

# Markt Freihung



Bebauungs- und Grünordnungsplan:

## Baugebiet Seugast

“Zierlohe”

Auftraggeber:

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

Planung:

Architekturbüro Schwirzer – Marktstraße 1– 92271 Freihung

## Satzung (1. Änderungssatzung)

Verfahrensart: Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Der Bebauungsplan besteht aus Begründung, Planteil und Festsetzungen

Verfahrensstand:

Änderungsbeschluss zur B – Plansatzung vom 28.03.2024

Entwurf vom 20.11.2025

## **Inhaltsverzeichnis**

1	ALLGEMEINE BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG .....	5
1.1	Planungsrechtliche Voraussetzung .....	5
1.2	Allgemeine Beschreibung des Gebietes und Begründung .....	5
1.3	Rechtsgrundlagen .....	9
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	10
2.1	Nutzungsart und „Maß der baulichen Nutzung“ .....	10
2.2	Baugrenzen .....	10
2.3	Firstrichtung .....	10
2.4	Solarnutzung .....	10
2.5	Stauraum vor Garagen .....	10
2.6	Stellplatznachweis .....	10
2.7	Baukörpertypen .....	11
2.8	Befreiungen .....	11
2.9	Duldungen .....	11
2.10	Geländeanpassungen / Stützmauern .....	11
2.11	Allgemeine Hinweise .....	11
3	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	17
3.1	Äußere Gestaltung der Gebäude: .....	17
3.2	Abstandsflächen: .....	18
3.3	Einfriedungen: .....	18
3.4	Außenwerbung und Reklame: .....	18
4	ERSCHLIESSUNG .....	19
4.1	Verkehr .....	19
4.2	Kanalanschluss .....	20
4.3	Wasserversorgung .....	21
4.4	Stromversorgung .....	21
4.5	Müllentsorgung .....	21
5	GRÜNORDNUNG .....	22

5.1	Festsetzungen.....	22
6	TEXTLICHER HINWEIS UND EMPFEHLUNGEN.....	24
6.1	Schutz des Mutterbodens.....	24
6.2	Schutzzonen längs von Ver- und Entsorgungsleitungen.....	24
6.3	Pflanzabstände von Fahrbahn im Siedlungsbereich .....	24
6.4	Lichtraumprofil bei Fahrstraßen.....	24
6.5	Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern oder Hecken.....	24
6.6	Beispiele für standortgerechte Bepflanzung .....	24
6.7	Terrassen.....	26
6.8	Allgemeine Empfehlungen zur Gestaltung der Baugrundstücke .....	26
7	UMWELTBERICHT & NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG .....	28
7.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	28
7.2	Umweltbericht .....	32
7.3	Umweltbericht - Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen .....	44
7.4	Eingriffsermittlung .....	48
7.5	Ausgleichsermittlung .....	48
7.6	Ausgleichsflächenplanung:.....	48
8	WEITERE ANMERKUNGEN ALLGEMEINER ART.....	49
8.1	Trinkwasserversorgung .....	49
8.2	Abwasserentsorgung.....	49
8.3	Dachdeckungen .....	49
9	VERFAHRENSVERMERKE .....	50
10	Anlagen .....	54

## 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 (BGBl. I S 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (GVBl. S.1353), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. 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 "Zierlohe" in Seugast**

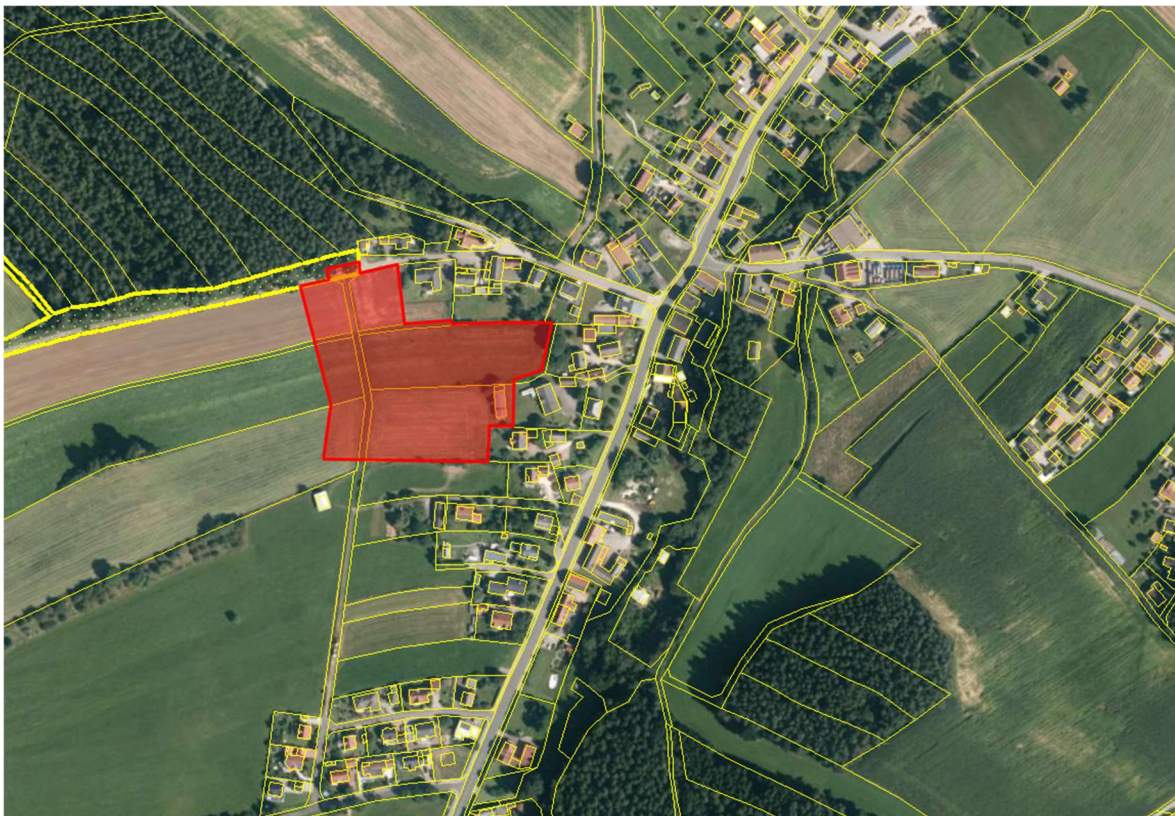
im Bereich der Gemarkung Seugast:

