



**1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Einschließlich der Festsetzungen im Plan gilt folgendes:  
**1.1 Nutzungsart und „Maß der baulichen Nutzung“**  
**1.1.1 WA (Allgemeines Wohngebiet) nach § 4, BauNVO.**  
**1.1.2 Für Wohnbebauung gilt generell offene Bauweise.**  
**1.1.3 Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,3**  
**1.1.4 Geschossflächenzahl (GFZ) max. 0,8**  
**1.1.5 Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.**  
 Es sind pro Gebäudeeinheit bis maximal drei Wohneinheiten zulässig.  
 Die dritte Wohneinheit darf ausschließlich als Einliegerwohnung errichtet werden.  
**1.2 Baugrenzen**  
 Bei einer Bebauung im nördlichen Bereich der Bauparzellen 01, 02 und 03 werden bei einem eventuellen Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze von weniger als 3 Meter die anfallenden Abstandsflächen auf den angrenzenden gemeindlichen (Markt Freijung) Flächen übernommen  
**1.3 Firstrichtung**  
 Die Hauptfirstrichtung der Gebäude soll zu einer Grundstücksgrenze parallel verlaufen.  
**1.4 Solarnutzung**  
 Die Solarnutzung ist erwünscht.  
**1.5 Stauraum vor Garagen**  
 Vor den Garagen ist zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ein Stauraum von mind. 5,50 m einzuhalten.  
 Die Grundstückszufahrten und Garagenstandorte sind frei wählbar.  
**1.6 Stellplatznachweis**  
 Stellplätze sind grundsätzlich entsprechend dem Bedarf (mind. 2 Stellplätze pro Wohneinheit) auf den Baugrundstücken selbst nachzuweisen.  
**1.7 Baukörperarten**  
**Hauptgebäude = II als Höchstzahl, E + D, E + 1,**  
**Nebengebäude = I als Höchstzahl**  
 Empfehlung: Aus Rücksicht auf die Oberflächler Landschaft sollen die Baukörper hochrechteckige Grundrisse ohne wesentliche Vor- und Rücksprünge aufweisen.  
 Die Fassaden sollten als sog. Löffelfassaden (= hochrechteckige Einzelbefensterung) ausgebildet werden.  
**1.8 Befreiungen**  
 Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nur möglich, wenn die Voraussetzungen nach § 31, Abs. 2, BauGB erfüllt werden können. Das Bauvorhaben ist dann aber nicht mehr genehmigungsfrei.  
**1.9 Duldungen**  
 Die Aufstellung von Masten zur Straßenbeleuchtung und Kabelverteilerschränken auf Privatgrund ist zu dulden.  
**1.10 Geländeangepasstungen / Stützmauern**  
 Beim bestehenden Gelände handelt es sich um ein von Westen nach Osten deutlich abfallendes Gelände. Im Zuge der Erschließung und Bebauung werden Geländeänderungen (Auffüllungen) erforderlich.  
 Für Terrassen und Zufahrten sind Auffüllungen bis maximal 0,80 m gegenüber dem Urelände zulässig.  
 Geländeangepasstungen sind bis max. 80 cm gestattet.  
 Stützmauern dürfen ebenfalls bis max. 80 cm errichtet werden.

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude:**  
**2.1.1 Dachform – Hauptgebäude**  
 Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer mit geneigtem Dach.  
 Ebenso zulässig sind gerundete bzw. gebogene Dachformen und Flachdächer. Dachaufbauten sind zulässig.  
 Die Verkleidung der Dachaufbauten ist der Dacheindeckung anzupassen.  
 Es sind farbige Dacheindeckungen zulässig, wobei die Oberflächen nicht als grelle, leuchtende Farbtöne bzw. spiegellack oder blendend ausgeführt werden dürfen.  
 Titanzink-, Zink-, Metall- und andere Dacheindeckungen sind ebenfalls zugelassen, wenn die Oberflächen die oben genannten Anforderungen an die Farbigkeit erfüllen und nachbarschaftliche oder andere Belange nicht unzumutbar beeinflusst werden.  
**2.1.2 Dachformen – Nebengebäude**  
 Dachform und Dachneigung sind möglichst dem Hauptgebäude anzupassen.  
 Es sind hier ebenfalls die unter Dachform – Hauptgebäude genannten Formen zulässig.  
 Die maximale Dachneigung darf die Neigung des Hauptdaches nicht überschreiten.  
**2.1.3 Gebäudehöhen:**  
 Die Höhe der Gebäude, gemessen von der natürlichen (ursprünglichem Bestandsgelände) Geländeoberfläche, die durch Abgrabungen oder Anschnürungen nicht wesentlich verändert werden darf, darf folgende Maße nicht überschreiten (gemessen wird von der OK-Gelände senkrecht entlang der Außenwand zum Schnittpunkt dieser Linie mit der Außenhaut des Daches).  
 a) Garagen und Nebengebäude: 3,00 m Wandhöhe im Mittel  
 b) Hauptgebäude: Wandhöhe: max. 7,00 m  
 c) Firsthöhe: (höchstes Gebäudemäß) max. 10,50 m  
 Einschließlich 30 cm Sockel. Bei geländebedingten Härtefällen können diese Sockelhöhen im Rahmen der max. Wandhöhen ausnahmsweise hang- bzw. talseitig geringfügig überschritten werden.  
 Die bestimmende Geländeoberfläche wird im Zweifelsfall vom Markt Freijung festgelegt.  
**2.2 Abstandsflächen:**  
**2.2.1 Hauptgebäude:**  
 Die Abstandsflächen der Hauptgebäude sind entsprechend Art. 6, BayBO einzuhalten. Eine maßvoll verdichtete Bebauung wird durch Festsetzungen sichergestellt.  
**2.2.2 Nebengebäude:**  
 Die Abstandsflächen von Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind entsprechend Art. 6, BayBO einzuhalten. Eine maßvoll verdichtete Bebauung wird durch Festsetzungen sichergestellt.  
**2.3 Einfriedungen:**  
**2.3.1 Zu öffentlichen Flächen angrenzend:**  
 Einfriedungen sind bis maximal 1,50 m zulässig. Sockel dürfen errichtet werden. Bereits bestehende Einfriedungen fallen unter Bestandsschutz.  
**2.3.2 An privaten Flächen angrenzend:**  
 Zulässig sind Einfriedungen wie unter Punkt 3.3.1.  
**2.4 Außenwerbung und Reklame:**  
 Genehmigungsfrei (Art. 1, Satz. 1 Nr. 11 a, BayBO) sind nur Werbeanlagen (Art. 2, Abs. 1 Satz 2, BayBO) bis zu einer Größe von 1 m<sup>2</sup> (Art. 63, Abs. 15, BayBO). Bei Leuchtreklame sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechselsicht unzulässig.

