zu D) HINWEISE DURCH TEXT
Anlage textliche Hinweise zum Bebauungsplan

„MIMBACH - SÜD“

Markt Hahnbach, Landkreis Amberg - Sulzbach

Entwurfsverfasser Bebauungsplanung:	Ing.Büro Josef Merkl Hauptstraße 2 92256 Hahnbach Tel.: 09664/747 Fax: 09664/1043 ib_merkl@msn.com	Datum: 18. November 2004
Entwurfsverfasser Grünordnungsplanung:	Landschaftsarchitekt Manfred Neidl Dolesstraße 2 92237 Sulzbach-Rosenberg Tel.: 09661/1047-0 Fax: 09661/1047-8 Neidl.M@t-online.de	Datum: 18. November 2004

1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN:

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

2. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES KÜNFTIGEN BAUGEBIETES:

Das Baugebiet liegt mit einer leichten Hanglage (Südwesthang) an der südlichen Ortsgrenze der Ortschaft Mimbach, Gemeinde Hahnbach. Das Bruttobaugebiet hat eine Fläche von ca. 2,40 ha. und wird zum Teil noch landwirtschaftlich genutzt. Die Parzellen 1, 6, 9,10,11,13,14,15,16,17 und 18 sind bereits bebaut. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Grundstücke: Fl.St.Nrn.: 47/1, 47/2, 47/3, 47/4, 47/5, 48 TlFl, 588/1 TlFl., 594 TlFl., 594/1, 595 TlFl., 598TlFl., 598/1, 599/3, 624 TlFl., 625, 627 TlFl., 628 TlFl., 629 TlFl., 629/1, 630 TlFl. der Gemarkung Mimbach. Der Geltungsbereich des Ausgleichsbebauungsplanes umfasst das Grundstück Fl.Nr. 711, Gemarkung Mimbach.

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNGEN:

Städtebauliches Ziel der Planung ist, die bisher bestehende Splittersiedlung im Außenbereich im Süden der Ortschaft Mimbach sinnvoll abzurunden, eine landschaftliche Einbindung in die Talaue des Gebenbaches zu erreichen und künftig eine klare Abgrenzung zum Außenbereich zu schaffen. Das Aufstellungsverfahren wird nach dem BauGB durchgeführt.
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 ist im Wesentlichen durch die bestehende Ortsstraße gewährleistet. Im Süden des Bebauungsplans ist ein Wendehammer geplant. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen (Fl.St.Nrn. 629, 630) werden durch einen 3,00 m breiten privaten landwirtschaftlichen Weg zwischen den Parzellen 4 und 5 zugängig gemacht. Im Osten verläuft zwischen den Parzellen 12,13 und 14,15 ein bestehender öffentlicher Feld- und Waldweg. Nördlich der Parzelle 10 und südlich der Parzellen 11 und 13 ist ein bestehender Privatweg vorhanden.

b) Wasserversorgung:

Eine mengen- und druckmäßig ausreichende Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Mimbacher Gruppe sichergestellt. Die bestehende Hauptleitung, die durch die Parzellen 3, 4, 5, 7 und 8 verläuft, wird auf die öffentliche Verkehrsfläche umgelegt.

c) Kanal:

Bis die Ortschaft an die geplante Druckleitung, die von Mimbach über Ursulapoppenricht zur Kläranlage Hahnbach führt, angeschlossen wird, kann die Abwasserbeseitigung übergangsweise mit Kleinkläranlagen ohne biologischer Stufe nach DIN 4261 erfolgen. Bei Einfamilienhäusern mit 6 m³ Inhalt und bei Zweifamilienhäusern mit 12 m³ Inhalt. Die Ableitung des vorgeklärtem Abwassers und des Oberflächenwassers erfolgt über den bestehenden Oberflächenwasserkanal DN 300 und einen offenen Entwässerungsgraben (Fl.St.Nrn. 630) in den Gebenbach. Dem Markt Hahnbach ist die widerrufliche beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis zum Einleiten von gesammeltem und vorgeklärtem Abwasser in den Gebenbach, in den Silbergraben und in einen Entwässerungsgraben zum Gebenbach bis zum 31.12.2007 erteilt. Der Einbau von Regenwasserzisternen wird empfohlen.

d) 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.

e) 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, sind externe Ausgleichsflächen notwendig.

