Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)
"Hahnbach-Nordost"
"Am Gaisbühl" in Hahnbach
Markt Hahnbach Lkr.: Amberg-Sulzbach

Markt Hahnbach

1. Änderung des VERBINDLICHEN BAULEITPLANS (BEBAUUNGSPLANS)

vom 22.05.2000

Markt Hahnbach

"Hahnbach-Nordost"

"Am Gaisbühl"

in Hahnbach

M = 1:1000

MIT GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 22. Mai 2000

Markt Hahnbach

1. Bürgermeister

Entwurf:
Endfassung:
1. Änderung:

Wasser ist Leben

Entwurfs-verfasser: **RENNER CONSULT & PARTNER GmbH**

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6, 92224 Amberg, Tel.:09621/4860-0, Fax:09621/4860-49

A . Verbindliche Festsetzungen durch Text

1. Baukörper:

1.1 offene Bauweise, pro Baukörper max. 2 Wohneinheiten
1.2 Baukörper: E+D
1.3 Abstandsflächen
a. nach Art.6 und 7 BayBO
b. Grenzbebauung beschränkt auf max. 8.00m Länge innerhalb der Baugrenzen pro Grundstücksgrenze (auch bei Einbeziehung der Garagen oder Nebengebäude in das Hauptgebäudedach)
c. min. 5.00m Abstand zu öffentlichen Verkehrsfläche für Garagen
d. Untergeordnetes Gebäude nach Art. 69 Abs.1,1 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig unter Beachtung Nr. 1.3 b

2. Wandhöhen:

2.1 Es gilt jeweils die natürliche Geländeoberfläche. Die Wandhöhe wird von dieser an der Außenwand entlang bis zur Außenkante Dachhaut gemessen.
2.2 EG + DG : Wandhöhe talseitig max. 5.50m (max. 0.75m Kniestock,max 0,30m Sockel)
: hangseitig max. 4.50m
Zwerggiebel mit mehr als der unter Punkt 2.2 genannten Höhen sind zulässig;
2.3 Garagen und Nebengebäude: Wandhöhe: 3.00m im Mittel (nach Art.7 Abs.4 BayBO)

3. Dächer:

3.1 Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude:
a. Ausschließlich gleichseitige Satteldächer mit naturroter Deckung, Hauptgebäude auch Krüppelwalmdächer; Walmdächer,Pultdächer und Flachdächer sind unzulässig.
b. Dachneigung: 42-48° (Hauptgebäude); 35-48° (Nebengebäude u. Garagen);
Die Errichtung von Carports mit Flachdächern bzw. Pultdächern bis max. 5° ist zulässig.
c. Dachaufbauten
ausschließlich in der inneren Hälfte der Dachfläche, nur Spitz- oder Schleppdachgauben mit senkrechter Außenfläche, max. 3.50m Breite und max. 1.40m Höhe ohne Giebel.
d. Dachausschnitte sind nicht zulässig
e. Traufüberstand einschließlich Rinne (senkrecht gemessen) : max.50cm
Ortgangüberstand: max 25cm, Balkon- und Terrassenüberdachungen werden zugelassen.

3.2 Hauptfirstrichtungen:
- mindestens parallel zu einer Parzellengrenze

4. Äußere Gestaltung:

Putz- oder Holzverkleidung, keine grellen Farben.

5. Stellplätze:

2 pro Wohneinheit auf eigenem Grund
Zusätzlich werden 4 Längsparkplätze bei der Einfahrt Grundweg im Öffentlichen Bereich angelegt.

6. Einfriedungen:

6.1 An öffentlichen Verkehrsflächen:
Holzzäune, Gesamthöhe max. 1.30m, einschl. max. 15cm Sockel
6.2 An private Fläche/offene Landschaft:
wie 6.1 jedoch auch Maschendraht oder Hecken

7. Gelände:

Stützmauern auf den Baugrundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 1.0m zulässig. Diese sind mit einer Trockenmauer aus Natursteinen anzulegen.

8. Grünordnung:

8.1 Bäume auf öffentlichen Grund (nur heimische Laubbäume wie Linde, Feldahorn, Wildbirne, Eiche, (Details lt. Erschließungsplanung)

8.2 Terrassierungen:
begrünte Trockenmauern bis 1.00m Höhe

8.3 Grundstückszufahrten und Gehwege:
nur wasserdurchlässige Beläge (Rasengittersteine, Betonverbundsteine oder ähnliches)

8.4 Für nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke gilt Art.5 BayBO

8.5 Bei Baumpflanzungen entlang des Gehweges (Wirtschaftsweg) ist eine Abstandszone von 2.5m von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen, welche mit der OBAG, Regionalzentrum Hirschau, abzustimmen sind.

