 94m. Die Fläche wird mit standortgerechten Blumenwiesenmischungen eingesät. Der Kräuteranteil in der Wiesenmischung muss mindestens 70 % ausmachen. Das Saatgut muss aus einem regionalen Herkunftsgebiet stammen, ein Nachweis ist zu erbringen. Zur Entwicklung möglichst lockerer und lichtdurchlässiger Bestände ist die Ansaatstärke nicht zu hoch vorzunehmen (Saatzeit: Frühjahr oder Spätherbst). Die Fläche wird extensiv bewirtschaftet. Es erfolgt eine zweimalige Mahd pro Jahr, der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juli, der zweite Schnitt nicht vor dem 15. September. Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung sowie Gülleausbringung sind nicht zulässig. Das Mähgut wird entfernt, eine Mulchung der Fläche ist nicht zulässig.

Frei wachsende heimische Strauchhecke - 700m²

Pflanzung heimischer, standortgerechte Laubholz- Sträucher frei wachsend, Breite 6m bis 10m, Länge ca. 94m. Gepflanzt werden ausschließlich standorttypische autochthone Sträucher der Herkunftregion 3 (Südostdeutsches Hügel-, Bergland). Mindestqualität Sträucher: H 60 - 80 cm, 2x verpflanzt, o.B. Einzäunung mit Wildschutzzaun für mindestens 5 Jahre. Startdüngung. Regelmäßige Wässerung der Gehölze in den ersten drei Jahren, im Sommer bei Trockenheit. Die Strauchgehölze sollen sich möglichst lang ohne Eingriffe entwickeln können. Pflegeschnitte alle 5 - 8 Jahre falls erforderlich. Bei Ausfällen sind Ersatzgehölze sobald wie möglich (spätestens im nächsten Herbst bzw. Frühjahr) nachzupflanzen.

3. Private Grünflächen

a) Die Bepflanzungen und Gestaltung der nicht überbauten Freiflächen der privaten Grundstücksflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, Art entsprechend zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

b) Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen, insbesondere an Grundstücksgrenzen und im Sichtbereich öffentlicher Verkehrsflächen, sind die in der Pflanzenartenliste aufgeführten, standortheimischen Baum- und Gehölzpflanzen vorrangig zu verwenden (Artenliste siehe Begründung).

4. Grünfläche in dem Oberflächenwasserabfluß

a) Die Bepflanzung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grünfläche in dem Oberflächenwasserabfluß ist nach Maßgabe der Wasserwirtschaft durchzuführen.

5. Versiegelte und unbebaute Flächen; Grundwasserschutz; Grundwassererneuerung

a) Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/-wartung oder ähnliches nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, um einen Abflussbeiwert von weniger als 0,8 einzuhalten. Dazu eignen sich z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter oder Kiesbeläge. Die befestigten Flächen sind in private angrenzende Grünflächen zu entwässern.

b) Schotterflächen, auch in Kombination mit Folien,- oder Fließabdeckungen, stellen aufgrund der Versieglung bauliche Anlagen dar. Diese sind außerhalb und innerhalb der Bauräume unzulässig.

6. Leitungsverlegung

a) Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind die jeweiligen erforderlichen Mindestabstände zu den festgesetzten Baumabständen oder zu sonstigen Bauwerken einzuhalten.

C - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Abstandsflächen

a) Im Geltungsbereich wird die Abstandsfläche nach BayBO 2021 berechnet. Die Abstandsflächenberechnung erfolgt auf Niveau des natürlichen Geländes.

b) Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsfläche (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB): Für die festgesetzte Lärmschutzanlage ist eine Grenzbebauung zulässig (abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche für den Wall bis zu 0,0 m; Maß der Tiefe der Abstandsfläche für die Wand mit 3,0 m)

2. Dächer

a) Für Hauptgebäude sind als Dachformen gleichseitige Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer zulässig. Die zulässigen Neigungen sind dem jeweiligen Systemschnitt zu entnehmen. Dachüberstände werden wie folgt festgesetzt: Der Traufüberstand einschließlich Rinne beträgt max. 0,90m. Der Ortgangüberstand beträgt max. 0,90m.

b) Dachaufbauten (Spitz,- Giebel,- oder Schleppdachgauben) auf Haupt- und Nebengebäuden sind bei Dachneigungen ab 38° zulässig. Laternenaufbauten, Podeste, Brüstungen, Geländer sind unzulässig.

c) In der Dachform sind Carports und Garagen der Dachform des Hauptgebäudes anzugleichen. Alternativ sind als Dachform für Carports und Garagen extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

d) Sofern für Dacheindeckungen auch Metalldächer vorgesehen sind müssen diese beschichtet sein, um Metalleinträge in das Grundwasser zu vermeiden.

e) Zulässig sind Dacheindeckungen in roter, rotbrauner, brauner, grauer oder schwarzer Farbe. Zulässig sind nicht glänzende Metalleindeckungen sowie die extensive Dachbegrünung. Für Gebäude, die Energie aus Solaranlagen gewinnen sind Abweichungen zulässig.

