# Markt Hahnbach

Herbert-Falk-Straße 5, 92256 Hahnbach

Landkreis Amberg-Sulzbach

# Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hahnbach-West IV"



# 2. Textlicher Teil

Vorentwurf: 05.09.2018 Entwurf: 29.11.2018 Endfassung: 30.01.2019

## 1. BEBAUUNGSPLAN

Plan M 1:1.000

Tel.: 09621/ 4909-0 Fax: 4909-20

- A) Verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen
- B) Hinweise durch Planzeichen / Empfehlungen

## 2. TEXTLICHER TEIL

C)	Verbindliche Festsetzungen durch Text	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
2	Gebäudegestaltung (Hauptgebäude)	3
3	Stellplätze, Garagen und Nebengebäude	
4	Geländegestaltung	
6	Grünordnung	
D)	Hinweise durch Text	9
1	Planungsziele	g
2	Verkehrserschließung	
3	Brandschutz	
4	Abwasserentsorgung	9
5	Wasserversorgung	g
6	Wasserwirtschaft	
7	Gasversorgung	10
8	Strom-/Telekommunikationsversorgung	
9	Bodendenkmalpflege	11
10	Abfallwirtschaft	11
11	Energiewirtschaft	11
12	Belastungen	11
13	Lärmschutz	11
E)	Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
<b>,</b> 6.1	Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft, Darstellung möglicher	
	Auswirkungen	12
6.2.	Hinweise zur Grünordnung	
6.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	13
F)	Begründung	13
1	Gesetzliche Grundlagen	13
3	Anlass der Planaufstellung	
4	Lage / Größe / Beschaffenheit des Gebietes	
5	Zusammenfassung	
H)	Impressum	19
· • /	IIIIQI VOOMIII	1 (

## 3.) UMWELTBERICHT

#### C) Verbindliche Festsetzungen durch Text

#### 1 Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO, je Wohngebäude maximal 2 Vollgeschosse

#### 2 Gebäudegestaltung (Hauptgebäude) für WA

Typ 1:

Max. 2 Vollgeschosse, EG mit DG Dachform Satteldach 38°-48° Dachneigung

Dachaufbauten: Schleppgauben oder stehende Gauben als Einzelgauben,

mind. 1,50 m Abstand zur seitlichen Dachkante

UK Pfette innen: max. 75 cm von OK-Rohbeton bis Unterkante Pfette innen Ermittlung nach Art. 6 Abs. 4 BayBO, zwischen ursprünglichen, Wandhöhe:

vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit

Dachhaut: maximal 5,40 m talseitig

Typ 2:

Max. 2 Vollgeschosse, EG mit OG Dachform: Satteldach, 15°-22° Dachneigung: Dachaufbauten: keine

Wandhöhe: Ermittlung nach Art. 6 Abs. 4 BayBO, zwischen ursprünglichen,

vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit

Dachhaut: maximal 6,65 m beidseitig

<u>Typ</u> 3:

Max. 2 Vollgeschosse, EG mit OG; Hauptbaukörper > 2/3 des Gesamtbaukörpers

Pultdach mit versetztem Pult oder dieses als Flachdach, Dachform:

Dachneigung: 12-22 ° (Nebenbaukörper 0-22°)

Wandhöhe: Ermittlung nach Art. 6 Abs. 4 BayBO, zwischen ursprünglichen,

vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit

Dachhaut: Hauptbaukörper maximal 6,35 m, Nebenbaukörper maximal 3,60 m

Gebäudehöhe: Hauptbaukörper maximal 8,50 m

Typ 4:

Max. 1 Vollgeschoss, EG

Dachform: Pultdach, Flachdach

0-22° Dachneigung:

Wandhöhe: Ermittlung nach Art. 6 Abs. 4 BayBO, zwischen ursprünglichen,

vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit

Dachhaut: maximal 3.60 m

maximal 6,65 m Gebäudehöhe:

Typ 5:

Max. 2 Vollgeschosse, EG mit OG

Dachform: Walm - bzw. Zeltdach

Dachneigung: 15° -22° Dachaufbauten: keine

Wandhöhe: Ermittlung nach Art. 6 Abs. 4 BayBO, zwischen ursprünglichen,

vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit

Dachhaut: maximal 6,65 m beidseitig

Typ 6:

Max. 2 Vollgeschosse, EG mit OG Dachform: Flachdach 0° -10° Dachneigung: Dachaufbauten: keine