9. Lärmschutzmaßnahmen:

(Grundlage: Schalltechnisches Gutachten vom 28.10.1999 der Fa. UTP, Regenstauf)
Das Schalltechnische Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans.

- An den Baukörpern der geplanten Gebäude, an welchen in der Zeichnung in der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung RI1305.0/99-AS der Firma UTP Umweltfechnik u. Planungs GmbH, vom 28.10.1999 Fassaden mit einer Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte tags der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, ausgewiesen sind, sind die Wohn- u. Aufenthaltsräume nach denjenigen Fassadenseiten zu orientieren, an welchen keine Überschreitungen der Orientierungswerte vorliegt.

- An den Baukörpern der geplanten Gebäude, an welchen in der Zeichnung in der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung RI1305.0/99-AS der Firma UTP Umweltfechnik u. Planungs GmbH, vom 28.10.1999 Fassaden mit einer Überschreitung d.städtebaulichen Orientierungswerte nachts der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, ausgewiesen sind, sind die Schlafräume nach denjenigen Fassadenseiten zu orientieren, an welchen keine Überschreitungen der Orientierungswerte vorliegt. Als Schlafräume gelten auch Kinderzimmer.

- Wo eine Orientierung nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall realisierbar ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen(Schallschutzvorbauten,Schallschutzfenster) vorzusehen, deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Baugenehmigungsfreistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahren entsprechend der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau"nachzuweisen ist.

  Um eine Belüftbarkeit der Räume zu gewährleisten, können öffenbare Fenster an Fassadenseiten ohne Überschreitung der Orientierungswerte vorgesehen werden. Ist dies nicht möglich, so sind mechanische Belüftungseinrichtungen (z.B. Schalldämmlüfter) vorzusehen.

- Werden Schallschutzvorbauten(Wintergärten, verglaste Balkone) vorgesehen, so ist sicherzustellen, dass diese nicht als Aufenthalts- bzw. Schlafräume genutzt werden können. Eine Nutzung dieser Vorbauten als Aufenthaltsräume im Sinne v.§48 BayBO ist jedoch an solchen Fassaden möglich, an welchen nur der Orientierungswert für den Nachtzeitraum überschritten ist.

- Die Bauwerber haben keinen Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger, wegen Lärm und anderer von der bestehenden Staatsstraße ausgehenden Immissionen.

- Auf die Belastung durch Verkehrslärm wird durch die Gemeinde hingewiesen.

B . Verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO Abs. 1 und 2)

o offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

0.4 GRZ (Grundflächenzahl, Obergrenze) (§19 BauNVO)

0.8 GFZ (Geschoßflächenzahl, Obergrenze) (§20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze Hauptgebäude

I Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze Nebengebäude

Baugrenze

42-48° Dachneigung Hauptgebäude

(35-48°) Dachneigung Nebengebäude und Garagen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Gehweg (öffentlich)

Wirtschaftsweg (öffentlich)

Straßenbegrenzungslinie

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Pflanzgebot im öffentlichen Bereich (Bäume)

---

bestehende Hecken auf öffentlichen bzw. privaten Grund sind zu erhalten

geplanter Lärmschutzwall-wand

C. Hinweise durch Planzeichen

bestehende Grenzen

bestehender Kanal

geplante Grenzen (innerhalb des Geltungsbereiches)

529 Flurstücksnummern

Höhenlinien (ü.N.N.)

