

# GEMEINDE SEUBERSDORF

**ALLGEMEINES WOHNGEBIET / MISCHGEBIET**

## **FREIHAUSEN I**



## BEBAUUNGSPLAN

## GRÜNORDNUNGSPLAN

PLANUNG:

ARCHITEKTURBÜRO KÜHNLEIN  
SOLLNGRIESBACHERSTR. 4  
92334 BERCHING  
TEL.: 08462/9413-0

---

BERCHING, DEN 23.03.07 SP



---

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>3</b>
1. BAULICHE FESTSETZUNGEN.....	<b>3</b>
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO) .....	3
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1. BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO) ...	3
1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO).....	3
1.4 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO) .....	4
1.5 FASSADEN (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO) .....	5
1.6 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (Art. 91 (1) Ziff. 1 u. 3 BayBO + Art. 7 (5) BayBO) ....	5
1.7 HÖHENLAGE (Art 10 BayBO).....	5
1.8 EINFRIEDUNG (Art 9 BayBO).....	5
1.9 VERKEHRS - UND VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN .....	6
1.10 WERBEANLAGEN.....	6
2. GRÜNORDNUNG .....	<b>6</b>
2.1 VERINGERUNG DER FLÄCHENVERSIEGELUNG.....	6
2.2 GRÜNFLÄCHENANTEIL.....	6
2.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) ZIFF. 15 BauGB) .....	7
2.4 NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE AM NORDRAND DES BAUGEBIETS .....	7
2.5 PFLANZGEBOTSLISTEN DER ZULÄSSIGEN ARTEN FÜR DIE FESTGESETZTEN PFLANZMAßNAHMEN.....	7
2.6 AUSGLEICHSFLÄCHEN-ZUORDNUNGSFESTSETZUNG GEM. § 9 ABS.1A SATZ 2 BAUGB.....	8
3. SONSTIGE HINWEISE .....	<b>8</b>
4. VERFAHRENSHINWEISE .....	<b>10</b>
<b>II. BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG .....</b>	<b>11</b>
1. BEBAUUNGSPLAN .....	<b>11</b>
1.1 ZIEL UND ZWECK .....	11
<b>III. PLANVERZEICHNIS .....</b>	<b>12</b>



## **I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### RECHTSGRUNDLAGEN (in der zum Aufstellungsbeschluss gültigen Fassung)

Baugesetzbuch	(BauGB) i. d. F. vom	23.09.2004
Baunutzungsverordnung	(BauNVO) i. d. F. vom	23.01.1990
Planzeichenverordnung	(PlanzVO 90) vom	18.12.1990
Bayer. Bauordnung	(BayBO) i. d. F vom	04.08.1997

### RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). (Fl. Nr. 969/1 (Teilfläche), 971 (Teilfläche), 972 und 973 Teilfl. Gemarkung Ittelhofen, Gemeinde Seubersdorf)

#### 1. BAULICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planfarben, Planzeichen u. Planeintragungen wird gem. § 9 BauGB sowie Baunutzungsverordnung und Art. 91 BayBO festgesetzt:

##### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Der Geltungsbereich für die Parzellen 1 bis 6 und 9 bis 12 des Bebauungsplanes wird als „**ALLGEMEINES WOHNGEBIET**“ (**WA**) nach § 4 BauNVO festgelegt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Für die Parzellen 6 und 7 wird ein „**MISCHGEBIET**“ (**MI**) festgesetzt. Die Abgrenzung ist in den zeichnerischen Festsetzungen ersichtlich.

##### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1. BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16 und 17 BauNVO ergibt sich aus den Festlegungen im Lageplan und in den Regelquerschnitten zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und zur Zahl der Vollgeschosse.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. Bei zulässigen Dachgeschoßausbauten kann das Dachgeschoß ein Vollgeschosß sein.

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen der Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a (4) Ziff. 3 BauNVO).

##### 1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Die Bauweise ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan. Festsetzung gem. § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise. Es sind Einzelhäuser nach § 22 (2) BauNVO als Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig.

