Markt Freihung



Bebauungs- und Grünordnungsplan:

Baugebiet Freihung "An der Kirchstraße"

Auftraggeber:

Markt Freihung – 1. Bgm. Uwe König – Rathausstraße 4 – 92271 Freihung

Planung:

Architekturbüro Schwirzer – Marktstraße 1– 92271 Freihung

Satzung

Verfahrensart: Beschleunigtes Verfahren gem. §13b BauGB im

Der Bebauungsplan besteht aus Begründung, Planteil und Festsetzungen

Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss vom 29.11.2022

Entwurf vom 28.11.2022

<u>Inhaltsverzeichnis</u>

1	ALL	GEMEINE BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG	6
	1.1	Planungsrechtliche Voraussetzung	6
	1.2	Allgemeine Beschreibung des Gebietes und Begründung	6
	1.3	Rechtsgrundlagen	8
2	PLA	NUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
	2.1	Nutzungsart und "Maß der baulichen Nutzung"	8
	2.2	Baugrenzen	8
	2.3	Firstrichtung	8
	2.4	Solarnutzung	8
	2.5	Stauraum vor Garagen	9
	2.6	Stellplatznachweis	9
	2.7	Baukörpertypen	9
	2.8	Befreiungen	9
	2.9	Duldungen	9
	2.10	Geländeanpassungen / Stützmauern	9
	2.11	Allgemeine Hinweise1	0
3	BAI	JORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN1	1
	3.1	Äußere Gestaltung der Gebäude:	1
	3.2	Abstandsflächen:1	2
	3.3	Einfriedungen:1	2
	3.4	Außenwerbung und Reklame:	2
4	ERS	SCHLIESSUNG1	3
	4.1	Verkehr:	3
	4.2	Kanalanschluss:	3
	4.3	Stromversorgung:1	3
	4.4	Müllentsorgung:1	3
5	GR	ÜNORDNUNG1	4
	5 1	Festsetzungen:	14

6	TEX	TEXTLICHER HINWEIS UND EMPFEHLUNGEN			
	6.1	Schutz des Mutterbodens	16		
	6.2	Schutzzonen längs von Ver- und Entsorgungsleitungen	16		
	6.3	Pflanzabstände von Fahrbahn im Siedlungsbereich	16		
	6.4	Lichtraumprofil bei Fahrstraßen	16		
	6.5	Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern oder Hecken	16		
	6.6	Beispiele für standortgerechte Bepflanzung	16		
	6.7	Terrassen	18		
	6.8	Allgemeine Empfehlungen zur Gestaltung der Baugrundstücke	18		
7	UM	WELTBERICHT & NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	20		
	7.1	Umweltbericht	21		
	7.2	Umweltbericht - Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen	23		
	7.3	Eingriffsermittlung:	24		
	7.4	Ausgleichsermittlung:	24		
	7.5	Ausgleichsflächenplanung:	24		
8	WE	ITERE ANMERKUNGEN ALLGEMEINER ART	25		
	8.1	Trinkwasserversorgung	25		
	8.2	Abwasserentsorgung	25		
	8.3	Dachdeckungen	25		
9	9 VERFAHRENSVERMERKE				
10	10 Anlagen				

I) PRÄAMBEL ZUM BEBAUUNGSPLAN NACH §30 ABS. 2 BAUGB.

Der Markt Freihung erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 5, 6, 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (GVBI. S.1353), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S.3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I. S. 1802) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 01.01.2022 **den Bebauungsplan** für das:

Baugebiet "An der Kirchstraße" in Freihung

im Bereich der Gemarkung Seugast:

Fl.-St.-Nrn. 1314; 1313 (Teilfläche); 1315 (Teilfläche); 1316(Teilfläche),

in der Fassung vom 29.11.2022 als

Satzung

Verfahrensart: Beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

Die Baugesetzbuch-Novelle und damit das "Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt" wurde am 12. Mai 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBI. Teil I Nr. 25, S. 1057 ff.) bekannt gemacht. Es trat damit einen Tag später, also am Samstag, 13. Mai 2017, in Kraft

Der § 13b BauGB eröffnet Städten und Gemeinden bei förmlicher Einleitung bis 31.12.2022 ein vereinfachtes,beschleunigtes Verfahren zur Überplanung von Außenbereichsflächen (Ortsrand) für den Wohnungsbau. Gemeinden können künftig Bebauungspläne mit einer Grundfläche bis zu 10.000 m² (durch das Hauptgebäude versiegelte Fläche) für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Der damit verbundene Vorteil besteht darin, dass das Erfordernis einer Umweltprüfung entfällt, die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) suspendiert ist, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB muss bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen. Da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren für die