Fl.-St.-Nrn. 9/3,4 (Teilfläche) 158/2, 161, 164 (Teilfläche), 165 (Teilfläche), 158, 163 (Teilfläche) und 167 (Teilfläche)

in der Fassung vom 29.11.2022 als

## **Satzung**

**Verfahrensart: Verfahren gem. §13 BauGB - Vereinfachtes Verfahren**



Übersichtskarte mit Umgriff - Satzungsgebiet (rot-markiert) – Ausschnitt aus Bayern Atlas Plus – ohne Maßstab

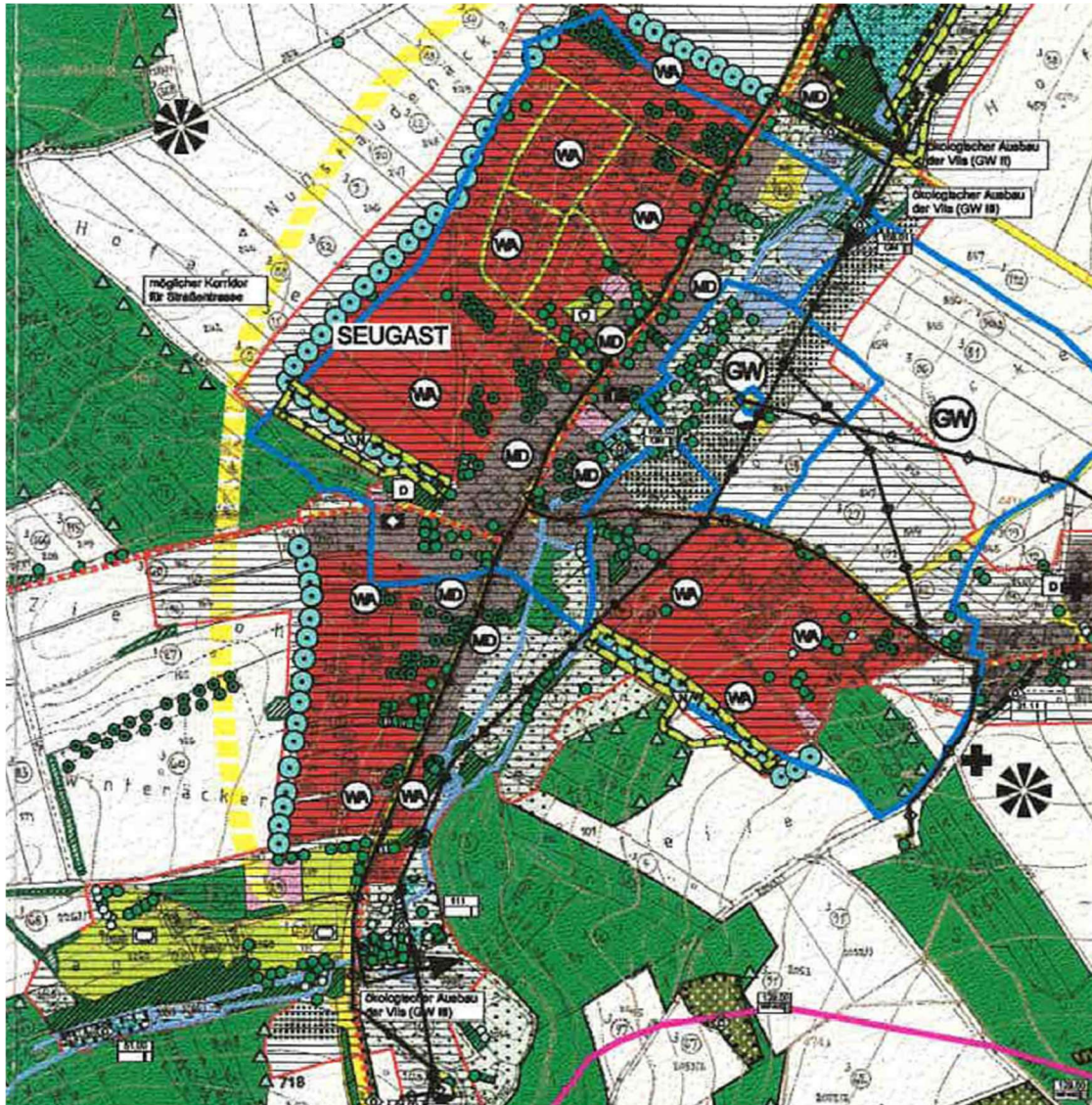


# 1 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG

## 1.1 Planungsrechtliche Voraussetzung

Das Gebiet des geplanten Bebauungsplanes ist im FN-/LP des Marktes Freihung als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Dorfgebiet (MD) 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

