

Bebauungsplan-Grünordnungsplan – 1. Änderung

# „Lintach - Ost“

Zuständige Behörde: Gemeinde Freudenberg  
Hammermühle 1  
92272 Freudenberg  
Tel. 09627/92100

## B E G R Ü N D U N G

Architekten Brummer und Retzer GmbH, Ludwigstr. 11, 92224 Amberg

**Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes-Grünordnungsplanes Lintach-Ost, gemäß § 9, Abs. 8 BauGB****1. Ortslage:**

Der Ort Lintach liegt in der Gemeinde Freudenberg. In der Region 6 (Oberpfalz Nord) im nördlichen Teil des Landkreises Amberg-Weizsach. Durch den Ort und die Gemeinde verlaufen einige regionale Straßen, die St 2399 in Ost-West Richtung, die AS 18 in Nord-Süd Richtung. Beide Straßen führen direkt am Bebauungsplangebiet vorbei.

Großräumig gesehen gehört Lintach zum ländlichen Raum. Im Regionalplan Nord ist ihm keine übergeordnete Funktion zugeordnet.

Der Ort unterliegt einer typischen Mischnutzung, wobei die ehemals dominierende landwirtschaftliche Prägung zurückgegangen ist und durch die Funktionen Wohnen und Kleingewerbe abgelöst wird. Die Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde beträgt derzeit ca. 4100, für Lintach ca. 700. Sie blieb in den letzten Jahren annähernd konstant. Um die Nachfrage an Baugrundstücken in Lintach zu decken, plant die Gemeinde eine Anpassung der örtlichen Baugebiete an die Anforderungen und Entwicklungen der letzten Jahre. Die Erschließung des Baugebietes soll im ersten Abschnitt nördlich der Straße „Am Südhang“ erfolgen, um vorrangig der Nachfrage von einheimischen Interessenten nachzukommen.

**2. Lage Baugebiet und Flächennutzungsplan:**

Der Bebauungsplan knüpft an die bestehenden allgemeinen Wohngebiete an, und stellt eine Ortsabrundung nach Nordosten dar. Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes befindet sich auf einer mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche in einem aktuellen Flächennutzungsplan (WA-Gebiet).

Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen die örtlichen Bauvorschriften den bauordnungsrechtlichen Entwicklungen seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Lintach-Ost (12.04.2006) angepasst werden.

Der vorliegende Bebauungsplan orientiert sich an dem stetig steigenden Baulandbedarf der Gemeinde Freudenberg und des Ortes Lintach, und der damit verbundenen dringend anstehenden Baulandnachfrage ortsansässiger Bauwilliger.

### **3. Geltungsbereich:**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bisher von bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen nur unwesentlich beeinflusst.

Eine vorrangige Beeinflussung des Baugebietes erfolgt durch die Höhensituation des Geländes, die im Süden verlaufende Staatsstraße, im Norden verlaufende Kreisstraße, sowie das im Osten liegende Gewerbegebiet und den vorhandenen Grünbestand am Rand des Gebietes. Eine bestehende 20 KV-Freileitung, die durch das Gebiet führte, ist nicht mehr in Betrieb.

### **4. Größe Baugebiet:**

Die Gesamtgröße des Baugebietes beträgt ca. 6,35 ha. Die Bauflächen sind in privatem Eigentum. Die Gemeinde beabsichtigt nach dem Erwerb der Grundstücke für den jeweiligen Bauabschnitt die Abwicklung der Erschließung und des Verkaufes selbst durchzuführen. Für einen Teilbereich im ersten Bauabschnitt (Fortführung der Straße „Am Südhang“) erfolgt die Vergabe von 5 Grundstücken durch die Kath. Kirchenstiftung Lintach im Erbbaurecht. Die restlichen 10 Grundstücke werden durch die Gemeinde Freudenberg unter Anwendung der gemeindlichen Vergaberichtlinien an Bauwillige vergeben.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht regelt sich gemäß Baugesetzbuch. Die Gemeinde behält sich die Reihenfolge der Erschließung in Bauabschnitten vor.

**5. Überörtliche Verkehrserschließung:**

Das Baugebiet wird im Norden durch die AS 18 und im Süden durch die St. 2399 begrenzt, wobei entsprechende Abstände zu den Straßen eingehalten werden, um dem Schallschutz Genüge zu tun. Im Westen grenzt das Baugebiet an die bestehenden Wohngebiete.

**6. Örtliche Verkehrserschließung:**

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt über den Ortsbereich von Lintach durch die Weiterführung der bereits bestehenden Siedlungsstraßen „Am Südhang“ zum einen für den westlichen Bereich von Süden, zum anderen für den östlichen Bereich von Westen aus.

Des Weiteren ist als zusätzliche Erschließungsmöglichkeit der direkte Anschluss des Baugebietes von der Kreisstraße AS 18 im östlichen Bereich vorgesehen.

