zu D) HINWEISE DURCH TEXT
Anlage textliche Hinweise zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Irlbach - Nord II“

Markt Hahnbach, Landkreis Amberg - Sulzbach

Entwurfsverfasser Bebauungsplan:	Ing.Büro Josef Merkl Hauptstraße 2 92256 Hahnbach Tel.: 09664/747 Fax: 09664/1043 ib_merkl@msn.com	Datum: 06. April 2006
Entwurfsverfasser Grünordnungsplan:	Landschaftsarchitekt Manfred Neidl Dolesstraße 2 92237 Sulzbach-Rosenberg Tel.: 09661/1047-0 Fax: 09661/10478	Datum: 06. April 2006

1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN:

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- BayNatG (Bayerisches Naturschutzgesetz)
- Satzung des Marktes Hahnbach

in den jeweils neuesten, rechtsverbindlichen Fassungen.

2. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES KÜNFTIGEN BAUGEBIETES:

Das Baugebiet liegt an der nördlichen Ortsgrenze der Ortschaft Irlbach, Gemeinde Hahnbach. Das Bruttobaugebiet hat eine Fläche von ca. 0,30 ha und wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Grundstücke: Fl.St.Nrn.: 34 und 61 der Gemarkung Irlbach.

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNGEN:

Städtebauliches Ziel der Planung ist, einen örtlichen Bedarf an Wohnbauland zu decken.Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauBG geändert.

4. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

Das Baugebiet wird im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 ausgewiesen.

5. ERSCHLIESSUNG:

a) Verkehr:

Die Erschließung der Parzelle 1 ist durch die vorhandene Ortsstraße Fl.Nr. 30 gewährleistet. Von dieser Ortsstraße zweigt in östliche Richtung der öffentliche Weg Fl.Nr. 29/1 ab, der über einen Privatweg zur Parzelle 2 führt.

b) Wasserversorgung:

Eine mengen- und druckmäßig ausreichende Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Adlholz-Irlbach Gruppe sichergestellt.

c) Kanal:

Bis der endgültige Schmutzwasserkanal mit Anschluß an die Kläranlage Hahnbach errichtet wird, erfolgt die Abwasserbeseitigung durch Kleinkläranlagen nach DIN 4261, bei Einfamilienhäusern mit 6 m³ Inhalt und bei Zweifamilienhäusern mit 12 m³ Inhalt. Das Niederschlagswasser wird über den bestehenden Oberflächenwasserkanal abgeleitet.

d) Oberflächenwasser

Die Grundstückseigentümer haben Schutzmaßnahmen gegen das abfließende Hangwasser zu treffen. Dritte dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden.

e) Energieversorgung:

Die Energieversorgung ist durch Hochspannungsleitungen mit Anschluss an die bestehenden Anlagen der E.ON Bayern AG gewährleistet. Der Einbau von Solaranlagen zur Warmwassererzeugung und Heizung, sowie Solarzellen (Photovoltaik zur Stromerzeugung) mit den dazu notwendigen Leitungen im Gebäude wird empfohlen.

f) Müllentsorgung:

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung des Landkreises Amberg - Sulzbach.

6 GRÜNORDNUNG:

6.1 ERFORDERNIS DER GRÜNPLANUNG

Durch das Inkrafttreten der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung, ist die Gemeinde gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Es ist nachzuweisen auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes geeignet. Zur Minimierung eines eventuellen Ausgleiches sind qualifizierte grünordnerische Maßnahmen unumgänglich.

Gegebenenfalls ist der gesamte, bzw. zusätzliche Ausgleichsbedarf (eventuell außerhalb des Baugebietes) zu ermitteln. Dieses Vorgehen ist in § 8a BnatSchG geregelt. Nach Überprüfung und Abwägung der Maßnahmen die durch den Grünordnungs- und Bebauungsplan festgesetzt sind wird sichtbar, dass die im Geltungsbereich festgesetzten Maßnahmen als Ausgleich ausreichend sind.

6.2 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

a. Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes

Das geplante Baugebiet soll, nördlich des Ortskernes entstehen. Das Gelände ist süd/west orientiert, derzeit landwirtschaftlich genutzt. Auf den Parzellen 1 und 2 befinden sich keine Gehölzbestände oder andere Biotopstrukturen.

b. Naturraum

Der Planungsbereich ist dem Naturraum „Oberpfälzisches Hügelland" zuzuordnen. In der Karte für die „Naturräumliche Feingliederung des Landkreises Amberg - Sulzbach" liegt der Planungsbereich im Naturraum „Hahnbacher Senke"

c. Geologie und Böden

Die Geologische Karte von Bayern zeigt die Flächen als Terrassenschotter des Quartär, bzw. im Altwasserbereich als Aluvialen Talboden.

