Markt Hahnbach
Landkreis Amberg-Sulzbach
Herbert-Falk-Straße 5, 92256 Hahnbach

Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Irlbach-Nord III“

Vorentwurf: 16.04.2012
Entwurf: 25.09.2012
Endfassung 20.11.2012

Dolesstraße 2 92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel. (09661) 1047-0 · Fax (09661) 1047-8
E-Mail info@neidl.de · www.neidl.de

BEBAUUNGSPLAN Plan M 1:500

A) Verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen

B) Verbindliche Festsetzungen durch Text

C) Hinweise durch Planzeichen / Empfehlungen

TEXTLICHER TEIL

D) Hinweise durch Text und Begründung

1 Gesetzliche Grundlagen 3
2 Planungsrechtliche Voraussetzungen 3
3 Anlass der Planaufstellung 4
4 Lage / Größe / Beschaffenheit des Gebietes 4
5 Planungsziele und Maßnahmen 5
5.1 Planungsziele 5
5.2 Verkehrserschließung 5
5.3 Brandschutz 5
5.4 Abwasserentsorgung 5
5.5 Wasserversorgung 6
5.6 Wasserwirtschaft 6
5.7 Gasversorgung 7
5.8 Strom-/Telekommunikationsversorgung 7
5.9 Bodendenkmalpflege 7
5.10 Abfallwirtschaft 8
5.11 Energiewirtschaft 8
5.12 Belastungen 8
6 Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 9
6.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft, Darstellung möglicher Auswirkungen 9
6.2 Planung 9
6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 10
7 Begründung 10
8. Impressum 11

UMWELTBERICHT

D) Hinweise durch Text und Begründung

1 Gesetzliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch i.d.F.d.Bek. vom. 23.09.2004, zuletzt geändert 31.07.2009
BauNVO	Baunutzungsverordnung i.d.F.d.Bek. vom 23.01.1990, zuletzt geändert 22.04.1993
PlanZV 90	Planzeichenverordnung i.d.F.d.Bek. vom 01.04.1991
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz i.d.F.Bek. v. 29.07.2009
GO	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F.d.Bek. vom 22.08.1998, zuletzt geändert 27.07.2009
BayBO	Bayerische Bauordnung i.d.F.d.Bek. v. 14.08.2007, i.d.Fassung 01.03.2010
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz i.d.F.d.Bek. v. 18.08.1998, i.d.Fassung 23.02.2011

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen.