Die Bevölkerungszahlen im Markt Freihung stagnieren seit ca. 20 Jahren, gleichzeitig nimmt der Altersdurchschnitt der Freihunger-Bürger stetig zu. Ein ganz entscheidender Grund für diese Entwicklung ist, dass vom Markt Freihung über sehr lange Zeit keine Baugebiete ausgewiesen wurden. Es war im Markt Freihung zwei Jahrzehnte lang nicht

möglich, über den Gebäudebestand die Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen und/oder für den Neubau der dazu notwendigen Gebäude bedarfsgerecht neues Bauland auszuweisen.

Um die Potentiale der Innenentwicklung zu prüfen und ggf. zu nutzen, wurde zusammen mit weiteren benachbarten Gemeinden (AOVE) bereits 2019 ein Vitalitätscheck für Freihung durchgeführt (der Bericht dazu kann beim Markt Freihung eingesehen werden).

Weitere aktive Versuche die Möglichkeiten zur Nutzung des Bestandes zu optimieren, hat der Markt Freihung bereits in den Jahren 2016 und 2020 gestartet und im gesamten Gemeindegebiet eine schriftliche Eigentümerbefragung durchgeführt.

Trotz intensiver Bemühungen durch den Markt Freihung und eines eigens dafür eingesetzten Innenentwicklungsmanagers (AOVE), ist es nicht gelungen, nachgefragten Wohnraum (im Gemeindegebiet) im erforderlichen Umfang zur Verfügung zu stellen.

Der im Markt Freihung vorhandene Gebäude- und verfügbare Wohnraumbestand kann die vorhandene Nachfrage an Wohnraum seit Jahren nicht decken. Jegliche Bereitstellung von Bauland scheiterte bisher regelmäßig an der Verfügbarkeit von geeigneten Flächen (da entweder keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer oder eine im Markt Freihung immer wieder festzustellende Bleibelastung auf den Grundstücken vorlag).

Der Markt Freihung kann dadurch seit Jahren weder der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum, noch der Nachfrage nach Bauland gerecht werden.

Seit dem Aufstellungsbeschluss für die Baugebiete Freihung „Kirchstraße“ und Seugast „Zierlohe“ sind bereits über 40 Vormerkungen (Kaufanfragen) von Bauwerbern (überwiegend junge Familien) beim Markt Freihung eingegangen.

Ohne die Ausweisung neuer, z. B. der beiden in Planung befindlichen Baugebiete können den Bauwerbern im Markt Freihung keine zu bebauenden gemeindlichen Grundstücke zur Verfügung gestellt werden.

Der Markt Freihung verfügt z. Z. im kompletten Gemeindegebiet über keinen einzigen veräußerbaren Bauplatz.

Die in Privateigentum befindlichen bebaubaren Grundstücke, Brachflächen und Baulücken sind (trotz mehrfach durchgeführter, offensiver gemeindlicher Bewerbung) nicht oder nur in seltenen Ausnahmefällen marktverfügbar.

Entgegen des im „Demographischen Spiegel für Bayern“ vom Bayerischen Landesamt für Statistik prognostizieren leichten Bevölkerungsrückganges (Stand 2019 – 2466 Einwohner; Prognostiziert für 2022 – 2450 Einwohner) für Freihung, liegt eine spürbar steigende Tendenz (Stand 31.12.2022- 2577 Einwohner) bei den Bevölkerungszahlen vor.

Neben diesen mit Erstwohnsitz gemeldeten Bürgern haben noch ca. 300 weitere Bürger (nicht meldepflichtige und daher nicht registrierte US-Bürger bzw. NATO-Mitarbeiter) ihren Wohnsitz in Markt Freihung. Auch diese Mitbewohner erhöhen den Handlungsdruck auf dem Wohnungsmarkt der Gemeinde.

Nachdem die Anfragen der, vor allem jungen, bisher noch ortsansässigen Gemeindebürger nach Bauland anhaltend groß sind, sich aufgrund von Wohnraummangel aber auch erste Anzeichen von Abwanderung erkennen lassen, sieht sich der Markt Freihung veranlasst, hier aktiv entgegenzuwirken.

Durch die Ausweisung von Bauland möchte der Markt Freihung diesem in nächster Zukunft absehbaren und wohl auch vermehrt (weil bisher alternativlos) auftretenden Trend einer Abwanderung entgegenwirken und zumindest den mit dem Ort verwurzelten Personen die Möglichkeit zur Errichtung ihres Wohngebäudes und damit einer Bleibe im Markt Freihung zu eröffnen.

Da es dem Markt Freihung, nach Jahrzehnten und schwierigen Grundstücksverhandlungen wieder einmal gelungen ist, geeignete (insbesondere auch ohne gefährdende Bleibelastung) Flächen für Bauland zu erwerben, wurde hierfür der vorliegende Bebauungsplan entwickelt und auf den Bedarf abgestimmt.

