Markt Hahnbach

Herbert-Falk-Straße 5, 92256 Hahnbach

Landkreis Amberg-Sulzbach

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hahnbach-West V"

MARKT HAHNBACH

2. Textlicher Teil

Vorentwurf: 05.09.2018
Entwurf: 29.11.2018
Endfassung: 31.01.2019

Architekten Brummer und Retzer GmbH Ludwigstraße 11 92224 Amberg Tel.: 09621/ 4909-0 Fax: 4909-20
Landschaftsarchitekt Manfred Neidl Dolesstraße 2 92237 Sulzbach-Rosenberg Tel.:09 66 1/10 47 0 Fax 10 47 8

1. BEBAUUNGSPLAN Plan M 1:1.000

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 5
4 Geländegestaltung 5
6 Grünordnung 6

D) Hinweise durch Text 9

1 Planungsziele 9
2 Verkehrserschließung 9
3 Brandschutz 9
4 Abwasserentsorgung 9
5 Wasserversorgung 9
6 Wasserwirtschaft 10
7 Gasversorgung 10
8 Strom-/Telekommunikationsversorgung 10
9 Bodendenkmalpflege 11
10 Abfallwirtschaft 11
11 Energiewirtschaft 11
12 Belastungen 11

6.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft, Darstellung möglicher Auswirkungen 12
6.2. Hinweise zur Grünordnung 12
6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 13

F) Begründung 13

1 Gesetzliche Grundlagen 13
3 Anlass der Planaufstellung 14
4 Lage / Größe / Beschaffenheit des Gebietes 15
5 Zusammenfassung 15

H) Impressum 178

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
Dachneigung	38°-48°
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
Wandhöhe:	Ermittlung nach Art. 6 Abs. 4 BayBO, zwischen ursprünglichen, vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut: maximal 5,40 m talseitig

Typ 2:
Max. 2 Vollgeschosse, EG mit OG

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

Dachform:	Pultdach mit versetztem Pult oder dieses als Flachdach,
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
Dachneigung:	0-22 °
Wandhöhe:	Ermittlung nach Art. 6 Abs. 4 BayBO, zwischen ursprünglichen, vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut: maximal 3,60 m
Gebäudehöhe:	maximal 6,65 m

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
Dachneigung:	0° -10°
Dachaufbauten:	keine
Wandhöhe:	Ermittlung nach Art. 6 Abs. 4 BayBO, Außenwandhöhe maximal 7,0 m beidseitig von ursprünglich vorhandenen Gelände

Allgemein:

Dachüberstände:	Traufseitig bis 60 cm, Ortgang bis 40 cm
Dachdeckung:	Biberschwänze bzw. Pfanne, Farbe naturrot, braun, schwarz, grau 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
Außenputz:	Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben, Holzverkleidungen 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

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

Außenwand: Ausführung in Wellblech auch bei begrenzter Nutzung unzulässig

Dach: Satteldach, Dachneigung: 22°-48°
Flachdach mit und ohne Begrünung zulässig, Dachneigung: 0-4°
oder Pultdach mit Dachneigung: 5-12°
Kupfer-, Zink-, und Bleidächer sind nicht zulässig.

Stellplätze: mind. 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Baugrundstück.
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. 78, 85, 87, 89, 90, 92, 95, 98, 100:
FOK max. +0,50 m über Fahrbahnrand
jeweils Gebäudemitte, gilt für Haus und Garage

Aufschüttungen: maximal 80 cm, bezogen auf natürliches Gelände,
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.

Hinweis: Zur Vermeidung tiergruppenschädigender Anlagen/ Bauteile sind Zaunsockel bis zu einer Höhe von 10 cm nur straßenbedingt erforderlich. Zwischen Zaununterkante und Gelände ist dort ein Abstand von min. 10 cm für die Passage von Kleintieren notwendig.

Bepflanzungen:

private Flächen:

Private Grünflächen sind zur Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung des Baugebietes und zur Minimierung des Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaft mit heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen und Stauden lt. 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:

Großbäume (Bäume 1. Ordnung):

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

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
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 den Geltungsbereich BBP Hahnbach West IV. Eine Erweiterung, für Erschließungsmaßnahmen bei weiterer baulicher Entwicklung, ist berücksichtigt.

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 der geplanten Grundstücke, 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 Beeinträchtigung Dritter führen. Es wird auf die Einhaltung der 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 Brauch- bzw. 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 geplanter

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 Energiequellen 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.