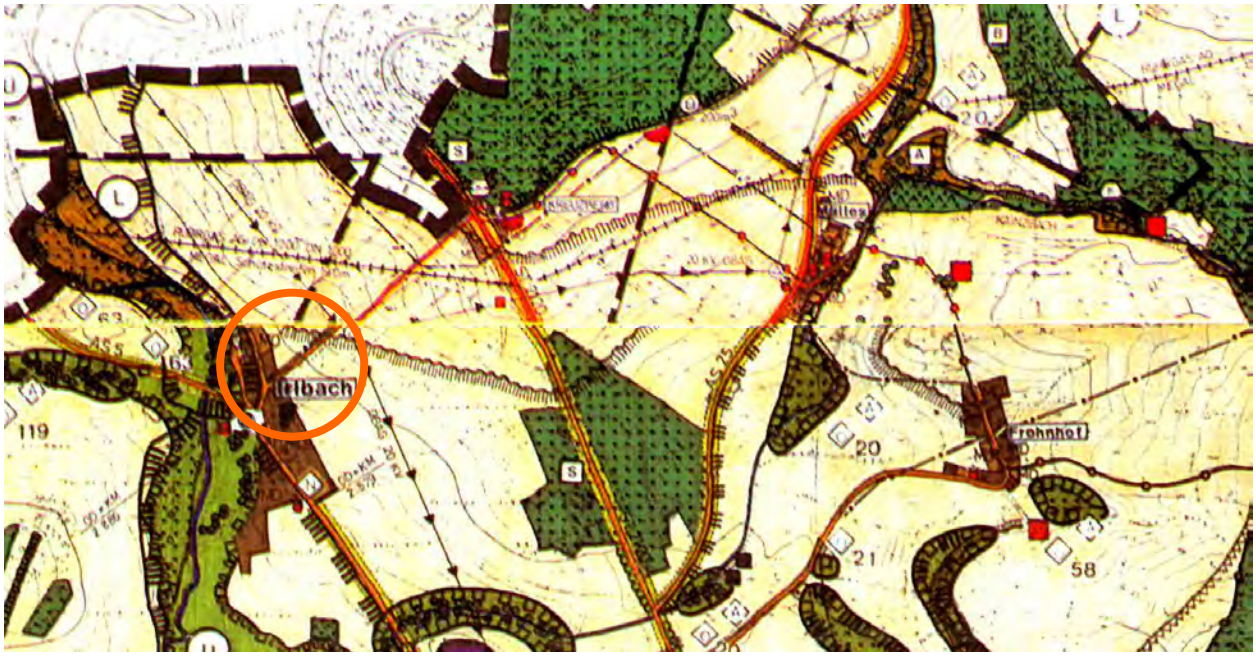

Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Es ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes (qualifizierter Bebauungsplan) erforderlich. Die Fläche liegt nicht im Bereich von Schutzzonen (Trinkwasser, Landschaftsschutz o.ä.).

Teil dieses Bauleitplanes ist der Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

3 Anlass der Planaufstellung

Der Marktgemeinderat Hahnbach hat in der Sitzung am 16.04.2012 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Irlbach-Nord III“ beschlossen.

Begründet wir das Vorhaben durch den Bedarf an zwei neuen Bauparzellen für ortsansässige Familien.

Bisher werden die Flächen ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker/ Grünland). Sie befinden sich in privatem Besitz, werden jedoch von den betreffenden Familien unmittelbar erworben..

4 Lage / Größe / Beschaffenheit des Gebietes

Gemeinde:	Markt Hahnbach
Landkreis:	Amberg-Sulzbach
Regierungsbezirk:	Oberpfalz
Region:	Region 6 – Oberpfalz-Nord

Das ca. 0,42 ha große Baugebiet (Teilflächen Fl.Nr. 61, 62 und 64)) liegt im Nord-Osten von Irlbach, im Landkreis Amberg-Oberpfalz. Es handelt sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Flächennutzungsplan auch als solche ausgewiesen sind. Im Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich, neben der Wohnbebauung im Westen, ebenfalls Äcker und Grünland. Erschlossen werden die Grundstücke über die bestehende Kreuzbergstraße, die in nord-östlicher Richtung auf den Kreuzberg verläuft.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Teilflächen:

Gemarkung Irlbach, Flurnummer 61, 62 und 64 (Teilflächen)