Die Grundstücksgrößen sind ortstypisch (etwas kleiner), sie sind dem örtlichen Kontext und der Nachfrage angepasst.

Die größeren Grundstücke sollen mitunter ungünstige Topographien oder Grundstückszuschnitte ausgleichen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke über 900 m<sup>2</sup> sind nicht im Besitz des Marktes Freihung. Die Flächen wurden aufgenommen, um Grundstückserwerbe zu realisieren (z. B. Einbehalt für Eigenbedarf als Forderung ehem. Grundstückseigentümer), um eine wirtschaftliche lückenlose Bebauung zu ermöglichen und um eine einseitige Erschließung der gemeindlichen Grundstücke zu vermeiden.

Für das gesamte Baugebiet sind neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen.

Doppelhäusern sind zwar nicht ortsüblich, sind aber zum Zwecke der Flächeneinsparung gestattet. Für jede Gebäudeeinheit sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig. Wobei die dritte Wohneinheit ausschließlich als Einliegerwohnung zulässig ist.

Neben der Ausweisung von neuem Bauland versucht der Markt Freihung auch weiterhin über die Nutzung von Baulücken, Brachflächen, Nachverdichtung, etc. dem Mangel an Wohnraum entgegen zu wirken.

In Einzelfällen konnte durch Revitalisierung neuer Wohnraum im Bestand geschaffen und das Ortsinnere aufgewertet werden.

Um die Innenentwicklung noch effizienter voranzubringen, wurde gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft Obere Vils – Ehenbach (AOVE e. V.) ein Innenentwicklungsmanager in Vollzeit eingestellt und eine gemeinsame Erklärung zur Innenentwicklung und zum Flächenmanagement beschlossen. Die AOVE - Erklärung zur Innenentwicklung und Stellungnahme des Innenentwicklungsmanager können beim Markt Freihung eingesehen werden.

Das ca. **1,85 ha große Gebiet** liegt am westlichen Ortsrand von Seugast und soll fehlendes Bauland für den Ortsteil Seugast 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 Abwasser wird über ein zu errichtendes Trenn- bzw. Mischkanalsystem gefasst und über ein im Anschluss an das 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 „Kirchgasse“ ausgehend über neue Stichstraßen.

Da wie bereits angeführt, sämtliche kommunalen Baugrundstücke für den Ortsteil Seugast bebaut sind, kann der Markt Freihung diesbezüglichen Bedarf derzeit nicht bedienen. Aufgrund fehlender Baugrundstücke im Ortsteil Seugast soll die Ausweisung dieses Baugebietes die bauliche Weiterentwicklung von Seugast und des Marktes Freihung gewährleisten.

Dem städtebaulichen Charakter des ländlichen Ortes Seugast wird durch freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser Rechnung getragen.



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

Die Änderung (1. Änderung) erfolgt, um Erkenntnisse aus weiterführenden Planungen (z. B. Wasserrecht, Erschließungsrecht, Erschließungsplanung etc.) in der gebotenen Weise zu berücksichtigen.

Die Grundzüge der Planung bleiben dabei unberührt.

Die Voraussetzung für die Anwendung des Vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) sind gegeben.

### 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. 0,3**

**2.1.4 Geschoßflächenzahl (GFZ) max. 0,8**

**2.1.5 Zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser.**

Es sind pro Gebäudeeinheit 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.

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 Freihung) Flächen übernommen.

### **2.3 Firstrichtung**

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

### **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 (= hochrechteckige 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 Süden nach Norden 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 Ur-gelände zulässig

Geländeanpassungen sind bis max. 80 cm gestattet.

Stützmauern dürfen ebenfalls bis max. 80 cm errichtet werden.

Es dürfen keine Geländeanpassungen / Stützmauern errichtet werden, die für Dritte zu Beeinträchtigungen führen können. Die Schutzstreifen und wassersensible Bereiche sind dabei besonders zu betrachten.

## 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.

**Bodenuntersuchungen:** Die notwendigen Bodenuntersuchungen wurden durchgeführt. Risiken für die geplante Nutzung können aus den Untersuchungsergebnissen nicht abgeleitet werden. Der Untersuchungsbericht kann beim Markt Freihung eingesehen werden.

Weitere Bodenuntersuchungen bzw. -Gutachten zur z. B. Baugrundbeurteilung sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und örtlichen Besonderheiten eigenverantwortlich durchzuführen.

**Aushub:** Sollten darüber hinaus bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

**Bodendenkmäler:** Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 BayDSchG in ihrem der-zeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Auf die Meldepflicht und die sonstigen Vorschriften des Art. 8 DSchG wird ausdrücklich hingewiesen. Demnach sind bei Funden unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde (LRA Amberg-Sulzbach, und/oder der zuständige Kreisheimatpfleger zu verständigen.

