BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

I B E R - S Ü D W E S T (AM BIRKENHOLZ)

MARKT HAHNBACH, LANDKREIS AMBERG-SULZBACH

i. d. Fassung vom 04.03.1996

RECHTSVERBINDLICH AB 19.04.1996

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Fl.-St.-Nr. der Gemarkung Iber: 969 (teilw.), 986 (teilw.), 986/1 (Weg), 1026 (teilw.), 1027 (teilw.), 1028 (teilw.), 1029 (teilw.), 1030 (teilw.) 1031 (Weg, teilw.), 1039 (teilw.) .

A) PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN:

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren wird nach den Voraussetzungen des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) durchgeführt.

Der Markt Hahnbach hat bereits eine entsprechende Klärung mit dem Landratsamt Amberg-Sulzbach durchgeführt. Da das Gebiet nur teilweise im Flächennutzungs-/Landschaftsplan enthalten ist, wird dieser im Wege einer späteren Berichtigung entsprechend angepaßt.

B) ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES GEBIETES UND BEGRÜNDUNG DER MASSNAHME NACH PARA. 9 ABS. 8 BAUGB:

Das ca. 0,56 ha große Gebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Iber und ist nicht bebaut.
Die westlichen Parzellen 2 - 6 grenzen, nur durch die geplante Erschließungsstraße getrennt, direkt an einen bestehenden, ca. 8 - 9 m hohen, alten Kiefernbestand an.

Es sind 6 Neubauparzellen für Einzel- oder Doppelhäuser geplant.

Da Iber eine deutlich landwirtschaftlich geprägte Ortsstruktur aufweist, ist eine Ausweisung von Wohnbauflächen ungemein schwierig, da es fast überall zu Immissionskonflikten mit der Landwirtschaft kommt. Das geplante Gebiet ist deutlich vom Ortskern abgesetzt und vermeidet so diese Konfliktsituation.

Am 03.02.1995 fand ein Ortstermin mit Herrn Landrat Dr. Wagner und Vertretern des Bauamtes statt.
Ein bauleitplanerischer Kompromiß wurde hierbei nicht gefunden.
Landrat Dr. Hans Wagner signalisierte aber Verständnis und Zustimmung trotz der Einwände des Kreisbauamtes, der Natur- und Forstbehörde.

C) ERSCHLIESSUNG:

1) Für das gesamte Gebiet gelten die einschlägigen Satzungen des Marktes Hahnbach.

2) **Verkehr:**

Die Haupterschließung erfolgt durch den momentan noch nicht ausgebauten Weg "Am Birkenholz", der nach Süden am Waldrand verlängert werden soll. Von hier aus biegen 3 Stichstraßen nach Osten ab, die die innere Erschließung bilden.
Die mittlere und südliche Stichstraße dienen bei Bedarf zur Erschließung einer späteren, hinterliegenden Bebauung, wie eigentlich ursprünglich geplant. Benutzung des Weges, bevor dieser ausgebaut wird, siehe nachfolgenden Punkt 5) Wasserversorgung!

Im gesamten Bereich soll Tempo 30 eingeführt werden.

3) **Energieversorgung:**

Erdverkabelung durch die OBAG.

Hierbei sind folgende Festsetzungen zu beachten:
a) Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von der OBAG-Bezirksstelle Vilseck, Gartenstr. 10, Tel.-Nr. 09662/250.
b) Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.
c) Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der OBAG-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

4) **Wasserversorgung:**

Sichergestellt durch die unmittelbar am geplanten Baugebiet vorbeilaufende Hauptwasserleitung DN 150 des ZV Mimbacher Gruppe.

Festsetzung:
Nachdem der Ausbau der Erschließungsstraße nachrangig erfolgt und dadurch bei Neubaumaßnahmen eine Beschädigung der Hauptwasserleitung durch Baufahrzeuge nicht auszuschließen ist, sind sämtliche Bauarbeiten mit dem Zweckverband im Einzelfall abzustimmen, bzw. im Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahren festzulegen.

5) **Abwasser:**

Bis zur endgültigen Klärung der Abwassersituation in Iber muß die Entsorgung des Abwassers übergangsweise über Dreikammerklärgruben mit biologischer Stufe nach DIN 4261 erfolgen. Das Restwasser wird vorläufig über den nordwestlich liegenden Graben (Fl.-Nr. 820) abgeleitet, der in den Leherbach einmündet.

6) **Die Beseitigung der Abfälle** ist sichergestellt durch die Müllabfuhr Landkreis Amberg-Sulzbach.

D) **RECHTSGRUNDLAGEN:**

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Baugesetzbuch (BauGB) und BauGB - MaßnahmenG

Bayer. Naturschutzgesetz

in den jeweils neuesten, rechtsverbindlichen Fassungen.