Ausweisung des Baugebiets "An der Kirchstraße" in Freihung aufgrund der direkten Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen sowie einer max. überbaubaren Grundfläche durch das neue Baugebiet unter 10.000 m² gegeben sind, hat der Marktgemeinderat Freihung die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB mit integrierter Grünordnung für das Allgemeine Wohngebiet des Baugebietes "An der Kirchstraße" in Freihung beschlossen.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

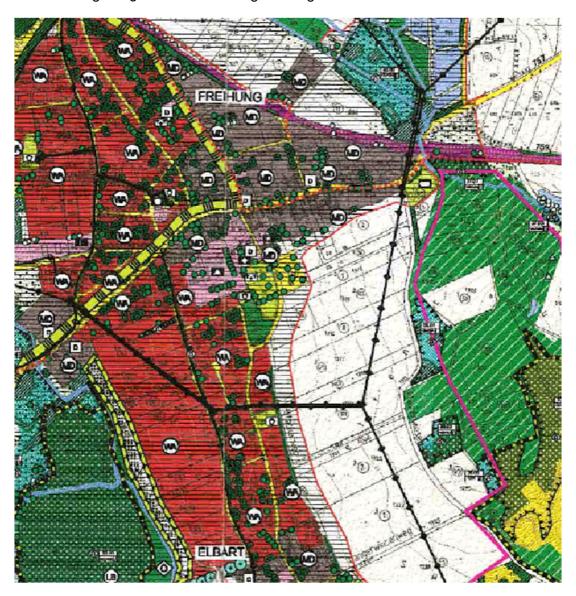
Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13b BauGB geregelt.

1 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzung

Das Gebiet des geplanten Bebauungsplanes ist im FN-/LP des Marktes Freihung als Flächen der Landwirtschaft bzw. Nichtaufforstungsflächen ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wurde mit Bescheid vom 03.08.2000 gem. § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt und ist seit dem 14.02.2001 wirksam.



1.2 Allgemeine Beschreibung des Gebietes und Begründung

Das ca.2,4ha große Gebiet liegt am süd-östlichen Ortsrand von Freihung, grenzt im Norden an den Ortsteil Elbart an. Das neue Baugebiet soll fehlendes Bauland für den Ortsteil Freihung im Markt Freihung bereitstellen.

Besondere, das Planungsrecht tangierende Festlegungen, z. B. naturschutzrechtlicher, wasserrechtlicher oder straßenbaulicher Art, liegen nicht auf dieser Fläche. Es liegt kein Bergbau oder Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze vor.

Die Grundstücke sind unbebaut und werden intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

Das geplante Baugebiet soll in offener Bauweise bebaut werden.

Der Bebauungsplan ist Teil einer im Flächennutzungsplan ausgewiesenen und konzeptionell überplanten Gesamtfläche.

Die Zufahrten zu den um das überplante Baugebiet herum liegenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind weiterhin gewährleistet.

Anfallendes Niederschlagswasser wird über ein zu errichtendes Mischkanalsystem gefasst und über ein im Planungsgebiet bereits vorhandenes kommunales Kanalsystem in die Kläranlage nach Freihung weitergeleitet.

Für die Kläranlage in Freihung ist eine Erneuerung und Erweiterung in Planung. Die Planung berücksichtigt bereits die im Markt Freihung geplanten Baugebiete.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der "Kirchstraße" ausgehend über neue Stichstraßen.

Da sämtliche kommunalen Baugrundstücke für den Ortsteil Freihung bebaut sind, kann der Markt Freihung diesbezüglichen Bedarf derzeit nicht bedienen. Aufgrund fehlender Baugrundstücke in Freihung soll die Ausweisung dieses Baugebietes die bauliche Weiterentwicklung von Freihung gewährleisten.

Dem städtebaulichen Charakter des ländlichen Ortes Freihung wird durch freistehende Einfamilienhäuser Rechnung getragen.

Die öffentliche Erschließung bzw. der Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist gewährleistet und jederzeit möglich.