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“ der 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 Bodenbildung zugeführt werden. Die Anlage von Kompoststellen auf jeder 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 der 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 8.605 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.

F) Begründung

1 Gesetzliche Grundlagen

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.

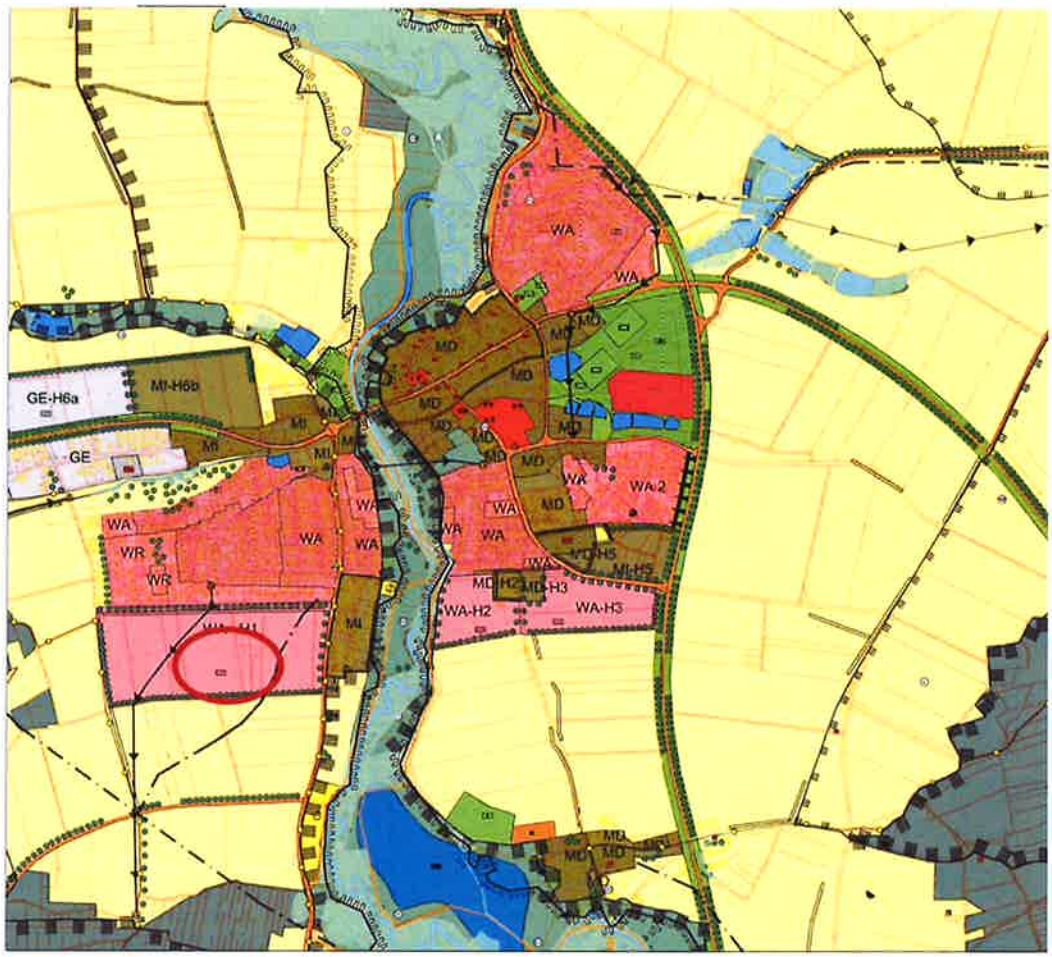

Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungs- und Landschaftsplan Hahnbach

Es ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes (qualifizierter Bebauungsplan) erforderlich. Die Fläche liegt nicht im Bereich von Schutzzonen (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:	Region 6 – Oberpfalz-Nord

Das ca. 2,9 ha große Baugebiet liegt im Westen von Hahnbach, im Landkreis Amberg-Sulzbach. Es handelt sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Flächennutzungsplan 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 von der Frohnbergstraße aus über das ebenfalls in der Planung befindliche Baugebiet „Hahnbach West IV“.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Teilflächen:

Gemarkung Hahnbach, Flur Nr. 2109

Ausgleichsflächen

Siehe Umweltbericht

5 Zusammenfassung

Mit dem Satzungsbeschluss vom 31.01.2019 wurde vom Marktgemeinderat die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Hahnbach West V“ 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.	2,9 ha
Neue Bauparzellen	ca.	33 Stk.
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.

H) Impressum

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

Landschaftsarchitekt Manfred Neidl
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