Es können keine Entschädigungsansprüche wegen Lärm und anderer von der Straße ausgehender Immissionen gegen die Straßenbaulastträger der Staats- und Kreisstraße geltend gemacht werden.

**7. Innere Erschließung:**

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über Wohnstraßen, welche zum Großteil in Wendehämmern enden. Die nicht in Wendehämmern endenden bzw. für eine Fortführung vorgesehenen Straßen sind mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m, einem Gehsteig von 1,0 m und einem einseitigen Sicherheitsstreifen von jeweils 0,5 m geplant. Die Stichstraßen zu den Wendehämmern sind ebenfalls mit einer 5,5 m breiten Fahrbahn beabsichtigt, welche auch von den Fußgängern mitbenutzt werden kann, und besitzt beidseitig einen 0,5 m breiten Sicherheitsstreifen.

## **8. Wasserver- und Abwasserentsorgung:**

### Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Freudenberg gesichert.

### Entwässerung BA1 (Parzellen 1-16):

Die Entwässerung dieses Bereiches (Fortführung der Straße „Am Südhang“) erfolgt im Mischsystem durch den Anschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal der Gemeinde, welcher an die Kläranlage Freudenberg angeschlossen ist.

### Entwässerung BA2 (Parzellen 17- 56):

Bei der Erschließung des zweiten Bauabschnittes soll eine Entwässerung im Trennsystem durchgeführt werden. Hierzu wird im südlichen Bereich der Planfläche, nördlich der St 2399 ein Regenrückhaltebecken eingeplant und die Entwässerung des Niederschlagswassers dann durch eine Querung der Staatsstraße in den vorbeilaufenden Bach erfolgt.

### Allgemein:

Die Bauvorhaben müssen vor Beginn der Nutzung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen werden. Ableitung von Oberflächenwasser auf Straßengrund ist nicht zulässig.

Das geplante Baugebiet liegt in einer nach Süden fallenden Hanglage. Östlich anzutreffende Vernässungsbereiche deuten darauf hin, dass mit Schichtwasservorkommen zu rechnen ist.

Es wird allen Bauherrn empfohlen, das Regenwasser von Dächern mit unbedenklichem Dacheindeckungsmaterial in Zisternen zu sammeln und für die entsprechenden Nutzungen wieder zu verwenden.

### Versickerung:

Sollte versickerungsfähiger Untergrund vorhanden sein, so ist es auch möglich das Niederschlagswasser von den Dächern nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern über Sickeranlagen (Schächte und Gräben) dem Untergrund zuzuführen.

Dabei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 1.2.2000 (NWFreiV) und die dazu gehörenden technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Folgende Auflagen finden in diesem Rahmen Beachtung:

- Über die Sickeranlage darf nur Niederschlagswasser abgeführt werden.
  - Die Sickeranlagen sind so zu errichten, dass Dritte nicht beeinträchtigt werden. Sickerschächte dürfen nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
- Sofern Niederschlagswasser nicht gezielt versickert, sondern breitflächig abgeleitet wird, ist darauf zu achten, dass Nachbargrundstücke dabei nicht beeinträchtigt werden.

#### **9. Stromversorgung:**

Die Stromversorgung des Baugebietes ist durch den Anschluss an das Stromnetz der Bayernwerk GmbH gesichert.

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten.

#### **10. Bodenschätze/Bodendenkmäler:**

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird teilweise von Eisenerzverleihungen („Lintach“) des Freistaates Bayern überdeckt. Im Bedarfsfall können in unmittelbarer Nähe des Baugebietes, im Rahmen eines Betriebsplanverfahrens nach § 54, Nr. 1, BBergG, Untersuchungs- und/oder Produktionsbohrungen sowie andere Maßnahmen für Erkundung, Aufschluss und Abbau der vorhandenen Lagerstätte, unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen, durchgeführt und betrieben werden.

**11. Schutz des Oberbodens:**

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtung oder Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden.

Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden 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. Im Baugebiet gilt dies insbesondere für die nicht überbauten Grundstücksflächen der privaten Parzellen.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. (§ 1a Abs. 2 Bau GB).

**12. Baugrunduntersuchungen:**

Baugrunduntersuchungen werden im Vorfeld von der Gemeinde Freudenberg auf den Baugrundstücksflächen nicht durchgeführt, lediglich werden im Bereich der Erschließungsanlagen punktuelle Untersuchungen durchgeführt.

**13. Kostenschätzung:**

Es fallen durch die Änderung keine zusätzlichen Kosten an.

Aufgestellt: Amberg, den 25.02.2021 br-ki,  
ergänzt: 11.08.2021 br-ki, ergänzt: 17.08.2021 br-we  
Architekten Brummer und Retzer GmbH  
Ludwigstraße 11, 92224 Amberg