



## A) Planzeichnung, M 1:500

### B) Verbindliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**SO** Das Baugebiet wird als sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO festgesetzt mit der Zweckbestimmung: Einzelhandel  
Wohnnutzung, auch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal im Geltungsbereich ist nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

**GRZ = 0,6** 2.1 Die maximale zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt

**GFZ = 1,2** 2.2 Die maximale zulässige Geschoßflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt

**III** 2.3 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit max. 3 Vollgeschossen festgesetzt

#### 3. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise

**3.1** Baugrenze

3.2 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung

#### 4. Stellplätze sowie Nebenanlagen

4.1 Wellblechgaragen sind selbst bei zeitlich begrenzter Nutzung unzulässig.

4.2 Wandhöhe der Nebenanlagen: mittlere Wandhöhe max. 3,00 m über natürlichem Gelände. Die Ermittlung der Wandhöhe erfolgt nach Art. 6(4) BayBO.

4.3 Dach: Dachform und Dachneigung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer in begrünter Form sind ebenfalls zulässig.

4.4 Lage: Nebengebäude sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.5 Garagenzufahrt: Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 6,00 m freigehalten werden.

4.6 Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nur in versickerungsfähigen Belägen erstellt werden (z.B. Rasengitter, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrassen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen)

4.7 Stellplätze sind entsprechend der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung mit dem Bauantrag im Geltungsbereich nachzuweisen.

4.8 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.

#### 5. Baugestaltung, Werbeanlagen

5.1 Dach  
Firstrichtung: Die Gebäudelängsseiten sind parallel zur Firstrichtung zu erstellen. Eine Drehung der Firstrichtung um 90° zur Planarstellung ist zulässig, sie dient jedoch in der gewählten Darstellung der möglichst optimierten Ausnutzung von Sonnenenergie.

Dachart: Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 22°-32°. Für untergeordnete Gebäudeteile ist auch die Ausbildung als Flachdach zulässig.

Dachdeckung: Eindeckung mit Biberschwänzen bzw. Planne, Farbe grau-schwarz, naturrot bis beigebraun. Dachfarben wie blau, grün oder glänzende sind unzulässig. Dacheindeckungen aus Metall sind nur in beschichteter Form zulässig.

Dachaufbauten:  
deutlich untergeordnete Zwerchgiebel sind zulässig, sofern sie 2/3 der Dachfläche nicht überschreiten. Randbereiche von jeweils mindestens 1,5 m sind dabei freizuhalten. Jegliche Form von turmhähnlichen Dachaufbauten sind ausdrücklich nicht zulässig. Der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss ist nicht zulässig.

Nutzung von Solarenergie: Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf Grund ihrer positiven Auswirkungen auf die Energiebilanz ausdrücklich erwünscht. Dennoch sind sie nur in Dach- oder Wandflächen integriert ohne Aufständertung zulässig.

#### 5.2 Fassaden

Äußere Gestaltung der Gebäude als Lochfassade, verputzt, gedeckte Farben. Untergeordnete Übergänge auch als voll verglaste Leichtmetallfassaden. Der Außenputz ist als Glatt- oder Rauputz in gedeckten Farben auszuführen. Nicht zulässig sind Fassadenverkleidungen aus Metallelementen, Kunststoff- oder Faserbetonplatten, Holzverkleidungen als gestaltendes Element sind zulässig.

#### 5.3 Höhenlage

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOK) darf bei maximal 423,50 m ü. NN liegen.

#### 5.4 Gebäudehöhen

Die Wandhöhe darf bei Hauptgebäuden 431,00m ü. NN nicht überschreiten. Die Firsthöhe bei Satteldächern darf entsprechend nicht mehr als 434,20m ü. NN betragen. Für Flachdächer darf die Höhe des Gebäudes 432,00m ü. NN nicht überschreiten.