1.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baulinien und Baugrenzen (§ 23 (1) u. (2) BauNVO) festgesetzt. Soweit Baulinien (§ 23 (2) BauNVO) festgesetzt sind, muß auf diese Linien gebaut werden.

#### A) Wohngebäude mit höchstens 2 Vollgeschossen I + D (WA)

- Gebäude eingeschossig mit ausgebautem Dach
- SD/PD Dachneigung 38° - 46°
- Wandhöhe 4,50 m vom Gelände bis Dachhaut im Mittel
- Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich
- Kniestock max. 75 cm
- maximal 2 Wohneinheiten

#### B) Garagen und Nebengebäude I

- Dachneigung entsprechend Wohngebäude
- Wandhöhe 3,00 m

### 1.4 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

1.4.1 Die äußere Gestaltung der Gebäude und zusammenhängenden Gebäudeteile ist nach Farbgestaltung, Material und Höhenentwicklung im Hinblick auf einen einheitlichen Gesamteindruck aufeinander, wie auch auf die angrenzende Bebauung, abzustimmen.

#### 1.4.2 GRUNDRISSPROPORTIONEN

Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper zu gestalten. Dabei ist ein ausgewogenes Seitenverhältnis von Gebäudelänge (Traufe) zu Gebäudebreite (Giebel) von mindestens 5:4 auszubilden. Ein Seitenverhältnis von 3:2 ist anzustreben. Gegenüberliegende Außenwände sind parallel zueinander anzuordnen.

#### 1.4.3 DACHFORMEN (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Alle Gebäude sind nur mit geneigten Dächern in Form von Satteldächern und Pultdächern (SD/PD) zulässig. Die Firste sind mittig und parallel zur Gebäudelängsseite anzuordnen. Die Firstrichtungen sind freigestellt. Auf Nebengebäuden sind begrünte Flachdächer zulässig.

#### 1.4.4 DACHNEIGUNGEN UND EINDECKUNGEN (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Die Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind entsprechend den Regelquerschnitten mit gleichen Dachneigungen auszuführen. Alle Dächer sind mit naturroten bis rotbraunen Dachziegeln oder Dachpfannen einzudecken. Eindeckungen in hellgrau und anthrazit sind ebenfalls zulässig. Abweichungen von dieser Regelfarbe sind nur nach ausdrücklicher Genehmigung durch die Genehmigungsbehörden (Gemeinde, Landratsamt) möglich. Im Bereich der 20kV-Schutzzone ist die Dacheindeckung gem. DIN 4102 Teil 7 auszuführen.

#### 1.4.5 DACHÜBERSTÄNDE UND KNIESTOCKHÖHE (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Die Dachüberstände dürfen an der Traufe 60 cm (einschl. Rinne) und am Ortgang 30 cm nicht überschreiten. Überdachungen von Hauseingängen und Balkonen können bzgl. Dachüberstände abweichend von den Festsetzungen mit einem höheren Dachüberstand ausgeführt werden. Bei den Hauptgebäuden ist ein Kniestock mit max. 75 cm Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, entsprechend den Regelquerschnitten zulässig.

#### 1.4.6 DACHAUFBAUTEN (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Dachgauben sind als einzeln stehende Gauben mit Satteldach oder Schleppegauben und mit einer max. Frontfläche von 2,50 m<sup>2</sup> im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf insgesamt 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Anstelle von mehreren Dachgauben ist die Errichtung eines Zwerchgiebels, mit einer Breite von max. 1/3 der Trauflänge, angesetzt im inneren Drittel der Fassade möglich. Weitere Dachgauben sind zusätzlich möglich. Sonnenkollektoren sind bei einer parallelen Anordnung zur Dachfläche mit geringem Abstand zur Dachhaut zulässig. Alle Dachaufbauten müssen sich deutlich dem Hauptbaukörper unterordnen.

