

Einfacher Bebauungs- und Grünordnungsplan nach § 13 b BauGB

„Adlholz-Nord III“



Ortsteil Adlholz
Landkreis Amberg-Weizbach
Regierungsbezirk Oberpfalz

Planungsträger
Markt Hahnbach
Herbert-Falk-Straße 5
92256 Hahnbach

Planung
Bauamt Verwaltungsgemeinschaft Hahnbach
Herbert-Falk-Straße 5
92256 Hahnbach

Entwurf:	15.11.2019
Endfassung:	13.02.2020

Einfacher Bebauungs- und Grünordnungsplan Adlholz-Nord III

Markt Hahnbach
Landkreis Amberg-Weizsach
Regierungsbezirk Oberpfalz

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planzeichnungen	Seite 3
1.1	Verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen	Seite 3
1.2	Verbindliche Festsetzungen durch Text	Seite 3
1.3	Flächennutzungsplan	Seite 5
1.3.1	Darstellung	Seite 5
1.3.2	Änderung	Seite 5
2.	Begründung	Seite 6
2.1	Ausgangssituation	Seite 6
2.1.1	Anlass – Erforderlichkeit der Planung	Seite 6
2.1.2	Innenentwicklung	Seite 6
2.1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	Seite 6
2.1.4	Flächenzuschnitt und -nutzung	Seite 6
2.1.5	Bestand, Lage und Größe des Grundstücks	Seite 7
2.2	Bestehende Rahmenbedingungen	Seite 7
2.2.1	Verkehrerschließung	Seite 7
2.2.2	Ver- und Entsorgung	Seite 7
2.2.3	Bauweise	Seite 8
3.	Umweltbericht	Seite 8
4.	Eingriffsregelung und Eingrünug	Seite 8

1. Planzeichnungen mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

1.1. Verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen



1.2. Verbindliche Festsetzungen durch Text

Aufgrund des § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt der Markt Hahnbach folgenden einfachen Bebauungsplan:

§ 1

Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Teilfläche des Grundstücks FlNr. 16, Gemarkung Adlholz, wird ein einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) aufgestellt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Dorfgebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht zulässig.

§ 3

Hauptgebäude:

Typ 1:

max. 2 Wohneinheiten EG und DG

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 38° bis 48°

Dachaufbauten: Schleppgauben oder stehende Gauben als Einzelgauben, min. 1,50 m
Abstand zur seitlichen Dachkante

UK Pfette innen: max. 0,75 m von OK-Rohbeton bis Unterkante Pfette innen

Wandhöhen: Ermittlung nach Art. 6 Abs. 4 BayBO, zwischen ursprünglichen,
vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit
Dachhaut: talseitig max. 5,40 m

Typ 2:

max. 2 Wohneinheiten EG und OG

Dachform: Sattel- oder Pultdach

Dachneigung: 12° bis 28°

Wandhöhen: Ermittlung nach Art. 6 Abs. 4 BayBO, zwischen ursprünglichen,
vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit
Dachhaut: talseitig max. 6,35 m

Typ 3:

1 Wohneinheiten EG

Dachform: Sattel-, Pult- oder Walmdach

Dachneigung: 15° - 25°

Wandhöhen: talseitig max. 3,80 m

Metalldächer sind unzulässig.

§ 4

Garagen und Nebengebäude:

Wandhöhen, -längen und Grundflächen entsprechend der jeweils gültigen Fassung der BayBO.

Dachform und Dachneigung wie Hauptgebäude, auch zulässig sind Flachdächer mit Begrünung. Metalldächer sind nur in beschichteter Ausführung zulässig.

§ 5

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hahnbach, den 03.03.2020

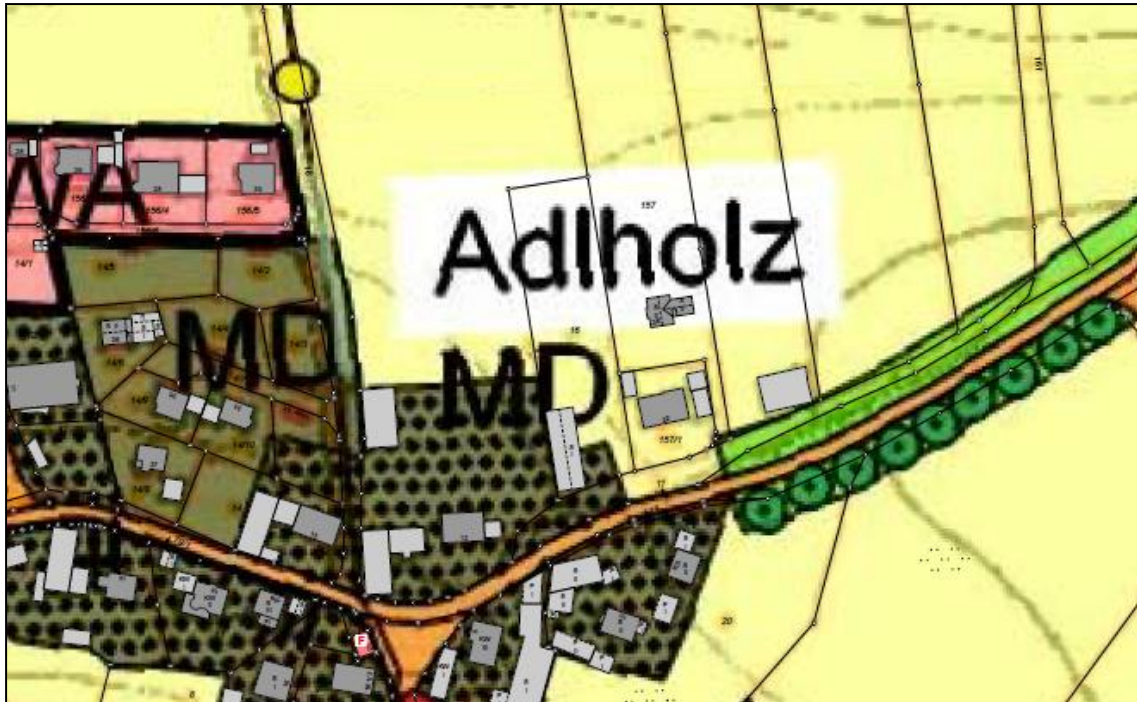
(Siegel)