5.5 Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbefläche darf max. 5 m² betragen. Im Geltungsbereich ist zusätzlich maximal die Errichtung von 3 Fahnenmasten (Maximalhöhe 7 m) sowie eines Werbepylons (Maximalhöhe 4 m) zulässig. Die Errichtung von elektrischen Wechselwerbeanlagen ist unzulässig.

#### 6. Verkehrsflächen

6.1 Im Zuge der Baugebieterschließung werden keine öffentlichen Verkehrsflächen neu geschaffen. Die Erschließung des Baugebiets erfolgt direkt über die vorhandene Straße.

6.2 Sichtdreiecke, Anfahrtsicht 3 m, Schenkellänge 70m. Die Einmündungsbereiche aus der Erschließungsstraße sind nach den Richtlinien RAST 06 auszubauen. Entsprechende Sichtdreiecke sind von jeder Bepflanzung und Bebauung über 0,80 m Höhe über Straßenoberfläche freizuhalten. Bäume sind bis 3,00 m Höhe über Straßenoberkante aufzuzust. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,90 m über die Fahrbahnebene erheben. Eisenwehnen dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

6.3 Zur Erschließung der Baufläche ist die Errichtung einer Zufahrt zur vorhandenen Straße ausschließlich im gekennzeichneten Bereich zulässig.

6.4 Im Bereich der Zufahrt ist eine Zaun- bzw. Toranlage nur mit einem Mindestabstand von 6 m zur Fahrbahnkante zulässig.

#### 7. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

7.1 Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahmen informiert um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.

7.2 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

7.3 Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Aufforstungen.

8. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

#### 8.1 Grünflächen

##### 8.1.1 Ausgleichsfläche

A1: Anlage von Strukturanreicherungen im Anschluss an den vorhandenen, biotopkartierten Röhrichtsaum in Form von Mulden, Lesesteinhaufen und punktueller Bepflanzung  
A2: Anlage einer Grünlandmulde zur Ableitung des anfallenden, unverschmutzten Dachwassers in den Krumbach, Ausbildung von Aufweitung zum Rückhalt und Versickerung, punktuelle Bepflanzung  
externe Ausgleichsfläche: Flnr. 570, Gemarkung Steingloh, s. Beschreibung im Umweltbericht

8.1.2 Sonstige Bepflanzung, anzupflanzen  
Pflanzung einer Ortsrandeingrünung mit standortgerechten Sträuchern lt. Artenliste sowie mind. einem Laubbaum mind. 2. Ordnung lt. beiliegender Artenliste je 20 m Heckenlänge



8.2 zu pflanzende heimische und standortgerechte Laubbäume mind. 2. Ordnung. Der Standort ist nicht verbindlich, jedoch muss die Zuordnung zu den jeweiligen Parzellen sowie die Zahl erhalten bleiben. Je angefangener 400 m² nutzbarer Grundstücksfläche ist dabei je 1 Baum zu pflanzen. Pflanzqualität und Arten lt. Artenliste.

8.3 Private Gärten und Vorgärten sind mit heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen und Stauden lt. Artenliste zu bepflanzen.  
Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist zulässig. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" sind nicht zulässig.

#### 8.4 Artenliste: (s. Artenliste "Gehölzverwendung im Landkreis Amberg-Weizbach")

Großbäume (Bäume 1. Ordnung):  
Acer platanoides Spitzahorn Tilia cordata Winterlinde  
Acer pseudopl. Bergahorn Tilia platyphyllos Sommerlinde  
Quercus robur Stieleiche Ulmus glabra Bergulme

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):  
Acer campestre Feldahorn Pyrus communis Wildbirne  
Carpinus betulus Hainbuche Sorbus aucuparia Vogellebere  
Populus tremula Zitterpappel Obstbäume alte bewährte Sorten  
Prunus avium Wildkirsche

Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B., 16-18 cm, Stammumfang zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume, alte bewährte Sorten als Hochstamm zulässig, Stammumfang hier mind. 10-12 cm