## 1.5 FASSADEN (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

1.5.1 Ortsfremde Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoff, Spaltklinker oder Ornamentputz sind nicht zulässig. Glatte Putzflächen und Holzverschalungen sind zulässig. Der Sockel soll in der Farbe und in der Struktur des Außenputzes erstellt werden, soweit die Fassaden verputzt werden. Ortstypische Putzbänder sind zur Untergliederung der Fassade zulässig.

## 1.5.2 FENSTER

An jedem Gebäude bzw. an jeder Gebäudegruppe sollen nicht mehr als 4 verschiedene Fensterformate verwendet werden. Durch Addieren eines Formates können problemlos unterschiedliche, aber harmonische Größen erreicht werden.

## 1.5.3 BALKONE UND ANBAUTEN (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Balkone sind als vor die Hauswand vorgestelltes Bauteil in Holz- oder Stahlkonstruktion zugelassen. An- und Vorbauten sind in den überbaubaren Flächen zulässig und müssen sich dem Hauptbaukörper unterordnen.

## 1.6 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (Art. 91 (1) Ziff. 1 u. 3 BayBO + Art. 7 (5) BayBO)

1.6.1 Nebengebäude sind im Sinne von Art 63 Abs. 1/1a BayBO in Verbindung von Art. 7 Abs. 4 BayBO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.6.2 Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind Garagen in Konstruktion, Höhe, Dachform, Dachneigung, Dachentwässerung, Putz, Farbgebung und Torgestaltung aufeinander abzustimmen. Der Nachbauende hat sich dabei nach dem vorhandenen Gebäude zu richten.

1.6.3 Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand (Stauraum) von mind. 5,00 m freizuhalten, der straßenseitig zwischen Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und Nebengebäude auf eine Tiefe von mind. 5,00 m nicht eingefriedet werden darf.

## 1.7 HÖHENLAGE (Art 10 BayBO)

Die baulichen Anlagen sind höhenmäßig an die Erschließungsanlagen anzupassen und die OKF des Erdgeschoßes max. 35 cm über dem natürlichem Gelände anzulegen. Die OKF Erdgeschoß soll „gemittelt“ in das natürliche Gelände einbeschrieben werden. Die Anpassung des Geländes an die so festgelegte Höhenlage ist erforderlich. Weitergehende Veränderungen des natürlichen Geländes oder Stützmauern, die eine Terrassierung des Geländes zum Ziel haben, sind unzulässig. Im Bereich der Schutzzone der 20kV-Leitung sind Aufschüttungen nur in Verbindung mit der Einhaltung der Schutzabstände der baulichen Anlagen und der Löschbereiche zu den Leiterseilen zulässig (siehe Hinweise 3.7 und 3.9).

## 1.8 EINFRIEDUNG (Art 9 BayBO)

Die Errichtung von Einfriedungen wird **nicht** zwingend vorgeschrieben. Bei Errichtung von Einfriedungen gelten folgende Richtlinien:

Einfriedungen an der Straßenseite als Holzzäune oder Stahlzäune mit vertikalen Strukturen, z.B. als Holzlatten - oder Hanichelzäune natur oder in einem Brauntönen lasiert, ab Straßen oder Gehsteigoberkante max. 1 m hoch. Außer den Bordsteinen, der Gehsteig - oder Straßenoberkante soll kein weiterer Sockel ausgebildet werden bzw. die Einfassungshöhe auf max. 10 cm beschränkt werden. Bei Stahlzäunen sind flächige Materialien (Lochblech, ...) nicht zulässig.

Einfriedungen der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch als grüner Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung zugelassen. Zaunhöhe auch hier max. 1,00 m. Eine Hinterpflanzung aller Einfriedungen ist erwünscht.

Müllbehälter, Container und Briefkästen sind unaufdringlich im Bereich von Gebäuden oder Einfriedungen zu integrieren.

## 1.9 VERKEHRS - UND VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

### 1.9.1 VERKEHRSFLÄCHEN

Alle im Lageplan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind öffentliche Verkehrsflächen. Die Gestaltung ist gem. Regelquerschnitt auszuführen.