1.3 Rechtsgrundlagen

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- BayNatG (Bayerisches Naturschutzgesetz)
- Satzungen des Marktes Freihung in der jeweils neuesten rechtsverbindlichen Fassung

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Einschließlich der Festsetzungen im Plan gilt folgendes:

2.1 Nutzungsart und "Maß der baulichen Nutzung"

- 2.1.1 WA (Allgemeines Wohngebiet) nach § 4, BauNVO.
- 2.1.2 Für Wohnbebauung gilt generell offene Bauweise.
- 2.1.3 Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,4
- 2.1.4 Geschoßflächenzahl (GFZ) max. 0,8

2.1.5 Zulässig sind nur Einzelhäuser.

Es sind pro Gebäude bis maximal drei Wohneinheiten zulässig. Die dritte Wohneinheit darf ausschließlich als Einliegerwohnung errichtet werden.

2.2 Baugrenzen

Für die Bebauung sind die Abstandsflächen nach Art. 6, BayBO einzuhalten.

2.3 Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude muss mind. zu einer Grundstücksgrenze parallel verlaufen.

Es werden keine Hauptfirstrichtungen festgesetzt.

2.4 Solarnutzung

Die Solarnutzung ist erwünscht.

2.5 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.

2.6 Stellplatznachweis

Stellplätze sind grundsätzlich entsprechend dem Bedarf (mind. 2 Stellplätze pro Wohneinheit) auf den Baugrundstücken selbst nachzuweisen.

2.7 Baukörpertypen

Hauptgebäude = II als Höchstzahl, E + D, E + 1,

Nebengebäude= I als Höchstzahl

Empfehlung: Aus Rücksicht auf die Oberpfälzer Landschaft sollten die Baukörper

hochrechteckige Grundrisse ohne wesentliche Vor- und Rücksprünge aufweisen. Die Fassaden sollten als sog. Lochfassaden (= hochrecht-

eckige Einzelbefensterung) ausgebildet werden.

2.8 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.

2.9 Duldungen

Die Aufstellung von Masten zur Straßenbeleuchtung und Kabelverteilerschränken auf Privatgrund ist zu dulden.

2.10 Geländeanpassungen / Stützmauern

Beim bestehenden Gelände handelt es sich um ein von Westen nach Osten deutlich abfallendes Gelände.

Im Zuge der Erschließung und Bebauung werden Geländeveränderungen (Auffüllungen) erforderlich.

Für Terrassen und Zufahrten sind Auffüllungen bis maximal 0,80 m gegenüber dem Urgelände zulässig

Geländeanpassungen sind bis max. 80 cm gestattet.

Stützmauern dürfen ebenfalls bis max. 80 cm errichtet werden.

2.11 Allgemeine Hinweise

Landwirtschaftliche Nutzflächen: Es wird darauf hingewiesen, dass im direkten Umfeld des Bebauungsgebietes die Grundstücke landwirtschaftlichen genutzt werden. Durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen kann es zu Emissionen (z. B. Geruch, Lärm oder Verkehrsaufkommen bei Erntearbeiten) kommen.

Alter Bergbau: Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund von "altem Bergbau" das Vorhandensein nicht risskundiger Grubenbaue nicht ausgeschlossen werden kann. Bei der Baugrunduntersuchung muss ein möglicher Altbergbau Berücksichtigung finden. Werden altbergbauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern (bzw. das zum Zeitpunkt der Feststellungen zuständige Bergamt) zu verständigen.

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Äußere Gestaltung der Gebäude:

3.1.1 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 Dachziegeleindeckungen zulässig, wobei die Oberflächen nicht als grelle, leuchtende Farbtöne bzw. spiegelnd 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.

3.1.2 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.

3.1.3 Gebäudehöhen:

Die Höhe der Gebäude, gemessen von der natürlichen (ursprünglichem Bestandsgelände) Geländeoberfläche, die durch Abgrabungen oder Anschüttungen 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 hangseitig: **6,00 m**

Wandhöhe talseitig: 7,00 m

c) Firsthöhe: (höchstes Gebäudemaß) 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.

Bei einem ebenen Gelände gilt grundsätzlich die hangseitige Wandhöhe. <u>Die bestimmende Geländeoberfläche</u> wird <u>im Zweifelsfall</u> vom Markt Freihung festgelegt.

3.2 Abstandsflächen:

3.2.1 Hauptgebäude:

Die Abstandsflächen der Hauptgebäude sind entsprechend Art. 6, BayBO einzuhalten. Eine maßvoll verdichtete Bebauung wird durch Festsetzungen sichergestellt.

