BEBAUUNGSPLAN

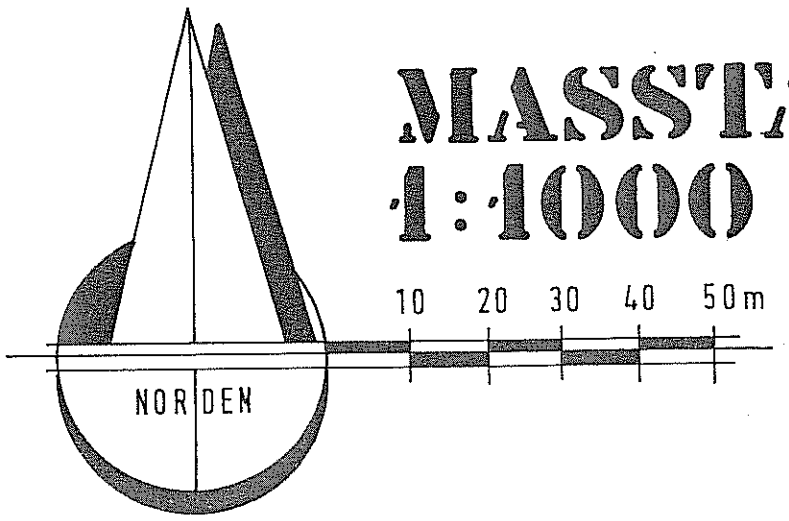
HAHNBACH WEST

GEWERBEGEBIET AN DER B 14

IN DER FASSUNG V. 10. 11. 1972

AKTUALISIERUNG DER URSPRUNGSFASSUNG UND ERWEITERUNG NACH WESTEN

MARKT HAHNBACH / LKRS. AMBERG-SULZBACH



MASSTAB 1:1000

DER ARCHITEKT,
VILSECK, DEN 07. 02. 1992

KARL TIPPMANN
DIPL. ING. ARCHITEKT
8453 VILSECK
Sandstr. 2, Tel. 09662/8621-22

ZEICHENERKLÄRUNG

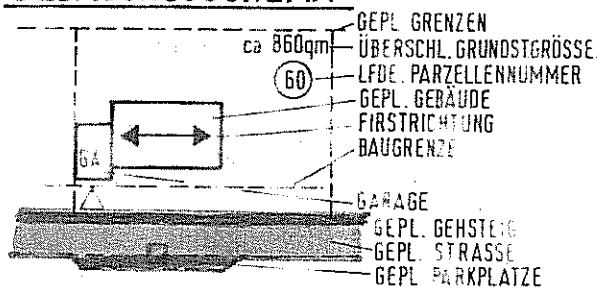
ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE — GEWERBEGEBIET NACH §8 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

BAUWEISE

o — OFFENE BAUWEISE

BEBAUUNGSSCHEMA



NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ANZAHL DER VOLL-GESCHOSSE/MAX. TRAUFHÖHE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUMASSENZAHL	BAUWEISE

GRENZEN

- BEST. GRENZE/MIT GRENZSTEIN
- GEPLANTE GRENZEN
- BAUGRENZE/BEGRENZUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

NUTZUNGSSCHABLONE HIER:

GE	II/MAX. 6.50m
0.8	—
10	o

GEBÄUDE

- BEST. WOHNGEBÄUDE
- BEST. GEWERBLICHE U. WIRTSCHAFTSGEBÄUDE/ NEBENGEBÄUDE

VER-/ENTSORGUNGSANLAGEN

- TRAFOSTATION
- STARKSTROMFREILEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN
- E — ELEKTROERDKABEL
- W — WASSERLEITUNG
- K — KANAL

GRÜNFLÄCHEN

- BEST. BÄUME, DIE UNBEDINGT ZU ERHALTEN SIND

SONSTIGES

- 430 ü.NN. — HÖHENSCHICHTLINIE
- 1860/1 — FLURSTÜCKNUMMER
- BÖSCHUNG
- BEST. WALD/BEWUCHS

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

G E W E R B E G E B I E T

H A H N B A C H - W E S T - A N D E R B 14

AKTUALISIERUNG UND ERWEITERUNG DER FASSUNG VOM 10.11.1972

i. d. Fassung vom 07. Februar 1992

Folgende Flurstücknummern sind im Geltungsbereich eingeschlossen:

Bestand:

857, 858, 859, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872,

gepl. Erweiterung:

844, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 2017, 2018, 2019, 2021.