6.2 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

a) Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes (s. Punkt 2)

Das Baugebiet liegt mit einer leichten Hanglage (Südwesthang) an der südlichen Ortsgrenze der Ortschaft Mimbach, Gemeinde Hahnbach. Die Parzellen 1, 6, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16,17 und 18 sind bereits bebaut, landwirtschaftliche Nutzung findet zur Zeit noch auf den zukünftigen Parzellen 2, 3, 4, 5, 7, 8 statt, auf der geplanten Parzelle 12 stockt naturnaher Wald.

b) Naturraum

Der Planungsbereich befindet sich im Naturraum "Oberpfälzisches Hügelland". Nach der naturräumlichen Feingliederung liegt das Bebauungsplangebiet am Rande des Naturraums "Hahnbacher Senke" übergehend in den Naturraum "Voralb" im Osten der Fläche.

c) Geologie und Böden

Die Geologische Karte von Bayern zeigt das Planungsgebiet im Übergangsbereich der Feuerlettenhänge des Höhenzuges vom Mausberg nach Süden mit den alluvialen Ablagerungen des Gebenbachtales.

d) Gewässer und Wasserhaushalt

Im äußersten Nordosten des Gebietes grenzt ein Zulaufgraben des Gebenbaches an den Geltungsbereich des Planungsgebietes. Im Bereich des Baugebietes selbst sind keine oberirdischen Gewässer 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 Reinem Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald zu rechnen. Wichtige Baum- und Straucharten dieser natürlichen Waldgesellschaft sind: Quercus robur, Quercus petraea, Carpinus betulus, Tilia cordata, Fagus sylvatica, Sorbus torminalis, Fraxinus excelsior, Acer campestre, Prunus avium sowie Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Corylus avellana, Prunus spinosa, Lonicera xylosteum, Viburnum lantana, Ligustrum vulgare, Rosa arvensis und Clematis vitalba.
Hinzu kommen in der Bodenvegetation:
Galium sylvaticum, Stellaria holostea, Lamium galeobdolon, Asarum europaeum, Lathyrus vernus, Convallaria majalis, Carex montana u.a.

f) Reale Vegetation

Die heute vorgefundene Vegetation zeigt – mit Ausnahme des Laubwaldes auf der geplanten Parzelle 12 - keine Anklänge an die oben beschriebene Pflanzengesellschaft.
Dominierend ist die Nutzung als Gartenland (auf bereits bebauten Grundstücken) und landwirtschaftliche Grünlandnutzung im westlichen Teil des Gebietes.

6.3. BEDEUTUNG FÜR NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD

Die landwirtschaftliche Nutzung im westlichen Gebietsteil in der Ebene des Gebenbachtales und der Waldbestand an den Hängen entspricht der in der Region typischen Landnutzung. Diese Bewirtschaftungsformen prägen das Landschaftsbild. Der Wert des bewaldeten Teilgebietes für den Naturhaushalt ist erheblich. Durch die Lage am Ortsrand und zwischen verschiedenen Bebauungsteilen ist die optische Fernwirkung nicht erheblich gestört.

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 minimiert werden. Hierbei spielt die Ortsrandeingrünung im Westen und Süden eine wesentliche Rolle. Nicht zu kompensierende Eingriffe werden außerhalb des Gebietes ausgeglichen (s. 6.6. Eingriffsermittlung). Durch die Einschränkung auf ein allgemeines Wohngebiet mit GRZ < 0,35 wird eine untypische Bebauung vermieden. Die Vermeidung von größeren versiegelten Flächen im Bereich der Stellplätze und Garagenzufahrten wird festgesetzt. Durch die Lage am Rand der Ortschaft, bzw. zum Teil innerhalb des Ortes, wird das Landschaftsbild nicht stärker belastet.

