

## A Planzeichen als Festsetzung (gem. BauGB und BauNVO)

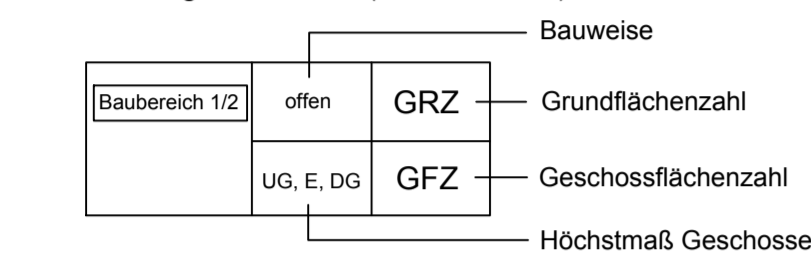
### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Sondergebiet, Zweckbestimmung: Erholung (hier: Ferienhaussiedlung)
- Abgrenzung von unterschiedlicher Art oder Maß der Nutzung

### 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze

Nutzungsschablone (aus 1. und 2.):



### 3. Stellplätze und Garagen, Flächen für Nebenanlagen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (16 Stk.)

### 4. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der von einer Bebauung freizuhaltenen Anbauverbotszone entlang St 2399 (20 m) gem. BayStWG

### 5. Verkehrsflächen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- > Zu- und Anlieferung, Feuerwehrfahrtszone, temporäre Parkplätze
- Ein- und Ausfahrt

### 6. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Fläche für Kleinkläranlage (bis 50 EW)
- Versickerungsmulde
- Abwasserleitungen unterirdisch

### 7. Grünflächen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünfläche, Zweckbestimmung:
- > Pferdekoppel

### 8. Wasserflächen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Umgrenzung von Wasserflächen, Zweckbestimmung: Bade-/Schwimmteich

### 9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verb. mit § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)
- zugeordnete Kompensationsfläche

### 10. Flächen mit Bindungen für Pflanzungen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Erhaltungsgebot Hecke
- Pflanzgebot Hecke
- Pflanzgebot Einzelbaum
- Anlage Feuchtmulde Mindesttiefe 80 cm

### 11. Sonstige Planzeichen

- (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## B Planzeichen als Hinweis

- vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
- Höhenlinien Bestand
- Sichtdreieck St 2399 und Zufahrt Hainstetten
- Anhaltesicht St 2399
- Einzelplanung Koppel
- geplante Gebäude (mit Angabe Gebäude-Nr.)
- geplante Böschungen
- geplante Höhe FOK EG (m ü. NN)
- nachrichtliche Übernahme: amtlich kartierter Biotop

## C Textliche Festsetzungen und Hinweise

**Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich umfasst die 45.836 m<sup>2</sup> große Fläche der Flurnummer 652, Gemarkung Wutschdorf, Gemeinde Freudenberg.

### 1. Festsetzungen (gem. BauGB und BauNVO)

**1.1 Art der baulichen Nutzung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Entsprechend § 10 BauNVO wird der westliche Geltungsbereich als Sondergebiet, das der Erholung dient und mit der Zweckbestimmung Ferienhaussiedlung festgesetzt. Es „sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.“ (§ 10 Abs. 4 Satz 1 BauNVO).

Entsprechend § 10 Abs. 2 BauNVO sind der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Zulässig ist in Gebäude 01 Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Bezogen auf die einzelnen Gebäude ist ausschließlich zulässig (§ 14 BauNVO):

- Gebäude 01:**  
UG: Kellerräume, Frühstückslokal, Tagungsraum, Nebenanlagen  
EG: Wohnen (2 WE), gewerbliche Büros, Garage  
OG: Wohnen (1 WE)
- Gebäude 02:**  
UG: Lager, Garage, Kühlung, Zerlegeraum, Nebenanlagen  
EG: Ladenlokal, Lager, Garage, Kühlung, Zerlegeraum, Nebenanlagen
- Gebäude 03 (Bestand):**  
EG: Stall, Nebenanlagen
- Gebäude 04 und 05:**  
Ferienwohnungen (max. 2 WE/Gebäude), Saunagebäude
- Gebäude 06:**  
Unterstellplatz für Pferde
- Reitplatz:**  
Für den Reitplatz ist eine Beleuchtung mit Mastleuchten bis zu einer Höhe von 10 m zulässig. Eine Überdachung bis zu einer Firsthöhe von 9 m ist zulässig.