3.2.2 Nebengebäude:

Die Abstandsflächen von Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind entsprechend Art. 6, BayBO einzuhalten. Eine maßvoll verdichtete Bebauung wird durch Festsetzungen sichergestellt.

3.3 Einfriedungen:

3.3.1 Zu öffentlichen Flächen angrenzend:

Einfriedungen sind bis maximal 1,50 m zulässig.

Sockel dürfen errichtet werden.

Bereits bestehende Einfriedungen fallen unter Bestandsschutz.

3.3.2 An privaten Flächen angrenzend:

Zulässig sind Einfriedungen wie unter Punkt 3.3.1.

3.4 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 m² (Art. 63, Abs. 15, BayBO).

Bei Leuchtreklame sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

4 **ERSCHLIESSUNG**

4.1 Verkehr:

Das Gebiet wird von der Kirchstraße in Freihung aus erschlossen.

4.2 Kanalanschluss:

Die Abwasserentsorgung wird über einen teilweise neu zu erstellenden öffentlichen Kanal gewährleistet und soll als Mischsystem errichtet werden.

Für die Einleitung sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Wasser:

Der Wasseranschluss ist kurzfristig über das Netz des Marktes Freihung möglich.

4.3 Stromversorgung:

Die Stromversorgung kann seitens der Bayernwerk AG sichergestellt werden.

4.4 Müllentsorgung:

Die Müllentsorgung ist sichergestellt durch die Abfall- und Wertstoffentsorgung des Landkreises Amberg-Sulzbach.

5 **GRÜNORDNUNG**

5.1 Festsetzungen:

5.1.1 Pflanzverordnung öffentlicher Bereich

Keine.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Straßenbäume stellen eine Empfehlung dar, die ggf. auf die örtlichen Bedürfnisse (Zufahrten etc.) abzustimmen sind.

5.1.2 Pflanzverordnung Privatbereich

Keine.

Die Empfehlung von Hausbäumen (Obstbäume oder heimischer kleinkroniger Laubbaum [Artenauswahl und Qualität (siehe Plan)] je Grundstück schafft Leitlinien zwischen privatem und öffentlichem Bereich. Die zu pflanzenden Bäume unterstützen den dörflichen Charakter und prägen den Straßenraum. Aus diesem Grund ist es wünschenswert Hausbäume im Vorgarten – dem Hauseingang zugeordnet – zu pflanzen. Der genaue Standort, Art und Anzahl sind nicht vorgegeben und richtet sich nach der Gebäudestellung.

Entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft (siehe Planeintrag) sollen <u>keine</u> <u>standortfremden</u> Gehölze angepflanzt werden.

5.1.3 Bodenversiegelung

In dem Baugebiet tragen, abgesehen von den geplanten Gebäuden, auch die befestigten Straßen, Wege und Grundstückszufahrten zur Bodenversiegelung bei. Hierbei wird nicht nur die Grundwasserneubildung verringert, sondern auch die Kanalisation belastet und der Abfluss in die Gewässer verschärft.

Aus diesen Gründen <u>müssen</u> die Gehwege und Hauszufahrten aus <u>wasserdurchlässigen Belägen</u>, wie Rasengittersteinen oder mind. Pflasterbelägen, hergestellt werden. Bei versickerungsfähigem Untergrund muss das Niederschlagswasser über Sickeranlagen (Schächte, Gräben mit Schotter oder Kiesfüllung) dem Untergrund zugeführt werden, Terrassen sind hiervon ausgenommen.

Die folgenden Hinweise sind zu beachten:

Die Festsetzungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) vom 1. Januar 2000 zuletzt durch § 1 Nr.

- 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBI. S. 286) geändert, ist zu beachten und einzuhalten.
- Dritte dürfen nicht beeinträchtigt werden. D.h. Versickerungsanlagen dürfen nicht unmittelbar an Grundstücksgrenzen angelegt werden, um eine Überflutung des Nachbargrundstückes zu vermeiden.

5.1.4 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Bestehende Bäume und Sträucher sind weitestgehend zu erhalten. Insbesondere sind während der Baumaßnahmen Sicherheitsmaßnahmen zu treffen, um jegliche Beeinträchtigung zu vermeiden.

Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen: Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur im Winterhalbjahr (vom 01.10. bis 28.02.) abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden. Dies gilt auch in Baugebieten. Es sind im Sommerhalbjahr in einem Hausgarten nur schonende Form- und Pflegeschnitte, die zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen und der Gesunderhaltung der Bäume dienen, erlaubt, und dies nur dann, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

6 TEXTLICHER HINWEIS UND EMPFEHLUNGEN

6.1 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

6.2 Schutzzonen längs von Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Schutzzonen entlang von Ver- und Entsorgungsleitungen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.