**Truppenübungsplatz / Militärische Immissionen / Schießlärm:** Im Einwirkungs-bereich des geplanten Baugebietes befindet sich der US-Truppenübungsplatzes Grafenwöhr. Es ist mit militärischen Immissionen durch Schießlärm zu rechnen. Die US-Streitkräfte sind aufgrund ihrer besonderen Rechtsstellung nicht verpflichtet, den militärischen Übungsbetrieb zur Vermeidung von Beeinträchtigungen einzuschränken. Beschwerden und/oder Ersatzansprüche bezüglich der auf den überplanten Bereich ein-wirkenden

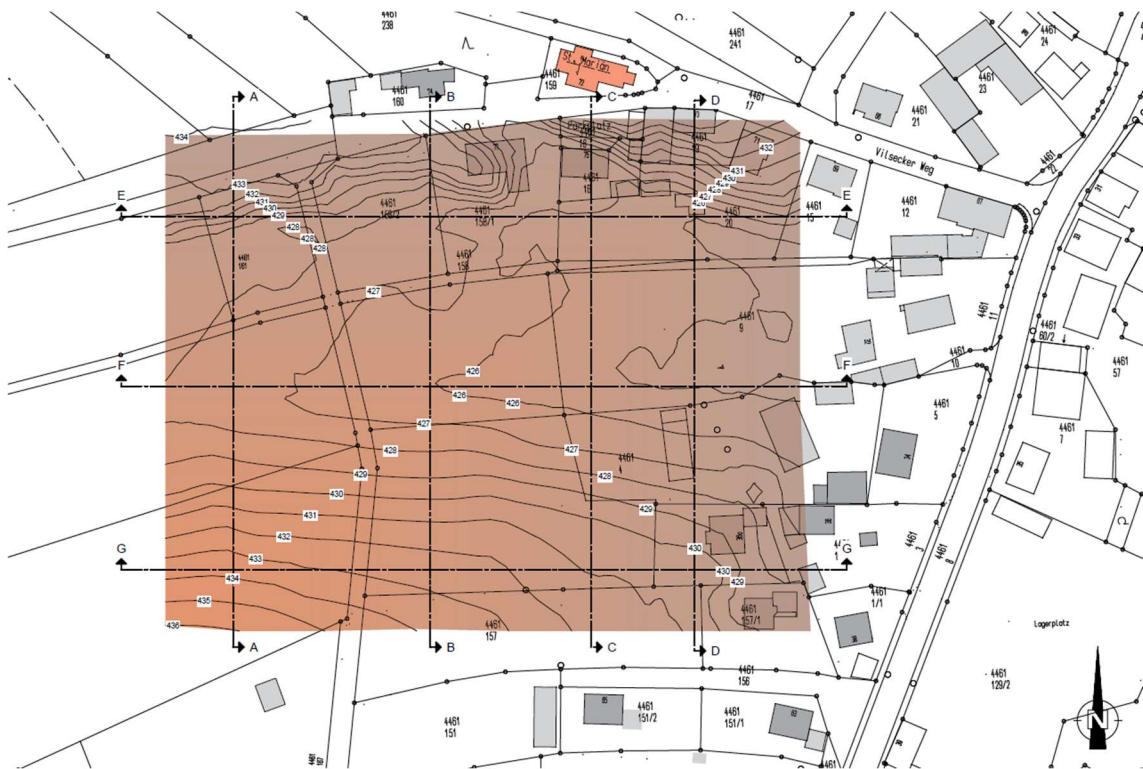
Immissionen können nicht anerkannt werden und sind entschädigungslos zu dulden. Die militärische Entwicklung der Verteidigungsliegenschaft kann auch nicht vorhergesehen werden.

**Objektschutz / Oberflächenwasser:** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich an einem Süd- /Nord-Hang mit ca. 10 % Geländeneigung unmittelbar nach einer Wasserscheide. Oberirdische Gewässer werden nicht tangiert. Starkregenereignisse und daraus resultierende Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser für bebaute Bereich können grundsätzlich überall auftreten. Es ist dabei unerheblich, ob die Bebauung in der Nähe eines Gewässers liegt. Aufgrund der topografischen Lage des Baugebietes und der zunehmenden Starkregenproblematik wird empfohlen, zum Objektschutz entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen z. B. entsprechende Höhenlage von Gebäudeöffnungen (Türen, Kellerfenster, Lichtschächte u. ä.) und/oder Geländemodellierung am Gebäude. Der Oberflächenwasserabfluss darf gem. §37 WHG dabei jedoch nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

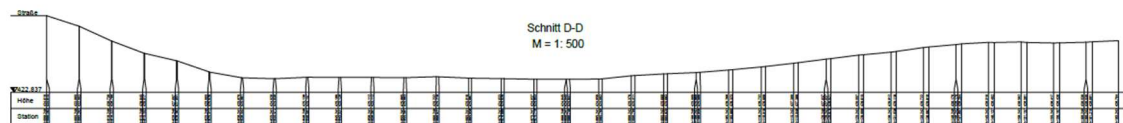
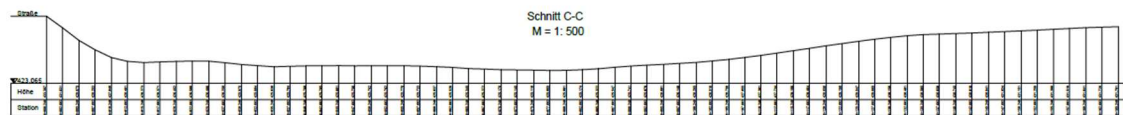
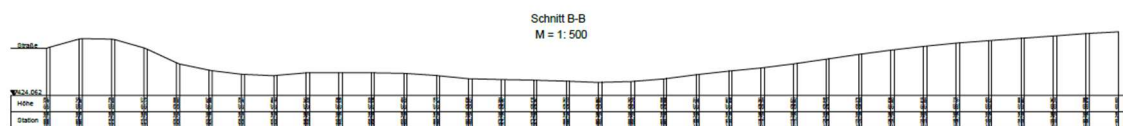
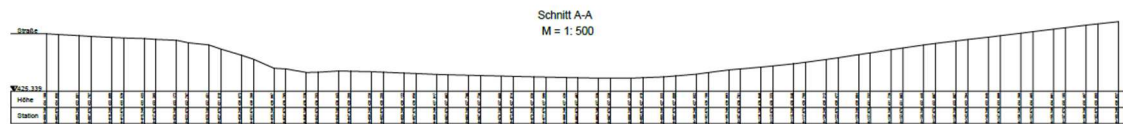
Der Markt Freihung empfiehlt den topografischen Verhältnissen und der damit verbundenen, möglichen Oberflächenwasserproblematiken durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken oder Schutzmaßnahmen diesbezüglich vorzusehen.