Wandhöhe: Ermittlung nach Art. 6 Abs. 4 BayBO, Außenwandhöhe maximal

7,0 m beidseitig von ursprünglich vorhandenen Gelände

Typ 7:

Reihenhausbebauung, Geschosswohnungsbau

Max. 2 Vollgeschosse, EG mit OG, DG Dachform: Flach - bzw. Pultdach,

0° -22° Dachneigung:

Wandhöhe: Ermittlung nach Art. 6 Abs. 4 BayBO, zwischen ursprünglichen,

vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit

Dachhaut: maximal 6,65 m beidseitig

Zurückgesetztes Dachgeschoss als Terrassengeschoß mit Dachaufbau:

> maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses und umlaufend mindestens 1,0 m zurückversetzte Außenwände gegenüber dem Hauptbaukörper, bei einer maximaler Höhe der

Außenwände von 3,0 m, mit Pult-, Bogen-, oder

Flachdachausführung.

Allgemein:

Dachüberstände: Traufseitig bis 60 cm, Ortgang bis 40 cm

Biberschwänze bzw. Pfanne, Farbe naturrot, braun, schwarz, grau Dachdeckung:

in matt oder glasiert. Dachfarben wie blau und grün sind

unzulässig.

Bei Pultdächern auch eloxierte Metalldächer und begrünte Dächer

Firstrichtung: Gebäudelängsseiten sind parallel zur Firstrichtung zu erstellen

Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben, Holzverkleidungen Außenputz:

Nicht zulässig: Fassadenverkleidungen aus Metallelementen,

Kunststoff- oder Faserbetonplatten

Sonnenkollektoren Aufgeständerte Kollektoren sind nur zulässig, wenn die Neigung

der Kollektoren der Dachneigung entspricht.

#### 3 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

Wandhöhen, -längen und Grundflächen entsprechend der jeweils <u>Grenzgaragen:</u>

gültigen Fassung der BayBO

Ausführung in Wellblech auch bei begrenzter Nutzung unzulässig Außenwand:

Satteldach, Dachneigung: 22°-48° Dach:

Flachdach mit und ohne Begrünung zulässig, Dachneigung: 0-4°

oder Pultdach mit Dachneigung: 5-12°

Kupfer-, Zink-, und Bleidächer sind nicht zulässig.

mind. 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Baugrundstück. Stellplätze:

Flächen vor Garagen können eingerechnet werden.

Garagenzufahrt: Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche

im Regelfall 5,00 m.

Der 50cm breite Seitenstreifen entlang der Erschließungsstraße kann ohne Genehmigung mit dem gleichen Material und in

gleicher Breite wie die Garagenzufahrt befestigt werden.

#### 4 Geländegestaltung

Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten, dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufes beizulegen.

Fußbodenoberkante:

FOK max. +0,10 m über Fahrbahnrand,

jeweils Gebäudemitte, gilt für Haus und Garage

Bei Parz. 31, 32, 44, 45, 47, 48, 52, 56, 60, 61, 64, 65, 69, 70:

FOK max. +0,50 m über Fahrbahnrand

jeweils Gebäudemitte, gilt für Haus und Garage

maximal 80 cm, bezogen auf natürliches Gelände, Aufschüttungen:

keine Aufschüttungen an Grundstücksgrenze talseitig zulässig

(Mindestabstand von Grundstücksgrenze 1,50 m)

Abgrabungen: maximal 80 cm, bezogen auf natürliches Gelände

Böschungswinkel: max. 1:1,5

Stützmauern: aus Naturstein, max. Höhe 0,8 m

Abstand: mind. 1,5 m von Grundstücksgrenze

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

#### 6 Grünordnung

## Zu pflanzender Laubbaum 1./2. Ordnung:

Zur Durchgrünung und räumlichen Gliederung innerhalb des Baugebietes sind Gehölzpflanzungen von Laubbäumen mit Angaben der Mindestqualität festgesetzt. Von der Lage kann aus technischen, gestalterischen Gründen abgewichen werden. Die Anzahl ist bindend. Die Gehölze sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfällen sind die Gehölze mindestens in gleicher Anzahl zu ersetzen. Artenauswahl gemäß Artenliste.

## Versiegelung:

Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge ist vorgeschrieben (z.B. Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen.)