6.3 Pflanzabstände von Fahrbahn im Siedlungsbereich

Bäume müssen einen seitlichen Abstand von der Fahrbahn von mind. 2,00 m haben. Bei Sträuchern und Bodendeckern richtet sich der seitliche Mindestabstand nach ihrer Wuchsform, jedoch min. 50 cm.

Weitergehende gesetzliche Bestimmungen bezüglich der Pflanzabstände sind voranging zu beachten.

Die gesetzlich geforderten Lichtraumprofile sind in allen Fällen einzuhalten.

6.4 Lichtraumprofil bei Fahrstraßen

Die obere Begrenzung des Lichtraumprofils ist mit 4,50 m einzuhalten.

6.5 Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern oder Hecken

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern oder Hecken ist das Bay. Ausführungsgesetz zum "Bürgerlichen Gesetzbuch" (AGBGB) Art. 47 – 52 zu beachten.

6.6 Beispiele für standortgerechte Bepflanzung

Als Beispiel für standortgerechte Bepflanzung der Grundstücke werden folgend aufgeführte Baum- und Straucharten genannt:

a) Großbäume:

Acer platanoides (Spitzahorn)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Quercus robur (Stieleiche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Tilia platyphylos (Sommerlinde)

Ulmus glabra (Bergulme)

Betulla pendula (Birke) trockener Standort
Pinus sylvestris (Waldkiefer) trockener Standort

Abies alba (Weißtanne)

Quercus patreae (Traubeneiche) trockener Standort

Ulmus carinifolia (Feldulme)

Bei allen Ortsrandgestaltungen sollte ein naturnaher Randcharakter angestrebt werden.

Besonders gut geeignet: Linde und Kastanie

Obstbäume und Wildobstarten

Nussbaum Holunder Haselnuss

Beerensträucher

Geeignete Ziergehölzer: Flieder

Kornelkirsche

b) Kleinbäume

Acer campestre (Feldahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Prunus avium (Wildkirsche)

Pyrus communis (Wildbirne)

Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Obstbäume Hochstamm, alte bewährte Sor-

ten

Malus sylvestris (Holzapfel) trockener Standort
Sorbus torminalis (Elsbeere) trockener Standort
Sorbus graeca (Pannonische Vogelbeere) trockener Standort

c) Sträucher:

Cornus sanguinea (Hartriegel) trocken/warmer Standort

Corylus avellana (Hasel)

Crateagus laevigata (zweigriffeliger Weißdorn) trockener Standort Crateagus monogyna (eingriffeliger Weißdorn) trockener Standort

Eunomys eurpaeus (Pfaffenhütchen)

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Prunus spinosa (Schlehe)

Rosa canina (Hundsrose)

Rosa rubiginosa (Weinrose)

Rubus fruticosus agg. (Brombeere)

Rubus ideaeus (Himbeere)

Daphne mezereum (Seidelbast)

Ligustrum vulgare (Liguster) trockener Standort

Ribes ua-crispa (Wilde Stachelbeere)

Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)

Rosa arensis (Kriechende Rose)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

trockener Standort trockener Standort

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Salix caprea (Salweide)

d) Kletterpflanzen:

Hedera helix (Efeu)

Clematis vitalba (Waldrebe)

Partgenocissus tricuspidata reitchii (Wilder Wein)

Polygonium (Knöterich)

6.7 Terrassen

Zulässig sind nur Terrassierungen, wenn die Böschung sich dem natürlichen Gelände anpassen und sie sich in Material, Maß, Form und Verhältnis der Gesamtanlage unterordnet. Trockenmauern sind zulässig.

6.8 Allgemeine Empfehlungen zur Gestaltung der Baugrundstücke

Einschließlich der bereits vorher ausgeführten Festsetzungen und Empfehlungen sollten sich die künftigen Bauwerber noch an folgendem Leitfaden orientieren:

a) <u>Gebäude:</u>

Verwendung von Baustoffen, deren Herstellung, Benutzung und Entsorgung ökologisch unbedenklich sind.

Ausbildung klarer Baukörper ohne unnötige Vor- und Rücksprünge zur Einsparung von Heizenergie; Anbauten ordnen sich dem Hauptgebäude unter.