Diesbezügliche Ansprüche gegen den Markt Freihung werden ausgeschlossen.

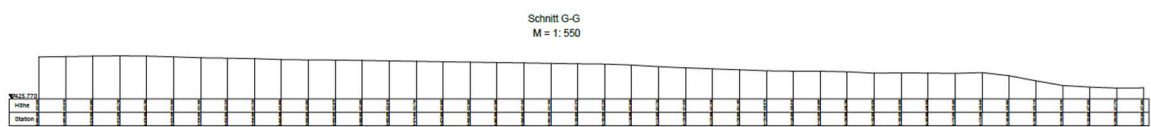
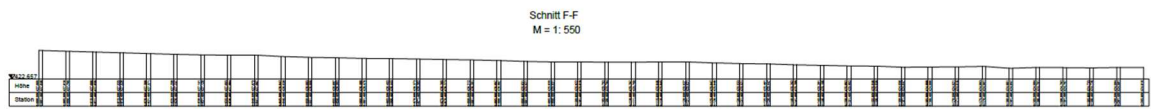
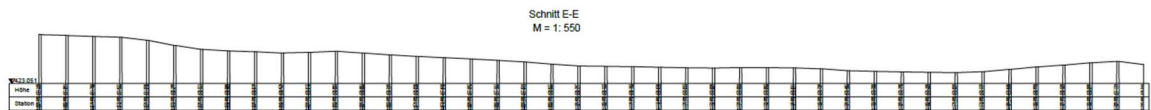




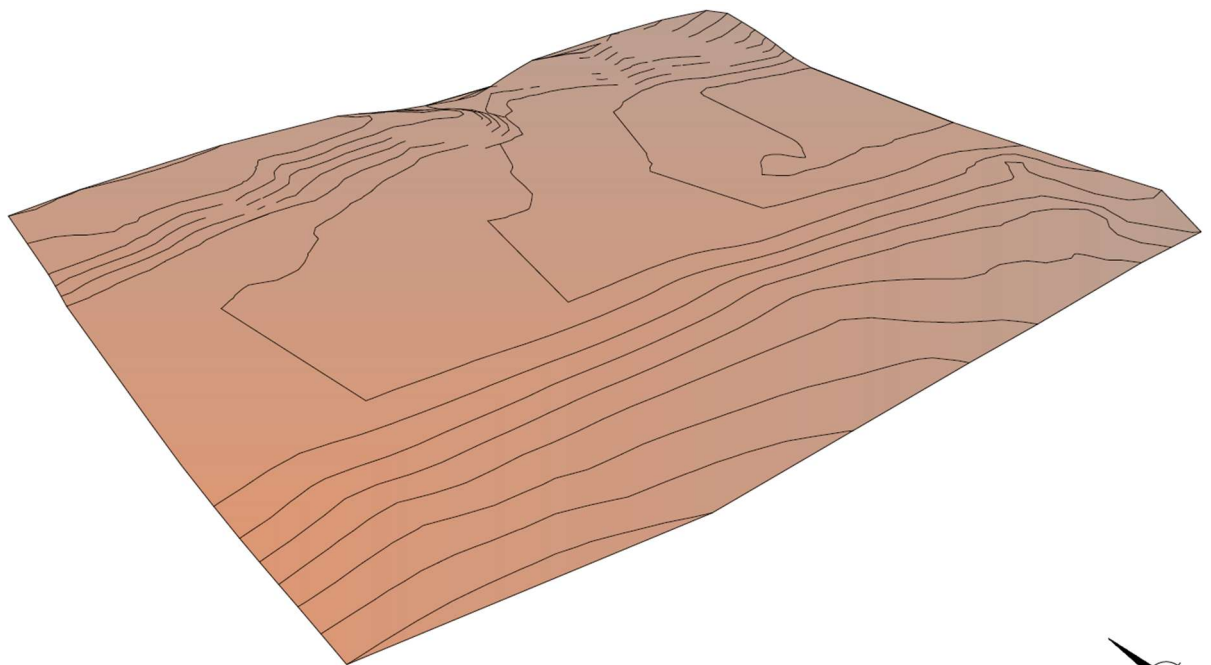
Höhenlinienplan: B-Plan Seugast „Zierlohe“ ohne Maßstab



Höhenlinienplan Profilschnitte: B-Plan Seugast „Zierlohe“ ohne Maßstab



**Höhenlinienplan Profilschnitte: B-Plan Seugast „Zierlohe“ ohne Maßstab**



**Höhenlinienplan Perspektive: B-Plan Seugast „Zierlohe“ ohne Maßstab**

**Bodenschutz** – 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 zwischen zu lagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes sind nur in Abstimmung mit der planenden Kommune nach vorheriger Klärung einer möglichen Belastung 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 überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Parzellen. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

### 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 Bestands-) 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: **max. 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.