Terrassenflächen sind ausgenommen.

Nicht zum Befahren vorgesehene Gartenflächen sollen als private Grünflächen gestaltet werden und sind gärtnerisch zu pflegen. Die Festsetzungen dienen als Minimierungsmaßnahme für die Auswirkungen durch die baulichen Anlagen auf den Wasserhaushalt.

## Einfriedungen:

Aus Gründen des Ortsbildes sind Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,20 m, als senkrechte Holzlattenzäune oder Metallzäune, Maschendrahtzäune straßenseitig jedoch nur mit mind. 1-reihiger Vorpflanzung als freiwachsende Hecke festgesetzt. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Abstufungen sind unzulässig Sichtschutzmatten an Zäunen sind nicht zulässig.

Zur Vermeidung tiergruppenschädigender Anlagen/Bauteile sind Zaunsockel nur Straßenseitig bis zu einer Höhe von 10 cm zulässig. Zwischen Zaununterkante und Gelände ist dort ein Abstand von mind. 10 cm für die Passage von Kleintieren einzuhalten.

Tel.: 09621/4909-0 Fax: 4909-20

## Bepflanzungen:

Private Grünflächen sind zur Sicherung einer ausreichenden private Flächen:

> Durchgrünung des Baugebietes und zur Minimierung des Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaft mit heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen und Stauden It, unten stehender Artenliste

zu bepflanzen. Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist im

Baugebiet ist zulässig. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum, mindestens 2. Ordnung, s. Artenliste oder zwei Obstbäume, Hochstamm, zu pflanzen. Mindestens 1

Baum davon ist als Hausbaum an der Straßenseite des

Grundstücks zu pflanzen.

An den Einmündungen von Straßen und Wegen ist zur Freihaltung der Sichtdreiecke die Höhe der Bepflanzung auf maximal 1,00 m

zu reduzieren.

Öffentliche Flächen: sind entsprechend der Darstellung im Planteil zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## Artenliste:

						_
<b>^</b>	n L	<b>::</b>	(Bäume	4	<b>A</b>	\
( = rn	KD:	alima	<i>I</i> Ralima	1	Orani	ınaı.

Quercus robur Stiel-Eiche Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Acer platanoides Spitz-Ahorn Tilia cordata Winter-Linde Fraxinus excelsior Esche Juglans regia Walnuss

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):

Prunus avium Vogelkirsche Acer campestre Feld-Ahorn Betula pendula Birke Pyrus communis Holzbirne Carpinus betulus Hainbuche Sorbus aucuparia Eberesche

Malus sylvestris Holzapfel

Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B,. 14 -16 cm Stammumfang zu pflanzen.

Sträucher:

Cornus sanguinea Hartriegel Rosa canina Hundsrose Coryllus avellana Hasel Rosa rubiginosa Weinrose

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rubus caesius	Kratzbeere
Ligustrum vulgare	Liguster	Rubus fruticosus	Brombeere
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Rubus idaeus	Himbeere
Prunus spinosa	Schlehe	Salix caprea	Salweide
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Sambucus nigra	Holunder
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	Viburnum lantana	W. Schneeb.
Rosa arvensis	Kriechende Rose	Viburnum opulus	G. Schneeb.

Aufgrund der witterungsbedingt auftretenden Feuerbrandgefahr sollte bis auf weiteres auf die Verwendung von hochanfälligen Wirtspflanzen verzichtet werden. Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

Ausdrücklich nicht gepflanzt werden dürfen an den Rändern des Baugebietes aus Gründen des Landschaftsbildes:

> Hänge-, Trauer- und Pyramidenformen, nicht standortgerechte Nadelgehölze wie Fichten, Tannen, Thujen und Scheinzypressen Buntlaubige Gehölze (rot, gelb, weißlaubig oder panaschiert)

Die Pflanz- und Saatarbeiten der Grünordnung sind spätestens nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertig zu stellen.

#### D) **Hinweise durch Text**

#### 1 **Planungsziele**

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Flächen für den Wohnungsbau unter Anknüpfung an den bestehenden Siedlungsansatz in Hahnbach West, um den bestehenden Bedarf an Bauland zu decken. Dabei sind besonders die Aufnahme der derzeitigen Geländeverhältnisse und die Einbindung in die umgebende Landschaft von Bedeutung. Die Schaffung des Baugebiets am Ortsrand bedingt eine attraktive Wohnlage und soll zugleich den Ortsrand attraktivieren.