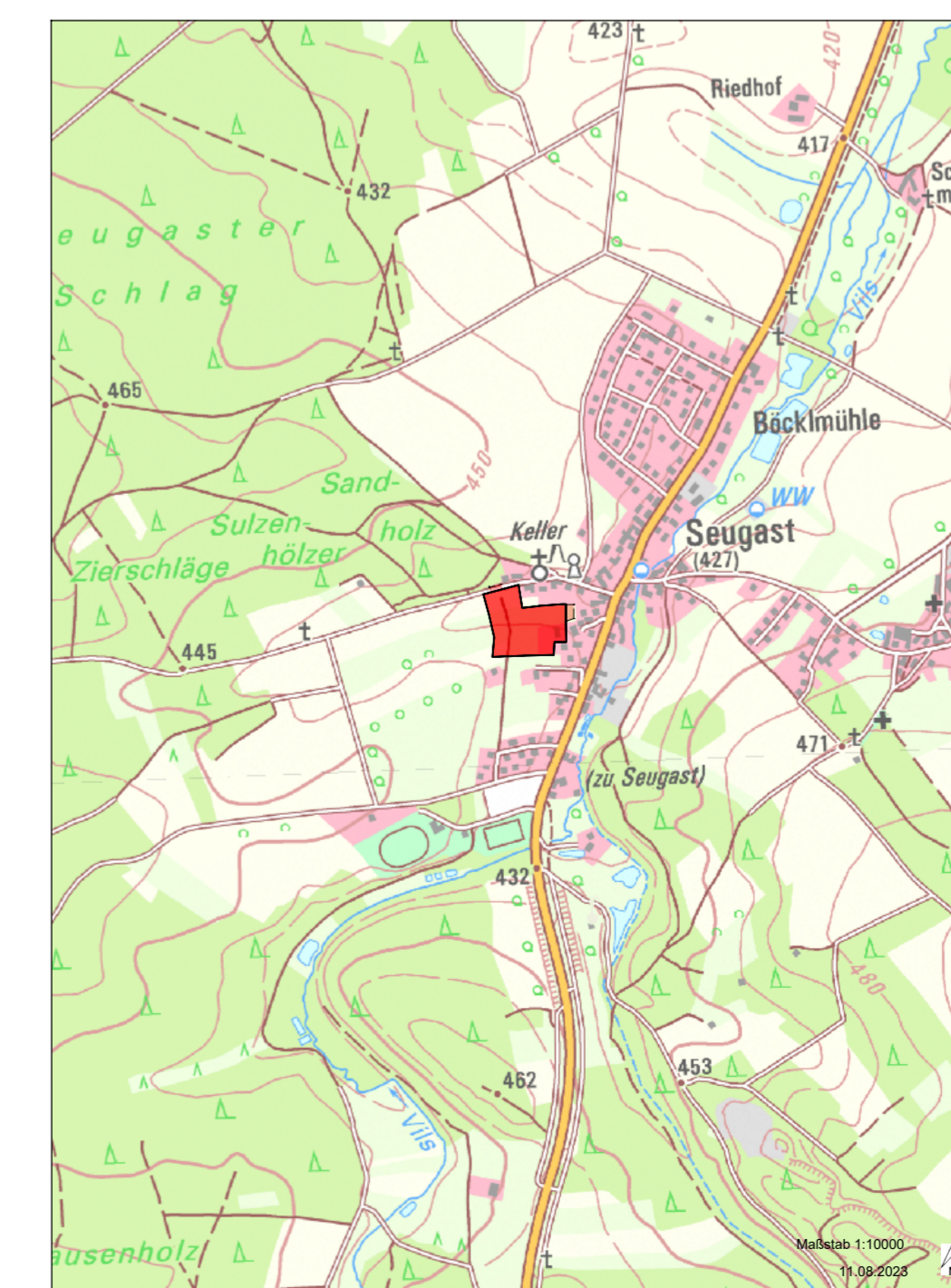
WA	E + D, E + 1
0,3	0,8
THmax=7m	FHmax=10,50m
E,D	freie Dachform, siehe Textteil

