

# Markt Freihung



Seite	
3	Begründung zum
4	Planungsrecht
6	Bauordnungsrecht
8	Gründung
9	Technische Hinweise und Empfehlungen
12	Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

**Projekt:**

**Bebauungsplan: „Sonnenwinkel“ Großschönbrunn**

14	Ausgleichsplanung
15	Sonstiges

**Auftraggeber:**

**Markt Freihung – 1. Bgm. Norbert Bücherl – Rathausstraße 4 – 92271 Freihung**

21	Planung
	- Festlegungsausschuss Bebauungsplan
	- Ausgleichsflächen (Öko-Konto)

**Planung:**

**Architekturbüro Schwirzer – Böcklmühle 150 – 92271 Freihung** Tel. 09646 – 91171 Fax. 91172

*Rechtsverbindlich seit 24.01.2007*

**Entwurf vom 12.12.05**

- |   |          |
|---|----------|
| Änderungen und Ergänzungen vom                    | 28.12.05 |
| Änderungen und Ergänzungen vom                    | 04.01.06 |
| Incl. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung vom | 06.02.06 |
| Änderungen und Ergänzungen vom                    | 13.02.06 |
| Änderungen und Ergänzungen vom                    | 19.07.06 |
| Ergänzung Umweltbericht                           | 12.09.06 |

## Inhaltsverzeichnis:

---

<b>Seite</b>	
3	Begründung zum Bebauungsplan: Allgemeines
4	Planungsrechtliche Festsetzungen
6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
8	Grünordnung
9	Textliche Hinweise und Empfehlungen
12	Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
13	Ausgleichsermittlung
14	Ausgleichsplanung
15	Sonstiges
19	Verfahrensvermerke
21	Anlagen:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Satzungsentwurf Bebauungsplan</li> <li>- Ausgleichsflächen (Ökokonto)</li> </ul>

## l) Begründung zum Bebauungsplan Großschönbrunn

### **- S O N N E N W I N K E L -**

**Markt Freihung, Landkreis Amberg-Sulzbach**

**i. d. Fassung vom 12. Dez. 2005**

**mit**

- **Änderungen und Ergänzungen vom 28.12.05**
- **Änderungen und Ergänzungen vom 04.01.06**

**im Bereich der Fl.-St.-Nr. Gemarkung Großschönbrunn:**

**449, 449/1, 450 (teilw.), 452 (teilw.), 452/3 (teilw.), 453 (teilw.), 454 (teilw.)**

### **A) ALLGEMEINES:**

#### **1. Planungsrechtliche Voraussetzung:**

Das Gebiet des geplanten Bebauungsplanes ist im FN-/LP des Marktes Freihung als Baufläche 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.

#### **2. Allgemeine Beschreibung des Gebietes und Begründung nach § 9, Abs. 8, BauGB:**

Das ca. 1,6 ha große Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Großschönbrunn und schließt südlich an das Baugebiet „An der Straße nach Ölhof“.

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 zur Zeit nicht bebaut und werden intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

Das geplante Baugebiet soll drei Reihen tief und in offener Bauweise bebaut werden.

Der südliche Bereich wird durch eine Ringstraße und jeweils eine Stichstraße im östlichen und westlichen Bereich erschlossen.

Die dahinter liegenden landwirtschaftlichen Grundstücke werden künftig von Süden her erschlossen.

Das evtl. anfallende Hangwasser (Niederschlagswasser) wird im Süden des Baugebietes über entsprechend geplante (Erschließungsplanung) kommunale Entwässerungsgräben abgeleitet. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser muss direkt auf den jeweiligen Baugrundstücken gefasst

und in den Untergrund oder in die öffentliche Oberflächenentwässerung abgeleitet werden.

Eine eventuelle spätere Erweiterung nach Westen ist problemlos möglich. Die Anbindung an die B299 wurde bereits mit dem Baugebiet „An der Straße nach Ölhof“ durch die Anbringung von 2 Verkehrsspiegeln sowie einer Fußgängerdruckkempel bei der Einmündung zur B299 verbessert.