Das Baugebiet wird aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt, der südlich der Flurstraße ein Allgemeines Wohngebiet darstellt.

#### 2 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die Frohnberg- und die Flurstraße.

#### 3 **Brandschutz**

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz (BayFwG) ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe. Die bestehende Löschwasserversorgung ist auch für die Errichtung der weiteren Bauparzellen ausreichend.

Eine ausreichende Erschließung Grundstücke, der geplanten auch bei einem Feuerwehreinsatz, ist über die Frohnberg- und die Flurstraße gewährleistet.

#### 4 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Die Schmutzwasserableitung findet über das öffentliche Kanalsystem statt. Dafür wird das Wohngebiet an die bestehende Abwasserleitung angeschlossen.

Die Leistungsfähigkeit des Entwässerungssystems ist im Rahmen der Ausführungsplanung/ Entwässerungsplanung durch hydraulische Berechnung zu belegen.

#### 5 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird durch die Wasserversorgung des Marktes Hahnbach mit Wasser versorgt.

Hinsichtlich des notwendigen Betriebsdruckes wird auf § 4.3 bzw. 4.4 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB Wasser V) hingewiesen.

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

#### 6 Wasserwirtschaft

Aufgrund der Höhen- und Untergrundverhältnisse können zeitweise und örtlich auftretende Hang- und Schichtenwasservorkommen nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb empfohlen, die Bauvorhaben vor Hang- und Schichtenwasser zu schützen.

Etwaige Schadensersatzansprüche gegen Dritte können nicht gestellt werden. Bei starken Niederschlägen und Schneeschmelze darf abfließendes Oberflächenwasser nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Veränderungen des in natürlicher Weise abfließenden Oberflächenwassers dürfen zu keiner die Beeinträchtigung Dritter führen. Es wird auf Einhaltung Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) vom 01.10.2008 verwiesen. Diese Verordnung sowie die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW – veröffentlicht im AIIMBI NR. 1/2009) beschreiben die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser.

Empfehlung Regenwasserbehandlung:

Unverschmutztes Oberflächenwasser (z.B. Dachwasser) soll. soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen, nicht über das Kanalsystem abgeleitet werden, sondern ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke im eigenen Grundstück versickert werden.

Zudem wird die Anlage von Zisternen empfohlen. Die Nutzung ist in erster Linie als Brauchbzw. Grauwasser in Haushalt und Garten vorzusehen.

#### 7 Gasversorgung

Eine Versorgung der Bauparzellen mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

#### 8 Strom-/Telekommunikationsversorgung

Der Anschluss erfolgt an das bestehende Leitungsnetz der Bayernwerk AG bzw. Telekom.

Erforderliche Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.

Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Bauwerber als Verursacher übernommen werden.

Zusätzlich erforderliche Trafostationen zur Versorgung der geplanten Bauflächen sind im Einvernehmen mit dem Energieträger festzulegen.

Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel sei an dieser Stelle hingewiesen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswegen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten.

#### 9 Bodendenkmalpflege

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 BayDschG)

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 10 **Abfallwirtschaft**

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Amberg-Sulzbach sicher gestellt.

#### 11 **Energiewirtschaft**

Für die Beheizung der Gebäude, die Warmwasserbereitung sowie die Stromerzeugung sollen nach Möglichkeit natürliche, erneuerbare Energieguellen genutzt werden, z.B. Solaranlagen, Wärmegewinnung aus Luft und Grundwasser, Abluft-Wärmerückgewinnung u.a.

#### 12 Belastungen

Im Süden, Westen und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Baugebiet an. Diese müssen durch die geplante Maßnahme keine Einschränkungen hinnehmen. Durch die Landwirtschaft entstehen innerhalb bestimmter Zeiten kurzfristige Belastungen durch übliche landwirtschaftliche Arbeiten, welche sich auf die angrenzenden Baugrundstücke auswirken können. Die Bauwerber werden seitens der Gemeinde bei Bauanträgen darauf aufmerksam gemacht, dass hieraus keine Entschädigungsansprüche gegenüber der Gemeinde bzw. dem Verursacher geltend gemacht werden können.

#### 13 Lärmschutz

siehe Schalltechnische Untersuchung

Zu möglichen weiteren Belastungen des Baugebietes s. a. Umweltbericht.

