BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

H A H N B A C H - R Ö T E L W I E S E N

Markt Hahnbach, Landkreis Amberg-Sulzbach

in der Fassung vom 05.11.1990, vereinfachte Änderung vom 15.04.91

im Bereich der Fl.St.Nr. 2677, 2678 teilweise, 2679, 2688 teilweise, 2689, 2692, 2694, 2695, 2695/1, 2700, öffentl. Weg.

A) ALLGEMEINES:

1. Rechtsgrundlagen:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I. S. 132).
Bayerische Bauordnung in der Fassung vom 02.07.82 (GVBl. S. 419), einschl. Änderungen vom 16.07.86 (GVBl S. 135) und vom 06.08.86 (GVBl. S. 214).
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253, inkraftgetreten am 01.07.87).

2. Planungsrechtliche Voraussetzung:

Der neuaufzustellende Bebauungsplan wird in Parallelverfahren mit der Änderung des wirksamen Flächennutzungs-/Landschaftsplan Markt Hahnbach aufgestellt.

3. Lage, Größe, Beschaffenheit:

Das geplante Baugebiet liegt südwestlich des Ortskernes zwischen Marktgraben und Vils und umfaßt ca. 1,30 ha.
Momentan ist es mit einer Maschinenhalle, einer Lagerhalle, Scheune und einem Wohnhaus bebaut. Der Rest des Gebietes wird als Grünland genutzt.

4. Erschließung:

Für alle Hausanschlüsse gelten die Satzungen des Marktes Hahnbach.

- Die Stromversorgung wird durch Anschluß an die Erdverkabelung durch OBAG sichergestellt.

- Wasseranschluß an die örtliche Wasserversorgung.

- Abwasserbeseitigung durch Anschluß an den unmittelbar vorbeilaufenden Ortskanal mit Anschluß an die örtliche Kläranlage.

- Müllbeseitigung durch den Landkreis Amberg-Sulzbach.

- Verkehr:
  Anschluß des Baugebietes erfolgt über den Marktgraben an die innerörtliche B 14. Die innere Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße mit Wendehammer und im nördl. Bereich durch eine Stichstraße

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9, BauGB und Art. 91 BayBO)
Einschließlich den Festsetzungen im Bebauungsplan gelten folgende Festsetzungen:

1. Nutzungsart:

Im rechtswirksamen FNP/LP des Marktes Hahnbach ist nur das Gebiet um die bestehende Maschinenhalle als MD-Gebiet enthalten. Der überwiegende südliche Teil liegt in einem geplanten Landschaftsschutzgebiet beidseits der Vils und deckungsgleich in einem als flächenhaftes Biotop gekennzeichneten Teil der Vils. Dies ist lt. neuerer Biotopkartierung aber nicht mehr der Fall (s. Stellungnahme Landratsamt Amberg-Sulzbach, Naturschutz).
Im Zuge der parallelen FNP/LP-Änderung wird das Gebiet als Dorfgebiet (MD nach § 5 Bau NVO) ausgewiesen.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6	als
Geschoßflächenzahl (GFZ): 1,2	Höchstgrenzen

2. Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet. Die Bebauung muß sich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bewegen.

3. Garagen im Untergeschoß der Hauptgebäude sind nicht zulässig.

   Vor den Garagen ist zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ein Stauraum von mind. 5,50 m einzuhalten.

4. Stellplätze sind grundsätzlich entsprechend dem Bedarf auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

5. Baukörpertypen (Neubau):

   Hauptgebäude = II als Höchstzahl (E + D)

   Nebengebäude = I als Höchstzahl

6. Ausnahmen und Befreiungen:

   von planungsrechtlichen Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach Art. 72, BayBO gegeben sind.

C) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Art. 91, BayBO)

1. Äußere Gestaltung der Gebäude:

1.1 Dachform - Hauptgebäude:

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 36 bis 46 Grad. Krüppelwalmdächer sind zulässig. Dachaufbauten (Dachgaupen) dürfen max. 2,0 m^2 der Ansichtsfläche (senkrecht zur Dachfläche gemessen) nicht überschreiten.
Die Verkleidung der Dachaufbauten ist der Dacheindeckung anzupassen. Zulässig sind nur naturrote Dachziegeleindeckungen. Unzulässig sind Eindeckungen mit Wellzementplatten oder ähnlichen nichtnatürlichen Baumaterialien.