### 1.9.2 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Die nach Art. 52 (2) BayBO nachzuweisenden Garagen und Stellplätze sind in ausreichender Zahl herzustellen. Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Garagen oder 1,5 Stellplätze bzw. eine Kombination derselben auf dem Baugrundstück zu erstellen (Art. 52 (6) BayBO).

### 1.9.3 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 (BauGB))

Sämtliche innerhalb des Plangebietes liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nach Möglichkeit unterirdisch zu verlegen. Erforderliche Versorgungseinrichtungen für Fernsprech- und Stromversorgung innerhalb des Geltungsbereiches sind unauffällig in das Gelände einzufügen oder in Verbindung mit der Bebauung bzw. in gleicher Gestaltung zu errichten. Leitungstrassen sind so anzuordnen, daß die Bäume, wie im Plan vorgesehen, gepflanzt werden können.

### 1.10 WERBEANLAGEN

Werbeeinrichtungen sind zulässig am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten und mit dem Gebäude fest verbunden sind. Sie sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 m<sup>2</sup> zu beschränken. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 m<sup>2</sup> und eine Ausladung von 0,6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Leuchtreklame und Reklame auf Dachflächen ist unzulässig.

## 2. GRÜNORDNUNG

### 2.1 VERRINGERUNG DER FLÄCHENVERSIEGELUNG

Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

### 2.2 GRÜNFLÄCHENANTEIL

Auf den privaten Flächen ist pro 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

### 2.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) ZIFF. 15 BauGB)

Im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen in Form von begleitenden Grünflächen an Verkehrswegen und als Grünbereiche an Randbereichen festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen dürfen nicht bebaut oder eingezäunt werden, sie sind entsprechend dem Planeintrag mit Bäumen, Sträuchern und Heistern zu bepflanzen / gestalten.

### 2.4 NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE AM NORDRAND DES BAUGEBIETS

Die Grünflächen sind ohne Dünger- und Pflanzenschutzmitteleinsatz als Extensivwiese anzulegen und zu pflegen. Die im Plan dargestellten Pflanzungen sind nach folgenden Pflanzenlisten durchzuführen:

Bepflanzung der festgesetzten zur Entwicklung von Heckenstreifen; Pflanzung mind. 2-reihig, Pflanzabstand 1,0 – 1,5m.

Artenzusammensetzung nach Pflanzliste 2

Die restlichen Flächen sind als Streuobstwiese anzulegen.

### 2.5 PFLANZGEBOTSLISTEN DER ZULÄSSIGEN ARTEN FÜR DIE FESTGESETZTEN PFLANZMAßNAHMEN

#### **Liste 1, Baumpflanzungen, Straßenbäume und Bäume 1. und 2. Wuchsordnung**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

Auf privaten und öffentlichen Grünflächen sind für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme zulässig. Für die Baumpflanzungen des Straßenbegleitgrüns sind Obstbäume nicht zugelassen.

Auf der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche im Norden des Baugebiets sind die festgesetzten Obstbaumpflanzungen nur als Hochstamm nach der Kreissortenliste des Landratsamtes Neumarkt i. d. Opf. zulässig.

#### **Liste 2 Sträucher:**

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	Wolliger Liguster*
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche*
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum*
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide

Abweichungen von der obigen Gehölzauswahlliste sind zulässig zur Fassadenbegrünung, bei bodendeckenden Gehölzen sowie bei allen nicht planlich dargestellten Pflanzmaßnahmen auf privaten Gartenflächen.

Nicht verwendet werden dürfen:

alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze über 2 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken

### **Mindestpflanzqualitäten:**

#### Bäume:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 18/20 cm Stammumfang
- in geschlossenen Pflanzungen integriert:
- Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/125 cm Höhe

#### Sträucher:

- mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

#### Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode herzustellen. Die Erschließungsstraße gilt nach Einbau der Asphalttragschicht als fertiggestellt.