Im östlichen Teil durchschneidet eine 20-KV-E.ON.-Freileitung in Nord-Südrichtung das Baugebiet, diese Freileitung wird erdverlegt.

Da die kommunalen Baugrundstücke für den Ortsteil Großschönbrunn im Wesentlichen veräußert und bebaut sind, soll die Ausweisung dieses Baugebietes die bauliche Weiterentwicklung von Großschönbrunn gewährleisten.

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

Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen und bestehenden Grünflächen fügt sich das Baugebiet harmonisch in die Landschaft ein.

Die Haupterschließungsstraße ist bereits ausgebaut vorhanden. Wasser- und Kanalanschluss sind jederzeit möglich.

### 3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Bayerische Bauordnung (BayBO)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- in den jeweils neuesten rechtsverbindlichen Fassungen

4. Für alle Hausanschlüsse und Erschließungsmaßnahmen gelten die jeweiligen Satzungen des Marktes Freihung.

## B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

(§ 9, BauGB, Art. 91, BayBO)

Einschließlich der Festsetzungen im Plan gilt Folgendes:

### 1. Nutzungsart und „Maß der baulichen Nutzung“

- WA (Allgemeines Wohngebiet) nach § 4, BauNVO. Für Wohnbebauung gilt generell offene Bauweise.

- Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,35
  - Geschoßflächenzahl (GFZ) max. 0,8
  - Zulässig sind nur Einzelhäuser
2. Die Bebauung muss sich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bewegen. Dabei sind die Abstandsflächen nach Art. 6, BayBO einzuhalten.
  3. Die Hauptfirstrichtung der Gebäude muss mind. zu einer Grundstücksgrenze parallel verlaufen.  
Es werden keine Hauptfirstrichtungen festgesetzt.  
Die Solarnutzung ist jederzeit möglich.
  4. Vor den Garagen ist zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ein Stauraum von mind. 5,50 m einzuhalten.  
Die Grundstückszufahrten und Garagenstandorte sind frei wählbar. Die Bebauung muss aber die vorgegebenen Baugrenzen einhalten.
  5. Stellplätze sind grundsätzlich entsprechend dem Bedarf (mind. 2 Stellplätze pro Wohneinheit) auf den Baugrundstücken selbst nachzuweisen.
  6. Baukörpertypen:  

<u>Hauptgebäude</u>	= II als Höchstzahl, E + D, E + 1,
<u>Nebengebäude</u>	= 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.
  7. Bis zur Erdverkabelung müssen alle Baugesuche, die an der Begrenzung des 20-KV-Schutzstreifens der Freileitung liegen, gemäß Art. 71, Abs. 1, BayBO zur Überprüfung des genauen Abstandes der E.ON.-Bezirksleitung vorgelegt werden (Parzelle 7, 8, 9, 10, 17 und 18). Erst dann sind sie dem Markt Freiheit zur Anzeige und ggf. zur Genehmigungsfreistellung vorzulegen.
  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.
  9. Die Aufstellung von Masten zur Straßenbeleuchtung und Kabelverteilerschränken auf Privatgrund ist zu dulden.

## C) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

(§ 9 Abs. 4 BauGB; Art. 91 BayBO)

### 1. Äußere Gestaltung der Gebäude:

#### 1.1. Dachform – Hauptgebäude

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer mit geneigtem Dach.  
Dachaufbauten sind zulässig.

Die Verkleidung der Dachaufbauten ist der Dacheindeckung anzupassen. Es sind rote, schwarze, graue, grüne und braune Dachziegeleindeckungen zulässig, wobei die Oberflächen nicht als grelle, leuchtende Farbtöne ausgeführt werden dürfen. Titanzink-, Zink- und Blecheindeckungen sind ebenfalls zugelassen, wenn die Oberflächen die oben genannten Anforderungen erfüllen und keine anderen als die genannten Farben aufweisen.