A) ALLGEMEINES:

Im wirksamen Flächennutzungs-/Landschaftplan des Marktes Hahnbach ist nur der als Bestand bezeichnete Teil und im westl. Bereich das ehemalige Sägewerk Horn als Gewerbegebiet enthalten. Es wird deshalb in einem z. Z. laufenden Verfahren eine Flächennutzungs-/Landschaftsplanänderung durchgeführt. (Als Erweiterung bezeichnet).

Das geplante Gewerbegebiet basiert auf einen nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1972. Es liegt direkt am Ortseingang von Hahnbach südlich der B 14 und soll nun in Richtung Luppersricht erweitert werden. Es umfaßt ca. 9,0 ha und wird vom jetzigen Bestand bis zum ehem. Sägewerk Horn z. Zt. landwirtschaftlich genutzt.

Der Markt Hahnbach will künftige Gewerbeansiedlungen in diesem Teil seiner Bauflächen konzentrieren. Der alte Bestand ist bereits fast vollständig von Gewerbebetrieben bebaut, so daß aufgrund der anhaltenden Nachfrage eine Erweiterung unumgänglich notwendig geworden ist.

Die Erschließung erfolgt nur von der B 14 her.
Hier wird eine neue Linksabbiegerspur mit allen Nebenanlagen gebaut. Von diesem Anschluß wird das Gebiet durch 2 Stichstraßen mit Wendeschleifen erschlossen, wobei die den Bestand erschließende Straße bereits ausgebaut ist und vorläufig noch über den Osterbrunnenweg das Gebiet erschließt.

Zur Zeit sind, bis auf den westlichen Stich, die Erschließungsmaßnahmen im Bau.
Die östliche Wendeschleife ist über einen Fuß- und Radweg mit Möglichkeit der Feuerwehrzufahrt vom Osterbrunnenweg her vorgesehen. In direkter Verlängerung der Ausfahrt nach Süden ist auf der best. Kanaltrasse ein weiterer Fuß- und Radweg zum Osterbrunnenweg vorgesehen.

Die Wasserversorgung ist durch die gemeindliche Wasserversorgungsanlage sichergestellt.

Abwasseranschluß an die gemeindliche Kläranlage ist sofort möglich.
Hinweise auf die "Verordnung über die Genehmigungspflicht für das Einleiten wassergefährdenden Stoffe in die Sammelkanalisation und ihre Überwachung" (VGS v. 09.12.1990), und die Abwasserherkunftsverordnung, sowie Entwässerungssatzung des Marktes Hahnbach (ergänzt nach neuester Rechtslage 15.04.1991).

Stromversorgung durch Erdverkabelung OBAG.

Müllabfuhr durch den Landkreis Amberg-Sulzbach.

Rechtsgrundlagen:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132).
Bayerische Bauordnung in der Fassung vom 01.07.1991.
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253, inkraftgetreten am 01.07.1987).

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

(§ 9 BauGB, Art. 91 BayBO)

Einschl. der Festsetzungen im Bebauungsplan gelten folgende Festsetzungen:

1. Nutzungsart:

Das Baugebiet soll als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Als höchstzulässige Grundflächenzahl gilt 0,8 mit max. 2 Geschossen. Um die Bebauungsmöglichkeit für Betriebe voll auszuschöpfen, wird die Überbauung für diese durch die Baumassenzahl 10,0 festgelegt.
Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19, Abs. 3 zulässig sind.
Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, daß das Gebiet nur für typische Gewerbebetriebe vorgesehen ist. D. h. Einzelhandels- bzw. Kleinbetriebe, die nur aus Wohnhaus mit integriertem Geschäft bestehen, sind nicht zulässig.