Bernhard Lindner
Erster Bürgermeister

1.3. Flächennutzungsplan

1.3.1 Darstellung

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan setzt für das Grundstück FINr. 16, Gemarkung Adlholz, Flächen für die Landwirtschaft fest.



1.3.2 Änderung

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird von Flächen für die Landwirtschaft in Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO geändert. Er wird im Wege einer Berichtigung angepasst (§ 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

2. Begründung

2.1. Ausgangssituation

2.1.1. Anlass – Erforderlichkeit der Planung

Der Vorhabenträger ist Inhaber eines im Ort Adlholz ansässigen Handwerksbetriebs (Heizung, Sanitär). Er möchte den Betrieb an seinen Sohn übergeben und deshalb aus dem Betriebsleiterwohnhaus auf dem Grundstück FlNr. 23, Gemarkung Adlholz, ausziehen. Um aus der Nähe im Betrieb mitzuarbeiten, jedoch nicht in Leitungsfunktion, möchte er in ein nahegelegenes separates Wohnhaus umziehen. Dazu soll auf dem Grundstück FlNr. 16, Gemarkung Adlholz, ein Einfamilienwohnhaus errichtet werden.

In Adlholz gibt es derzeit keine verfügbaren Baugrundstücke. Es sind zwar Baulücken vorhanden, jedoch stehen diese nicht zum Verkauf. Das Baugrundstück liegt planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB, eine Privilegierung des Vorhabens ist nicht gegeben.

Um dem vorliegenden Bauwunsch entsprechen zu können, weist der Markt Hahnbach zum nahtlosen Übergang und Fortbestand des Handwerksbetriebes den näher beschriebenen Geltungsbereich "Adlholz-Nord III" aus, um im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans die rechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen.

Der Geltungsbereich schließt im Osten an die Wohngebäude Adlholz 22 und 38. Zusammen mit der bestehenden Maschinenhalle und dem geplanten Neubau ergibt sich eine städtebauliche Einheit.

2.1.2. Innenentwicklung

Der Markt Hahnbach hat sich mit Betreuung der Fa. KlimaKom eG, Bayreuth (Prof. Dr. Manfred Mioska/Dr. Sabine Hafner) im Rahmen des Modellprojekts „Resilienz im ländlichen Raum“ mit der Unterzeichnung der „Gemeinsamen Erklärung zu Innenentwicklung und Flächenmanagement und zur Durchführung von modellhaften Maßnahmen im Bereich Wohnen in der Arbeitsgemeinschaft Obere Vils - Ehenbach (AOVE)“ zur Innenentwicklung verpflichtet. Die Ausweisung von Baugebietsflächen im Außenbereich ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Die Ausweisung des einfachen Bebauungsplans Adlholz-Nord III stellt eine erforderliche Ausweisung für den örtlichen Bedarf nach Punkt 2b der unterzeichneten Erklärung dar und ist somit innenentwicklungskonform.

2.1.3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die geplante Baufläche FlNr. 16, Gemarkung Adlholz, ist im gültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Hahnbach als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Er wird im Wege einer Berichtigung geändert (§ 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) – siehe auch Ziffer 1.3.2.