#### 1.2. Dachformen – Nebengebäude

Dachform und Dachneigung sind möglichst dem Hauptgebäude anzupassen.  
Es sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.  
Die maximale Dachneigung darf die Neigung des Hauptdaches nicht überschreiten.

### 2. Gebäudehöhen:

Die Höhe der Gebäude, gemessen von der natürlichen 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: 5,50 m  
  Wandhöhe talseitig:    6,50 m

c) Firsthöhe:                            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.

Kniestock bei ausgebautem Dachgeschoß max. 2,5 m.

Bei einem Gelände gilt grundsätzlich die hangseitige Wandhöhe. Die bestimmte Geländeoberfläche wird im Zweifelsfall vom Markt Freihung im Einvernehmen mit dem Landratsamt Amberg-Sulzbach, Bauamt, festgelegt.

### 3. Abstandsflächen:

#### 3.1. Hauptgebäude:

Die Abstandsflächen sind entsprechend Art. 6, BayBO einzuhalten.

#### 3.2. Nebengebäude:

Garagen, einschließlich deren Nebenräume mit einer Gesamtnutzfläche bis zu 50 m<sup>2</sup> und einer Länge bis zu 8m je Grundstücksgrenze, sowie Nebengebäude ohne Feuerstätte mit einer Nutzfläche bis zu 20 m<sup>2</sup> brauchen zur Grundstücksgrenze keine Abstandsflächen einzuhalten, wenn an der Grenze eine Wandhöhe von 3,00 m im Mittel nicht überschritten wird.

Insgesamt darf diese Grenzbebauung auf dem Grundstück 50 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche nicht überschreiten. Dabei werden Nutzflächen im Dachraum nicht angerechnet.

Die baulichen Verbindungen dieser Grenzbebauung mit einem Hauptgebäude oder einem weiteren Nebengebäude ist zulässig, soweit diese Gebäude für sich betrachtet die auf sie zutreffenden Abstandsflächen einhalten (max. 8m Länge).

Dabei sind aber die im Plan festgesetzten Baugrenzen einzuhalten.

### 4. Einfriedungen:

#### 4.1 Zu öffentlichen Flächen angrenzend:

Einfriedungen sind bis maximal 1,15 m zulässig.

Sockel dürfen errichtet werden.

Bereits bestehende Einfriedungen fallen unter Bestandsschutz.

#### 4.2. An privaten Flächen angrenzend:

Zulässig sind Einfriedungen wie unter Punkt 4.1.

4.3. Genehmigungsfrei sind nur Einfriedungen wie im Plan festgesetzt. Alle anderen Einfriedungen bleiben genehmigungspflichtig.

### 5. Außenwerbung und Reklame:

Genehmigungsfrei sind nur Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,6 m<sup>2</sup> (Art. 72, Abs. 2, BayBO).

Bei Neonreklame sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

Werbeanlagen, die auf die freie Strecke (außerhalb der verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt Großschönbrunn) der Bundesstraße B 299 wirken, sind unzulässig.

## D) GRÜNORDNUNG:

### I) Festsetzungen:

#### 1. Öffentlicher Bereich:

Die im nördlichen Bereich der Gemeindeverbindungsstraße nach Ölhof bestehende Obstbaumreihe ist zu erhalten.

#### 2. Privatbereich:

2.1. Die Festsetzung 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 sind Hausbäume unbedingt im Vorgarten – dem Hauseingang zugeordnet – zu pflanzen. Der genaue Standort ist nicht vorgegeben und richtet sich nach der Gebäudestellung.

2.2. Entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft (siehe Planeintrag) dürfen keine standortfremden Gehölze angepflanzt werden.

#### 2.3. 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.

Dabei müssen folgende Auflagen erfüllt werden:

- Die Festsetzungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) vom 1. Januar 2000 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.

#### 2.4. 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.

## E) TEXTLICHER HINWEIS UND EMPFEHLUNGEN

### 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.

### 2. Schutzzonen längs von Ver- und Entsorgungsleitungen

Eine Bebauung des Schutzstreifens für die 20 KV – Freileitung ist erst nach einer Erdverkabelung möglich.