1.2 Dachformen - Nebengebäude:

sind grundsätzlich als Satteldächer mit derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude vorgeschrieben.
Flach- und Pultdächer sind nicht zulässig.
Für Garagen an Grenzen gilt Art. 7, Abs. 5 BayBO.

2. Gebäudehöhen:

Die Höhe der Gebäude, gemessen von der bestehenden oder von der festgelegten Geländeoberfläche, die durch Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht wesentlich verändert werden darf, muß folgende Maße einhalten:

(Gemessen wird von Außenfläche Gebäude und Außenfläche Dachhaut bzw. Oberkante Traufe).

I Garagen 2,75 m im Mittel
II Hauptgebäude 3,50 m
Sockelhöhen max. 0,40 m
Kniestock max. 0,50 m zulässig

3. Abstandsflächen:

3.1 Hauptgebäude

Die Abstandsflächen sind entsprechend Art. 6 und 7 der BayBO einzuhalten.

3.2 Nebengebäude

Ausnahme:
Seitliche Grenzbebauung durch eine Garage ist auch dann zulässig, wenn die Garage in das Dach des Hauptgebäudes mit einbezogen wird.

Bei Grenzbebauung nach Art. 7 Abs. 5 BayBO und der Stellung des Giebels der Garage/Nebengebäude an der Grenze, wird die Breite des Giebels aus gestalterischen Gründen und auch zur Vermeidung von Nachteilen für die Nachbargrundstücke vor überbreiten Giebeln auf max. 7,00 m festgesetzt. Zur öffentlichen Erschließungsstraße ist ein Stauraum von mind. 5,5 cm einzuhalten.

3.3 Im südlichen Bereich verläuft eine 20 KV-Freileitung der OBAG. Der Sicherheitsstreifen von beidseits der Leitungsachse von je 8,00 m darf nicht unterbaut werden.

4. Einfriedungen:

4.1 An öffentlichen Flächen angrenzend

Zulässig sind Einfriedungen bis 1,40 m Höhe, sowohl als Hecken, Hanichel- oder Lattenzäune ohne Sockel.
Farbe: grelle Farben sind nicht zulässig.

4.2 An privaten Flächen angrenzend

Zulässig sind Einfriedungen wie vor, jedoch auch mit Maschendraht möglich. Die Einfriedungen sind in einzelne Felder zu gliedern.
Genehmigungsfrei sind nur Einfriedungen nach Art. 66, Abs. 1 Nr. 14 BayBO. Alle anderen Einfriedungen bleiben genehmigungspflichtig.

5. Außenwerbung und Reklame:

Genehmigungsfrei sind nur Werbeanlagen nach Art. 68, Abs. 2, Nr. 1 BayBO (max. 0,60 m^2).

Größere Werbeanlagen sind von der Baugenehmigungsbehörde zu genehmigen.

Bei Neonreklame sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Schon bestehende Werbeanlagen sind hiervon ausgenommen.

6. Festsetzungen zur Grünordnung:

Wegen der exponierten Lage des geplanten Baugebietes an der Vils ist hierauf besonderer Wert zu legen (Pflanzgebot):

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. An den Grundstücksgrenzen zur Vils und zur offenen Landschaft sind mind. 2-reihig durchgehende Gehölzstreifen standortgerechter Arten anzulegen.

50 % der Gehölze muß eine Höhe von 2 m erreichen, mind. alle laufenden 15 m ist entweder ein klein- oder mittelkroniger Baum, wie z. B. Vogelbeere (= Sorbus aucuparia), Hainbuche (= Carpinus betulus) oder Birke (Betula pendula) zu pflanzen. Anstelle der Einzelbäume können auch hochstämmige Obstbäume gepflanzt erden.