6.5. PLANUNGSZIELE

Das Hauptaugenmerk der Grünplanung liegt auf der Einbindung ins Orts- und Landschaftsbild und der Vermeidung von Flächenversiegelung. In Verbindung mit den privaten Grünflächen, meist an den Grundstücksrändern, soll sich ein kleinteiliges Landschaftsbild ergeben, das dem Charakter der Umgebung entspricht. Durch die Artenauswahl bei den Gehölzern, die sich, wo es möglich und sinnvoll ist, an der potentiellen natürlichen Vegetation und robusten Kulturobstsorten orientiert, sollen heimische Artengesellschaften gefördert werden. Sie erweisen sich in der Regel als resistenter 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 möglichst kompensiert werden. Die Grüngestaltung ist in der Summe der geplanten Maßnahmen geeignet, die nachteiligen Auswirkungen der Bebauung zu minimieren. Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes werden - v.a. auf Grund des Eingriffes in den naturnahen Wald - dennoch notwendig. Die Bepflanzung im Baugebiet hat nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erfolgen. Entlang der südlichen und westlichen Grenze des Baugebietes ist ein mindestens zweireihig gepflanzter Grüngürtel aus heimischen Gehölzen vorgesehen. Um eine Verkrautung und Verschattung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verhindern, wird laut Art. 47 ff AGBGB festgesetzt, dass im Grenzabstand bis 3,0 m ein Grünstreifen nur mit einer maximalen Pflanzhöhe von 2,0 m errichtet werden darf. Vorgärten sind als Grünflächen oder unter Verwendung einheimischer, standortgerechter Groß- und Kleinbäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

6.6. EINGRIFFSERMITTLUNG/AUSGLEICHSMASSNAHMEN

a) Grundlagen:

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist seit 1.1.2002 in Kraft – und ist bei der Ausweisung von Bauland anzuwenden.

Die "Bekanntmachung der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)" vom 05. September 2001 sieht u.a. auch für Bebauungspläne eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vor. Dabei hat der Gesetzgeber für die Aufstellung von Bebauungsplänen Schwellenwerte festgelegt. So ist für städtebauliche Vorhaben von über 100.000 m² Grundfläche (GF) generell eine UVP erforderlich, während für Vorhaben zwischen 20.000 m² und 100.000 m2 Grundfläche (GF) in der Regel lediglich eine sogenannte "allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Einzelfallprüfung)" erforderlich ist. Bei den wesentlichen in der UVP zur prüfenden Auswirkungen eines städtebaulichen Vorhabens handelt es sich um Auswirkungen auf das
Schutzgut Mensch
Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft
Schutzgut Boden
Schutzgut Luft
Schutzgut Klima
und das Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich bei einer Grundfläche (GF) von ca. 24 000 m² um ein Vorhaben, bei der eine UVP nach Einzelfallprüfung vorgenommen werden kann.

Neben den in anderen Ziffern der vorliegenden Begründung enthaltenen Ausführungen zu dieser Thematik wie z.B. Lage und Beschaffenheit des Baugebietes, Erfordernis der Planaufstellung, Hinweise zur Planung, Größe der Planungsfläche, Erschließung sowie Ver- und Entsorgung der Planungsfläche können zu den o.a. Schutzgütern folgende Aussagen getroffen werden:

Schutzgut Mensch: Bei der Ausweisung von Baugebieten an bestehenden Ortsbereiche ist in der Regel immer eine Auswirkung auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben. Im konkreten Fall ist dies wegen der Lage am Ortsrand und dem geringen Umfang der Neubebauung nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, Schutzgut Boden, Schutzgut Luft, Schutzgut Klima: Die Behandlung dieser Kriterien erfolgt inhaltlich in der Anwendung der Eingriffsregelung analog des Leitfadens des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Schutzgut Kultur und Sachgüter: Eine Beeinträchtigung geschützter Denkmäler und sonstiger schützenswerter Objekte ist nicht zu erwarten. Archäologische Funde, bzw. Befunde, die bei Erdarbeiten zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, anzuzeigen.

b) Eingriffsermittlung:

Die Ermittlung der notwendigen Ausgleichsflächen erfolgt nach dem Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung".

