BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

I R L B A C H - N O R D

MARKT HAHNBACH, LANDKREIS AMBERG-SULZBACH

i. d. Fassung vom 20.02.1995

im Bereich der Fl.-St.-Nr. Gemarkung Irlbach:

10 (teilw.), 26/2, 27, 27/1, 28, 28/1, 29, 29/1, 30 (teilw.), 34 (teilweise), 35, 36, 61 (teilw.), 62 (teilw.) und 64 (teilw.)

A) PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN:

Das Gebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplanes ist nur zum Teil im wirksamen FN-/LP des Marktes Hahnbach ausgewiesen. In einem nach Para. 8, Abs. 3, BauGB parallelen Verfahren wird der FN-/LP entsprechend geändert (s. Anlage FN-/LP-Änderung).

B) ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES UND BEGRÜNDUNG NACH PARA. 9 ABS. 8, BAUGB:

Das ca. 2,50 ha große Baugebiet (Südwesthanglage) liegt im nördlichen Bereich von Irlbach, östlich der Vils. Im nordwestlichen Bereich entlang der Wohnstraße nach Norden sind 5 Parzellen bereits bebaut, 3 unbebaut.
Der östliche und südliche Teil werden z. Zt. landwirtschaftlich genutzt und sind nocht unbebaut. Um die Abwanderung der jungen Bevölkerung zu stoppen, versucht der Markt Hahnbach seit langem ein Baugebiet für diesen Personenkreis auszuweisen.

Angestrebt wird die Einführung eines einheimischen Modells (z. B. (Weilheimer), um wirklich nur den örtlichen Bedarf für die nächsten 10 - 15 Jahre zu decken und um Konflikte mit der dörflichen Struktur des Dorfes Irlbach mit Ortsfremden von vorneherein zu vermeiden.

Der Anschluß an die Kläranlage, obwohl vom Wasserwirtschaftsamt nicht gefordert, ist im konkreten Planungsstadium.
Aufgrund der vorgemachten Äußerungen soll auch im MD-Gebiet (Neubau) deshalb nur der Baukörpertyp EG + DG zur Ausführung kommen. Durch die höhere GRZ und GFZ ist aber eine typische Nutzung nach Para. 5 BauNVO jederzeit möglich.

C) ERSCHLIESSUNG:

1) Verkehr:

Der westliche Teil wird über die vorhandene Ortsstraße mit Anschluß an die Kreisstraße AS 5 erschlossen.

Von dieser Ortsstraße verläuft im südlichen Teil die Kreuzbergstraße nach Osten, von der nach Norden eine Stichstraße in das Baugebiet geplant ist. Von dieser biegt in westliche Richtung ein Fuß-/Radweg auf einen landwirtschaftlichen Privatweg ab.

Die 2 ganz südlichen Bauparzellen werden von der bestehenden Ortsstraße aus erschlossen.

2) Stromversorgung
Erdverkabelung durch die OBAG.
Hinweis: Inwieweit die südlichen Bauparzellen 18 - 21 die vorhandene Schutzstreifen der Freileitungen unterbauen dürfen, muß anhand von Profilaufnahmen seitens der OBAG und anhand der konkreten Baupläne mit allen erforderlichen Maßangaben seitens der Bauherren abgeklärt werden. D. h., daß die Bauherrn ihren Bauplan vor Anzeige beim Markt Hahnbach mit der OBAG abstsimmen müssen. Die Kosten einer Leitungsänderung hat der jeweilige Bauherr selbst zu tragen.

Der Markt Hahnbach stimmt in diesem Falle der dann notwendigen Änderung der Baugrenzen zu. D. h., der Plan bleibt genehmigungsfrei. Im Plan entspricht die Baugrenze der Grenze des Schutzstreifens. (2 x 8 m beidseits der Leitungsachse)

3) Wasserversorgung
Durch Anschluß an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage.

4) Abwasserbeseitigung
Übergangsweise über Dreikammerausfaulgruben mit biologischer Stufe und Einleitung in die best. Ortskanäle (lt. Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Amberg) Ein Anschluß an die Kläranlage Hahnbach, oder der Bau einer eigenen örtlichen Kläranlage wird aber weiterhin angestrebt.

5) Die Beseitigung der Abfälle
Durch die Müllabfuhr des Landkreises Amberg-Sulzbach.

D) SONSTIGES:

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

2) Für bestehende Gebäude und Anlagen gilt Bestandsschutz. Für An- und Umbauten, sowie Erweiterungen an diesen, gelten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen als Obergrenzen.

E) RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baunutzungsverordnung
- Bayerische Bauordnung
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bayerisches Naturschutzgesetz

in den jeweils neuesten, rechtsverbindlichen Fassungen.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

(Para. 9, BauGB/BauNVO)

Außer den Festsetzungen im Bebauungsplan gelten folgende Festsetzungen:

1. Nutzungsart:

- Der nordöstliche Teil ist WA-Gebiet (nach Para. 4, BauNVO, Parz. Nr. 9 - 19) mit Grundflächenzahl 0,4 und Geschoßflächenzahl 0,8 bei offener Bauweise.
- Der südwestliche Teil ist MD-Gebiet (nach Para. 5, BauNVO, Parz. Nr. 1 - 8 und 20, 21 und 22, wobei die Parzellen 2, 3, 4, 20, 21 und 22 z. Zt. noch unbebaut sind) mit GRZ 0,6 und GFZ 1,2 bei offener Bauweise.

  Um auch bei Neubauten den dörflichen Gesamtcharakter von Irlbach nicht zu sprengen, wird festgesetzt, daß Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten je Parzelle zulässig sind. Soweit die Errichtung von Doppelhäusern auf dem Grundstück möglich ist, sind auch diese zulässig (hier max. 4 Wohneinheiten).
  Reihenhäuser sind nicht zulässig.

2. Baukörpertypen:

Hauptgebäude = II als Höchstzahl
Nebengebäude = I als Höchstzahl

Als Typ ist nur EG + DG zugelassen.

3. Die Hauptfirstrichtungen für die Hauptgebäude sind wie im Plan dargestellt einzuhalten. Dabei ist zu beachten, daß bei den Parzellen 13, 14, 15, 16 und 17 die Hauptfirstrichtung nur traufständig zur offnen Landschaft möglich ist.

4. Garagen im Untergeschoß

können ausnahmsweise nach Para. 31, Abs. 1, BauGB, zugelassen werden, wenn dies ohne Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche möglich ist.

5. Stellplätze

sind grundsätzlich entsprechend dem Bedarf auf dem eigenen Baugrundstück nachzuweisen.

6. 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.

7. 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, das Bauvorhaben ist nicht mehr genehmigungsfrei.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

(Art. 98, BayBO)

1. Äußere Gestaltung der Gebäude:

1.1 Dachform - Hauptgebäude

Zulässig sind nur gleichseitige Satteldächer und Krüppelwalm-

dächer mit einer Dachneigung von 42 Grad bis 48 Grad. Walmdächer sind unzulässig. Dachaufbauten (Dachgaupen) dürfen max. 2,00 qm Ansichtsfläche nicht überschreiten und müssen im mittleren Drittel der Dachfläche angeordnet werden mit mind. 1,5 m Abstand zueinander. Diese sind als Schleppdach, bzw. Spitzdachgaupen mit senkrechten Außenwänden auszubilden.

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. 0,50 m
Überstand Ortgang: max. 0,25 m

1.2 Dachformen - Nebengebäude

sind grundsätzlich als gleichseitige Satteldächer mit derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude vorgeschrieben. Flach- und Pultdächer sind nicht zulässig.

2. Gebäudehöhen:

Gemessen wird von der bestehenden (bzw. im Zweifelsfall festgelegten) Geländeoberfläche, entlang der Außekante des Gebäudes zum Schnittpunkt der Außenfläche mit der Dachhaut.

Garagen I: 3,00 m Wandhöhe im Mittel, Länge auf Grenze max. 8 m

Hauptgebäude, II, Typ E + DG:
hangseitig max. 4,50 m Wandhöhe (incl. max. 0,75 m Kniestock und max. 0,30 m Sockel)
talseitig max. 5,50 m Wandhöhe

3. Abstandsflächen:

3.1 Die Bebauung darf sich nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bewegen.

3.2 Hauptgebäude:

Die Abstandsflächen sind entsprechend Art. 6, BayBO einzuhalten.

3.3 Garagen müssen einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5,50 m einhalten.

3.4 Garagen, einschl. deren Nebenräume mit einer Gesamtnutzfläche bis zu 50 qm und einer Länge von 8 m je Grundstücksgrenze, sowie Nebengebäude ohne Feuerstätte mit einer Nutzfläche bis zu 20 qm brauchen bei Einhaltung von 3 m Wandhöhe im Mittel keine Abstandsflächen einhalten. 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 Teile, der auf die Grenze gebaut wird) aus gestalterischen Gründen und auch zur Vermeidung von Nachteilen für die Nachbargrundstücke vor überbreiten Giebeln auf max. 8,00 m festgesetzt.