Bei Zäunen, Balkonen und Schalungen sollte auf Holzschutzmittel verzichtet werden; die Lebensdauer kann auch durch Verwendung von Eichen-, Lärchen- oder Kiefernholz erhöht werden.

Verwendung von Regenwasserzisternen für Brauchwasser und zur Gartenbewässerung (Die Satzungen des Marktes Freihung sind dabei zu beachten) wird empfohlen.

b) Freiflächen

Es wird empfohlen, Bereiche für Naturgärten zu schaffen.

Bei größeren Gärten sollen Obstwiesen anlegt werden.

Fassadenbegrünung ist erwünscht.

7 <u>UMWELTBERICHT & NATURSCHUTZRECHTLICHE EIN-</u> GRIFFSREGELUNG

Bei der vorliegenden Bebauungsplansatzung handelt es sich um eine Grundfläche (GF) von ca. 24000 m².

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Bauland wird entsprechend den Zielen des Regional- und Flächennutzungsplanes zu Verfügung gestellt.

Darstellung der einschlägigen Fachgesetzte und Fachpläne

Bei der Änderung und Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes zusammen mit dem Naturschutz und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Zudem hat nach §1 a Abs. 3 BauGB in der Regel für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft ein entsprechender Ausgleich zu erfolgen.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben werden für den vorliegenden Fall die Verfahren zur Umweltabschätzung mit der

- Umweltbericht mit allgemeiner Umweltverträglichkeitsprüfung (es besteht keine UVP- Pflicht),
- naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung,
- Artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP- Prüfung),
- Flora-Fauna-Habitats-Verträglichkeitsprüfung (ABSP Prüfung)

zusammenfassend betrachtet und in das Bauleitplanverfahren integriert.

Sofern notwendig, erfolgt die Betrachtung über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft".

Für Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB kann die bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden und deren Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum 31. Dezember 2024 gefasst wird eröffnet der neue § 13b BauGB Städten und Gemeinden ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren zur Überplanung von Außenbereichsflächen (Ortsrand) für den Wohnungsbau.

Es ist geplant das Verfahren nach § 13b BauGB durchzuführen.

21

Unabhängig von der nicht bestehenden Notwendigkeit zur Eingriffsermittlung wurden

die wesentlichen zu erwartenden Auswirkungen im Rahmen einer allgemeinen Um-

weltprüfung untersucht um mögliche Einflüsse des städtebaulichen Vorhabens auf

folgende Schutzgüter geprüft:

Schutzgut Arten und Lebensräume

Schutzgut Boden

• Schutzgut Wasser

Schutzgut Klima

Schutzgut Landschaftsbild

7.1 Umweltbericht

Zur Einordnung der beschriebenen Fläche können zu den o. a. Schutzgütern folgende

Aussagen getroffen werden.

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet

(WA) geplant und ausgewiesen.

Für das Bebauungsplanvorhaben besteht nach Anlage 1, Nummer 18.7.1 des Geset-

zes über die Umweltverträglichkeit, keine unmittelbare UVP-Pflicht. Ebenfalls besteht

keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls da sich der Flächenanteil, der von neuen

Anlagen überdeckt wird unterhalb des Größenwertes von 20.000 m² bis 100.000 m²

befindet

7.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume:

Das Baugebiet entsteht auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünland- und Acker-

landflächen, d. h. es liegen Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft

vor. Bezüglich der Naturausstattung innerhalb des Planungsgebietes liegen im Arten-

und Biotopschutzprogramm (ABSP Landkreis Amberg-Sulzbach) keine Daten vor.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Biotopflächen.

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Flora- Fauna- Habitat- Gebietes. Eine

Verträglichkeitsprüfung ist somit entbehrlich.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit werden die Lebensräume der Tiere und Pflanzen

nicht zerstört.

Bewertung: Kategorie I, geringe Erheblichkeit

7.1.2 Schutzgut Boden:

Lehmiger bindiger Boden. Es sind keine Vorkommen von Altlasten im

Planungsgebiet bekannt. Die Böden haben keine Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Eine Baugrunduntersuchung liegt noch nicht vor.

Auswirkungen: Das Maß der baulichen Nutzung beträgt im WA 0,4 GRZ.

Der Versiegelungsgrad soll durch geeignete Maßnahmen begrenzt werden. Gebote hinsichtlich der Flächenvoll-versiegelung und der Hinweis auf Versickerung sollen die Negativentwicklung der Bebauung mindern.