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

Für das Baugebiet werden zwei Baubereiche mit jeweils einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO) festgesetzt. Innerhalb der beiden Baubereiche wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 16 Abs. 6 i.V.m. § 18 BauNVO) wie folgt begrenzt.

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung im Sondergebiet beträgt:

- Baubereich 1:**  
Grundflächenzahl (GRZ): 0,6  
Geschossflächenzahl (GFZ): 2,4  
max. Höhe baulicher Anlagen (über FOK EG = 619,80 m ü. NN):  
Gebäude 01-03: max. Wandhöhe: 6,50 m, max. Firsthöhe: 9,0 m

- Baubereich 2:**  
Grundflächenzahl (GRZ): 0,2  
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5  
max. Höhe baulicher Anlagen (über geplantem Gelände):  
Gebäude 04: max. Wandhöhe: 4,0 m; max. Firsthöhe: 6,50 m  
Gebäude 05: max. Wandhöhe: 6,50 m; max. Firsthöhe: 8,50 m

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

Gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO wird für das Sondergebiet die offene Bauweise festgesetzt. Gem. § 23 Abs. 1 BauNVO werden die mit baulichen Anlagen überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

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

**Stellplätze**  
In dem Baugebiet sind oberirdische Stellplätze innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überdachung der Stellplätze ist unzulässig, innerhalb der 20m-Anbauverbotszone zur St 2399 ist ein Abstand von 10m zum Fahrbahnrand einzuhalten. PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

**Unterstellplatz Pferde (Gebäude 06)**  
In dem Baugebiet ist ein Unterstellplatz für Pferde ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenze (Ausmaß 5 x 10 m) auf der Grünfläche mit Zweckbestimmung „Pferdekoppel“ zulässig. Für den Unterstellplatz gelten folgende Regelungen:  
max. Wandhöhe über NN Bestand: 4,0 m

Die Außenwände des Unterstellplatzes sind in Holzbauweise auszuführen.

**Sonstige Nebenanlagen**  
Weitere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig, soweit sie der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen. Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten.  
Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen der BayBO.

### 1.5 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

**Anbauverbotszone**  
Entlang der St 2399 ist ein 20m breiter Streifen als Anbauverbotszone gem. BayStWG von einer Bebauung freizuhalten. Stellplätze dürfen mit einem Abstand von 10m zum Fahrbahnrand innerhalb der 20m-Anbauverbotszone errichtet werden, eine Überdachung der Stellplätze ist nicht zulässig.

**Sichtdreieck und Anhaltesicht**  
Die zeichnerisch eingetragenen Sichtdreiecke und die Anhaltesicht sind zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe ab Fahrbahnrand von einer Bebauung, Bepflanzung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen freizuhalten.

### 1.6 Verkehrsfläche (nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Von der Lage der zeichnerisch festgesetzten befestigten Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Zu- und Anlieferung, Feuerwehrfahrtszone, temporäre Parkplätze“ kann abgewichen werden. Die Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.  
Die vorhandene Feldzufahrt zur St 2399 (Station 0,412, Abschnitt 220 rechts) ist ersatzlos zurückzubauen.

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

Das anfallende Abwasser (Schmutzwasser) wird in einer getriebsweisen Kleinkläranlage (bis 50 EW) gereinigt und gresselnd in den Hüttenbach abgeleitet. Die Kleinkläranlage ist vom Betriebsinhaber dauerhaft zu unterhalten.  
Niederschlagswasser wird weitestgehend auf dem Baugrundstück zur Wiederverwendung gesammelt oder versickert. Darüber hinausgehendes Oberflächenwasser aus den versiegelten Flächen wird in einer Versickerungsmulde in der Kompensationsfläche gesammelt und gresselnd in den Hüttenbach abgeleitet.

Der Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der Staatsstraße darf kein Schmutzwasser und kein Regenwasser von Straßen-, Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zugeleitet werden.

### 1.8 Grünflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zwischen dem Baubereich 2 und der Kompensationsfläche wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdekoppel“ festgesetzt. Auf der Grünfläche ist die Anlage eines Unterstellplatzes für Pferde zulässig (vgl. Punkt 1.1 und 1.4).

### 1.9 Wasserflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im Sondergebiet wird eine Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Bade-/Schwimmteich“ festgesetzt. Von dem in der Planzeichnung eingetragenen Standort kann im Einzelfall abgewichen werden. Der Teich wird durch Trinkwasser gespeist. Er muss gegenüber dem Grundwasser abgedichtet sein. Die Verwendung chemischer Reinigungs- oder Zusatzmittel ist ausgeschlossen. Überschüssiges Wasser aus dem Teich wird über eine unterirdische Leitung dem Hüttenbach zugeführt.