#### Sträucher:

Cornus sanguinea Hartriegel Rubus fruticosus agg Brombeere  
Corylus avellana Hasel Rubus idaeus Himbeere  
Euonymus europ. Pflefenhütchen Sambucus nigra Schw. Holunder  
Lonicera xylosteum Heckenkirsche Sambucus racemosa Traubenholunder  
Prunus spinosa Schlehe Viburnum opulus Schneeball

Auf Grund der aktuellen Feuerbrandgefahr im Gebiet sollte bis auf Weiteres auf die Verwendung von hochanfälligsten Wirtspflanzen verzichtet werden. Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

8.5 Ausdrücklich nicht gepflanzt werden dürfen:  
Hänge-, Trauer- und Pyramidenformen, nicht standortgerechte Nadelgehölze wie Fichten, Tannen, Thuja und Scheinzypressen, Bunlaubige Gehölze (wie blau, rot, gelb oder weißblauig)

8.6 Pflege/Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen. Die Ausbildung von Schottergärten ist ausdrücklich ausgeschlossen.

8.7 Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigenden Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.

8.8 Oberboden: Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitungen zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen (siehe LIU-Merkblatt "Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial")

#### 9. Einfriedigungen

9.1 Als Einfriedigungen sind senkrechte Holzlatenzäune und Metallzäune sowie Mauern (Beton oder Naturstein) mit einer Höhe von max. 1,20 m erlaubt. Maschendrahtzäune sind zulässig, sofern eine mindestens 1-reihige Vorpflanzung als freiwachsende Hecke erfolgt. Drahtschotterkörbe als Einfriedigungen sind nicht zulässig. Bei Vorgärten soll auf Einfriedigungen jedoch möglichst verzichtet werden.

9.2 Zaunsockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Gelände ist ein Mindestabstand von 10 cm einzuhalten. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.

#### 10. Gestaltung des Geländes

10.1 Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden und maximal bis zu einer Höhe von 1,20 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.

10.2 Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante sowie der Höhenbezugspunkt darzustellen. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern mit Vorpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 100 cm sind zulässig.

10.3 Im Überschwemmungsbereich des Krumbachs ist mindestens das derzeitige Retentionsvolumen zu erhalten. Geländemodellierungen sind deshalb nur unter diesem Aspekt möglich.

#### 11. Oberflächenwasser

11.1 Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsordnung sei an dieser Stelle verwiesen).

11.2 Es kann wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG).

11.3 Genaue Angaben zum Grundwasserstand sind nicht bekannt. Es muss mit Hang-/Schichtwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen.

11.4 Unverschmutztes Dachwasser ist über eine anzulegende Grünmulde im Bereich der Ausgleichsfläche offen dem Krumbach zuzuführen.

#### 12. Bodendenkmalpflege

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 BayDschG)  
Art. 8 Abs. 1 BayDschG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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 BayDschG: 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

#### 13. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

13.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

#### C) Hinweise durch Planzeichen/nachrichtliche Übernahme

bestehende Grundstücksgrenzen

bestehende Gebäude mit Hausnummer

bestehende Flurstücksnummer

Höhenlinien Urgelände

#### Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

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

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Freudenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Freudenberg, den .....

..... (Siegel)  
Bürgermeister Alwin Märkl

#### 7. Ausgefertigt

Freudenberg, den .....

..... (Siegel)  
Bürgermeister Alwin Märkl

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Freudenberg, den .....

..... (Siegel)  
Bürgermeister Alwin Märkl

Gemeinde Freudenberg  
Hammermühle 1, 92272 Freudenberg  
Landkreis Amberg-Weizbach

vorhabenbezogener  
Bebauungs- und Grünordnungsplan

Sondergebiet Einzelhandel

"Immenstetten"



Vorentwurf: 02.10.2018

Entwurf:

Endfassung:

Planung:

NEIDL + NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Dollesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg Tel: 09661 / 1047-0, Fax: 09661 / 1047-8 info@neidl.de www.neidl.de