Bewertung: Kategorie: I, mittlere Erheblichkeit

7.1.3 Schutzgut Wasser:

Es findet keine dauerhafte Absenkung des Grundwassers statt.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet.

Flächen ohne Versickerungsleistung sollen vermieden werden.

Bewertung: Kategorie I, geringe Erheblichkeit

7.1.4 Schutzgut Luft/Klima:

Fläche am Ortsrand, mit Anschluss an bestehende Bebauung mit kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen. Genauere Daten liegen dazu nicht vor.

Auswirkung: Der Bebauungsplan führt zu entsprechenden siedlungsüblichen Kfz- Verkehr.

Bewertung: Kategorie I, geringe Erheblichkeit

7.1.5 Schutzgut Orts-/Landschaftsbild:

Die Fläche liegt an einem ländlichen Ortsrand im Bereich landwirtschaftlich genutzter Flächen. Sie grenzt an eine bestehende Wohnbebauung an. Die Ausbildung eines geeigneten städtebaulichen Abschlusses durch die Festsetzung der Geschossigkeit und Bauwerkshöhe ist berücksichtigt. Das Baugebiet beeinträchtigt keine exponierte, kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Bereiche oder Elemente. Für die Einbindung in die Landschaft sind Maßnahmen vorgesehen.

Auswirkungen: Das Landschaftsbild wird beeinträchtigt.

Bewertung: Kategorie I, geringe Erheblichkeit

7.2 Umweltbericht - Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Lage des Baugebietes ist keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sollen durch festgelegte Maßnahmen (Vermeidungsund Ausgleichsmaßnahmen) kompensiert werden.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für befestigte Flächen
- Naturnahe Gestaltung privater und öffentlicher Grünflächen unter Verwendung standortheimischer Gehölzarten (Artenliste gemäß Begründung)
- Beschränkung der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Reduziertes Maß der baulichen Nutzung und Festsetzungen zur unbebauten Fläche.
- Festlegung der GRZ auf max. 0,4
- Differenzierter städtebaulicher Entwurf zur Vermeidung der Riegelbildung.
- Festsetzungen zur Sicherung unbebauter Flächen.
- Schaffung klimafördernder Strukturen (Gehölze)
- Verminderung der Bewirtschaftungsintensität
- Integrierte Grünordnung, Ortsrandbegrünung

Zusammenfassung:

Der Markt Freihung plant aufgrund fehlender öffentlichen Baulandflächen und der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen in Freihung ein Wohngebiet durch Aufstellung eines Bebauungsplanes auszuweisen.

Es ist Beabsichtigt dadurch einen Teil des örtlichen Bedarfs zu decken.

Im Gebiet sind für die aufgeführten Schutzgüter Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Umweltbelange im städtebaulichen Konzept berücksichtigt.

Der Ausweisungsstandort ist mit dem Flächennutzungsplan vereinbar.

Es ist geplant das Verfahren nach § 13b BauGB durchzuführen.

Für das Bebauungsplanvorhaben besteht nach § 13b BauGB keine unmittelbare Ausgleichspflicht.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

7.3 Eingriffsermittlung:

Bestand: Die Flächen sind derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

Weder im Plangebiet selbst noch in Umgriff des Plangebietes sind Gewässerstrukturen vorhanden.

Hinsichtlich der o. g. Schutzgüter sind die Versiegelung und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild mäßig relevant.

Für das Bebauungsplanvorhaben besteht nach § 13b BauGB keine unmittelbare Ausgleichspflicht.

Im Konzept werden allgemeine Empfehlungen im öffentlichen und privaten Bereich des Baugebietes getroffen.

7.4 Ausgleichsermittlung:

Für das Bebauungsplanvorhaben besteht nach § 13b BauGB keine Ausgleichspflicht.

7.5 Ausgleichsflächenplanung:

Für das Bebauungsplanvorhaben besteht nach § 13b BauGB keine Ausgleichspflicht.

8 WEITERE ANMERKUNGEN ALLGEMEINER ART

8.1 Trinkwasserversorgung

Der Markt Freihung gewährleistet im Rahmen seiner gesetzlichen Verpflichtung die Trinkwasserversorgung für das geplante Baugebiet sowohl in quantitativer als auch qualitativer Sicht.

8.2 Abwasserentsorgung

Der Markt Freihung gewährleistet im Rahmen seiner gesetzlichen Verpflichtung die Abwasserentsorgung für das geplante Baugebiet.