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandsfläche von beiderseits 2,5 m von Erdkabeln einzuhalten bzw. sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der E. ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen

Im Schutzstreifen der E.ON ist (bis Abschluss der Erdverkabelung) darauf zu achten, dass nur niedrige Wuchsarten zur Ausführung kommen.

### 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.

### 4. Lichtraumprofil bei Fahrstraßen:

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

### 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. 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)

Pinus sylvestris (Waldkiefer)

Abies alba (Weißtanne)

Quercus patraeae (Traubeneiche)

Ulmus carinifolia (Feldulme)

trockener Standort

trockener Standort

trockener Standort

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)  
*Sorbus torminalis* (Elsbeere )  
*Sorbus graeca* (Pannonische Vogelbeere)

trockener Standort  
trockener Standort  
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)

Parthenocissus tricuspidata reitchii (Wilder Wein)

Polygonium (Knöterich)

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 unterordnen. Trockenmauern sind zulässig.

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.
- Ortstypische, knappe Detailausbildung an Traufe und Ortgang mit Putzanschluss an Ziegel, keine Ortgangverblendung.
- 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

b) Freiflächen

- Bereiche für Naturgärten schaffen
- Bei größeren Gärten Obstwiesen anlegen
- Fassadenbegrünung erwünscht

## F ) UMWELTBERICHT & NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

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

Bei der vorliegenden Bebauungsplansatzung handelt es sich um eine Grundfläche (GF) von ca. 16.000 m<sup>2</sup>. Derartige Flächen zählen nach „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG Anhang 1)“ **nicht zu den „UVP - pflichtigen Vorhaben“**. Der Gesetzgeber sieht die „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Einzelfallprüfung)“ erst ab 20000 m<sup>2</sup> vor.

Zur Eingriffsermittlung wurden die wesentlichen zu erwartenden Auswirkungen im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) untersucht und mögliche Einflüsse des städtebaulichen Vorhabens auf folgende Schutzgüter geprüft:

- Schutzgut Mensch
- Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Luft
- Schutzgut Klima
- Schutzgut Kultur und Sachgüter

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

**Schutzgut Mensch:** Bei der Ausweisung von Baugebieten ist in der Regel immer eine Auswirkung auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben. Bei dem geplanten Bebauungsgebiet wird die bestehende Wohnbebauung in Art und Dichte zum Ortsrand hin nur gering erweitert. Eine besondere negative Auswirkung ist hiervon nicht zu erwarten.

**Schutzgut Tiere und Pflanzen:** Durch die derzeit intensive Nutzung der Flächen ist eine nur geringe Bedeutung für Flora und Fauna gegeben.

**Schutzgut Landschaft:** Das Landschaftsbild wird durch die anstehende Bebauung und der wegfallenden landwirtschaftlichen Nutzung unwesentlich verändert. Die vorgesehen Eingrünungsmaßnahmen am Siedlungsrand und die Festsetzungen für die Grundstücke (GRZ max. 0,35) ermöglichen eine ansehnliche Ortsrandeingrünung und Durchgrünung.

**Schutzgut Boden:** Gebote hinsichtlich der Flächenvollversiegelung von Einfahrten und der Hinweis auf Versickerung sollen die Negativentwicklung der Bebauung mindern.

**Schutzgut Luft/Klima:** Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen im Zuge der Eingrünung sind klimafördernd und dienen dem Landschaftsbild.

**Schutzgut Kultur und Sachgüter:** Eine Beeinträchtigung geschützter Denkmäler und sonstiger schützenswerter Objekte ist nicht zu erwarten. Archäologische Funde bzw. Befunde, die bei Erdarbeiten zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen

Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, anzuzeigen.

