Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Hahnbach – West"

Markt Hahnbach

Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Markt Hahnbach

"Hahnbach - West"

M = 1:1000

MIT MARKTRATSBESCHLUSS VOM 27. Juli 2006

Markt Hahnbach

1. Bürgermeister

Vorentwurf:	06.04.2006
Entwurf:	18.05.2006
Endfassung:	27.07.2006

RENNER CONSULT & PARTNER GmbH

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

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

DIPL.-ING. (FH) Manfred Neidl
Landschaftsarchitekt

Freiflächengestaltung
Grünordnungsplanung Bauleitung

92237 Sulzbach-Rosenberg, Dolesstraße 2
Tel.: 09661/1047-0 Fax: 09661/1047-8

A. Verbindliche Festsetzungen durch Text

1. Baukörper:

1.1 offene / abweichende Bauweise (siehe Nutzungsschablone)
1.2 Baukörper: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
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) entsprechend Art. 7, Abs. 4, BayBO
c. min. 5.00m Abstand zu öffentlichen Verkehrsfläche für Garagen

2. Wand- und Firsthöhen:

2.1 Es gilt jeweils die Geländeoberfläche. Die Wandhöhe wird von dieser an der Außenwand entlang bis zur Außenkante Dachhaut gemessen.
2.2 SB-Markt und Reithalle: Firsthöhe max. 8.00m
2.3 entsprechend Nutzungsschablone (max. 0.50 m Kniestock), Sockelhöhe max. 0.30 m
2.4 Garagen und Nebengebäude: Wandhöhe: 3.00 m im Mittel

3. Dächer:

3.1 Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude:
a. Dachform:
Hauptgebäude: gleichseitige Satteldächer und Pultdächer
Garagen und Nebengebäude: gleichseitige Satteldächer, Flachdächer, Pultdächer
b. Dachfarbe: Rote bis Rotbraune Ziegeleindeckung, Pultdächer auch beschichtete Metalldacheindeckung, Gründächer;
c. Dachneigung: entsprechend der Nutzungsschablonen
d. Dachaufbauten:
sind in Form von Dachgauben zulässig und dürfen in ihrer Breite $^2/_3$ der Trauflänge nicht überschreiten. Einzelgauben möglich. Gauben dürfen nicht am First beginnen. Bei Doppelhäusern können mit Brandwand die Dachgauben zusammengebaut werden, jedoch bis max. $^2/_3$ der Trauflänge des Gesamthauses (beide Häuser zusammen). Zwerchgiebel sind zugelassen.
e. Traufüberstand einschließlich Rinne (waagrecht gemessen) : max.70cm
Ortgangüberstand: max 50cm, Balkon- und Terrassenüberdachungen werden zugelassen.

3.2 Hauptfirstrichtungen:
- mindestens parallel zu einer Parzellengrenze

4. Äußere Gestaltung:

zulässig sind Putzfassaden, sowie Holzverschalungen

5. Stellplätze:

- 2 pro Wohneinheit auf eigenem Grund im Bereich von Einzel- und Doppelhausbebauung
- Betriebliche Nutzung: Bei der Ermittlung der notwendigen Stellplatzanzahl sind die Vorschriften der Verwaltungsvorschriften zur Bauordnung einzuhalten.

  Die für den Einzelbetrieb notwendigen Stellplätze sind gemäß Richtzahlen für den Stellplatzbedarf zu ermitteln. Die Stellplätze sind jeweils auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. (Hinsichtlich der einzusetzenden Materialien für die Stellplätze werden versickerungsfähige Materialien vorgesehen, da die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort von allen Möglichkeiten der Regenwasserableitung die umweltverträglich günstigste ist.)

6. Einfriedungen:

6.1 An öffentlichen Verkehrsflächen:
Holz- und Metallzäune, Gesamthöhe max. 1.20 m, sowie Bepflanzung. Sockel sind nicht zulässig. Im Bereich der Straßeneinmündungen ist eine max. Gesamthöhe von 1.0 m zulässig.

