

Festsetzungen

1. Grenzen

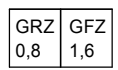


1.1 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans, liegt auf dem Flurstück 1290/1, Gemarkung Ursulapoppenricht.
1.2 Teil des Geltungsbereichs sind die internen Ausgleichsflächen auf Flnr. 1290/1, Gemarkung Ursulapoppenricht.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

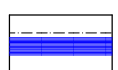


2.1 Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.
Im Bereich des Gewerbegebietes (GE) ist die Errichtung von Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, zulässig.



2.2 Die maximale zulässige Grundflächenzahl für das Gewerbegebiet (GE) wird mit 0,8 festgesetzt.
2.3 die maximale zulässige Geschosflächenzahl für das Gewerbegebiet (GE) wird mit 1,6 festgesetzt.

3. Baugrenzen, Abstandsflächen



3.1 Baugrenze
3.2 Es gelten die Abstandsflächen der aktuellen Fassung der Bayerischen Bauordnung.



3.3 Grenze für Stell- und Parkplätze.

4. Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen

4.1 Wellblechgaragen sind selbst bei zeitlich begrenzter Nutzung unzulässig.
4.2 Dachform und Dachneigung von Garagen und Nebenanlagen sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer in begrünter Form sind ebenfalls zulässig.
4.3 Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.
4.4 Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche bzw. mit entsprechender Grunddienbarkeit belegter Fläche muss ein Abstand von mindestens 6,00 m freigehalten werden.
4.5 Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nur in versickerungsfähigen Belägen erstellt werden (z.B. Rasengitter, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspreuen mit durchlässigen Zwischenräumen), es sei denn, dies wäre aus gewässerschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig.
4.6 Es gilt die örtlich Stellplatzsatzung bzw. die entsprechenden Regelungen lt. GaStellV.

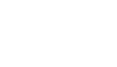


5. Baugestaltung, Werbeanlagen

5.1 Dach
Firstrichtung: Der Gebäudefirst ist parallel zu einer Grundstücksgrenze auszubilden. Die Gebäudelängsseiten sind parallel zur Firstrichtung zu erstellen.
Dachart: Zulässig sind Sattel-, Zeit-, Walm-, Flach- oder Pultdächer, bei Hallen auch als Sheddach.
Dachdeckung: Eindeckung mit Biberschwänzen bzw. Pfanne, Farbe grau-schwarz, naturrot bis beigebraun. Ebenso sind zulässig: Dachbegrünungen, Folien- und Blechdächer, diese allerdings nur in beschichteter Form.
5.2 Fassaden
Gestaltung der Gebäude in gedeckten Farben.
5.3 Höhenlage
Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf maximal 0,5m über dem natürlichen Geländeniveau angeordnet werden. Dem Bauantrag ist ein jeweils ein entsprechender aussagekräftiger Gelände-Schnitt beizulegen.

5.4 Gebäudehöhen
Die Gebäudehöhe (Wandhöhe) 8,50m nicht überschreiten (BayBO, Art. 6). Als Wandhöhe gilt der gedachte Schnittpunkt von Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut. Die maximale Firsthöhe wird mit maximal 12,50m festgesetzt (BayBO, Art. 6).

Bei Flachdachbauten gilt die maximale Wandhöhe auch als Firsthöhe. Diese darf für ein untergeordnetes Obergeschoss um bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn dieses maximal 50 % der Grundfläche des Gebäudes einnimmt und mindestens 1,50 m von der Gebäudekante zurück gesetzt ist.
5.5 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbefläche darf max. 6 m² betragen. Die Errichtung von einem Fahnenmasten oder Werbepylonen mit einer Gesamthöhe von maximal 7,5m ist je Parzelle zulässig. Elektrische Wechselwerbeanlagen sind unzulässig.



6. Verkehrsflächen
6.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
6.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
6.3 Die Zufahrt ist einer Länge von mindestens 15 m von Fahrbahnrand straßenmäßig zu befestigen und mit einer Asphalt- oder Pflasterdecke zu versehen.

7. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

7.1 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.
7.2 Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen und Aufschüttungen.



8. Grünflächen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft
8.1 Grünstreifen (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) zu pflanzende Hecke, mindestens 2-reihig. Je 20 m Heckenlänge mindestens ein Baum. Ein Anteil von Ziergehölzen bis 25 % ist zulässig.
8.2 Ausgleichsfläche (Waldfläche) Der Ausgleich für die im Bebauungsplan festgelegte Gewerbe-Fläche wird auf dem nahegelegenen Flurstück 1305, Gemarkung Ursulapoppenricht, Gesamtfläche 12.931m² (davon Ausgleichsfläche Wald, 10.427m²) nachgewiesen.