#### E) Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

#### 6.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft, Darstellung möglicher Auswirkungen

siehe Umweltbericht

#### 6.2. Hinweise zur Grünordnung

Oberboden: ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden auf die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 sowie dem LFU - Merkblatt "Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial" hingewiesen.

Neupflanzungen: Mindestabstand von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern 2,50 m zu Versorgungsleitungen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswegen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten.

Für Grenzabstände, insbesondere auch zu landwirtschaftlichen Flächen, ist der Art. 47 und 48 AGBGB, zu beachten.

Artenschutz: Rodungsarbeiten dürfen aus artenschutzrechtlichen Gründen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar durchgeführt werden.

Organische Abfälle: Organische Abfälle aus dem Garten sollen möglichst auf dem eigenen Grundstück kompostiert und das gewonnene Humusmaterial wieder dem Kreislauf der zugeführt werden. Die Anlage Kompoststellen Bodenbildung von ieder Grundstücksparzelle ist deshalb ausdrücklich erwünscht.

Pflege und Instandhaltung: Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischen Düngemitteln zu verzichten. Auf die Beachtung gültigen Pflanzenschutzgesetze wird hingewiesen. Die Anlagen der Frei-/ und Grünflächen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916/ DIN 18915 zu erfolgen.

Umwelt- und Ressourcenschutz: Es sei auf die Möglichkeit der Verwendung von Regenwasser im Haushalt, vor allem für die Toilettenspülung und die Waschmaschine, hingewiesen (Zisternen).

#### 6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Aufgrund der vorgesehenen, geringen Bebauung des Wohngebietes mit Einfamilienhäusern, den dazugehörigen Privatgärten sowie der Gehölzpflanzungen am Ortsrand, sind ein geringer Versiegelungsgrad und die Durchgrünung/ Ortsrandeingrünung des Baugebietes sichergestellt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im zum Bebauungsplan gehörenden Umweltbericht abgearbeitet.

Der im Umweltbericht ermittelte Ausgleichsbedarf von 14.391 m² wird durch interne Flächen im Baugebiet und externe Flächen vom Ökokonto des Marktes Hahnbach gedeckt. (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan). Die Ausgleichsflächen sind mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungs- und Grünordnungsplanes dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zu melden.

#### Begründung F)

#### Gesetzliche Grundlagen 1

**BauGB** Baugesetzbuch i. d. F. d. Bek. vom. 23.09.2004,

Stand 05.01.2018

BauNVO Baunutzungsverordnung i. d. F. d. Bek. vom 23.01.1990,

Stand 04.05.2017 m.W.v. 13.05.2017

PlanZV 90 Planzeichenverordnung i. d. F. d. Bek. vom 01.04.1991

Stand 13.05.2017

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz i. d. F. Bek. v. 29.07.2009

Stand vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw.

01.04.2018

GO Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. d. Bek. vom 22.08.1998,

zuletzt geändert 24.07.2012

BayBO Bayerische Bauordnung i. d.F. d. Bek. v. 14.08.2007,

Stand 1.August 2017

BayNatSchG Bayerisches Naturschutzgesetz i.d.F.d.Bek. v. 23.02.2011,

#### 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

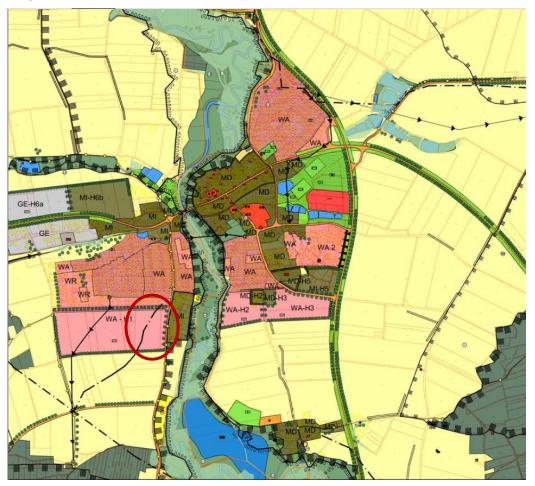


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungs- und Landschaftsplan Hahnbach

Es ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes (qualifizierter Bebauungsplan) Schutzzonen erforderlich. Die Fläche liegt nicht im Bereich von (Trinkwasser, Landschaftsschutz o.ä.).