8.3 Dachdeckungen

Grundsätzlich sollen keine unbeschichteten Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen Verwendung finden, da ansonsten weitergehende Anforderungen an die Behandlung des Niederschlagwassers zu richten sind (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV).

9 <u>VERFAHRENSVERMERKE</u>

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 Marktge- meinderat			
vom: bis:	Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Abs. 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			
am:	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Stellungnahme innerhalb 1 Monats). Der Abgabetermin wurde auf den festgelegt.			
am:	Billigungs- und Auslegungsbeschluss ggf. Einarbeiten von Anregungen und Bedenken			
vom: bis:	ggf. erneute Beteiligung der Bürger (Frist mind. zwei Wochen)			
vom: bis:	ggf. erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 Abs. 4 BauGB			
Art: vom: bis:	Alternativ zu einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Er- örterung (grau) kann der Markt Freihung im Verfahren nach § 13 b auf eine förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange verzichten und auf andere Art und Weise die Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gewähren.			
am:	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:	Inkrafttreten: Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde amortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.			

Die Marktgemeinde Freihung erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 8, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch §2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBI. S.375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S.3786) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 22.03.2018 diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Verfahrensart: Beschleunigtes Verfahren gem. §13b BauGB

Der Bebauungsplan besteht aus Begründung, Planteil und Festsetzungen.

Ausgefertigt: Freihung, den	Markt Freihung, 1	1. Bürgermeister Uwe Köni	ia

Aufgestellt: Freihung, am 29.11.2022

Geändert und ergänzt: Freihung, am

Freihung, den.....

Heinrich Schwirzer, Architekt.....

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO 🧩						
Freihung, den						
Markt Freihung, 1. Bürgerme	eister Uwe König					
Bearbeitung:	ARCH	ITEKTUR <mark>BÜRO</mark>				
		SCHWIRZER				
Architekturbüro Schwirzer, I	Marktstraße 1, 92271 Freihung					
Tel. 09646 8098120	email: info@schwirzer.net	www.schwirzer.net				

10 Anlagen

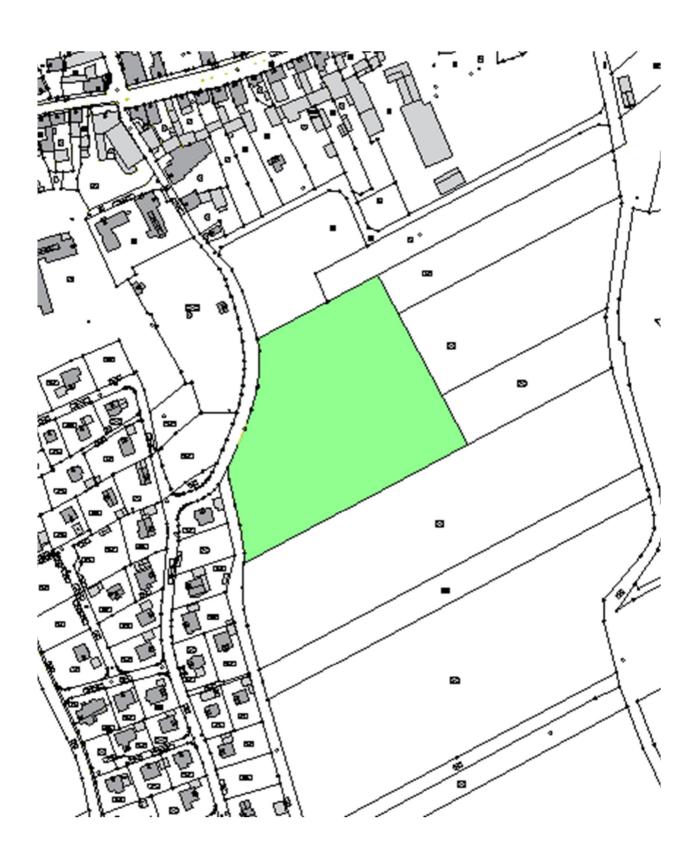
Anlage 1: Luftbildausschnitt Freihung "An der Kirchstraße" (ohne Maßstab)



Anlage 2: Luftbildausschnitt Freihung "An der Kirchstraße" (ohne Maßstab)



Anlage 3: Lageplan: Bebauungsplanentwurf Freihung "An der Kirchstraße" ohne Maßstab



Anlage 4: Bebauungsplanentwurf Freihung "An der Kirchstraße"