Der neu einzubringende Laubholz-Anteil muss dabei dem Artenpotenzial des Standorts entsprechen und die angestrebte Mischung sich dem natürlichen Wald-Ökosystem annähern.
Als Ausgleichsfläche / ökologische Verbesserung gilt der gesamte Verjüngungsbestand durch Laubholz.
Die Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 1035, ist in ihrer Zweckbindung für die Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu dokumentieren, sowie rechtlich zu sichern.

Eine dingliche Sicherung, gemäß § 1090 BGB, zugunsten des Marktes Hahnbach ist ins Grundbuch einzutragen. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die Flächen an das LFU zu melden.

8.3 Ausdrücklich nicht gepflanzt werden dürfen: Hänge-, Trauer- und Pyramidenformen, nicht standortgerechte Nadelgehölze wie Fichten, Tannen, Thujen und Scheinzypressen, Buntlaubige Gehölze (wie blau, rot, gelb oder weißlaubig).

8.4 Pflege / Unterhalt (Freiflächen im Geltungsbereich): Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertig zu stellen.

8.5 Ausgleichsfläche Wald (Flurstück 1305, 10.427m²) Die erforderlichen Pflanzungen im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen (im Waldbestand) sind nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode zu erstellen.

8.6 Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige auf Grund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.

8.7 Oberboden: Der belebte 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 die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitungen zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen (s. LFU-Merkblatt "Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial").

8.8 Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige auf Grund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.

8.9 Oberboden: Der belebte 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 die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitungen zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen (s. LFU-Merkblatt "Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial").

8.10 Oberboden: Der belebte 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 die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitungen zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen (s. LFU-Merkblatt "Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial").

8.11 Oberboden: Der belebte 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 die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitungen zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen (s. LFU-Merkblatt "Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial").

9. Einfriedungen

9.1 Als Einfriedungen sind senkrechte Holzlatenzäune und Metallzäune sowie Mauern aus Beton oder Naturstein mit einer Höhe von max. 2,00 m erlaubt. Maschendrahtzäune sind zulässig, sofern eine mindestens 2-reihige Vorpflanzung als freiwachsende Hecke erfolgt. Die Ausgleichsflächen dürfen nicht umzaunt werden. 9.2 Zaunsockel sind nicht zulässig.

10. Gestaltung des Geländes

10.1 Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Das Gelände sollte in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden. Um die Entwässerung des Geländes wie vorgesehen zu ermöglichen, sind Geländeänderungen jedoch notwendig. 10.2 Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizulegen. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern mit Vorpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 50 cm sind zulässig.

11. Oberflächenwasser und Überschwemmungsgebiet

11.1 Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsordnung sei an dieser Stelle verwiesen). 11.2 Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird. 11.3 Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG). 11.4 Zur Pufferung von abzuleitendem Oberflächenwasser ist bei Bedarf ein Rückhaltebecken / Versickerung vorzusehen, Flnr. 1290/1. 11.5 Dem bestehenden Kanal dürfen Regenwasser von Straßen-, Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen nur in Abstimmung mit den zuständigen Behörden eingeleitet werden. 11.6 Die NwFreiV und TRENNOG sind einzuhalten; befestigte Flächen > 1.000m² erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 54 (1), 2 WHG.

12. Altlasten / Boden- und Grundwasserschutz

Für die angefragte Fläche liegen keine konkrete Anhaltspunkte bzgl. Altlasten/schädl. Bodenveränderungen vor (kein ABUDIS-Eintrag).

Untersuchungen und ggf. Sanierungen sind möglichst vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.

13. Bodendenkmalpflege

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 7 und 8 DSchG). 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, auf Grund 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 zu 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.

14. Geräuschmissionen / -emissionen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterung“ weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten.

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5

- Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

- Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.

- Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus dem Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

- Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben, Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belastungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist, auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt.

- Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten bei Markt Hahnbach, Herbert-Falk-Str. 5, an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

Nach § 1 Abs. 6, BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

In Richtung Süd-Osten befindet sich eine Wohnbebauung, im Norden und Westen landwirtschaftliche Flächen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Stand: Mai, 2023

Verfahrensvermerke

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Hahnbach hat mit Beschluss des Marktrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Sitzung beschlossen.