Bestand:
Bei den betroffenen Flurstücken 628, 629 und 630 besteht Intensivgrünland, hinsichtlich der o.g. Schutzgüter ist die Versiegelung des Bodens und die Auswirkung auf das Landschaftsbild relevant. Die Baufläche ist somit als Gebiet mit geringer Bedeutung zu bewerten (Kategorie I). Beim im Bebauungsplan mit 12 bezeichneten Grundstück besteht naturnah aufgebauter Wald mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten. Diese Fläche fällt damit in die Kategorie III, "Gebiet hoher Bedeutung".

c) Ausgleichsermittlung:

Bedingt durch die niedrige bis mittlere Versiegelung bzw. durch einen Nutzungsgrad einer festgesetzten GRZ von unter 0,35 ist die Baulandfläche hinsichtlich der Eingriffsschwere dem Typ B zuzuordnen.

d) Kompensationsfaktor:

Grundstücke 2, 3, 4, 5, 7, 8:
Laut Leitfaden des StmLU ist für Flächen der Kategorie I (hinsichtlich des Bestandes) und des Typ B (hinsichtlich des Nutzungsgrades) ein Kompensationsfaktor von 0,2 - 0,5 festgelegt worden. Bei Abwägung der Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter kann von einer jeweils niedrigen bis mittleren Eingriffsschwere ausgegangen werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:
Durch die derzeit intensive Nutzung der Flächen ist ein geringer Kompensationsfaktor hinsichtlich Pflanzen und der Bewertung von Flora und Fauna angemessen.

Schutzgut Landschaft:
Das Landschaftsbild wird von der bestehenden Bebauung und der Lage am Ortsrand und Hangfuß mit großer Fernwirkung bestimmt. Die vorgesehenen Festsetzungen am Siedlungsrand und an den Straßenräumen sichern aber eine hochwertige Ortsrandeingrünung und Durchgrünung.

Schutzgut Boden:
Verbote hinsichtlich der Flächenvollversiegelung von Einfahrten, durchlässige Beläge und der Hinweis auf Regenwassernutzung sollen die Negativeneinwirkungen der Bebauung mindern.

Schutzgut Luft/Klima:
Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen im Zuge der Festsetzungen und des Ausgleichs sind klimafördernd und dienen auch dem Landschaftsbild.

Bei Abwägung der verschiedenen Einflüsse der Bebauung auf die diversen Schutzgüter und der vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen wird ein Kompensationsfaktor im unteren Bereich (der vorzusehenden 0,2 – 0,5) mit 0,2 als angemessen betrachtet.

Grundstück 12:
Hier ist lt. Leitfaden für Flächen der Kategorie III und des Typ B ein Kompensationsfaktor von 1,0 – (3,0) festgelegt worden. Bei Abwägung der Eingriffe muss man hier von einer hohen Eingriffsschwere sprechen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:
Der hohe Ansatz der Eingriffsschwere ergibt sich in hohem Maße durch die Auswirkungen auf dieses Schutzgut. Der bestehende naturnahe Wald ist als ökologisch sehr hochwertig anzusprechen. Er steht in engem Austausch mit dem angrenzenden größeren Waldgebiet. Aufgrund seiner Struktur- und Artenzusammensetzung mit zahlreichen Lebensraumnischen ist er für wildlebende Tier- und Pflanzenarten von hoher Bedeutung und ein nicht wiederherstellbarer Biotoptyp.

Schutzgut Landschaft:
Das Landschaftsbild verändert sich mit Zurückdrängung des bisherigen Waldrandes nach Rodung der Parzelle nachhaltig zum Negativen.

Schutzgut Boden:
Die positiven Wirkungen des Waldes in Bezug auf Boden- und Grundwasserschutz sind nach Rodung und Bebauung verloren.

Schutzgut Luft/Klima:
Gleiches gilt für die Leistungen des Waldes hinsichtlich Luftreinhaltung und Kleinklima.