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

Zur Kompensation der durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen vorbereiteten Eingriffe werden Ausgleichsflächen und -maßnahmen auf der dargestellten Teilfläche im Geltungsbereich ausgewiesen.  
Die Kompensationsmaßnahmen sind zeitgleich mit der Errichtung von Gebäude 01 umzusetzen.

### 1.11 Flächen mit Bindungen für Pflanzungen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die bestehenden und neuen Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.  
**Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
Für die festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzmaßnahmen entlang der Grundstücksgrenzen sind zeitgleich mit der Errichtung von Gebäude 01 umzusetzen.

Von den dargestellten Heckenstandorten darf nicht abgewichen werden. Eine Auswahl geeigneter Gehölze ist dem Hinweis Nr. 3.6 zu entnehmen.  
Von den in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbaumstandorten kann im Einzelfall abgewichen werden. Zur Sicherstellung einer Mindestdurchgrünung gelten folgende Pflanzdichten:

- Sondergebiet (Baubereich 1 und 2): ein Baum I. oder II./III. Ordnung pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Pferdekoppel“: ein Baum I. oder II./III. Ordnung pro 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
Kompensationsfläche: ein Baum I. oder II./III. Ordnung pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
Eine Auswahl von für den jeweiligen Standort geeigneten Gehölzen ist dem Hinweis Nr. 3.6 zu entnehmen.

### Erhalt von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Bestandshecke im Süden des Geltungsbereiches ist zu erhalten.

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

### 2.1 Ausgestaltung Dächer

Als zulässige Dachformen für die Gebäude 01 bis 06 werden festgelegt:

- Satteldach 18-45° Dachneigung
- Pultdach bis 25° Dachneigung
- Flachdach begrünt

Auf Dacheindeckungen aus Metall ist nach Möglichkeit zu verzichten. Andernfalls sind bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung Beläge mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

Solaranlagen auf Dächern sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zulässig. Die Verwendung blendfreier Module ist zwingend vorgeschrieben.

### 2.2 Werbeanlagen

#### Allgemeine Regelungen

Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen (Blendwirkung).

#### Leuchtwerbung

Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem (Lichtstärke & Farbe) Licht sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig.

#### Fahnenmasten und Werbepylone

Fahnenmasten sind mit einer maximalen Höhe von 7,0 m ohne Galgen zu Werbezwecken zulässig. Die Fahnenmasten müssen in Gruppen zu mindestens 3 zusammengefasst werden. Werbepylone sind unzulässig.

### 2.3 Erforderliche Anzahl Stellplätze (i.V.m. Art. 47 Abs. 2 BayBO)

Die im Plan aufgeführte Anzahl der Stellplätze ist nicht bindend. Im Sondergebiet ist die Zahl der erforderlichen Stellplätze anhand GaStellV zu ermitteln.

### 2.4 Grundwasser

Durch Baumaßnahmen und betriebliche Abläufe darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken und nur gut durchlässige Befestigungen zu verwenden.

### 2.5 Abgrabungen und Auffüllungen

Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung von ebenen Flächen sind bis max. 2,50 m Höhe über oder unter vorliegendem Geländeebene zulässig, die Böschungeneigung darf nicht steiler als 1:4 sein. Ebenso sind Stützmauern mit max. 2,50 m Höhe zulässig.

### 2.6 Gestaltung nicht-überbauter Grundstücksflächen

Die nicht-überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Schotter- oder Splittflächen sind in diesen zu begrünenden Flächen ausgeschlossen.

### 2.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer einheitlichen Gesamthöhe von max. 2 m zulässig. Maschendraht- und Stahlgitterzäune sind nur mit einer Heckenunterpflanzung zulässig.

Die Grünfläche mit Zweckbestimmung „Pferdekoppel“ ist zur Staatsstraße hin tür- und torlos sowie zwingend so einzuzäunen, dass die Verkehrssicherheit der St 2399 gewährleistet ist. Die Einzäunung muß außerhalb der Sichtdreiecke liegen bzw. darf diese nicht einschränken.

### 2.8 Freiflächengestaltungsplan

Zum Baugenehmigungsplan ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 /1:200 mit Angaben zu Geländeänderungen, zur Flächengestaltung und zur Bepflanzung vorzulegen.

## 3. Textliche Hinweise

### 3.1 Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Gemeinde Freudenberg, Hammermühle 1, 92272 Freudenberg zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung 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 geeigneten Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird ausdrücklich hingewiesen.