Ebenso müssen sich Wohnungen bzw. Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind, sich diesem in Grundfläche und Baumasse unterordnen.

2. Auf die Festlegung von Baulinien wird verzichtet. Die Bebauung muß sich innerhalb der großzügig bemessenen Baugrenzen bewegen.

3. Vor Garagen zur öffentl. Erschließungsstraße muß ein Stauraum von mindestens der gleichen Tiefe wie die der hinterliegenden Garage eingehalten werden.

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

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

6. Die angegebenen Straßenbreiten geben die Gesamtausbaubreite der befestigten Fahrbahn- und Gehsteigflächen an. Die anliegenden Grundstücke sind vom Nutzer nach Straßenfertigstellung der Straßenhöhe anzupassen. Stützmauern sind nicht vorgesehen. Die Flächen für die Angleichung sich ergebender Höhenunterschiede von Straße zu Gelände gehören zu den Anliegergrundstücken.

7. Der von den einzelnen betrieben erzeugte Geräuschpegel darf den flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB (A) nicht überschreiten. Südlich der beiden Stichstraßen sollten wenn möglich nur lärmarme Betriebe angesiedelt werden, um das weiter südlich gelegene Wohngebiet (WA/WR) so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

C) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

(Art. 91, BayBO)

1. Äußere Gestaltung der Gebäude:

Außer den best. Gebäuden (Bestandsschutz) sind Satteldächer mit 15 - 25 Grad (für Betriebsgebäude) bzw. 36 - 46 Grad Dachneigung für Wohn- und Bürogebäude zulässig.

Dachaufbauten sind bis zu 1,50 m Höhe senkrecht zur Dachfläche gemessen, zulässig. Die Verkleidung der Dachaufbauten ist der Dacheindeckung anzugleichen.

Diese Aufbauten und Dachausschnitte dürfen max. 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten. Bei, aufgrund betrieblicher Notwendigkeiten, höheren Werkhallen, können in Ausnahmefällen im Einvernehmen mit der Gemeinde und Kreisverwaltungsbehörde auch Flachdächer zugelassen werden.
Grelle Farbtöne bei der Fassadengestaltung sind nicht zulässig.

2. Gebäudehöhen:

Die Höhe der Gebäude wird von der natürlichen Geländeoberfläche, die durch Abgrabungen oder Auffüllungen nicht wesentlich verändert werden darf, bis zur Außenfläche Dachhaut, bzw. Oberkante Traufe, gemessen. Sie darf flgde. Werte nicht überschreiten:

Büro-/Wohnhäuser: Z I 3,50 m, Z II 6,50 m
Gewerbliche Bauten: max. 6,50 m Traufhöhe, max. zwei Geschosse

Höhere Aufbauten, die durch die Unterbringung technischer Anlagen bedingt sind, bleiben, soweit sid sich in normalen Proportionen zur Gesamtanlage verhalten, hierbei außer Betracht.

3. Abstandsflächen:

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

4. Einfriedungen:

4.1. An öffentlichen Flächen angrenzend

Zulässig sind Einfriedungen bis 1,40 m Höhe, sowohl lebende Zäune (Hecken) wie auch Holzzäune ohne Sockel.

Grelle Farben sind hierbei 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 ineinem gesonderten Bauantrag zur Errichtung einer Werbeanlage von der Baugenehmigungsbehörde zu genehmigen. Schon bestehende Anlagen sind hiervon ausgenommen.

Bei Neonreklame sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Der Verkehr auf der B 14 darf durch die vorgenannten Werbeeinrichtungen nicht beeinträchtigt werden.

D) FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG:

Wegen der exponierten Lage des Baugebietes ist hierauf besonderer Wert zu legen (Pflanzgebot).
An den Grundstücksgrenzen zur offenen Landschaft und zur B ~~299~~ 14 sind mind. 2-reihig durchgehende Gehölzstreifen standortgerechter Arten anzulegen. (Ausgenommen ist hiervon die im Plan gekennzeichnete Fläche des Sichtdreiecks im Bereich Ausfahrt zur B 14).

50 % der Gehölze muß eine Höhe von 5 m erreichen, mind. alle laufenden 10 m ist entweder ein klein- oder mittelkroniger Baum, wie z. B. Vogelbeere (= Sorbus auxuparia), Hainbuche (= Carpinus betulus), Feldahorn (= Acercampestre) oder Birke (= Betula pendula) zu pflanzen. Anstelle der Einzelbäume können auch stärker wachsende Obstbäume gepflanzt werden.

Die in südlicher Verlängerung der Ausfahrt bestehenden 2 alten Eichen und 2 alten Birken sind zu erhalten.

Als Beispiel für standortgerechte Straucharten werden genannt:

Weißdorn (= Crataegus oxyacantha oder monogyna), Haselnuß (= Corylus avallana), Wolliger Schneeball (= Viburnum lantana), Heckenkirschen (= Linicera xylosterum), Hartriegel (= Cornus sanguinea), Liguster (= Ligustrum vulgare), Hundsrose (= Rosa caninia), Salweide (= Samil caprea).

Diese Pflanzungsmaßnahmen müssen spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit durchgeführt sein.

Der Gemeinderat legt außerdem fest, da der künftige Flächenbedarf der Betriebe eine Parzellierung nicht ermöglicht, daß die Bauwerber neben Ihren Baugenehmigungsunterlagen einen verbindlichen Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 : 200 eines Landschaftsarchitekten für Ihr künftiges Grundstück mit vorlegen müssen.

In diesem muß eine Bepflanzung mit Rotdorn oder Kugelakazien entlang der Erschließungsstraße mit vorgesehen werden (Auf eigenem Grundstück!).
Auch sollten bereits die gepl. Maßnahmen zur Niederschlagswasserversikkerung oder direkte Einleitung über Regenklärteiche in den Osterbrunnenbach mit enthalten sein (s. flgd. Punkt E)

E) SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

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.

Bei versickerungsfähigem Untergrund muß das Niederschlagswasser entweder über Sickeranlagen (Schächte, Gräben mit Schotter oder Kiesfüllung) dem Untergrund zugeführt werden oder direkt in den Osterbrunnenbach eingeleitet werden. Das Wasserwirtschaftsamt Amberg muß hierzu jeweils zum Einzelfall gehört werden.

Die Hof- und Lagerflächen müssen mit möglichst durchlässigen Materialien befestigt werden, um eine Versiegelung der Grundstücke weitgehend zu vermeiden (z. B. Betonverbundsteine, Rasengittersteine, Schotterrasen). Asphaltierung muß auf das betrieblich notwendige Mindestmaß beschränkt bleiben! (siehe Festsetzung Freiflächenplan!)

Abstand von Wohnungen und Wohn- und Betriebsgebäuden zur B 14:

Wohnungen sollten einen Mindestabstand zur Straßenmitte von 30 m einhalten. Die Bauwerber werden ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, daß sie gegen den Straßenbaulastträger wg. von der B 14 ausgehender Emissionen keine Entschädigungsansprüche geltend machen können.

Betriebsgebäude dürfen bis auf 15 m zum befestigten Straßenrand (s. Planeintrag) gebaut werden.

aufgestellt:

8453 Vilseck, 07.02.1992 Ti/m

KARL TIPPMANN
DIPL.-ING. ARCHITEKT

Tippmann