## 2.6 AUSGLEICHSLÄCHEN-ZUORDNUNGSFESTSETZUNG GEM. § 9 ABS.1A SATZ 2 BAUGB

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und –maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

### 3. SONSTIGE HINWEISE

- 3.1 Die Niederschlagswässer von den Dachflächen sollen, soweit technisch und geologisch möglich, zur Entlastung der öffentl. Kanalisation und zur Neubildung von Grundwasser auf dem Grundstück gefaßt und versickert werden. Die Sickerfähigkeit ist zu prüfen.
- 3.2 Um den Verbrauch wertvollen Grund- und Trinkwassers zu verringern, wird die Rückhaltung von Oberflächenwasser in Zisternen für die Gartenbewässerung bzw. Sanitärspülung empfohlen.
- 3.3 Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im privaten und gewerblichen Bereich ist nach § 19 Wasserhaushaltsgesetz (z.B. Heizöllagerung) besondere Vorsicht geboten. Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG.
- 3.4 Die Abwasserbeseitigung hat über die vorhandene bzw. zu erweiternde Kanalisation zu erfolgen.
- 3.5 Bei Baumpflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist beiderseits eine Abstandszone von 2,50 m einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind im Einvernehmen mit dem Träger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 3.6 Durch die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit zeitweisen Staub-, Lärm und Geruchsemissionen zu rechnen.
- 3.7 Die Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes sind zu berücksichtigen.
  - 3.7.1. Die Löschwasserversorgung des Gebietes wird durch die Gemeinde sichergestellt. Die geplante Anordnung der Hydranten ist im Lageplan ersichtlich.
  - 3.7.2. Zufahrten und Wendemöglichkeiten für die örtliche Feuerwehr sind nach den Anforderungen „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – Fassung Juli 1998“ (AllMBl. Nr 25/1998) in der Planung zu berücksichtigen.
  - 3.7.3. Die Bebauung der Schutzzone der 20kV-Leitung im Geltungsbereich stellt ein brandschutztechnisches Risiko dar. Hierzu sind die Anforderungen und Auflagen des Versorgungsträgers zwingend zu berücksichtigen.

- 3.7.4. Aufgrund des erhöhten Sicherheitsrisikos für Feuerwehreinsatzkräfte bei erforderlichen Löscharbeiten sind bei der Planung der Gebäudeteile die Sicherheitsabstände gem. VDE 0132 zu überprüfen und zu berücksichtigen.
- 3.7.5. Die Verwendung von Rauchmeldern in Wohngebäuden wird dringend empfohlen. Auskünfte und Informationen zur Verwendung erteilt die Feuerwehr und das Landratsamt.
- 3.7.6. Die Einsatzkräfte der Feuerwehren sind auf Photovoltaikanlagen gem. Merkblatt „5.07 Fotovoltaik-Anlagen“ der Staatlichen Feuerweherschule Würzburg hinzuweisen und zu schulen.
- 3.7.7. Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen ist eine einfach zugängliche Freischaltung der Anlage für Löscharbeiten zu berücksichtigen. Unter Spannung befindliche Teile sind zu kennzeichnen.

3.8 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekanntzugeben.

3.9 Die Zulässigkeit einer Unterbauung der 20 kV-Leitung ist während der Objektplanung mit dem Träger der 20 kV-Leitung abzustimmen. Die Mindestabstände nach DIN 0210/12.85 zwischen Freileitung und nächstem Gebäudeteil müssen eingehalten werden. Die Abstände aus 3.7.4 sind ebenfalls zu berücksichtigen. Die Dacheindeckung ist gem. DIN 4102 Teil 7 auszuführen. Ein Geländeprofil mit Höhenangaben und Gebäudehöhen ist dem Bauantrag beizufügen.