Hahnbach, den

.....

Bürgermeister Bernhard Lindner (Siegel)

7. Ausgefertigt

Hahnbach, den

.....

Bürgermeister Bernhard Lindner (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hahnbach, den

.....

Bürgermeister Bernhard Lindner (Siegel)

Für die Planung

.....

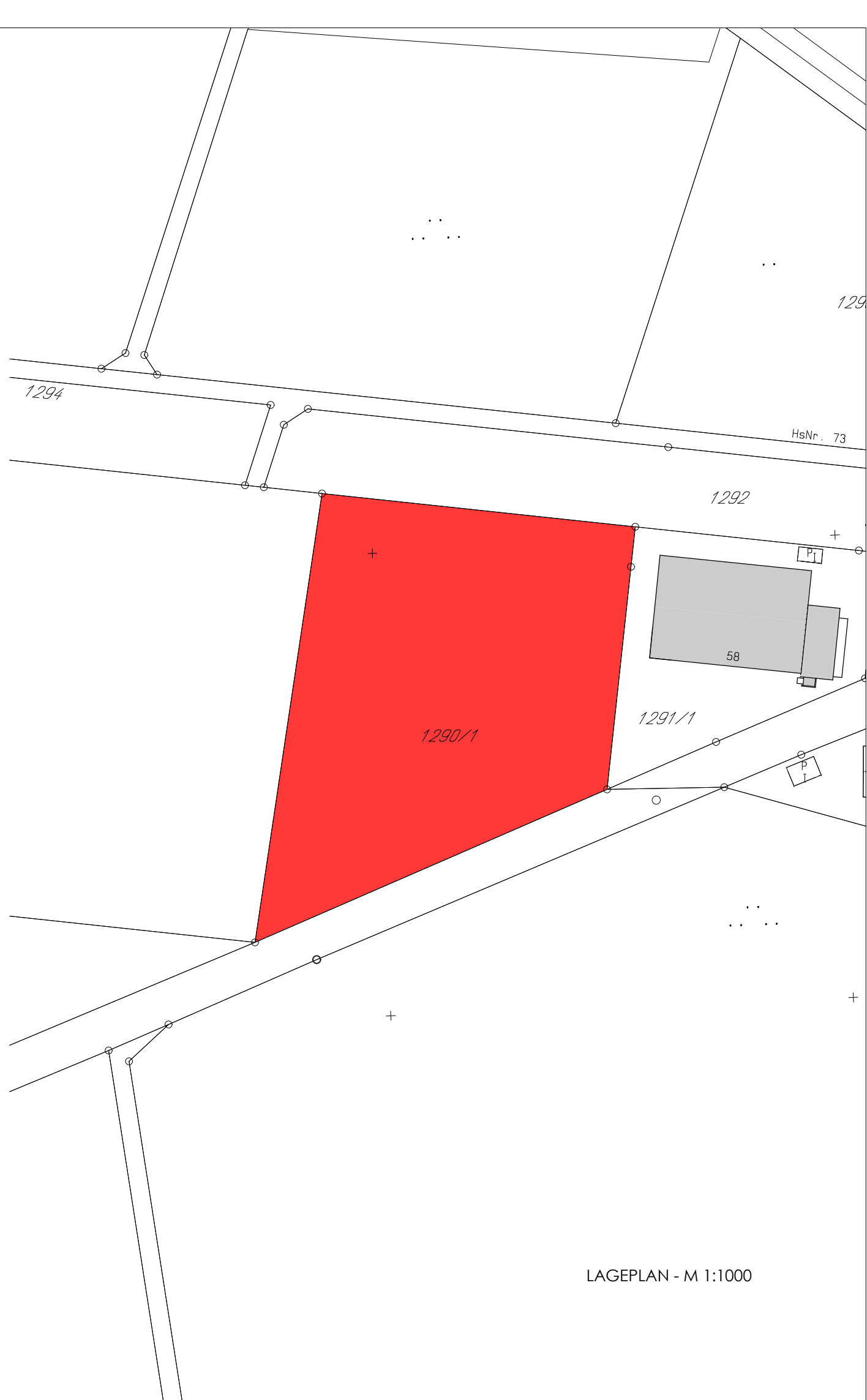
Bürgermeister Bernhard Lindner (Siegel)

Für die Planung

.....