I) **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:**

(Para. 9, BauGB/BauNVO)

Außer den Festsetzungen im Plan gelten folgende Festsetzungen:

1) **Geplante Nutzung:**

Das Baugebiet wird, wie bereits der nördliche bebaute Teil im FN-/LP enthalten, als Allgemeines Wohngebiet (WA nach Para. 4 BauNVO) ausgewiesen und im Wege der Berichtigung im FN-/LP entsprechend ergänzt.
Auf den Grundstücken dürfen nur freistehende Einzelhäuser (mit max. 2 Wohneinheiten) bzw. Doppelhäuser (mit max. je 2 Wohneinheiten) in offener Bauweise errichtet werden.

2) **Baukörpertypen:**

Hauptgebäude = II als Höchstzahl
Nebengebäude = I als Höchstzahl
Als Typ ist nur EG + DG zugelassen.

Zur besseren Gestaltung und Erhaltung der oberpfälzer Kultur- und Hauslandschaft werden nachfolgende Hinweise für die Bauwerber als Empfehlung aufgeführt:

Die Baukörper sollen nach Möglichkeit auf hochrechteckigen in sich geschlossenen Grundrissen, ohne wesentliche Vor- und Rücksprünge beruhen. Die Fassaden sollen gem. der oberpfälzer Baufibel als sog. stehende Lochfassaden, sprich mit Einzelbefensterung erstellt werden. Sämtliche Fassadenelemente sollen auch mit Rücksicht auf Natur- und Umweltschutz, sowie zur Stärkung der hiesigen Wirtschaft aus heimischen Hölzern gefertigt werden.
Sockelausbildungen sollen weder in Farbe noch in Materialwechsel vorgenommen werden. Eine Gliederung der Fassaden mittels Bänderung bzw. Faschen nach traditionellen Mustern und Maßen wird ebenso angeraten wie gemauerte oder verputzte Kaminköpfe, Fensterläden, echte Sprossenfenster bzw. Doppelflügelfenster, Gesimsausbildungen an Ortgang und Traufe und Holzverschalung der Giebelflächen bzw. der Nebengebäude.

3) **Garagen im Untergeschoß:**

Diese sind generell nicht zulässig.

4) **Stellplätze**

sind grundsätzlich entsprechend dem Bedarf auf dem eigenen Baugrundstück nachzuweisen.

5) **Geländeoberfläche:**

Als Geländeoberfläche gilt grundsätzlich die natürliche Geländeoberfläche, die durch Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht wesentlich verändert werden darf. Im Zweifelsfall wird die Geländeoberfläche im Einvernehmen mit dem Landratsamt Amberg-Sulzbach - Bauamt - von der Gemeinde festgelegt.

6) **Befreiungen**

von Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach Para. 31, Abs. 2, BauGB, erfüllt sind. In diesem Fall ist dann ein normales baurechtliches Verfahren erforderlich, die Genehmigungsfreistellung entfällt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

(Art. 98 BayBO)

1. Äußere Gestaltung der Gebäude:

1.1 Dachform - Hauptgebäude

Zulässig sind ausschließlich gleichseitige Satteldächer mit einer Dachneigung von 42 Grad bis 48 Grad. Walmdächer sind unzulässig, Krüppelwalmdächer sind zugelassen.
Dachaufbauten dürfen max. 2,00 qm Ansichtsfläche nicht überschreiten und müssen im mittleren Drittel der Dachfläche angeordnet werden. Hierbei dürfen nur Spitzdach- und Schleppdachgaupen mit senkrechten Außenwänden ausgebildet werden.
Als Dachdeckung ist nur naturrotes Deckungsmaterial zugelassen.

Die Verkleidung der Dachaufbauten ist der Dacheindeckung anzupassen. Bei Ausmauerung sind die Putzflächen den Fassaden anzugleichen. Dachausschnitte sind nicht zulässig.

Traufüberstand einschl. Rinne (senkrecht gemessen): max. 50 cm
Überstand Ortgang: max. 25 cm
Die Hauptfirstrichtungen sind frei wählbar, müssen aber zu mind. einer Grundstücksgrenze parallel verlaufen. Die südlichste Parzelle Nr. 6 (im ehem. Vorentwurf Parz. 17) muß traufständig nach Süden errichtet werden (siehe Planeintrag).

1.2 Dachformen - Nebengebäude

sind ausschließlich als gleichseitige Sattel- bzw. Krüppelwalmdächer mit derselben Dachneigung und Deckung wie das Hauptgebäude vorgeschrieben. Flach- und Pultdächer sind nicht zulässig.

Ausnahme: Werden Garagen/Nebengebäude auf der Grenze zusammengebaut, so hat sich der Nachbauende in Baukörperform, Größe, Höhe, Dachneigung, Dachdeckung, Farbe und Materialgebung dem Bestand anzupassen.

