BEGRÜNDUNG ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

UND DAZU PARALLELER FLÄCHENNUTZUGNS-/LANDSCHAFTSPLANÄNDERUNG

HAHNBACH-WEST-GEWERBEGEBIET IN HAHNBACH-WEST-MISCHGEBIET

i. d. Fassung vom 13.12.1990

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. s. 2253, in-kraftgetreten am 01.07.87).

2. Lage, Größe, Beschaffenheit:

Das betreffende Gebiet liegt nördlich der Kläranlage zwischen Frohnberg-straße und Vils und ist zu ca. 50 % bebaut. Es umfaßt eine Fläche von ca. 3,45 ha. die östliche Grenze ist durch die Hochwassergrenze von 1909 begrenzt. Wegen der besonderen Auffüllung muß die Kellersohle über der Höhe von 382,60 m ÜNN (bezogen auf den Festpunkt an der Vilsbrücke Hahn-bach) liegen.

Die Fläche umfaßt folgende Flurstücknummern der Gemarkung Hahnbach:

1770; 1770/1; 1771; 1771/1; 1772; 1772/1; 1772/2; 1772/3; 1773; 1773/1; 1774; 1780; 1781; 1782; 1783; 1784; 1785; 1786; 1787; 1788 und 1790.

3. Erschließung:

Für alle Hausanschlüsse gelten die Satzungen des Marktes Hahnbach.

- Stromversorgung durch Erdverkabelung der OBAG
- Wasseranschluß an die örtliche Wasser Versogungsanlage
- Abwasserentsorgung durch Anschluß an die neue Kläranlage Hahnbach
- Müllabfuhr durch den Landkreis Amberg-Sulzbach

Verkehrsmäßig:

- Erschlossen
  wird das Gebiet im Norden von der Vilsstraße, der west. Bereich liegt an der Frohnbergstraße, die innere Erschließung erfolgt durch eine Spange (Birkenweg) mit Anschluß an die Frohnbergstraße.

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

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

1) Nutzungsart:

Das Baugebiet ist zur Zeit als Gewerbegebiet ausgewiesen (lt. Bebauungsplan) im wirksamen Flächennutzungs-/Landschaftsplan des Marktes Hahnbach ist die Fläche in Gewerbe- und eingeschränktes Gewerbegebiet unterteilt.
Der Gemeinderat von Hahnbach hat nun in seiner öffentlichen Sitzung am 20.04.1990 beschlossen, den o. g. Bebauungsplan i. d. Fassung vom 03.12.1965, geändert am 04.01.1967 von Gewerbegebiet in Mischgebiet nach § 6, BauNVO umzuwidmen (gesamte Fläche) und parallel dazu den FN-/LP entsprechend zu ändern:

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden.

Damit wird dem jetzigen Zustand und künftigem Bedarf Rechnung getragen, da das bestehende Gewerbegebiet an der B 14 Richtung Luppersricht erweitert wird und somit eine Konzentration der Gewerbefläche an der B 14 beabsichtigt ist. Mit Ausnahme der bestehenden Betriebe (Bestandsschutz GRZ: 0,8; GFZ: 1,2) gilt nun:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,2

2) Die Bebauung muß sich innerhalb der Baugrenzen bewegen.

3) Garagen im Untergeschoß der Hauptgebäude sind nicht zulässig. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Stauraum von mind. der einfachen Tiefe der Garage freizuhalten.

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

5) Baukörpertypen (Neubau):
Wohngebäude, Bürogebäude und betriebliche Anlagen II (E + 1, E + D)
Garagen/Nebengebäude I

6) Ausnahmen und Befreihungen

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

C) BAUORDUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Art. 91, BayBO)

1. Äußere Gestaltung der Gebäude:

1.1 Dachform

a) Wohngebäude/Bürogebäude

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 36 bis 46 Grad. Krüppelwalmdächer sind zulässig. Dachaufbauten (Dachgaupen) dürfen max. 1,5 m² 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 Wellplatten oder ähnlichen nichtnatürlichen Baustoffen. (Ausnahme betriebl. Anlagen nach Dachneigung)

b) Betriebliche Anlagen (einschl. dazugehörender Garagen)
Dachneigung vom 0 - 25 °

1.2 Dachformen - Nebengebäude:

sind grundsätzlich als Satteldächer mit derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude vorgeschrieben.
Flach- und Pultdächer sind nicht zulässig. (bei Wohn- und Büroge-bäuden)

Für Garagen an Grenzen gilt Art. 7, Abs. 5 BayBO.

2. Gebäudehöhen:

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

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

I Garagen 2,75 m (betriebliche Garagen 4,50 m) im Mittel
II Wohngebäude, Bürogebäude und betriebliche Anlagen 6,00 m
Sockelhöhen max. 0,40 m

Kniestock ist nicht zulässig.

Für betriebliche Anlagen können betrieblich notwendige Ausnahmen zugelassen werden.

3. Abstandsflächen:

3.1 Hauptgebäude

Die Abstandflächen sind entsprechend Art. 6 und 7 der BayBO einzuhal-ten.

3.2 Nebengebäude

Ausnahme:

Seitliche Grenzbebauung duch 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.

4. Einfriedungen (Neubau):

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. Ausgenommen davon sind schon bestehende Werbeanlagen.

Bei Neonreklame sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

6. Festsetzungen zur Grünordnung:

Wegen der exponierten Lage des geplanten Baugebietes an der Vils ist hierauf besonderer Wert zu legen (Pflanzgebot).
Die Vorgärten sind (bei gewerblichen Betrieben soweit möglich) als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. An den Grundstücksgrenzen zur Vils sind min. 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 werden.

Als Beispiel für standortgerechte Gehölzarten werden genannt:

Weißdorn (= Crataegus oxyacantha oder monogyna), Haselnuß (= Corylus avellana), Heckenkirschen (= Lonicera xylosteum), Hartriegel (= cornus sanguinea), Salweide (= Salix caprea), Zitterpappel (= Populus tremula), Schwarzer Holunder (= Sambucus nigra),

Diese Pflanzungsmaßnahmen müssen spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit durchgeführt sein.

Hinweise zur Bodenversiegelung:

In dem Baugebiet tragen, abgesehen von den geplanten Gebäuden auch die befestigten Straßen, Wege, Grundstückszufahrten und befestigte Flächen 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 diese Flächen aus wasserdurchlässigen Belägen, wie Rasengittersteinen, Betonverbundsteinen, oder ähnlich hergestellt werden.

Bei versickerungsfähigem Untergrund muß das Niederschlagswasser über Sickeranlagen (Schächte, Gräben mit Schotter oder Kiesfüllung) dem Untergrund zugeführt werden oder, wenn möglich, direkt in die Vils eingeleitet werden.

Es wird dringend empfohlen, vor Errichtung der vorgenannten Anlagen, sich mit dem Wasserwirtschaftsamt in Amberg in Verbindung zu setzen.

Auffüllungen

in den Bereich der Vilsaue hinein sind wegen Verengung des Hochwasserabflusses verboten, d. h. die jetzigen Böschungen zur Vils sind zu erhalten bzw. dürfen nicht verändert werden.

aufgestellt:

8453 Vilseck, den 13.12.1990 Ti/m

KARL TIPPMANN
DIPL.-ING. ARCHITEKT

Tippmann

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