d. Gewässer und Wasserhaushalt

Im westlichen Bereich des Baugebietes sind Altwässer der Vils vorhanden.

e. Potentielle natürliche Vegetation

Als potentiell natürliche Vegetation wird jener Pflanzenbewuchs bezeichnet, der sich im Laufe von Jahrhunderten, nach Aufhören des menschlichen Einflusses, einstellen würde. Nach der „Übersicht der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern" (P. Seibert, München) wäre im Planungsgebiet mit reinen Platterbse-Buchenwald mit Orchiedeenbuchenwald zu rechnen. Wichtige Baum- und Straucharten dieser natürlichen Waldgesellschaft sind:
Fagus sylvatica, Quercus robus, Sorbus torminalis, Fraxinus excelsior, Acer pseudoplatanus, Taxus baccata, sowie Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Corylus avellana, Prunus spinosa, Lonicera xylosteum, Viburnum lantana, Ligustrum vulgare, Daphne mezereumRosa arvensis und Clematis vitalba.
Hinzu kommen in der Bodenvegetation:
Lathyrus vernus, Asarum europaeum, Hepatica nobilis, Stellaria holostea, Euphorbia amygdalopides, Convallaria majalis, Carex sylvatica.

f. Reale Vegetation

Die Vegetation die heute vorgefunden wird, zeigt keine Anklänge an die oben beschriebene Pflanzengesellschaft.
Dominierend ist die landwirtschaftliche Grünlandnutzung.

6.3 BEDEUTUNG FÜR NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD

Die landwirtschaftliche Nutzung an dem leicht bis mäßig geneigten Hang entspricht der in der Region typischen Landnutzung. Diese Bewirtschaftungsform prägt das Landschaftsbild. Der Wert des Gebietes für den Naturhaushalt ist nicht groß.
Durch die Lage am Ortsrand, unterhalb des Kreuzberges im Osten wird das Landschaftsbild etwas beeinträchtigt. (Sichtbeziehung von der Staatsstraße Vilseck-Hahnbach)

6.4 AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNG

Die wesentlichen Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt gehen von der Inanspruchnahme und der damit einhergehenden Versiegelung von Boden und von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aus.
Durch die grünordnerischen Festsetzungen sollen diese Auswirkungen in Verbindung mit weiteren Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Durch die Einschränkung auf ein reines Wohngebiet mit GRZ < 0,30 wird eine untypische Bebauung vermieden. Die Vermeidung von größeren versiegelten Flächen wird im Bereich der Stellplätze und Garagenzufahrten festgesetzt. Durch die Lage am Rand der Ortschaft wird das Landschaftsbild belastet. Der Ortsrand ist durch Hecken und Streuobstwiesen „grün" auszuführen.

6.5 PLANUNGSZIELE

Das Hauptaugenmerk der Grünplanung liegt auf der Schaffung eines kräftigen Grüngürtels am neuen Ortsrand und der Schaffung eines fließenden Überganges zur Landschaft hin und der Schaffung eines naturnahen Überganges zur Vilsaue hin. Durch die Artenauswahl bei den Gehölzen, die sich an der potentiellen natürlichen Vegetation und robusten Kulturobstsorten orientiert, sollen heimische Artengesellschaften gefördert werden. Sie erweisen sich in der Regel als resistent gegen störende Einflüsse und sind gegenüber fremdländischen Arten für die heimische Tier- und Pflanzenwelt in einem gewissen Umfang von Nutzen. Sie sind ferner das geeignete Mittel, neue Siedlungsgebiete in das Landschaftsbild einzupassen. Die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Bebauung und Flächenversiegelung, sollen durch die Festsetzungen der Grünordnungsplanung kompensiert werden. Die Grüngestaltung außerhalb der Bauparzellen ist in der Summe der geplanten Maßnahmen geeignet die nachteiligen Auswirkungen der Bebauung auszugleichen bzw. zu minimieren. Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes werden damit nicht notwendig.

6.7 AUSGLEICHSFLÄCHEN INNERHALB DES BAUGEBIETES

Bauparzelle 1	1262 m² (gesamt: 1640 m²)
Ausgleichsbedarf bei Faktor 0,3:	378 m²

(Geringe GRZ mit 0,3; Landwirtschaftliche Nutzung auf den Baulandflächen)

Bauparzelle 2	1039 m² (1395 m² gesamt)
Erschließung	150 m²
Ausgleichsbedarf bei Faktor 0,3	356 m²

(Geringe GRZ mit 0,3; Landwirtschaftliche Nutzung auf den Baulandflächen)

6.8 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN FÜR DIE GRÜNORDNUNG

a) Schutz des Oberbodens

Oberboden, der bei Erdarbeiten ausgehoben wird, ist sachgemäß zu handhaben und vor Vernichtung zu schützen.

b) Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern sind die Art. 47-52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABBGB) zu beachten.

c) Beläge für Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und Garagenzufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

d) Allgemeine Hinweise zur Gestaltung der Baugrundstücke

Einschließlich der bereits vorher ausgeführten Festsetzungen und Empfehlungen sollten sich die künftigen Baubewerber noch an folgende Leitfäden orientieren:

- Mit Rücksicht auf die Oberpfälzer Landschaft sollten die Baukörper hochrechteckige Grundrisse ohne wesentliche Vor- und Rücksprünge aufweisen (Energieeinsparung). Die Fassaden sollten als sogenannte Lochfassaden (= hochrechteckige Einzelbefensterung) ausgebildet werden.
- Anbauten ordnen sich dem Hauptgebäude unter.
- Verwendung von Baustoffen (z.B. Ziegel-Mauerwerk, Holz für Fenster und Türen, Tonziegel, Putz, Glas), deren Herstellung, Benutzung und Entsorgung ökologisch unbedenklich ist.

e) Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung der Grundstücksflächen, insbesondere der Grundstückszufahrten und Gehwege, sowie Stellplätze ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Als Möglichkeiten bieten sich wasserdurchlässige Beläge wie:

- Beton- und Natursteinpflaster mit großen, splittverfüllten Fugen.
- Rasenpflaster (Beton- oder Natursteinpflaster mit begrünten Fugen von 2 - 4 cm Breite)
- wassergebundene Decken.
- Schotterrasenflächen.

Bei einer Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken, ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung mit den hierzu ergangenen technischen Regeln zu beachten.

ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN FÜR DIE GRÜNORDNUNG

a) Schutz des Oberbodens

Oberboden, der bei Erdarbeiten ausgehoben wird, ist sachgemäß zu handhaben und vor Vernichtung zu schützen.

b) Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern sind die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) zu beachten.

c) Beläge für Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und Garagenzufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

d) Allgemeine Hinweise zur Gestaltung der Baugrundstücke

Einschließlich der bereits vorher ausgeführten Festsetzungen und Empfehlungen sollten sich die künftigen Baubewerber noch an folgende Leitfäden orientieren:

- Mit Rücksicht auf die Oberpfälzer Landschaft sollten die Baukörper hochrechteckige Grundrisse ohne wesentliche Vor- und Rücksprünge aufweisen (Energieeinsparung). Die Fassaden sollten als sogenannte Lochfassaden (= hochrechteckige Einzelbefensterung) ausgebildet werden.

- Anbauten ordnen sich dem Hauptgebäude unter.

- Verwendung von Baustoffen (z.B. Ziegel-Mauerwerk, Holz für Fenster und Türen, Tonziegel, Putz, Glas), deren Herstellung, Benutzung und Entsorgung ökologisch unbedenklich ist.

e) Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung der Grundstücksflächen, insbesondere der Grundstückszufahrten und Gehwege, sowie Stellplätze ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Als Möglichkeiten bieten sich wasserdurchlässige Beläge wie:

- Beton- und Natursteinpflaster mit großen, splittverfüllten Fugen.

- Rasenpflaster (Beton- oder Natursteinpflaster mit begrünten Fugen von 2 - 4 cm Breite) .

- wassergebundene Decken.

- Schotterrasenflächen.

Bei einer Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken, ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung mit den hierzu ergangenen technischen Regeln zu beachten.

7. SONSTIGES:

a) Befreiungen

Von Festsetzungen werden Befreiungen nur mit Zustimmung des Marktes Hahnbach vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind. In diesem Fall ist dann ein normales, baurechtliches Verfahren erforderlich, die Genehmigungsfreistellung entfällt.

b) Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen

Die an das Baugebiet angrenzenden Flächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Das betrifft auch die Ausbringung von Gülle und Jauche.

c) Außenwerbung

Werbeeinrichtungen sind nach Art. 63 Abs. 1 Nr.11 BayBO zulässig.

d) 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 und dem Bauamt der Gemeinde Hahnbach festgelegt.

8. FLÄCHENBERECHNUNG:

Bruttobaugebiet	**3.035**	**qm**	**=**	**0.30 ha**
Private Ortsrandeingrünung als Ausgleichsfläche	734	qm		
Private Grundstücksfläche	**3.035**	**qm**	**=**	**0,30 ha**

Private Grundstücksgrößen :

Parzelle 1	ca.	1.640	m²
Parzelle 2	ca.	1.395	m²
Gesamt	**ca.**	**3.035**	**m²**

Die Planung des Bebauungsplanes:

Hahnbach, im April 2006

Ingenieurbüro Josef Merkl
Hauptstraße 2
92256 Hahnbach