Als Beispiel für standortgerechte Gehölzarten werden genannt:

Weißdorn (= Crataegus oxyacantha oder monogyna), Haselnuß (= Corylus avellana), Heckenkirschen (= Lonicera xylosteum), Hartriegel (= cornus sanguinea), Salweide (= Salix caprea), Schwarzerle(= Alnus glutinosa), Silberweide (= Salix alba), Bruchweide (= Salix fragilis) Pfaffenhütchen (= Euonymus europaeus), Zitterpappel (= Populus tremula), Traubenkirsche (= Prunus padus), Faulbaum (= Rhamnus frangula), Schwarzer Holunder (= Sambucus nigra), Gemeiner Schneeball (= Viburnum opulus).

Diese Pflanzungsmaßnahmen müssen spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit durchgeführt sein.

D) SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1. Hinweise zur Bodenversiegelung:

In dem Baugebiet tragen, abgesehen von den geplanten Gebäuden auch die befestigten Straßen, Wege und Grundstückszufahrten zur Bodenversiegelung bei. Hierbei wird nicht nur die Grundwasserneubildung verringert, sondern auch die Kanalisation belastet und der Abfluß in die Gewässer verschärft.

Aus diesen Gründen müssen die Gehwege und Hauszufahrten aus wasserdurchlässigen Belägen, wie Rasengittersteinen, Schotterrasen oder mindestens Betonverbundsteinen, hergestellt werden. Terassen bis 30 m^2 sind hiervon ausgenommen.

Bei versickerungsfähigem Untergrund muß das Niederschlagswasser über Sickeranlagen (Schächte, Gräben mit Schotter oder Kiesfüllung) dem Untergrund oder über diese Sickeranlagen der Vils zugeführt werden.

Vor Errichtung der vorgenannten Anlagen muß sich mit dem Wasserwirtschaftsamt in Amberg in Verbindung gesetzt werden.

aufgestellt:

8453 Vilseck, den 05.11.1990 Ti/m

KARL TIPPMANN
DIPL.-ING. ARCHITEKT

Hans-Gerhard Tippmann

vereinfachte Änderung vom 15.04.1991 siehe folgendes Blatt

Da der Bebauungsplan mit dem Umlegungsplan identisch sein muß, ist eine vereinfachte Änderung notwendig.

Der Marktrat von Hahnbach beschloß in seiner öffentlichen Sitzung am 15.04.1991 folgende Änderungen:

1. Die Aufteilung des Grundstückes Fl.-St.-Nr. 2700 in die Parzellen 10, 11 und 12 entfällt. Die neue Parzelle 10 hat nunmehr eine Fläche von 2.581 qm.

2. Die Ortsstraße zwischen den Grundstücken Fl.-St.-Nr. 2695/1 und 2700 wird nach Süden um eine dreieckige Teilfläche von ca. 10,00 qm vergrößert.

3. Für die Abwasserleitung auf der Nordgrenze der Parzelle 5 wird eine Dienstbarkeit vorgesehen und die Leitung im Bebauungsplan dargestellt.

4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch Beiziehung des nördlichen Teils des Grundstücks Fl.-St.-Nr. 2680 und eines ca. 59 qm großen Streifens im Westen des Grundstücks Fl.-St.-Nr. 2688 erweitert. Diese Flächen werden im Bebauungsplan als Verkehrsflächen festgelegt.

5. Die Westgrenze der Parzelle 5 wird, wie im anliegenden Plan dargestellt, geändert.

6. In der Begründung des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, daß er für die auf der Grenze stehenden Scheune des Josef Rauch eine Abweichung von den Abstandsflächen (Art. 6 und 7, BayBO) fest~~ge~~setzt.

7. Die östliche Baugrenze der Bauparzelle 6 wird gestrichen. Die Baugrenze wird lediglich auf dem nördlichen Grundstücksteil bis zur Stichstraße durchgezogen.

aufgestellt:

8453 Vilseck, den 15.04.1991 Ti/m

KARL TIPPMANN
DIPL.-ING. ARCHITEKT

Tippmann