### **Eingriffsermittlung:**

Bestand: Die Flächen sind derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Gehölzbestand ist nicht vorhanden, ebenso wenig Gewässerstrukturen (abgesehen von den Straßengräben, die als öffentliche Grünfläche erhalten bleiben sollen). Hinsichtlich der o. g. Schutzgüter sind Versiegelung und die Auswirkung auf das Landschaftsbild wenig relevant. Die Baufläche ist somit als Gebiet mit geringer Bedeutung zu bewerten (Kategorie I).

### **Ausgleichsermittlung:**

Bedingt durch die relativ geringe Versiegelung, den Nutzungsgrad (Wohnnutzung) einer festgesetzten GRZ von max. 0,35, sowie die geringen Auswirkungen auf diverse Schutzgüter wird als **Kompensationsfaktor der Faktor 0,3** gewählt.

<b>Eingriffsfläche</b>	<b>Kompensationsfaktor</b>	<b>Ausgleichsfläche</b>
16636 m <sup>2</sup>	0,3	4990 m <sup>2</sup>

**Der Ausgleichsflächenbedarf umfasst 4990 m<sup>2</sup>.**

## 7.4. Ausgleichsflächenplanung:

### **7.4.1. Innerhalb des Baugebietes**

Ausgleichsmaßnahmen, die geplant sind, da die Grundstücke nicht im Eigentum des Marktes Freihung sind, deren quantitative Umsetzung wesentlich von möglichen künftigen Nutzern abhängt.

- Naturnah gestaltete Ortsrandeingrünung

Eine Berücksichtigung als Ausgleichsfläche findet hier nicht statt.

### **7.4.2. Aufstellung der Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes**

Ermittelte gesamte Ausgleichsfläche:	4990,00 m <sup>2</sup>
. / . Ausgleichsfläche innerhalb des Baugebietes:	0,00 m <sup>2</sup>
<hr/>	
= Ermittelte Ausgleichsfläche außerhalb des Baugebietes:	4990,00 m <sup>2</sup>

#### **7.4.2.1. Zuordnung der Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes**

Die ermittelte Ausgleichsfläche von 4990,00 m<sup>2</sup> wird der Fläche Flur. Nr. 311 der Gemarkung Freihung zugeordnet.

Die Gesamtfläche des Flurstückes 311 der Gemarkung Freihung beträgt 42.719,00 m<sup>2</sup>. Es verbleibt ein Rest von 37.729,00 m<sup>2</sup>.

#### **7.4.2.2. Maßnahmen des Ausgleiches außerhalb des Baugebietes**

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind lt. Zielkonzept des Ökokontos des Marktes Freihung aus dem bisher ackerbaulich genutzten Flurstück Fl. Nr. 311 der Gemarkung Freihung vorgesehen:

- Extensiv genutztes Grünland

**Es ist vorgesehen, die Aufwertungsmaßnahmen zeitlich und flächenmäßig den Ausbaustufen des Baugebietes anzupassen.**

**Die beschriebenen Maßnahmen sind dem Verhältnis der Eingriffe entsprechend jeweils im darauf folgenden Jahr umzusetzen.**

**G) SONSTIGES:****1) Lärm- und Geruchsimmissionen:**

Von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können von Zeit zu Zeit Lärm- und Geruchsimmissionen ausgehen. Ebenso können Immissionen durch die östlich vorbeiführende B 299 sowie durch den Truppenübungsplatz (u.a. Schießlärm) auftreten.

Der Markt Freihung macht die Bauwerber ausdrücklich auf diese ortstypischen Umstände aufmerksam!

Entsprechend der vom Markt Freihung in Auftrag gegebenen schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan „Sonnenwinkel“ in Großschönbrunn bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Bezeichnung LA06-110-G01.doc vom 05.07.2006) ergeben sich folgende Festsetzungen. Diese Festsetzungen sind Bestandteil der Satzung, sie sind bei der Überplanung der jeweiligen Bauparzelle (WH) bzw. Ausführung der Bebauung zu berücksichtigen.

Lärmschutz:

**WH 10**

Für Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern an der Ost- und Südfassade ist mindestens ein zusätzliches Fenster zur Belüftung an der Nord- und Westfassade erforderlich bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) einzubauen.