3. Einfriedungen

a) Als Einfriedungen sind begrünte Maschendrahtzäune / Metallzäune / senkrecht strukturiere Holzzäune zulässig. Einfriedungen aus Plastik, Kunststoff, Gabionenwände und Sichtblenden sind unzulässig.

b) Die Gesamthöhe von Einfriedungen darf maximal 1,60m über der Fahrbahnoberkante betragen. Die Sockelhöhe darf hierbei maximal 0,30m betragen.

c) Bei Doppelhäusern können im Terrassenbereich zwischen Gebäuden an den seitlichen Grundstücksgrenzen Sicht- und Schallschutzwände errichtet werden. Die Höhe ist auf max. 2,00m die Länge auf max. 4,00m begrenzt.

4. Stützmauern; Aufschüttungen; Abgrabungen

a) Zur öffentlichen Fläche und zur Fläche der Wasserwirtschaft hin sind Böschungssteine oder Stützmauern zum Abfangen eines natürlichen, aufgefüllten oder abgetragenen Geländes unzulässig. Das Gelände ist zur öffentlichen Fläche mit Böschungen im Verhältnis Höhe zu Fläche von 1:2 abzufangen.

b) Innerhalb der Bauflächen sind Böschungssteine oder Stützmauern zum Abfangen eines natürlichen, aufgefüllten oder abgetragenen Geländes bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

c) Entlang von Nachbargrenzen ist bei der Anfüllhöhe die Zaunanlage (Absturzsicherung) und somit die zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlage bis zu 2,00 m an der Grenze zu berücksichtigen. Die maximale Anfüllhöhe wird an der Grenze auf 1,20 m festgesetzt.

d) Im Bereich der Lärmschutzwall /- Wandkombination gemäß Planeintrag wird ein Wall entlang der Grundstücksgrenzen Fl.Nrn. 304, 302 und 301 mit Böschungen im Verhältnis Höhe zu Fläche von 1:1,5 errichtet.

e) Den Parzellen 5, 6 und 7 wird es gestattet, die Freiflächen außerhalb des Baufensters bis zur Wallhöhe aufzuschütten. (siehe Geländeschnitt in der Begründung)

5. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie

a) Dachaufbauten zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie können mit der Dachbegrünung kombiniert werden.

b) Auf Haupt- und Nebengebäuden hat die Höhe der Dachaufbauten zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie die festgesetzte maximale Höhe für bauliche Anlagen einzuhalten.

6. Führung von Versorgungsleitungen

a) Neue Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen und Masten sind nicht zulässig.

7. Wärmepumpen

Luftwärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbare Anlagen mit allen dazugehörigen Anlagenteilen dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen. Sie haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allg. Wohngebietes einzuhalten:

Schallleistung zzgl. TI-Zuschlag 6 dB(A) erforderlicher Mindestabstand (in Metern)

45 dB(A) 4,0 m
50 dB(A) 7,0 m
55 dB(A) 13,0 m
60 dB(A) 23,0 m
65 dB(A) 32,0 m
70 dB(A) 49,0 m

D - HINWEISE

1. Pflanzliste

Eine Auswahl gebietsheimischer Gehölze ist in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

2. Wasserwirtschaft / Wasserrechtliche Reglungen

a) Die im Bebauungsplan neu zur Bebauung vorgesehenen Flächen müssen grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden. Die Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen werden. Das Regenwasser der Dachflächen soll auf dem Grundstück gesammelt und gedrosselt in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Eine Retention des Niederschlagswassers soll durch geeignete abflussmindernde Maßnahmen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden, Dachbegründung) gewährleistet werden.

b) Abfließendes Oberflächenwasser kann bei Starkregenereignissen oder bei Schneeschmelze zu Beeinträchtigungen an Gebäuden und Anlagen führen. Gebäude und Anlagen müssen überflutungssicher angelegt werden. Erforderlichenfalls ist vom Grundstückseigentümer darüber hinaus eine entsprechende Geländemodellierung zur Abwehr von Oberflächenwasser auf seinem Grundstück vorzunehmen.

c) Für die geothermische Ausnutzung von Grundwasser ist ein gesondertes Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

d) Für die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück ist die Sickerfähigkeit zu prüfen. Die Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFReiV) mit den dazu ergangenen Technischen Regeln (TRENGW) sind zu beachten. Zu verwendender Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: (https://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/index.htm).