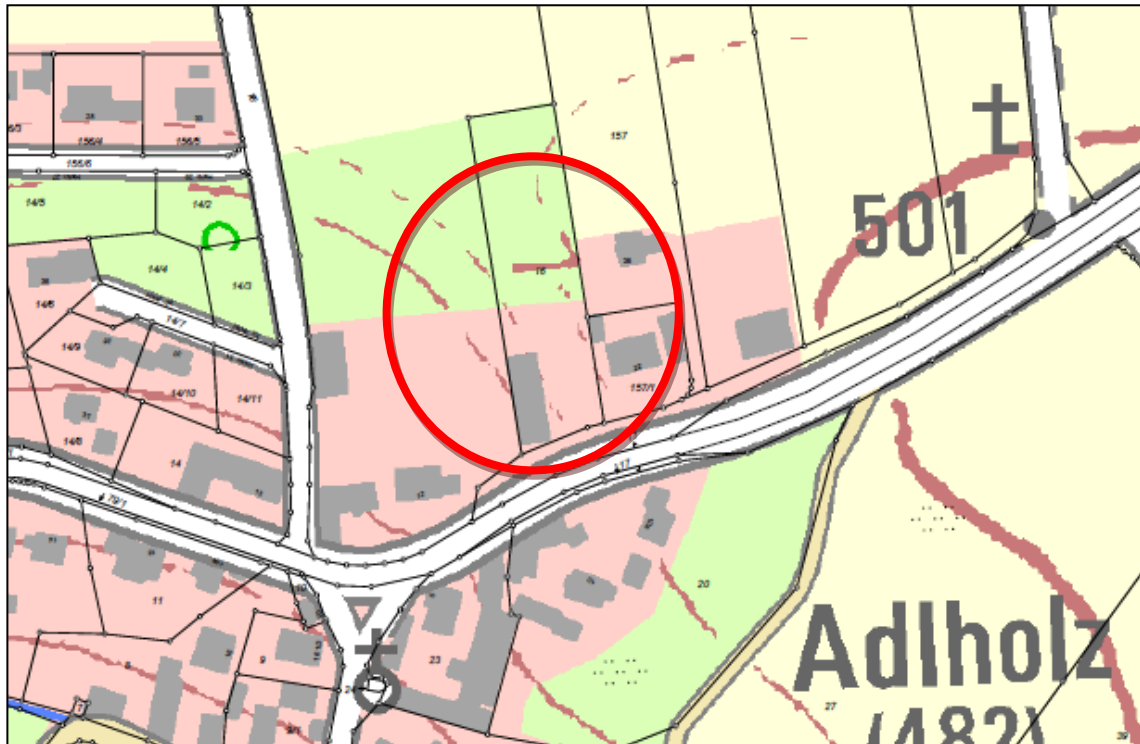
2.1.4. Flächenzuschnitt und -nutzung

Die umgebende Bebauung zeichnet sich durch dorftypische Grundstückszuschnitte und -größen, sowie regional typische Baustile aus.
Bei der Wahl der einbezogenen Fläche ist die nördliche Gebäudeflucht des Wohnhauses Adlholz 38 zu berücksichtigen und nach Westen hin fortzusetzen.

Die Fläche ist im Süden mit einer Maschinen-/Lagerhalle bebaut. Die nördliche Teilfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

2.1.5. Bestand, Lage und Größe des Grundstücks

Das Grundstück FINr. 16, Gemarkung Adlholz, liegt am östlichen Ortsrand von Adlholz. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 2.500 m². Im Osten schließen die Wohngebäude Adlholz 22 und 38.



Nördlich und westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich. Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße 25 und das gemeindliche Grundstück FINr. 17, Gemarkung Adlholz.

2.2. Bestehende Rahmenbedingungen

2.2.1. Verkehrserschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt von der Kreisstraße AS 25 über die gemeindliche Verkehrsfläche FINr. 17, Gemarkung Adlholz.

2.2.2. Ver- und Entsorgung

Eine Entsorgung von Schmutzwasser ist durch die öffentliche Abwasserbeseitigung des Marktes Hahnbach sichergestellt.

Das Niederschlagswasser kann in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Alternativ wird die Versickerung auf dem Baugrundstück empfohlen. Bei Versickerung ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung mit den hierzu ergangenen Technischen Regeln zu

beachten.

Die Wasserversorgung ist durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Adlholz-Irlbach-Gruppe sichergestellt.

Die Stromversorgung ist durch das Bayernwerk sichergestellt.

2.2.3. Bauweise

Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

3. Umweltbericht

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

4. Eingriffsregelung und Eingrünung

Das Baugrundstück ist zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden und Westen mit einer mindestens zweireihigen Gehölzpflanzung mit heimischen standortgerechten Gehölzsorten, aus der Gehölzliste in der Anlage zu dieser Satzung, einzugrünen. Die Pflanzung ist zeitgleich mit der Baumaßnahme auszuführen und der Unteren Naturschutzbehörde Amberg-Weizbach anzuzeigen. Die nach den Vorschriften des BGB und AGBGB einzuhaltenden Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft sind zu beachten.

Die Gehölzliste ist Bestandteil dieser Satzung.

Der Eingriff in Natur und Umwelt ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens darzustellen.

Aufgestellt:
Hahnbach, den 03.03.2020

Bernhard Lindner
Erster Bürgermeister

Planung:
Bauamt Verwaltungsgemeinschaft Hahnbach
Herbert-Falk-Straße 5
92256 Hahnbach
Telefon: 09664 / 91 34 - 0
Telefax: 09664 / 91 34 - 34
Mail: vg@hahnbach.de