Die bestimmende Geländeoberfläche wird im Zweifelsfall 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 m<sup>2</sup> (Art. 63, Abs. 15, BayBO).

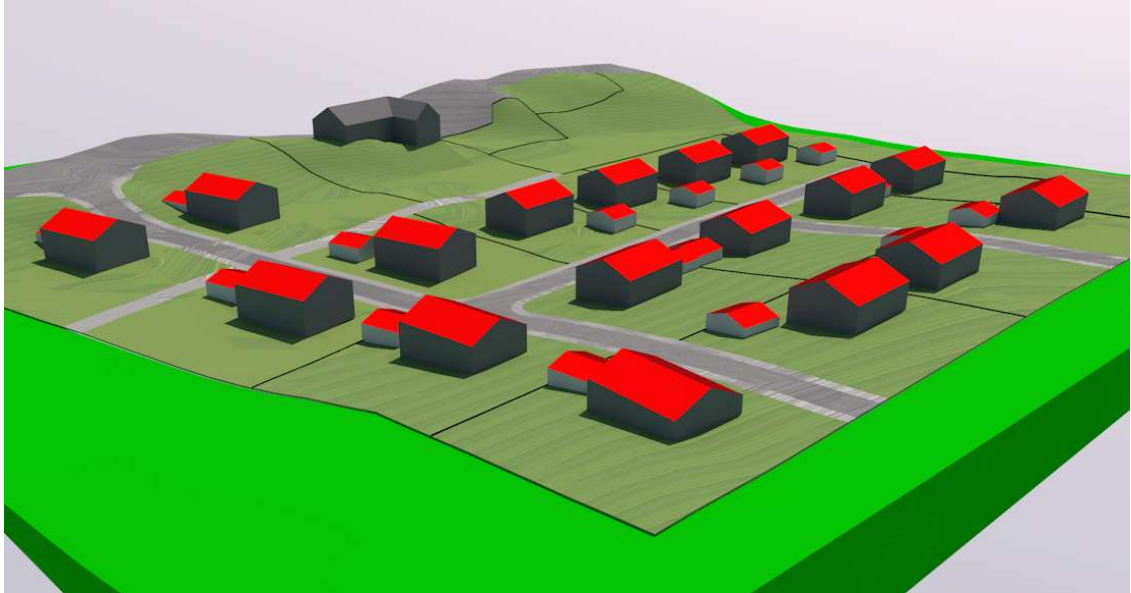
Bei Leuchtreklame sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.



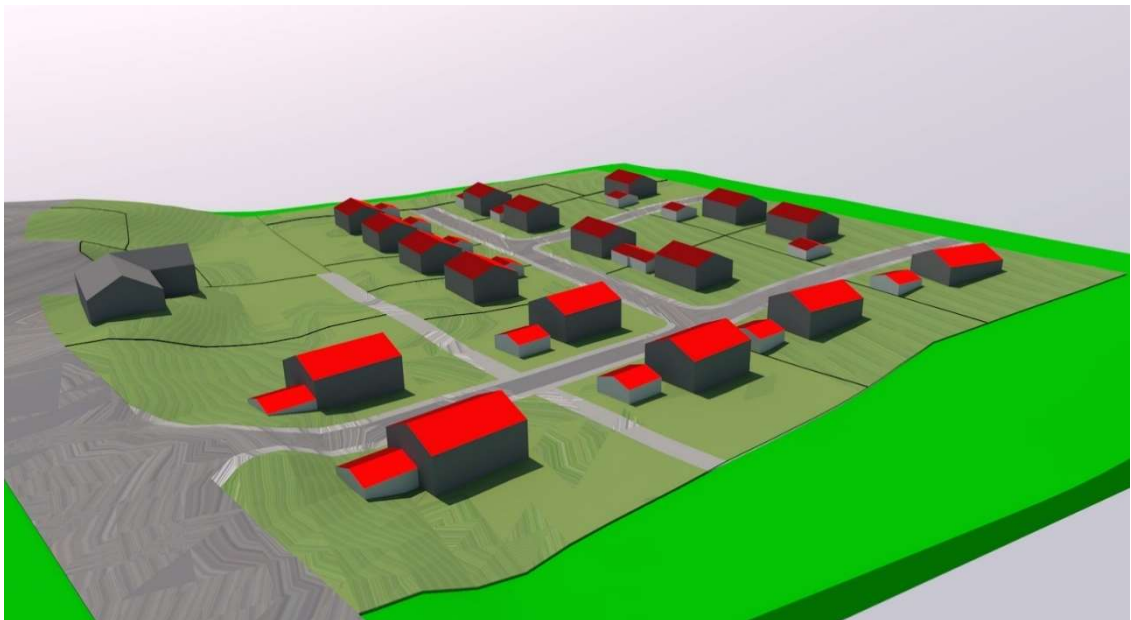
## 4 ERSCHLIESSUNG

### 4.1 Verkehr

Das Gebiet wird von der Bundesstraße B299 über die „Kirchgasse“ in Seugast aus erschlossen.