6.2 An privaten Flächen / offene Landschaft:
wie 6.1 und Maschendraht, sowie Bepflanzung.

7. Gelände:

Stützmauern: nur aus Naturstein bis 0.80 m Höhe sind zulässig.

8. Grünordnung:

siehe Grünodnerische Festsetzungen Anlage 4 Punkt E)

9. Oberflächenwasserableitung:

Unverschmutztes Dachwasser sollte, sofern es nicht wieder genutzt werden kann, weitestgehend breitflächig unter Nutzung der belebten Bodenzone versickert werden. Hierzu ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Falls das Niederschalgswasser nicht versickert werden kann, ist das gesammelte Niederschlagswasser über geeignete Rückhaltemaßnahmen (Teich, Becken, usw.) direkt in den Osterbrunnenbach einzuleiten. Auch hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

B. Verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen

MI	II (E+1+D)	Mischgebiet (§6 BauNVO)
		Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
0.60	1.20	GRZ (Grundflächenzahl) (§19 BauNVO) -Mischgebiet-
		GFZ (Geschoßflächenzahl) (§20 BauNVO) -Mischgebiet-
	max. 48°	max. Dachneigung
a/o	max. 6.50m	zulässige Wandhöhe
a		offene Bauweise (§22, Abs.2 BauNVO)
o		abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO) Das Gebäude ist mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge höchstens 60 m betragen darf.

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Firstrichtung ist parallel zu mindestens einer Parzellengrenze auszurichten

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen (öffentlich)

Verkehrsfläche (Privat)

Grünflächen

Stellplätze (wasserdurchlässige Beläge)

Hecke / Gehölze zu erhalten

Hecke zu pflanzen (öffentlich)

Hecke zu pflanzen (privat)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Änderung und Erweiterung)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (bestehender B-Plan)

Baum zu pflanzen (öffentlich)

Baum zu pflanzen (privat)

Baum zu erhalten

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sportanlagen (Reitsporthalle)

Spielanlagen

G + R Geh- und Radweg

G Gehweg

Ⓗ Bushaltestelle

Sichtdreiecke (Die so eingezeichneten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzung und Materiallagerung freizuhalten, soweit diese die Fahrbahnoberfläche um mehr als 0.8 m überragen würde.)

C. Hinweise durch Planzeichen

bestehende Grenzen

---------- geplante Grenzen (innerhalb des Geltungsbereiches)

529 Flurstücksnummern

6 bestehende Gebäude

1 Parzellennummer

ca.640m² Parzellengröße

geplanter Rahmendurchlass

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. Sonstiges (Befreiungen, angrenzende Flächen, Außenwerbung, Allgem. Hinweise zur Gestaltung der Baugrundstücke)

E. Grünordnerische Festsetzungen

(siehe Anlage 4 ; Textlicher Teil)

F. Verfahrensübersicht

1) Aufstellungsbeschluss in der Sitzung des Marktgemeinderates am 20.10.2005

2) Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 25.10.2005

3) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 06.04.2006; Abgabefrist: 08.05.2006

4) Vorgezogene Bürgerbeteiligung am 04.05.2006

5) Billigungs- und Auslegungsbeschluss in der Sitzung des Marktgemeinderates am 18.05.2006

6) Einmonatige öffentliche Auslegung vom 02.06.2006 bis 03.07.2006; bekannt gemacht am 24.05.2006

7) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 01.06.2006; Abgabefrist:03.07.2006

8) Beschlussmäßige Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung des Marktgemeinderates am 27.07.2006.

9) Satzungsbeschluss sowie Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in der Sitzung des Marktgemeinderates am 27.07.2006

10) Genehmigung der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das Landratsamt Amberg- Sulzbach mit Bescheid vom 16.11.2006, Az. 33-610/2.3-362

11) Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in der Fassung vom 27.07.2006 mit amtlicher Bekanntmachung vom 27.11.2006, Inkrafttreten am 28.11.2006.

12) Bekanntmachung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 27.07.2006 mit amtlicher Bekanntmachung vom 27.11.2006, Inkrafttreten am 28.11.2006.

Hahnbach, 27.11.2006

Hans Kummert
Erster Bürgermeister