Städtebauliche Daten

Geltungsbereich		0,42 ha
Ausgleichsflächen	innerhalb Geltungsbereich	832 m²

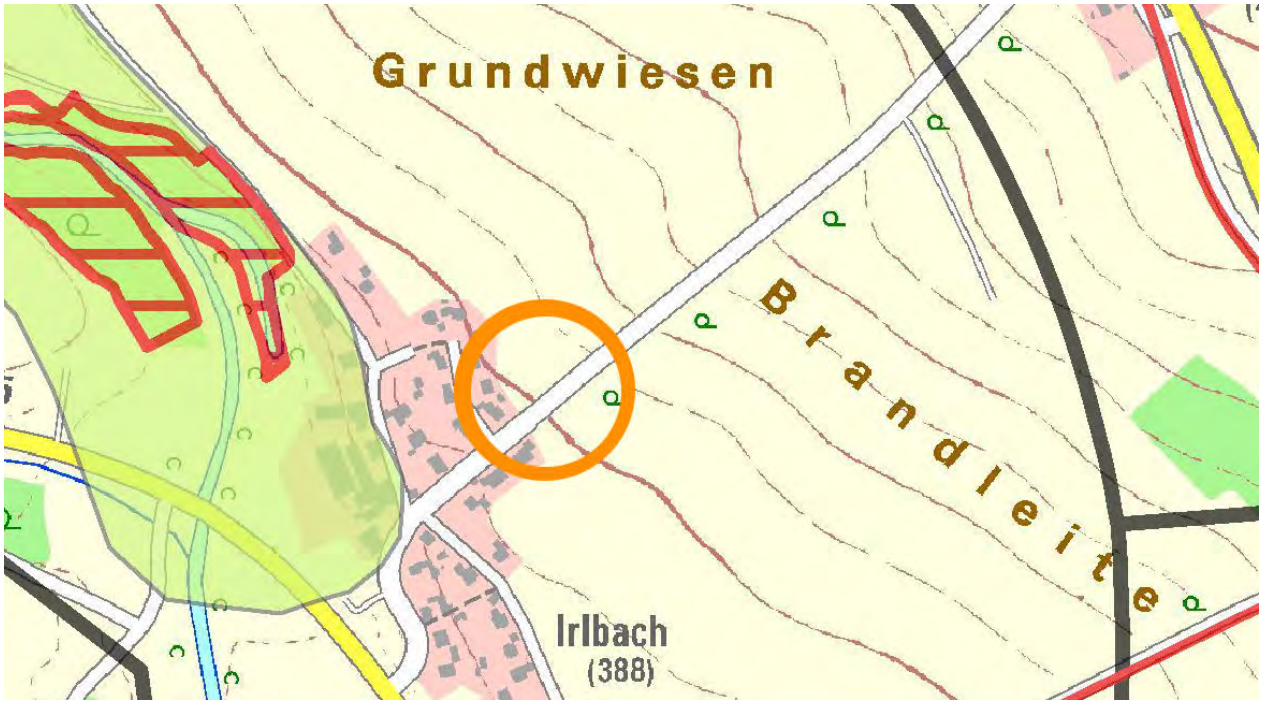

Abbildung 2: Verortung des Baugebietes in Irlbach

5 Planungsziele und Maßnahmen

5.1 Planungsziele

Das Baugebiet versorgt den Ort Irlbach mit zwei neuen, attraktiven Bauparzellen, wodurch der bestehende Bedarf an Bauland gedeckt werden kann. Dabei sind besonders die Aufnahme der derzeitigen Geländeverhältnisse und die Einbindung in die umgebende Landschaft von Bedeutung. Die Schaffung der Baugebiete am Ortsrand bedingt eine attraktive Wohnlage.

5.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung der zwei neuen Grundstücke erfolgt über die bestehende Kreuzbergstraße.

5.3 Brandschutz

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz (BayFwG) ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe. Die bestehende Löschwasserversorgung ist auch für die Errichtung der zwei weiteren Bauparzellen ausreichend.

Eine ausreichende Erschließung der geplanten Grundstücke, auch bei einem Feuerwehreinsatz, ist über die Kreuzbergstraße gewährleistet.

Ein zweiter Rettungsweg für die Gebäude ist nicht erforderlich, da bei keinem der Häuser die Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt.

5.4 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Die Schmutzwasserableitung findet über das öffentliche Kanalsystem statt. Dafür wird das Wohngebiet an die bestehende Abwasserleitung in der Kreuzbergstraße angeschlossen.

Durch einen privaten Erschließungsvertrag zwischen Bauwerbern und Gemeinde sind die Modalitäten zum Anschluss bzw. zur Erweiterung des vorhandenen Vakuumsystems geregelt.

Die Leistungsfähigkeit des Entwässerungssystems ist im Rahmen der Ausführungsplanung/ Entwässerungsplanung durch hydraulische Berechnung zu belegen.

5.5 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Adlholz-Irlbach Gruppe mit Wasser versorgt. Der Anschluss der einzelnen Parzellen ist über private Erschließungsverträge zwischen Gemeinde und Bauwerbern bereits geregelt.

Eine Erweiterung des Ortsnetzes ist nicht erforderlich, da im Straßenkörper der Kreuzbergstraße bereits eine Leitung DN 100 verlegt ist.

Hinsichtlich des notwendigen Betriebsdruckes wird auf § 4.3 bzw. 4.4 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB Wasser V) hingewiesen.

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

5.6 Wasserwirtschaft

Aufgrund der Untergrundverhältnisse können zeitweise und örtlich auftretende Hang- und Schichtenwasservorkommen nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb empfohlen, die Bauvorhaben vor Hang- und Schichtenwasser zu schützen.