Die schallgedämpfte Lüftungseinheit muss an der Ost- und Südfassade eine bewertete Normschallpegeldifferenz von mindestens 25 dB aufweisen (gemäß DIN 52210 Luft- und Trittschalldämmung – Messverfahren bzw. DIN EN ISO 140-5).

**WH 11**

Für Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern an der Ostfassade ist mindestens ein zusätzliches Fenster zur Belüftung an der Nord-, West- bzw. Südfassade erforderlich bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) einzubauen.

Die schallgedämpfte Lüftungseinheit muss an der Ostfassade eine bewertete Normschallpegeldifferenz von mindestens 25 dB aufweisen (gemäß DIN 52210 Luft- und Trittschalldämmung – Messverfahren bzw. DIN EN ISO 140-5).

**WH 12**

Für Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern an der Ost- und Nordfassade ist mindestens ein zusätzliches Fenster zur Belüftung an der Süd- und Westfassade erforderlich, bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) einzubauen.

Die schallgedämpfte Lüftungseinheit muss an der Ost- und Nordfassade eine bewertete Normschallpegeldifferenz von mindestens 30 dB aufweisen (gemäß DIN 52210 Luft- und Trittschalldämmung – Messverfahren bzw. DIN EN ISO 140-5).

#### **WH 13**

Für Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern an der Nord-, Ost- und Südfassade ist mindestens ein zusätzliches Fenster zur Belüftung an der Westfassade erforderlich bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) einzubauen.

Die schallgedämpfte Lüftungseinheit muss an der Nord-, Ost- und Südfassade eine bewertete Normschallpegeldifferenz von mindestens 25 dB aufweisen (gemäß DIN 52210 Luft- und Trittschalldämmung – Messverfahren bzw. DIN EN ISO 140-5).

#### **WH 16, WH 17 und WH 18**

Für Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern an der Ost- und Südfassade ist mindestens ein zusätzliches Fenster zur Belüftung an der Nord- und Westfassade erforderlich, bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) einzubauen.

Die schallgedämpfte Lüftungseinheit muss an der Ost- und Südfassade eine bewertete Normschallpegeldifferenz von mindestens 25 dB aufweisen (gemäß DIN 52210 Luft- und Trittschalldämmung – Messverfahren bzw. DIN EN ISO 140-5).

#### **WH 19**

Für Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern an der Nord-, Ost- und Südfassade ist mindestens ein zusätzliches Fenster zur Belüftung an der Westfassade erforderlich bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) einzubauen.

Die schallgedämpfte Lüftungseinheit muss an der Nord-, Ost- und Südfassade eine bewertete Normschallpegeldifferenz von mindestens 30 dB aufweisen (gemäß DIN 52210 Luft- und Trittschalldämmung – Messverfahren bzw. DIN EN ISO 140-5).

Bei einem Fensterflächenanteil von 50% und mehr sind Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen.

**Allgemein gilt für die Immissionspunkte WH 10, WH 11, WH 12, WH 13, WH 16, WH 17, WH 18 und WH 19**

Schallgedämpfte Lüftungseinheiten (z.B. Schalldämmlüfter) können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden.

### Begründung

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Östlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 299.

Durch die Verkehrswege wirken Emissionen auf die geplanten schützenswerten Nutzungen ein.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Sonnenwinkel“ in Großschönbrunn des Marktes Freihung“ vom 05.07.2006 entnommen werden.

### Verkehrslärm

Nach den Vorgaben der WHO (Weltgesundheitsorganisation) und den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung ist für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI), bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55dB(A) nachts von einer Gesundheitsgefährdung auszugehen. Die Werte wurden von der Arbeitsgruppe „Lärmschutz an Straßen und in der Bauleitplanung“ der EU zur Anwendung empfohlen. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden.

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren“ vom Mai 1987 festgelegt. Die Orientierungswerte werden an einigen Fassaden der geplanten Wohngebäude überschritten.