1.3 Allgemeine Festsetzung zu Punkt 1.1 und 1.2:

a) Bei der Ortgangausbildung sind Pfettenköpfe bzw. Streichsparen, da vollkommen untypisch für die Oberpfalz, nicht zulässig.

b) Aufgrund der relativen Nähe zum Wald, müssen die Dachstühle der Bauparzellen 2 - 6 statisch und konstruktiv so ausgebildet, bzw. verstärkt werden, daß eine Gefahr für Leib und Leben beim Umsturz von Bäumen ausgeschlossen ist.

2. Gebäudehöhen:

Gemessen wird von der bestehenden (bzw. im Zweifelsfall festgelegten) Geländeoberfläche entlang der Außenkante Gebäude zum

Schnittpunkt dieser Linie mit der Außenfläche der Dachhaut.
Garagen I: 3,00 m Wandhöhe im Mittel, max. 8,00 m Länge bei traufständiger Grenzbebauung, 9,00 m bei giebelständiger Grenzbebauung.

Hauptgebäude, II, Typ E + DG:
hangseitig max. 4,30 m Wandhöhe (incl. max. 0,50 m Kniestock und max. 0,30 m Sockel)
talseitig max. 5,30 m Wandhöhe

3. Abstandsflächen:

3.1 Gebäude dürfen nur innerhalb der im Plan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Dabei muß ein Mindestabstand zum Wald von 12,00 m eingehalten werden. Diese Grenze ist zugleich auch Baugrenze in diesem Bereich. Dieser Abstand gilt auch für Garagen und Nebengebäude!

3.2 Hauptgebäude:
Die Abstandsflächen sind entsprehend Art. 6, BayBO einzuhalten.

3.3 Garagen müssen einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5,00 m einhalten.

3.4 Garagen einschl. deren Nebenräume mit einer Gesamtnutzfläche bis zu 50 qm und einer Länge von 8 m bzw. 9 m (siehe auch Pkt. II, Nr. 2 oben) je Grundstücksgrenze sowie Nebengebäude ohne Feuerstätte mit einer Nutzfläche bis zu 20 qm brauchen bei Einhaltung von 3 m Wandhöhe im Mittel keine Abstandsflächen einzuhalten. Die im Plan festgesetzten Baugrenzen sind aber einzuhalten. Insgesamt darf diese Grenzbebauung auf dem Grundstück 50 qm Gesamtnutzfläche nicht überschreiten.
Nutzflächen im Dachraum werden nicht angerechnet.

3.5 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. 4 BayBO wird die Breite des Giebels bzw. des Teiles, der auf die Grenze gebaut wird, aus gestalterischen Gründen und auch zur Vermeidung von Nachteilen für die Nachbargrundstücke vor überbreiten Giebeln auf max. 9,00 m festgesetzt. (siehe auch Pkt. II, Nr. 2 oben)

4. Außenwerbung und Reklame:

Genehmigungsfrei sind nur Werbeanlagen bis zu einer Größe von insges. 0,60 m (Art. 72 Abs. 2 Nr. 1 BayBO). Wechsellicht und grelle Farben bei Neonlicht sind nicht zulässig.

III. GRÜNORDNUNG:

1. **Öffentl. Grünflächen** sind vorläufig nicht vorgesehen.

2. **Private Grünflächen, Festsetzung:**

Entlang des Waldrandes dürfen nur heimische, standortgerechte Gehölze gepflanzt werden. Nichtheimische oder fremdländische Ziergehölze sind in diesem Bereich nicht zulässig.

3. **Private Grünflächen, Festsetzung:**

Festsetzung eines Hausbaumes (Obstbäume oder heimischer, kleinkroniger Laubbaum, Art und Qualität siehe Plan) je Grundstück im Bereich des Hauseinganges. Der genaue Standort ist nicht vorgeschrieben, sondern richtet sich frei wählbar nach der Gebäudestellung.

4. **Private Grünflächen, Festsetzung:**

Entlang der Grundstücksgrenzen nach Süden ist im Bereich der Parzelle 6 eine heimische Wildgehölzhecke anzupflanzen (mind. 2reihig, Pflanzabstand ca. 1,00 m, Verlauf siehe Plan).
Diese soll bei einer späteren Baugebietserweiterung Richtung Osten zum bestehenden Wald weitergeführt werden.