- (1) Abgrabungen im Mastbereich sind nur mit dem Einverständnis des Versorgungsträgers möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.
- (2) Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
- (3) Nach der Vorschrift DIN VDE 0210 12.85 sind bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrsflächen und Badeweihern größere Leiterseil-Bodenabstände gefordert als in freiem Gelände (Spiel-, Sport und Freizeitanlagen 8,0 m; Verkehrsflächen 7,0 m; Badeweihern 10,0 m). Die Prüfung einer erforderlichen Erhöhung der Leiterseillage erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung
- (4) Im Schutzzonenbereich der Gehölze sind nur Pflanzen mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m anzupflanzen.
- (5) Für die Beschädigung der Solarmodule durch eventuell von den Leiterseilen herunterfallende Eis- und Schneelasten übernimmt der Versorgungsträger keine Haftung.
- (6) Die Unterbrinung der Anlagenteile und die Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

3.10 Bei den vorliegenden Bodenverhältnissen ist grundsätzlich mit Schichtenwasser zu rechnen. Durch die Hanglage ist bei Regenereignissen und Schneeschmelze mit erhöhtem Oberflächenwasserabfluß zu rechnen.

#### 4. VERFAHRENSHINWEISE

- 4.1 Aufstellungsbeschuß des Gemeinderates am 28.07.2005 (§2 Abs. 1 BauGB).
- 4.2 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 08.03.06 durch Anschlag an der Amtstafel (§2 Abs. 1 BauGB).
- 4.3 Bürgerbeteiligung durch Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 17.03.06 bis 18.04.06. Auf die Bürgerbeteiligung wurde durch Anschlag an der Amtstafel am 08.03.06 hingewiesen (§3 Abs. 1 BauGB).
- 4.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.03.06 und Stellungnahme bis 05.04.06 (§4 Abs. 1 BauGB).
- 4.5 Beschluss des Gemeinderates zu den Anregungen gemäß §3 Abs. 1 BauGB am 27.04.06.
- 4.6 Auslegung des Entwurfes in der Zeit vom 01.09.06 bis 04.10.06. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.08.06 benachrichtigt. Auf die Auslegung wurde auch durch Anschlag an der Amtstafel am 24.08.06 hingewiesen (§3 Abs. 2 BauGB).
- 4.7 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 23.08.06 und Stellungnahme bis 04.10.06 (§4 Abs. 2 BauGB).
- 4.8 Beschluss des Gemeinderates zu den Anregungen gemäß §3 Abs. 2 BauGB und zu den Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 19.10.06 .
- 4.9 Nochmalige Auslegung in der Zeit vom 16.02.07 bis 16.03.07 . Auf die nochmalige Auslegung wurde durch Anschlag an der Amtstafel am 05.02.07 hingewiesen (§4a Abs. 3 BauGB).
- 4.10 Beschluss des Gemeinderates zu den Anregungen gemäß §4 Abs. 3 BauGB am 22.03.07 .
- 4.11 Satzungsbeschuß am 22.03.07 (§10 Abs. 2 BauGB).
- 4.12 ~~Genehmigung durch das Landratsamt Neumarkt i.d. OPf mit Schreiben vom ..... Az.: ..... (§10 Abs. 2 BauGB).~~
- 4.13 Bekanntmachung der Genehmigung / des Satzungsbeschlusses an der Amtstafel am 02.04.07 (§10 Abs. 3 BauGB).
- 4.14 Inkrafttreten mit Bekanntmachung am 02.04.07 (§10 Abs. 3 BauGB).