**3 VERFAHRENSVERMERKE**

Datum	Verfahren
Beschluss am: 29.11.2022	Aufstellungsbeschluss durch den Marktgemeinderat mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
Beschluss am: 29.11.2022	Genehmigung des Entwurfs (vom 11.11.2022) durch den Marktgemeinderat
vom: 03.02.2023 bis: 21.03.2023	Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Entwurf und Erläuterungsbericht (Begründung) sind mind. 1 Monat öffentlich auslegen und mind. 1 Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen
vom: 30.01.2023 bis: 20.03.2023	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Stellungnahme innerhalb 1 Monats). Der Abgabetermin wurde auf den 20.03.2023 festgelegt
am: 05.09.2023	Überarbeitung des Entwurfs: Einarbeiten von Anregungen und Bedenken
am: 18.07.2023	Gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) wurde entschieden, dass Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 b (BauGB) wegen des Vorrangs von Unionsrecht nicht mehr angewendet werden dürfen.
Beschluss am: 05.09.2023	Überleitungsbeschluss: Der Marktgemeinderat Freijung beschließt in öffentlicher Sitzung am 05.09.2023 die Überleitung des Bebauungsplanverfahren nach § 13 b (BauGB) in das Regelverfahren nach § 2 des Baugesetzbuches.
Beschluss am: 05.09.2023	Genehmigung des überarbeiteten Entwurfs (vom 05.09.2023) mit eingearbeiteten, abgewogenen Anregungen und Bedenken aus der ersten Auslegung.
vom: 07.09.2023 bis: 16.10.2023	Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Entwurf und Erläuterungsbericht (Begründung) sind mind. 1 Monat öffentlich auslegen und mind. 1 Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.
vom: 15.09.2023 bis: 16.10.2023	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Stellungnahme innerhalb 1 Monats). Der Abgabetermin wurde auf den 16.10.2023 festgelegt.
Beschluss am: 28.11.2023	Billigungs- und Auslegungsbeschluss ggf. Einarbeiten von Anregungen und Bedenken.
vom: 01.12.2023 bis: 12.01.2024	ggf. erneute Beteiligung der Bürger (Frist mind. zwei Wochen)
vom: 08.12.2023 bis: 12.01.2024	ggf. erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 BauGB
Beschluss am: 20.02.2024	Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO
vom:	Anzeige am: ..... beim Landratsamt Amberg – Sulzbach und Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB.
am: 28.03.2024	Inkrafttreten: Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 28.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.
Beschluss am:	Änderungsbeschluss (1. Änderung) durch den Marktgemeinderat mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 3 BauGB im Vereinfachten Verfahren § 13 Baugesetzbuch (BauGB)
Beschluss am:	Genehmigung des Entwurfs (1. Änderung) (vom: ..... ) durch den Marktgemeinderat
vom: bis:	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB mit öffentlicher Bekanntmachung im Vereinfachten Verfahren § 13 BauGB.
Beschluss am:	Abwägung und Satzungsbeschluss (1. Änderungssatzung) gemäß § 10 BauGB

**Legende :**

- Art der baulichen Nutzung:  
WA allgemeines Wohngebiet, Parzellenfläche
- Maß der baulichen Nutzung:  
Grundflächenzahl GRZ  
Geschossflächenzahl GFZ
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:  
offene Bauweise
- E,D  
Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- E+D, E+1  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl
- Baugrenze
- Sonstige Planzeichen:**
- Geltungsbereich
- Wohnhaus mit Garage/ Nebengebäude  
Gebäudevorschlag unverbindlich
- Verkehrsfläche:  
Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Bewirtschaftungsweg (Wassergebunden)
- Regenrückhaltebecken entspr. Erschließungsplanung
- Mülltonnenstellplatz



Übersichtsplan Seugast mit Bebauungsgebiet  
M 1:10.000

Projekt	Baugebiet Zierlohe in Seugast	
Bauherr	Markt Freijung Rathausstr.4 92271 Freijung Tel.: 09446 - 92000	Unterschrift Bauherr
Architekt	Architekturbüro Schwirzer Marktstr.1 D - 92271 Freijung Tel. 09446 - 8098120	ARCHITECTUR SCHWIRZER Unterschrift Architekt
Planart	Bebauungsplan 1. Änderung	M 1 : 1000
Bauort	Seugast 92271 Freijung	Plan Nr. Nr. 19 03.01.2026
Unterschrift	Bauherr	Architekt