Nach Abwägung der verschiedenen Einflüsse der Bebauung auf die diversen Schutzgüter und der vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen, muss ein Kompensationsfaktor im oberen Bereich (der vorzusehenden 1,0 – 3,0) mit 3,0 gewählt werden.

e) Ausgleichsflächenermittlung:

Flächenansätze lt. Bebauungsplan M 1:1000

Grundstücke 2, 3, 4, 5, 7, 8: (805 + 805 +785 +1290 + 990 + 995 m²)

Bestand:
Intensivgrünland 5.670 m²
Gewählter Kompensationsfaktor nach Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung":
Ackerflächen, Intensivgrünland 0,2
(Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung Typ B; GRZ< 0.35)
Ausgleichsberechnung nach Flächenansatz und Kompensationsfaktor:
Ackerflächen, Intensivgrünland 0,2 x 5.570 m² = 1.134 m²
Ausgleich erfolgt auf der im Besitz des Marktes Hahnbach befindlichen Ausgleichsfläche Fl.Nr. 315, Gemarkung Süß.

Grundstück 12: (1.060 m²)

Bestand:
Wald, naturnah 1.060 m²
Gewählter Kompensationsfaktor nach Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung":
Wald, naturnah 3,0
(Kategorie III, Gebiet hoher Bedeutung Typ B; GRZ< 0.35)
Ausgleichsberechnung nach Flächenansatz und Kompensationsfaktor:
Wald, naturnah 3,0 x 1.060 m² = 3.180 m²

Ausgleichsfläche 1:

Für die teilweise im Plangebiet liegenden Fl.-Nr. 628, 629 und 630 (Grundstücke 2, 3, 4, 5, 7, 8) wird nach den Vorgaben des "Leitfadens" ein Faktor von 0,2 ermittelt. Damit sind lt. obiger Berechnung 1.134 m² Ausgleichsfläche nachzuweisen.
Als Ausgleichsfläche wird ein entsprechender Anteil der im Rahmen des Ökokontos vorgehaltenen Fläche in Süß, Fl.Nr. 315, Gemarkung Süß, mit den Maßnahmen am Kainzbach aufgewertet.

Ausgleichsfläche 2:

Für den auf Grundstück 12 zu rodenden naturnahen Wald wird nach den Vorgaben des "Leitfadens" ein Faktor von 3 ermittelt. Damit sind lt. obiger Berechnung 2.460 m² Ausgleichsfläche nachzuweisen.
Als Ausgleichsfläche wird ein Anteil von 2.460 m² von insgesamt ca. 29.170 m² der Fl.-Nr. 711 der Gemarkung Mimbach ausgewiesen.
Das Grundstück befindet sich im Besitz des Bauwerbers von Parzelle 12.
Die Kosten dieser Ausgleichsmaßnahmen trägt der private Bauwerber. Die Durchführung regelt ein städtebaulicher Vertrag mit dem Markt Hahnbach.

Ausgleichsmaßnahme 1:

s. Pflege- und Entwicklungsplan Fl.Nr. 315 Gemarkung Süß, Markt Hahnbach.

Ausgleichsmaßnahme 2:

Ausgleich erfolgt auf dem insgesamt ca. 29.170 m² großen privaten Waldgrundstück Fl.Nr. 711, Gemarkung Mimbach, des Bauwerbers durch "Umbau" des vorhandenen, nicht standortgemäßen Fichtenwaldes in artenreichen Mischwald. Der Umbau erfolgt durch inselartige Rodungen der Fichten und Freistellung entsprechender Flächen und nachfolgender Förderung des natürlichen Anfluges durch entsprechende Maßnahmen (Bodenlockerung etc.) sowie Umzäunung zum Schutz gegen Wildverbiss. Des weiteren werden an festzulegenden Stellen einzelne Fichten zur Steigerung der Bodenbelichtung und Förderung der Krautschicht entnommen, sowie in anderen Bereichen nach Rodung des Bestandes entsprechende Laubholzarten durch Pflanzung (mit Wildschutzzaun) eingebracht. Ziel der Maßnahmen ist es, langfristig den Laubholzbestand auf ca. 2/3 zu erhöhen.