---

1. Bürgermeister, Bierschneider

## II. BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG

### 1. BEBAUUNGSPLAN

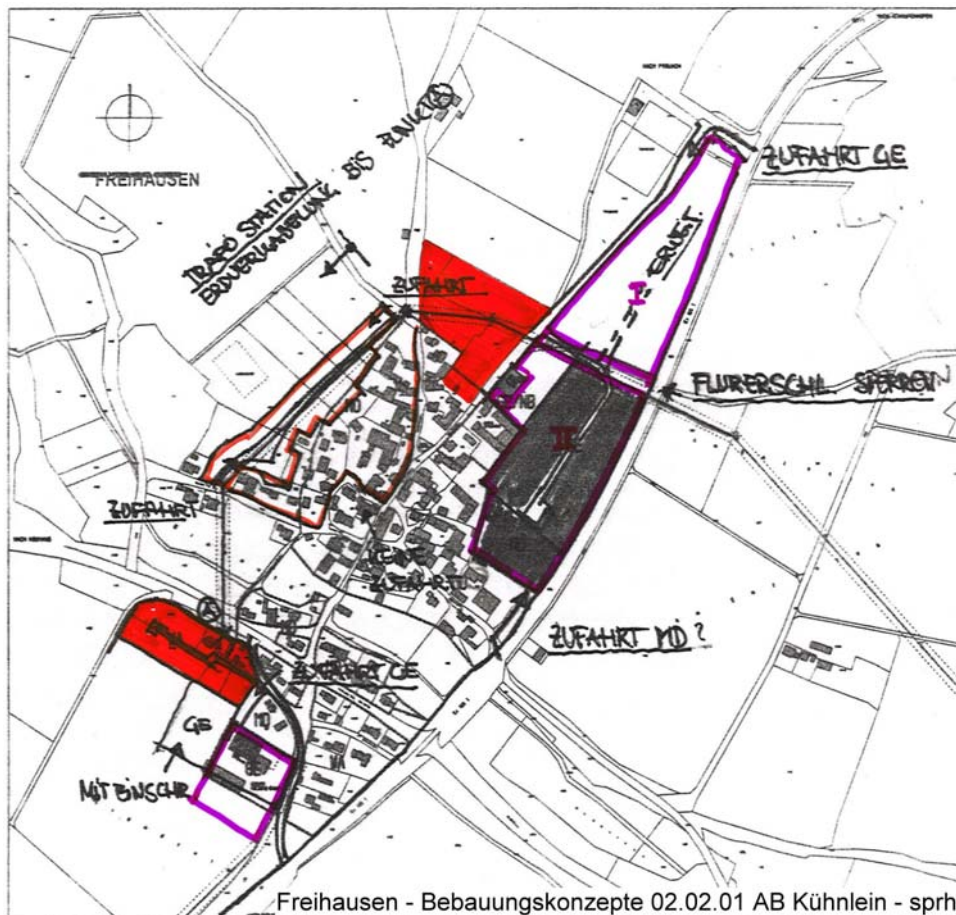
#### 1.1 ZIEL UND ZWECK

Die Ausweisung des Baugebietes FREIHAUSEN I - WA durch die Gemeinde Seubersdorf wird aufgrund der derzeitigen Nachfrage und im Zuge der Ortserweiterung angestrebt. Bereits 2001 hat die Gemeinde für den Ortsteil verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten untersuchen lassen. Die Entwicklung in diesem Bereich war seitdem bereits beabsichtigt.

Aufgrund der geplanten gewerblichen Entwicklung der Ortschaft wird eine Zwischenzone als Mischgebiet vorgesehen, um den immissionsschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen.

Die Parzellengrößen im Bereich von 630 bis 1200 m<sup>2</sup> sind auf die derzeitige Nachfrage abgestimmt.

Die Erschließung erfolgt durch die Verbindung der bestehenden Ortsstrassen in einer Breite von 4,50 m. Der seitliche Parkstreifen wird mit 2,50 m Breite zur Leitungsführung genutzt. Die Parkplätze werden in versickerungsfähigen Belägen errichtet. Es sind keine Gehwege vorgesehen. Der Grünstreifen am nördlichen Ortsrand ist als öffentliche Flächen und Streuobstwiese vorgesehen. Die Etablierung einer Ortstrandeingrünung in diesem Bereich ist in der Eingriffsbewertung berücksichtigt.



aufgestellt:  
Bersching, 16.03.06  
Sprh

### **III. PLANVERZEICHNIS**

1. BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN / FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN
2. REGELQUERSCHNITTE GEBÄUDE, STRASSENRAUM
3. ÜBERSICHTSPLAN