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

„MÜLLES - SÜD“

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: 27. Juni 2005
Entwurfsverfasser Grünordnungsplan:	Landschaftsarchitekt Manfred Neidl Dolesstraße 2 92237 Sulzbach-Rosenberg Tel.: 09661/1047-0 Fax: 09661/10478	Datum: 27. Juni 2005

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 an der südlichen Ortsgrenze der Ortschaft Mülles, Gemeinde Hahnbach. Das Bruttobaugebiet hat eine Fläche von ca. 0,29 ha. und wird noch landwirtschaftlich genutzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt Teile des Grundstücks Fl.St.Nrn.1338 der Gemarkung Adlholz.

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNGEN:

Städtebauliches Ziel der Planung ist, einen örtlichen Bedarf nach Wohnbauland zu decken, eine landwirtschaftliche Einbindung in den Talbereich des Kainzbaches zu erreichen und somit 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 BauGB 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 durch die vorhandene öffentliche Kreisstraße AS 25 und die vorhandene öffentliche Gemeindeverbindungsstraße Mülles - Frohnhof gewährleistet.
Eine neue Erschließung ist somit nicht erforderlich.

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keinerlei Entschädigungsansprüche wegen Lärm und andersartiger Immissionseinwirkungen im Zusammenhang mit der Kreisstraße geltend gemacht werden.

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 im Zuge der Kanalisierung der Schiene Mülles - Adlholz errichtet wird, erfolgt die Abwasserbeseitigung durch Kleinkläranlagen mit biologischer Stufe nach DIN 4261, bei Einfamilienhäusern mit 6 m³ Inhalt und bei Zweifamilienhäusern mit 12 m³ Inhalt. Auf eine biologische Stufe kann verzichtet werden, wenn der Anschluss an eine zentrale Kläranlage innerhalb der nächsten sieben Jahre erfolgt .
Zur Entwässerung des Baugebietes ist als Übergangslösung die Errichtung eines provisorischen Mischwasserkanals mit Einleitung in einen Regenklärteich vorgesehen. Dessen Überlauf in den Kainzbach abgeleitet wird. Bei einer Einleitung des über Kleinkläranlagen gereinigten häuslichen Abwassers bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Ableitung von unverschmutztem Regenwasser über den geplanten Regenklärteich unterliegt voraussichtlich dem Gemeingebrauch, hierzu sind die Anforderungen aus den Technischen Regeln zum Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) zu beachten.

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:

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 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 im Mittel nicht höher als 1,50 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.

g) 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.

h) 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.

8. FLÄCHENBERECHNUNG:

Bruttobaugebiet	2.915	qm	=	**0,29 ha**
Private Ortsrandeingrünung als Ausgleichsfläche	60	qm		
Streuobstwiesen als Ausgleichsfläche	525	qm		
Zufahrt für landwirtschftliche Flächen	115	qm		
Fläche für Regenklärteich	200	qm		
Öffentliche Fläche für geplantes Pumpwerk	205	qm		
Private Grundstücksfläche	1.815	qm	=	**0,18 ha**

Private Grundstücksgrößen :

Parzelle 1	ca.	910	m²
Parzelle 2	ca.	905	m²
Gesamt ca.		**1.815**	**m²**

Die Planung :

Hahnbach, im Juni 2005

Ingenieurbüro Josef Merkl
Hauptstraße 2
92256 Hahnbach