Besonders Parzelle 1 kann durch abfließendes Hangwasser vom Kreuzberg beeinträchtigt werden. Der Bauwerber ist deshalb verpflichtet, entlang seiner nord-westlichen Grundstücksgrenze für entsprechende Ableiteeinrichtungen zum Schutz seines Grundstückes zu sorgen. Etwaige Schadensersatzansprüche gegen Dritte können nicht gestellt werden. Es ist deshalb vorgesehen, dass der private Schotterweg ein gegen den Hang geneigtes Querprofil aufweist. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist durch einen optimierten Einlauftrichter sicher zu stellen. (s. auch Festsetzungen durch Planzeichen). Im Bereich der Grundstücke Irlbach 36 und 38 wird durch Abrücken des Weges eine Grünfläche festgesetzt, die von den anliegenden Grundstückseigentümern zur Anlage eines zusätzlichen Walles genutzt werden kann.

Bei starken Niederschlägen und Schneeschmelze darf abfließendes Oberflächenwasser nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Veränderungen des in natürlicher Weise abfließenden Oberflächenwassers dürfen zu keiner Beeinträchtigung Dritter führen. Es wird auf die Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) vom 01.10.2008 verwiesen. Diese Verordnung sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW – veröffentlicht im AIIMBI NR. 1/2009) beschreiben die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser.

Empfehlung Regenwasserbehandlung:

Unverschmutztes Oberflächenwasser (z.B. Dachwasser) soll, soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen, nicht über das Kanalsystem abgeleitet werden, sondern ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke im eigenen Grundstück versickert werden.

Zudem wird die Anlage von Zisternen empfohlen. Die Nutzung ist in erster Linie als Brauch- bzw. Grauwasser in Haushalt und Garten vorzusehen.

5.7 Gasversorgung

Eine Versorgung der Bauparzellen mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

5.8 Strom-/Telekommunikationsversorgung

Der Anschluss erfolgt an das bestehende Leitungsnetz der e.on Bayern bzw. T-com.

Erforderliche Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.

Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Bauwerber als Verursacher übernommen werden.

Zusätzlich erforderliche Trafostationen zur Versorgung der geplanten Bauflächen sind im Einvernehmen mit dem Energieträger festzulegen.

Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel sei an dieser Stelle hingewiesen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswegen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten.

5.9 Bodendenkmalpflege

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 DschG)

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.10 Abfallwirtschaft

Für den im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Müll darf nach § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Kreuzbergstraße, ist also derart angelegt, dass die beiden Bauparzellen direkt von Müllfahrzeugen angefahren werden können.

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Amberg-Sulzbach sicher gestellt.

Auf den Grundstücken sind ausreichend Flächen für die notwendigen Abfallbehälter vorzusehen.

5.11 Energiewirtschaft

Für die Beheizung der Gebäude, die Warmwasserbereitung sowie die Stromerzeugung sollen nach Möglichkeit natürliche, erneuerbare Energiequellen genutzt werden, z.B. Solaranlagen, Wärmegewinnung aus Luft und Grundwasser, Abluft-Wärmerückgewinnung u.a.

5.12 Belastungen

Im Norden, Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Baugebiet an. Diese müssen durch die geplante Maßnahme keine Einschränkungen hinnehmen. Durch die Landwirtschaft entstehen innerhalb bestimmter Zeiten kurzfristige Belastungen durch übliche landwirtschaftliche Arbeiten, welche sich auf die angrenzenden Baugrundstücke auswirken können. Die Bauwerber werden seitens der Gemeinde bei Bauanträgen darauf aufmerksam gemacht, dass hieraus keine Entschädigungsansprüche gegenüber der Gemeinde bzw. dem Verursacher geltend gemacht werden können.

Die neuen Bauflächen grenzen an eine mittlerweile erloschene Verleihung auf Eisenerz anschließt. Hier nichtrisskundige Grubenbaue können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Beim Baugrubenaushub ist deshalb auf Anzeichen alten Bergbaues zu achten, um diese bei der Bauausführung berücksichtigen zu können. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Zu möglichen weiteren Belastungen des Baugebietes s.a. Umweltbericht.

6 Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft, Darstellung möglicher Auswirkungen

siehe Umweltbericht

6.2 Planung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der räumlichen Gliederung des Baugebietes und besonders der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Sie führen zu einer angemessenen Durchgrünung, zur Reduzierung des Versiegelungsgrades und zur Erhaltung des natürlichen Landschaftsreliefs.