Ausgleichszeitraum:

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme wird bei Beginn der Erschließung zu Lasten des Erschließungsträgers (Maßnahme 1) fällig.
Die Ausgleichsmaßnahme 2 ist vor Erteilung der Baugenehmigung des privaten Bauwerbers durchzuführen.

6.7. 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 ist das Bayer. Ausführungsgesetz zum BGB Art. 47-52 zu beachten.

c) Beläge für Parkplätze

Stellplätze und Garagenzufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

d) Zäune

Zäune dürfen eine Höhe von 115 cm nicht überschreiten und nicht auffallend gestrichen sein. Mauern oder anderweitige geschlossene Einfriedungen sowie Sockelausbildungen sind nur zu öffentlichen Verkehrsflächen hin zulässig. Metall- oder Kunststoffzäune sind nicht zulässig. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen.

e) Stützmauern

Notwendige Stützmauern dürfen nicht höher als 1 m sein und sind mindestens 80 cm vor der Grundstücksgrenze zu errichten und durch Bepflanzung ins Gelände einzubinden.

f) Bepflanzung

Pflanzung eines Obstbaumes oder eines heimischen Laubbaumes nach der Liste gem. der Festsetzung durch Text pro 250 m² Grundstücksfläche ein Baum.

d) Verbindliche Festsetzungen

Die Baugrundstücke sind einzuzäunen.

e) 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 (Ziegel-Mauerwerk, Holz für Fenster und Türen, Tonziegel, Putz, Glas), deren Herstellung, Benutzung und Entsorgung ökologisch unbedenklich ist.

- Ortstypische, knappe Detailausbildung an Traufe und Ortgang mit Putzanschluss an Ziegel, keine Ortgangverblechung.

f) 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.

g) Grundwasser

Bei entsprechend hoher Wasserführung im Gebenbach muss im Baugebiet mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden.

j) Auffüllungen

Auffüllungen im Talraum der Parzellen 2, 3, 4, 5, 7 und 8 sind nicht zulässig

k) Drainagen

Der südliche Teil des Baugebietes ist drainiert. Bei einer Bebauung ist die Funktion der verbleibenden Drainagen sicherzustellen.

Bei einer Versickerung des Niederschlagswasers 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. Aufgrund der klaren Vorgaben im Bebauungsplan sollte diese aber nur bei nachvollziehbaren Härtefällen in Anspruch genommen werden.

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.

8. FLÄCHENBERECHNUNG:

Bruttobaugebiet	24.010 qm	=	**2,40 ha**
Verkehrsflächen für innere Erschließung			
Öffentliche Straßen einschließlich Wendehammer	1.370 qm		
Öffentliche Feld- und Waldwege	550 qm		
Private landwirtschaftliche Wege	165 qm		
Privatwege	215 qm		
Öffentliche Grünflächen	755 qm		
Nettobauland	20.955 qm	=	**2,10 ha**

Grundstücksgrößen :

Parzelle 1	ca.	1.590	m²
Parzelle 2	ca.	805	m²
Parzelle 3	ca.	805	m²
Parzelle 4	ca.	785	m²
Parzelle 5	ca.	1.290	m²
Parzelle 6	ca.	735	m²
Parzelle 7	ca.	990	m²
Parzelle 8	ca.	995	m²
Parzelle 9	ca.	1.370	m²
Parzelle 10	ca.	1.235	m²
Parzelle 11	ca.	635	m²
Parzelle 12	ca.	1.060	m²
Parzelle 13	ca.	1.125	m²
Parzelle 14	ca.	1.610	m²
Parzelle 15	ca.	1.140	m²
Parzelle 16	ca.	1.360	m²
Parzelle 17	ca.	1.150	m²
Parzelle 18	ca.	2.275	m²
Gesamt	**ca.**	**20.955**	**m²**

Die Planung:

Hahnbach, den 18. November 2004

Ing.Büro J. Merkl
Hauptstraße 2
92256 Hahnbach