Für die Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur Lärm abgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine Belüftungsanlage gesichert ist. Die Festsetzung der Orientierung bzw. eine Belüftungsanlage wurde für einzelne Baufenster vorgenommen.

Aufgrund der Verkehrslärmsituation sind an den Gebäuden Schallschutzfenster der Klassen 1 – 3 erforderlich.

Für die Fenster der Schallschutzklassen 1 – 2 ist keine Festsetzung erforderlich, da Fenster, die den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung genügen, der Schallschutzklasse 2 entsprechen. Daher ist hier eine Festsetzung von Schallschutzfenstern nicht erforderlich.

## **2) Trinkwasserversorgung**

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

## **3) Abwasserentsorgung**

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

## **4) Dachdeckungen**

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

## **5) Erschließung**

Die Erschließung des Baugebietes soll über die Ortsstraße „Ölhofweg“ erfolgen, ein Durchfahren über den Weg Fl. Nr. 448, Gemarkung Großschönbrunn, zur B 299 ist nicht möglich.

**9. VERFAHRENSVERMERKE**

Datum	Verfahren
am:26.10.2004 (Beschluss: Nr. 379 (2004))	<b>Aufstellungsbeschluss</b> durch den Marktgemeinderat mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
vom:20.03.2006 bis: 20.04.2006	<b>Beteiligung der Bürger</b> gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Abs. mit öffentliche Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Entwurf und Erläuterungsbericht (Begründung) sind mind. 1 Monat öffentlich auslegen und mind. 1 Woche ( <b>am 10.03.2006</b> ) vorher ortsüblich bekannt zu machen
am: 10.03.2006	<b>Beteiligung der Träger</b> öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Stellungnahme innerhalb 1 Monats). Der Abgabetermin wurde auf den <b>20.04.2006</b> festgelegt.
am: 20.06.2006	<b>Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b> ggf. Einarbeiten von Anregungen und Bedenken
vom:21.07.2006 bis: 09.08.2006	ggf. erneute Beteiligung der Bürger (Frist mind. zwei Wochen)
vom:21.07.2006 bis: 09.08.2006	ggf. erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 Abs. 4 BauGB
am: <i>12.09.2006</i>	<b>Satzungsbeschluss</b> gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO
vom: <i>18.10.2006</i>	<b>Anzeige</b> (am: <i>18.10.2006</i> ) beim Landratsamt Amberg – Sulzbach und Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB
am: <i>22.01.2007</i>	<b>Inkrafttreten:</b> Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am <i>24.01.2007</i> ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Der Markt Freihung erlässt aufgrund § 2. Abs. 1, § 9 und § 10 BauGB,  
Artikel 91 Abs. 1 BayBO sowie Artikel 23 GO den vorliegenden Bebauungsplan  
als **Satzung**.

**Ausgefertigt:**  
**Markt Freihung, 1. Bürgermeister Norbert Bücherl**

Freihung, den 12.09.2006.....



  
Bücherl  
1. Bürgermeister

Aufgestellt: Böcklmühle, den 12.12.2005

Geändert und ergänzt am: 28.12.2005  
04.01.2006  
06.02.2006 (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)  
13.02.2006  
19.07.2006  
12.09.2006 (Umweltbericht)

Architekturbüro Schwirzer

Heinrich Schwirzer  
Böcklmühle, den 12.09.2006.....



---

**Anlage:**

---

Seite 22    Satzungsentwurf vom 13.02.2006  
              mit Änderung vom 19.07.06

Seite 23    Ausgleichsfläche (Ökokonto)

# Markt Freihung

## Landkreis Amberg-Regen



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

**"Sonnenwinkel " Großschönbrunn**

**Ausgleichsflächenplan**

**Maßstab: 1:5000**

**Planung:**

**Architekturbüro Schwirzer** Bockmühle 150  
Tel. 09646-91171 e-mail: schwirzer@gmx.de

**92271 Freihung**  
Fax: 09646-91172