B-Planentwurf - Seugast „Zierlohe“ Perspektive (Massenmodel) ohne Maßstab (Draufsicht von Süd-West)



B-Planentwurf - Seugast „Zierlohe“ Perspektive (Massenmodel) ohne Maßstab (Draufsicht von Nord-West)

## 4.2 Kanalanschluss

Die Abwasserentsorgung wird über einen teilweise neu zu erstellenden öffentlichen Kanal gewährleistet.

Der Markt Freihung hat beim Landratsamt Amberg-Weizsach für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet „Zierlohe“ die gehobene wasserrechtliche Erlaubnis nach § 15 des Wasserhaushaltsgesetzes beantragt. Die Entwässerung soll dabei im Trennsystem, d.h. Schmutzwasser und Regenwasser werden separat abgeleitet.

Derzeit wird das Gebiet einschl. des umgebenden Außengebietes über einen vorhandenen Graben im Geländetiefpunkt entwässert, welcher das Wasser an den bestehenden Rohrkanal im Osten des künftigen Neubaugebietes ableitet und zur östlich gelegenen Vils ableitet. Künftig soll auch das Oberflächenwasser des Neubaugebietes an den vorgenannten Graben bzw. in das bestehende Ende des Regenwasserbestandskanales im Osten des Baugebietes angeschlossen werden, um es der Vils zuzuleiten.

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage der Marktgemeinde Freihung zugeführt. Die abschließende Planung (Erschließungsplanung) kann beim Markt Freihung eingeesehen werden.

Für die Einleitung sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten.

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert oder über einen Kanal ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser (Trennsystem) in ein Gewässer eingeleitet werden (§ 55 Abs. 2 WHG)

Wild abfließendes Wasser darf gemäß § 37 Abs. 1 WHG keine Benachteiligung umliegender Grundstücke herbeiführen.

Sofern gesammeltes Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden soll, sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazu ergangenen Technischen Regeln (TRENGW) zu beachten.

Die Sickerfähigkeit des Bodens ist vor Baubeginn zu prüfen. Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden.

Es ist sicherzustellen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken schadlos versickert bzw. bei Überlastung der Versickerungsanlagen schadlos abgeleitet werden kann.

Auf Dacheindeckungen aus Metall sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer

geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

### **4.3 Wasserversorgung**

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

### **4.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung kann seitens der Bayernwerk AG sichergestellt werden.

### **4.5 Müllentsorgung**

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

Im Rahmen der Satzungsänderung (1. Änderung) für das Baugebiet Seugast „Zierlohe“ wird ein zentraler Mülltonnenstellplatz (-Abholplatz) eingerichtet. Der Mülltonnenstellplatz befindet sich am nördlichen Rand des Baugebietes in der „Verlängerung der Kirchstraße“.

Bis zur Errichtung eines Ringschlusses der Erschließungsstraßen müssen die Mülltonnen im Baugebiet zur Entleerung zum im B-Plan gekennzeichneten Mülltonnenstandplatz gebracht werden.

Weitergehende Ansprüche gegen den Markt Freihung oder sonstige Dritte werden ausgeschlossen.

## 5 GRÜNORDNUNG

### 5.1 Festsetzungen

#### 5.1.1 Pflanzverordnung öffentlicher Bereich

Keine.

Die Grünflächen im öffentlichen Bereich sollen möglichst naturnah angelegt werden.

#### 5.1.2 Pflanzverordnung Privatbereich

Die Hausgärten sind als naturnahe Gartenflächen anzulegen und zu erhalten. Für Gehölzpflanzungen sind vorrangig heimische Gehölze gemäß den Beispielen für standortgerechte Bepflanzung (Bebauungsplan Punkt 6.6.)

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nur in Einzelpflanzung und mit einem Anteil von maximal 10% aller Gehölzpflanzungen zulässig.

In den Hausgärten ist pro 400 m<sup>2</sup> Grundfläche mindestens ein Obstbaumhoch- oder -halbstamm oder ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzenliste 6.6 (a, b) zu pflanzen und zu erhalten.

Vorhandene standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zur nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

Der genaue Standort, Art und Anzahl sind nicht vorgegeben und richtet sich nach der Gebäudestellung.

Entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft (siehe Planeintrag) sollen keine standortfremden 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 müssen die Gehwege und Hauszufahrten aus wasserdurchlässigen Belägen, 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 (GVBl. 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 (auch im Umfeld und Umgriff des Bebauungsplangebietes) 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“ (ABGB) 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 platyphyllos (Sommerlinde)

Ulmus glabra (Bergulme)

Betulla pendula (Birke)	trockener Standort
Pinus sylvestris (Waldkiefer)	trockener Standort
Abies alba (Weißtanne)	
Quercus patraeae (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 Sorten
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 idaeus (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
Salix caprea (Salweide)	trockener Standort
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	

**d) Kletterpflanzen:**

Hedera helix (Efeu)  
 Clematis vitalba (Waldrebe)  
 Partgenocissus tricuspidata reitchii (Wilder Wein)

## 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) Gebäude:**

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 angelegt werden.

Fassadenbegrünung ist erwünscht.