3.6 Die Zufahrten für die Bauparzellen 8, 18, 19 und 20 sind wie im Plan dargestellt festgesetzt.

4. Außenwerbung und Reklame:

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

5. Der Einbau solarer Brauchwassererwärmungsanlagen wird seitens des Marktes Hahnbach ausdrücklich empfohlen.

III. GRÜNORDNUNG:

A) ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (Empfehlung):

Der Bereich beidseitig der Kreuzbergstraße ist die einzige öffentliche Grünfläche im Bereich des gepl. Baugebietes und soll seitens der Gemeinde mit heimischen Gehölzen (z. B. Wildhecke) bepflanzt werden.

B) PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (Festsetzungen)

1) Die Pflanzung eines Hausbaumes (Art und Qualität s. Plan) wird festgesetzt. Um den angestrebten dörflichen Charakter zu unter-

stützen und den Straßenraum mit zu prägen, sollte dieser Hausbaum unbedingt im Vorgarten - dem Hauseingang zugeordnet - gepflanzt werden. Der genaue Standort richtet sich frei wählbar nach der Gebäudestellung. Es ist wünschenswert, daß diese Maßnahme auch im Bestand nachvollzogen wird.
Vorgeschlagene Artenzusammensetzung siehe Plan.

2) Entlang der Grundstücksgrenzen zur Landschaft und zur optischen Gliederung im mittleren Bereich des Baugebietes müssen heimische Wildgehölzhecken angepflanzt werden (mind. 2reihig, Pflanzabstand ca. 1,00 m).
Vorgeschlagene Artenzusammensetzung siehe Plan.

3) Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken (Grundwasserneubildung wird verringert, 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 ist das Niederschlagswaser von Dächern und Grundstückszufahrten über Sickerschächte oder Gräben dem Untergrund zuzuführen. Dabei müssen folgende Auflagen erfüllt werden:

- es darf nur Niederschlagswsser abgeleitet werden
- Dritte dürfen nicht beeinträchtigt werden. D. h. Versickerungsanlagen dürfen nicht unmittelbar an Grundstücksgrenzen angelegt werden, um eine Überflutung des Nachbargrundstückes zu vermeiden.

Außer der angestrebten Versickerung soll über Zisternen das Regenwasser gesammelt werden und zur Gartenbewässerung, sowie zur Brauchwassernutzung verwendet werden.

4) Einfriedungen:

4.1 An öffentlichen Flächen angrenzend:

Zulässig sind Einfriedungen bis Gesamthöhe von 1,15 m (straßenseitig), max. Sockelhöhe 25 cm, als senkrechter Naturholz-Lattenzaun, max. Lattenbreite 7 cm. Grelle Farben bei Holzzäunen sind nicht zulässig.

4.2 An private Flächen, bzw. offene Landschaft angrenzend:

Zulässig sind Einfriedungen wie vor, ebenfalls mit Sockel, jedoch auch als Maschendrahtzaun, der in einzelne Felder zu gliedern ist.
Sockelausbildung ist hier ausnahmsweise notwendig, um die künftige Bebauung vor Überflutungen durch vom Kreuzberg kommendes Hangwasser zu schützen.

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

5) Terrassierungen:

Zulässig sind nur Terrassierungen, wenn die Trockenmauern bis 1,00 m Höhe sich in das natürliche Gelände einfügen. Eine Begrünung ist wünschenswert.

6) 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 der OBAG-Freileitungen:
  Hier ist darauf zu achten, daß nur niederwüchsige Arten im Schutzstreifenbereich gepflanzt werden.

- 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 seitliche 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 (AGB) Art. 71 - 78, zu beachten.

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

IV. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

1. Durch die anfangs noch im Geltungsbereich liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können von Zeit zu Zeit Geruchs- und Lärmbelästigungen auftreten. Die Bauwerber werden seitens des Marktes Hahnbach bei Bauanträgen ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht.

2. Weiterhin werden Bauwerber darauf aufmerksam gemacht, daß, obwohl max. 25 cm Sockelhöhe bei der Einfriedung erlaubt sind, eine Gefährdung durch eindringendes Hangwasser in Kellertüren und Lichtschächte nicht auszuschließen ist. Der jeweilige Bauwerber sollte dies durch geeignete konstruktive Maßnahmen bei der Planung berücksichtigen.

aufgestellt:

92249 Vilseck, den 20.02.1995 Ti/m

TIPPMANN & TIPPMANN
ARCHITEKTEN

H.-G. Tippmann