Vorgeschlagene Artenzusammensetzung:
2 % Acer Campestre (Feldahorn) HEI., 2xv, 125 - 150
3 % Crategus Monogyna (Weißdorn) STR., 2xv, 100 - 150
2 % Corylus Avellana (Haselnuß) STR., 2xv, 60 - 100
15 % Sambucus Nigra (Schwarzer Holunder) STR., 2xv, 60 - 100
20 % Cornus Sanguinea (Hartriegel) STR., 2xv, 60 - 100
30 % Prunus Spinosa (Schlehdorn) STR., 3xv, 60 - 100
10 % Eunoymus Eupopaeus (Pfaffenhütchen) STR., 2xv, 60 - 100
3 % Lonicera Xylosteum (Heckenkirsche) STR., 2xv, 60 - 100

5) **Einfriedungen, Festsetzungen:**

5.1 An öffentlichen Flächen angrenzend:
Zulässig sind Einfriedungen bis Gesamthöhe von 1,15 m (straßenseitig), Sockelhöhe von mind. 10 cm bis max. 25 cm, als senkrechter Naturholz-Lattenzaun, max. Lattenbreite 7 cm. Grelle Farben bei Holzzäunen sind nicht zulässig.

5.2 An private Flächen bzw. offene Landschaft angrenzend:
Zulässig sind Einfriedungen wie vor oder auch Maschendrahtzaun, der in einzelne Felder zu gliedern ist, jedoch ohne Sockel. Ausdrücklich erlaubt wird im Bereich der festgesetzten Wildgehölzhecke an der südlichen Grenze, sowie allgemein zum Waldrand hin keine Einzäunung auszuführen.

5.3 Genehmigungsfrei sind nur Einfriedungen nach Art. 69 Abs. 1 Nr. 21 a BayBO, wie hier im Plan festgesetzt. Alle anderen Einfriedungen bleiben genehmigungspflichtig.

6. Terrassierungen, Festsetzungen:

Zulässig sind nur Terrassierungen, wenn die Trockenmauern bis 0,50 m Höhe sich in das natürliche Gelände einfügen. Eine Begrünung ist wünschenswert.

7. Um der **Versiegelung des Bodens** entgegenzuwirken (relativ leistungsschwacher Vorfluter, Grundwasserneubildung wird verringert, Belastung der künftigen Kanalisation und Kläranlage, verschärfter Abfluß in den Gewässern), wird diese auf das unumgängliche Maß festgelegt.

Grundstückszufahrten und Gehwege müssen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Betonverbundsteine oder ähnliches) angelegt werden. Bei versickerungsfähigem Untergrund muß, soweit möglich, das Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten über Sickerschächte oder Gräben dem Untergrund zugeführt werden.

Dabei muß folgendes beachtet werden:
- Es darf nur Niederschlagswasser abgeleitet werden
- Dritte dürfen nicht beeinträchtigt werden. D. h. Versickerungsanlagen dürfen nicht unmittelbar an Grundstücksgrenzen angelegt werden, um eine Überflutung des Nachbargrundstückes zu vermeiden.

Diese Versickerungsmaßnahmen sollten auch bei der empfohlenen Einrichtung von Zisternen zur Nutzung des Regenwassers für Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung durchgeführt werden (Versickerung des Überlaufwassers).

8. Textliche Hinweise und Empfehlungen:

- Schutz des Mutterbodens:
  Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

- Schutzzonen längs von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen:
  Bodendecker können bis unmittelbar an die Leitungen gepflanzt werden. Bäume und Großsträucher bis 2,50 m, kleinere Sträucher bis 1,50 m.

- Pflanzabstände von der Fahrbahn im Siedlungsbereich:
  Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mind. 1,00 m haben. Bei Sträuchern und Bodendeckern richtet sich der seitl. Mindestabstand nach ihrer Wuchsform, jedoch mind. 50 cm.

- Lichtraumprofil bei Fahrstraße:
  Die obere Begrenzung des Lichtraumprofiles ist mit 4,50 m einzuhalten.

- Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern oder Hecken:
  Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern oder Hecken ist das Bayer. Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB), Art. 47 - 52, zu beachten.

- Grundstücksabgrenzungen und Teile der Baukörper sollten nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen begrünt werden.

- Seitens des Marktes Hahnbach wird die Anwendung von Solarenergie- und Photovoltaikanlagen ausdrücklich begrüßt.

IV) SONSTIGES:

1) Der Markt Hahnbach macht Bauwerber ausdrücklich darauf aufmerksam, daß von den umliegenden bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen Immissionen auf das Baugebiet einwirken können.

2) Der Bau und Gebrauch von offenen Feuerstätten ist im gesamten Geltungsbereich wegen Waldbrandgefahr nicht zugelassen.

3) Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen nach Para. 8 DSchG der Meldepflicht und sind der Behörde unverzüglich bekanntzugeben.

aufgestellt:
92249 Vilseck, den 04.03.1996 Ti/m

TIPPMANN & TIPPMANN
ARCHITEKTEN

H.-G. Tippmann