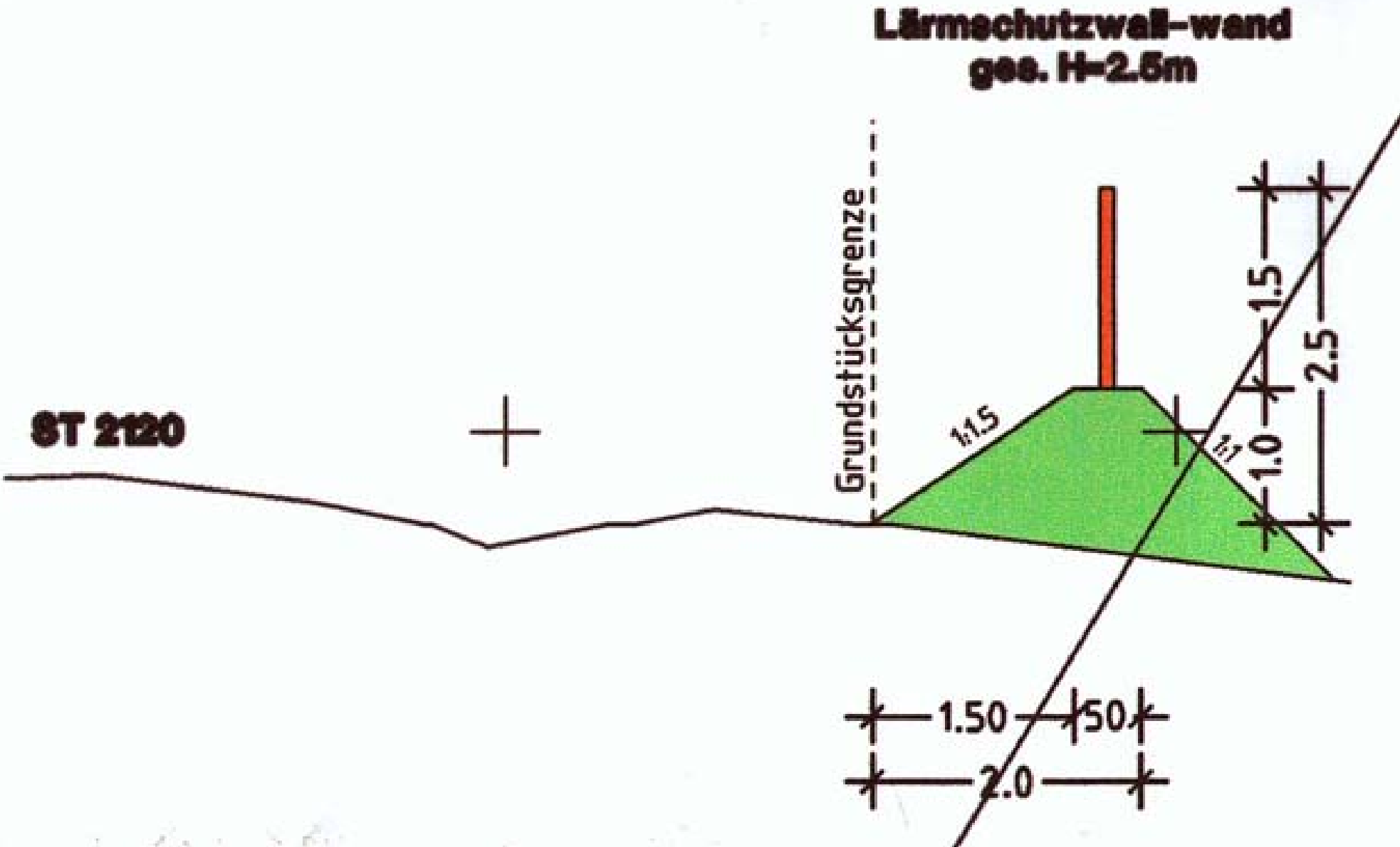
bestehende Gebäude

Grundstücke die aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurden

12 Parzellennummer

ca. 715m² Parzellengröße

Bepflanzung im privaten Bereich (Bäume)


Lärmschutzwall-wand
ges. H=2.5m
ST 2120
Grundstücksgrenze
1:1.5
1:1
1.5
2.5
1.0
1.50
50
2.0

D. Hinweise durch Text

(siehe Anlage 4 ; Textlicher Teil)

Inhaltsangabe:

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Allgemeine Beschreibung
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Begründung nach §9 Abs.8 BauGB
5. Erschließung
6. Grünordnung
7. Lärmschutz
8. Sonstiges (Befreiungen, angrenzende Flächen, Außenwerbung, Allgem. Hinweise zur Gestaltung der Baugrundstücke)

E. Auszug Lärmschutzgutachten

(siehe Anlage 4 ; Anhang)

1. Zusammenfassung Lärmschutzgutachten
2. Höhenangaben der LS-Maßnahme (Anlage 3)

Verfahrensvermerke:

1) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 09.12.1999 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Hahnbach-Nordost (Am Gaisbühl) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den 1. Änderungsplan des Bebauungsplanes Hahnbach-Nordost (Am Gaisbühl) hat am 10.01.2000 im Sitzungssaal des Rathauses in Hahnbach stattgefunden.

3) Der Entwurf des 1. Änderungsplanes für den Bebauungsplan Hahnbach-Nordost (Am Gaisbühl) in der Fassung vom 24.01.2000 und die Begründung hierzu wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03. bis 28.04.2000 einmonatig öffentlich ausgelegt.

4) Zu dem Entwurf des 1. Änderungsplanes für den Bebauungsplan Hahnbach-Nordost (Am Gaisbühl) in der Fassung vom 24.01.2000 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 24.03. bis 20.04.2000 beteiligt.

5) Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 22.05.2000 den 1. Änderungsplan in der Fassung vom 22.05.2000 als Satzung beschlossen.

6) Der 1. Änderungsplan für den Bebauungsplan Hahnbach-Nordost (Am Gaisbühl) ist aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt und bedarf keiner Genehmigung durch das Landratsamt Amberg-Sulzbach. Der Satzungsbeschluss wurde am 07.06.2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hahnbach, den 07. Juni 2000

Josef Graf
Erster Bürgermeister