Dipl.-Ing (FH) Architekt Peter Wagner (Siegel)

Alte Dorfstraße 2A, 92256 Hahnbach



LAGEPLAN - M 1:1000

Markt Hahnbach

Landkreis Amberg-Weilburg
Herbert-Falk-Straße 5, 92256 Hahnbach

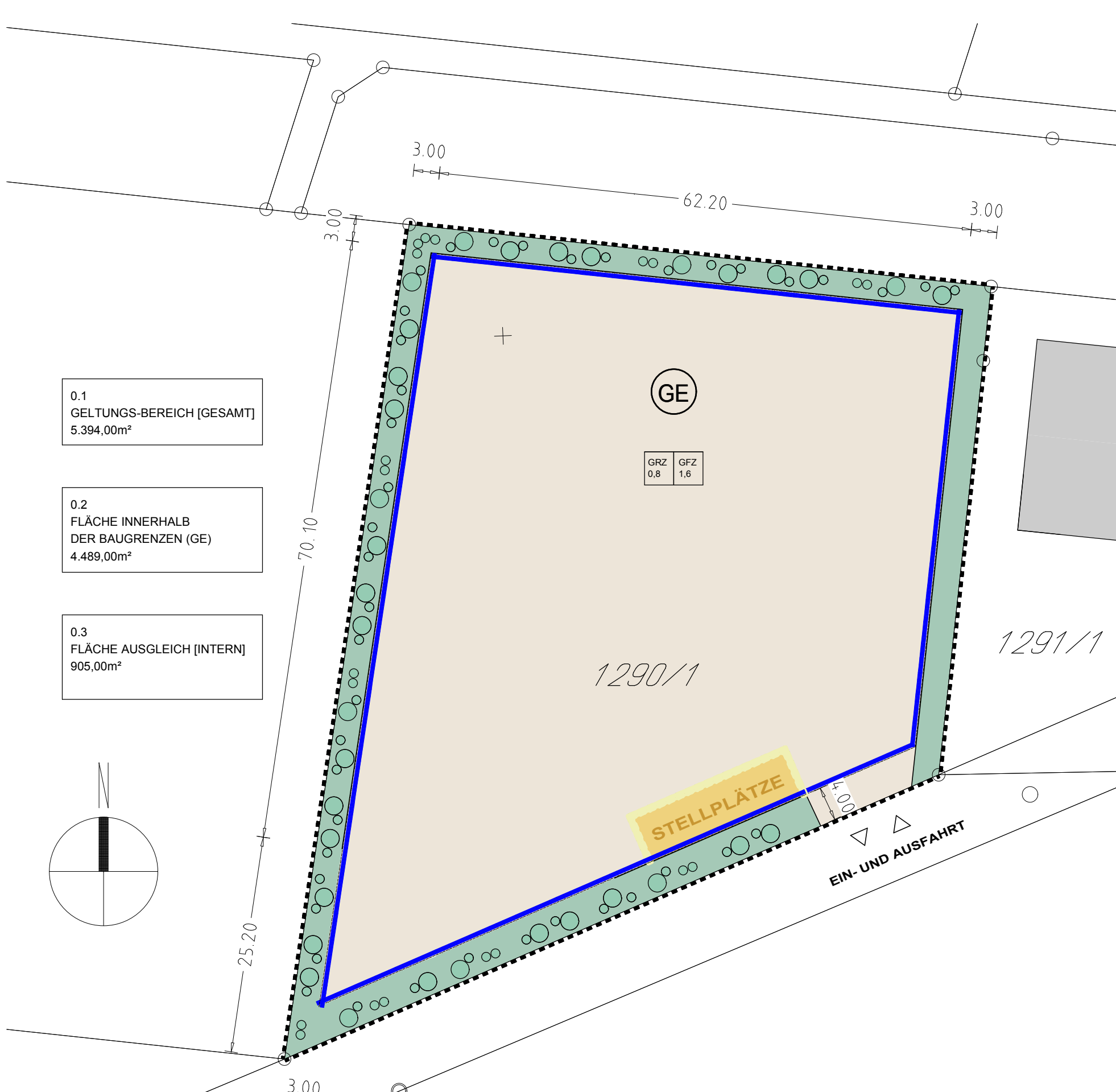


vorhabensbezogener
Bebauungs- und Grünordnungsplan

"GODLRICHT-WEST"

92256 Hahnbach, OT Godlricht

Vorabzug: 18.05.2023
Vorentwurf:
Entwurf:
Endfassung:



PLANZEICHNUNG - M 1:500