### 3.3 Bodenschutz

Soweit bei Baumaßnahmen (Aushubarbeiten) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Amberg-Weilheim (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.

### 3.4 Leitungen und 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 Einführungssysteme (bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht) verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

### 3.5 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.

### 3.6 Geeignete Gehölze für Hecken- und Einzelbaumpflanzungen (Pflanzenliste)

Für die Gehölzpflanzungen sind Nadelgehölze unzulässig, es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubbarten zu verwenden.

Geeignete Arten für die Heckenpflanzungen sind u.a.:

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| Gew. Felsenbirne        | ( <i>Amelanchier ovalis</i> )                   |
| Hartnagel               | ( <i>Cornus mas</i> , <i>Cornus sanguinea</i> ) |
| Häselnuß                | ( <i>Corylus avellana</i> )                     |
| Eingriffeliger Weißdorn | ( <i>Crataegus monogyna</i> )                   |
| Schlehe                 | ( <i>Prunus spinosa</i> )                       |
| Gew. Schneeball         | ( <i>Viburnum opulus</i> )                      |
| Schwarzer Holunder      | ( <i>Sambucus nigra</i> )                       |

Geeignete Gehölze für Einzelbaumpflanzungen im Sondergebiet (Baubereich 1 und 2) und in der Grünfläche mit Zweckbestimmung „Pferdekoppel“ sind u.a.:

- |   |   |
|---|---|
| <b>Bäume I. Ordnung:</b>                  | <b>Bäume II./III. Ordnung:</b>          |
| Sommerlinde ( <i>Tilia platyphyllos</i> ) | Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )   |
| Silberahorn ( <i>Acer platanoides</i> )   | Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )     |
| Sleehäule ( <i>Quercus robur</i> )        | Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )   |
| Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> )   | Melbirene ( <i>Sorbus aria</i> )        |
| Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )      | Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )    |
|   | Zitterpappel ( <i>Populus tremula</i> ) |

#### Obstbäume:

Für Obstbaumpflanzungen sind grundsätzlich alte Sorten zu bevorzugen. Hier teilt der Gartenfachberater beim Landratsamt nähere Auskünfte über geeignete Sorten.

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

Geeignete Gehölze für Einzelbaumpflanzungen in der Kompensationsfläche (nasse und über-schwemmte Böden) sind u.a.:

- |   |  |
|---|--|
| <b>Bäume I. Ordnung:</b>                | <b>Bäume II./III. Ordnung:</b>         |
| Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )     | Öhrchenweide ( <i>Salix aurita</i> )   |
| Schwarzleite ( <i>Alnus glutinosa</i> ) | Salweide ( <i>Salix caprea</i> )       |
| Silberweide ( <i>Salix alba</i> )       | Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> ) |

### 3.7 Duldungspflichten

Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaustraßträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderen von der Straße ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.

Bei der Bewirtschaftung der an den Planungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nach guter landwirtschaftlicher und fachlicher Praxis können Emissionen auftreten, welche von den Besitzern und Bewohnern des Sondergebietes hinzunehmen sind. Auch mögliche Emissionen durch die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe (Lärm, Geruch, Verkehr) sind von den Bewohnern des Sondergebietes hinzunehmen.

## Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss** gem. § 2 Abs. 1 BauGB: 02.10.2018
2. **Frühzeitige Bürgerbeteiligung** gem. § 3 Abs. 1 BauGB: 21.01.2019 bis 18.02.2019
3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TOB)** gem. § 4 Abs. 1 BauGB: 21.01.2019 bis 18.03.2019
4. **Billigungs- und Auslegungsbeschluss** gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 02.04.2019
5. **Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TOB)** gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB: 23.04.2019 bis 23.05.2019
6. **Satzungsbeschluss** gem. § 10 BauGB: .....
7. **Inkrafttreten** gem. § 10 Abs. 3 BauGB:  
Der Satzungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Freudenberg, den .....  
Gde. Freudenberg, Erster Bürgermeister Alwin Märkl

AUFTRAGGEBER / BAUHERR: Mario u. Ines Filipovic Wintersdorfer Str. 54 90513 Zirndorf  
Gertraud u. Alois Kumeth Bergstr. 17 92253 Schnaittenbach

PROJEKT: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Naturhof Hainstetten"**

## ENTWURF

PLANINHALT: **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan**

PLAN-NR.: **004 / 192-18**

MAßSTAB: **1 : 1.000**

DATUM: **02.04.2019**

GEÄNDERT:

BEARBEITER: Lösch, Hiller

UNTERSCHRIFT:

**LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

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