Des Weiteren beinhalten sie die Vorgabe einer Ortsrandeingrünung am Ostrand des Baugebietes, der Versickerung im Baugebiet sowie einer energetisch günstigen Südausrichtung der Gebäude.

Aufgrund der vorgesehenen, geringen Bebauung des Wohngebietes mit nur zwei Einfamilienhäusern, den dazugehörigen Privatgärten sowie der Heckenpflanzungen an den Ortsrändern, sind ein geringer Versiegelungsgrad und die Durchgrünung/ Ortsrandeingrünung des Baugebietes sichergestellt. Neue Zufahrtsstraßen müssen nicht gebaut werden, der geplante Privatweg wird in Schotter ausgeführt.

Empfehlung naturnahe Gartengestaltung, Fassadenbegrünungen:

Auf den Baugrundstücken sollte aus ökologischen Gründen eine möglichst naturnahe Gartengestaltung und Gartenpflege betrieben werden, wie es beispielsweise durch die Ansaat einer (Wildblumen-) Wiese anstelle des Rasenmäher-Rasens, aber auch durch das Belassen von Wildkrautecken im Garten möglich ist. Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich wünschenswert.

Bei den zur Ortsrandeingrünung vorgesehenen Grundstücksbereichen wird die Pflanzung von heimischen Laubbäumen (als Hochstämme) in die Heckenstrukturen empfohlen. Diese Bäume sind auf ca. 4 m Höhe aufzuasten, um die Bewirtschaftung der angrenzenden Äcker nicht zu erschweren.

Organische Abfälle: Organische Abfälle aus dem Garten sollen möglichst auf dem eigenen Grundstück kompostiert und das gewonnene Humusmaterial wieder dem Kreislauf der Bodenbildung zugeführt werden. Die Anlage von Kompoststellen auf jeder Grundstücksparzelle ist deshalb ausdrücklich erwünscht.

Pflege und Instandhaltung: Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischen Düngemitteln zu verzichten. Auf die Beachtung der gültigen Pflanzenschutzgesetze wird hingewiesen.

Umwelt- und Ressourcenschutz: Es sei auf die Möglichkeit der Verwendung von Regenwasser im Haushalt, vor allem für die Toilettenspülung und die Waschmaschine, hingewiesen (Zisternen).

6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im zum Bebauungsplan gehörenden Umweltbericht abgearbeitet.

Bei der Errichtung der vorgesehenen Ausgleichsflächen (Ortsrandeingrünung) sowie bei allen sonstigen Anpflanzungen auf den Bauparzellen sind die gesetzlichen Vorgaben für Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten.

7 Begründung

Mit dem Sitzungsbeschluss vom 16.04.2012 wurde vom Marktgemeinderat die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Irlbach-Nord III“, Teilflächen der Flurnummern 61, 62 und 64, Gemarkung Irlbach, beschlossen. Parallel dazu wird die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erfolgen. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA (§4 BauNVO)) ausgewiesen.

Die anhaltend starke Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser und die nicht ausreichende Verfügbarkeit vorhandener Bauparzellen veranlasste den Markt Hahnbach, die Baulandausweisung durchzuführen.

Städtebauliche Daten:

Geltungsbereich	ca.	0,42 ha
Bauparzellen		2 Stk.
Grundstücksfläche gesamt	ca.	3.604 m²
Davon Ausgleichsfläche:	ca.	832 m²
Geltungsbereich	ca.	0,42 ha

Die Verkehrserschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über die bereits bestehende Kreuzbergstraße. Die Durchgrünung des Baugebietes wird mittels umfangreicher Strauch- und Baumpflanzungen auf den Grundstücken umgesetzt. Es wird eine Ortsrandeingrünung geben. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde in Form einer Bilanzierung laut Leitfaden des StmLU durchgeführt.

8. Impressum

Verfasser
Bebauungsplan/Grünordnung

Landschaftsarchitekt Manfred Neidl
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel.: 09661 / 10 47 – 0
Fax: 09661 / 10 47 – 8
info@Neidl.de
www.neidl.de

Auftraggeber:

Markt Hahnbach
Herbert-Falk-Str. 5
92256 Hahnbach
Tel.: 09664/ 9134-0
Fax: 09664/ 9134-34
markt@hahnbach.de
www.hahnbach.de