3. Randeinfassungen von Straßen und Wegen

a) Zur Sicherung der Randeinfassungen von Straßen und Wegen ist die Anordnung einer 10 cm breiten Rückenstütze aus Beton erforderlich. Entsprechende Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen sowie die dauerhafte Sicherung sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu gestatten.

4. Leitungs- bzw. Baumschutzabstände

a) Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere der Abschnitt 3, zu beachten.

b) Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen sind die Mindestabstände und Vorschriften des DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen zu beachten.

c) In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

5. Bodendenkmäler

a) Sämtliche Boden-Beobachtungen und Funde sind gemäß Art. 8 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetztes (DSchG) unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle München, Hofgraben 4, München, 089/2114-0 (poststelle@blfd.bayern.de) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Amberg- Sulzbach anzuzeigen.

b) Im Zusammenhang mit den Bodendenkmälern ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

6. Bodenuntersuchungen / Altlasten

a) Für das Baugebiet führt der Erschließungsträger im Bereich der öffentlichen Erschließung punktuelle Bodenuntersuchungen durch. Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. Grundwasserschutz

a) Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten. Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

8. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Gefährdungen von geschützten Tierarten

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Gefährdungen von geschützten Tierarten sind zu beachten:
- Die Rodung von Bäumen und Sträuchern ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- Baufeldräumungen sowie jegliche Gehölzbeseitigung sind nur außerhalb der Vogelschutzzeiten, somit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

VERFAHRENSHINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

a. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

b. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.05.2020 hat in der Zeit vom 24.07.2020 bis 27.08.2020 stattgefunden.

c. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.05.2020 hat mit Schreiben vom 10.07.2020 in der Zeit vom 13.07.2020 bis 17.08.2020 stattgefunden.

d. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom x06.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2021 bis 25.08.2021 öffentlich ausgelegt.

e. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.07.2021 bis 13.08.2021beteiligt.

f. Der Beschluss über die erneute Auslegung und Beteiligung nach § 4a BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 09.11.2021.

g. Der Beschluss über die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange nach §4a BauGB i.V.m. §4 Abs.2 BauGB erfolgte am 09.11.2021.

h. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom xx.yy.zz den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.yy.zz als Satzung beschlossen.

………………………… …………, den ………………………..

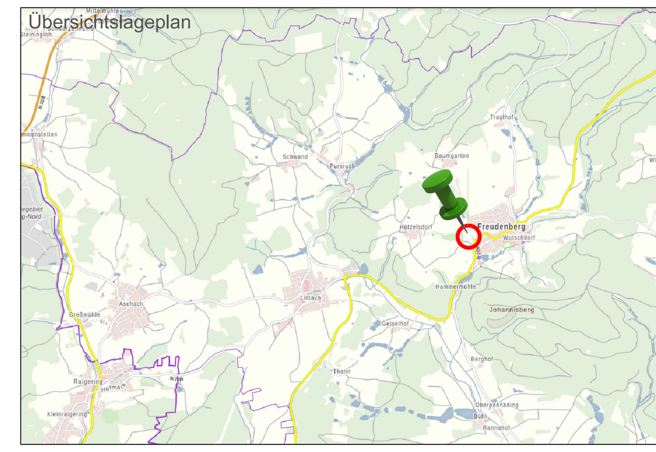
Gemeinde Freudenberg

……………………………………………………………………….

Erster Bürgermeister Alwin Märkl

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am xx.yy.zz gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am xx.yy.zz gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Übersichtslageplan



M 1:500
0 5 10 20 30 40 50
METER

ÄNDERUNG	a b c d e f
AUSGANG	a 04.12.2019 Aufstellungsbeschluß b 25.05.2020 TÖB c d e f
AUFTRAGGEBER	GEMEINDE FREUDENBERG Hammermühle 1, Freudenberg
PROJEKT	BEBAUUNGSPLAN "FREUDENBERG WEST"
FACH STUFE	ENTWURF
PLANINHALT	BEBAUUNGSPLAN
GEZ./GEPR.	November 2021 SD / MD
AUFTRAG	2020
VERFASSER	AMBERG, 09.11..2021 MARTINA DIETRICH, DIPL.-ING.
MAßSTAB	1 : 1000
PLANNR.	A1

N

STADT und RAUM
Fronfestgasse 28, 92224 Amberg
Telefon: 09621/172 0072
www.stadt-raum.info