Teil dieses Bauleitplanes ist der Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

#### 3 Anlass der Planaufstellung

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Flächen für den Wohnungsbau unter Anknüpfung an den bestehenden Siedlungsansatz in Hahnbach West, um den bestehenden Bedarf an Bauland zu decken. Dabei sind besonders die Aufnahme der derzeitigen Geländeverhältnisse und die Einbindung in die umgebende Landschaft von Bedeutung. Die Schaffung des Baugebiets am Ortsrand bedingt eine attraktive Wohnlage und soll zugleich den Ortsrand abrunden.

Das Baugebiet wird aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt.

#### 4 Lage / Größe / Beschaffenheit des Gebietes

Gemeinde: Markt Hahnbach

Landkreis: Amberg-Sulzbach

Regierungsbezirk: Oberpfalz

Region 6 - Oberpfalz-Nord Region:

Das ca. 5,16 ha große Baugebiet liegt im Westen von Hahnbach, im Landkreis Amberg-Sulzbach. Es handelt sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Flächennutzungsplan jedoch bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen sind. Im Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich, neben der Wohnbebauung im Norden landwirtschaftliche Flächen im Süden. Erschlossen werden die Grundstücke über die Frohnbergstraße im Osten und über die Flurstraße im Norden.

## Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Teilflächen:

Gemarkung Hahnbach, Flurnummer 2107, 2106, 2108/1, 2018/2, 2109, 1751 (Teilfl.)

## <u>Ausgleichsflächen</u>

Siehe Umweltbericht

#### 5 Zusammenfassung

Mit dem Satzungsbeschluss vom 31.01.2019 wurde vom Marktgemeinderat die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Hahnbach West IV" beschlossen. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA (§4 BauNVO)) entsprechend der Darstellung des FNP ausgewiesen.

Die anhaltend starke Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser und die nicht ausreichende Verfügbarkeit vorhandener Bauparzellen veranlasste den Markt Hahnbach, die Baulandausweisung durchzuführen.

## Städtebauliche Daten:

Geltungsbereich ca. 5,16 ha

Neue Bauparzellen 46 Stk.

Grundstücksfläche neu gesamt 34.965 m<sup>2</sup> ca.

Ausgleichsfläche: s. Umweltbericht

Die Verkehrserschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über die Flurstraße und die Frohnbergstraße. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde in Form einer Bilanzierung laut Leitfaden des StmLU durchgeführt.

#### G) Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss in der Sitzung des Marktgemeinderates am 08.03.2018.
- 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 23.03.2018 10.04.2018.
- 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 05.09.2019, Abgabefrist 10.10.2018.
- 4. Vorgezogene Bürgerbeteiligung am 05.09.2018.
- 5. Billigungs- und Auslegungsbeschluss in der Sitzung des Marktgemeinderates am 24.10.2018.
- 6. Öffentliche Auslegung vom 08.12.2018 10.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht am 30.11.2018
- 7. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 14.12.2018, Abgabefrist 25.01.2019.
- 8. Beschlussmäßige Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung des Marktgemeinderates am 31.01.2019.
- 9. Satzungsbeschluss in der Sitzung des Marktgemeinderates am 31.01.2019
- 10. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hahnbach West IV" mit amtlicher Bekanntmachung vom 21.05.2019 Inkrafttreten am 21.05.2019.

Hahnbach, 21.05.2019	
Bernhard Lindner  1. Bürgermeister	
Für die Planung: Amberg, 31.01.2019	Sulzbach-Rosenberg, 31.01.2019
Wolfgang Brummer Architekten Brummer und Retzer GmbH	Manfred Neidl Landschaftsarchitekt

#### H) <u>Impressum</u>

Verfasser

Bebauungsplan/Grünordnung

Architekten Brummer und Retzer GmbH

Ludwigstraße 11

92224 Amberg

Tel: 09621 / 4909-0

Fax: 09621/4909-20

arch@arch-br.de

www.arch-br.de

Neidl + Neidl

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstraße 2

92237 Sulzbach-Rosenberg

Tel.: 09661 / 10 47 - 0

Fax: 09661 / 10 47 - 8

info@Neidl.de

www.neidl.de

Auftraggeber: Markt Hahnbach

Herbert-Falk-Str. 5

92256 Hahnbach

Tel.: 09664/9134-0

Fax: 09664/9134-34

markt@hahnbach.de

www.hahnbach.de