BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Ö L H O F -

MARKT HAHNBACH,

LANDKREIS AMBERG-SULZBACH

in der Fassung vom 22.11.1991

A) ALLGEMEINES:

1. Planungsrechtliche Voraussetzung:

Der neuaufzustellende Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungs-/Landschaftsplan entwickelt. Die südlichen 2 Parzellen sind noch nicht enthalten. Dazu wird nach § 8, Abs. 3 BauGB das bestehende MD-Gebiet um diese Fläche im Zuge einer zur Bebauungsplanaufstellung parallelen Flächennutzungs-/Landschaftsplanänderung erweitert.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit:

Das ca. 1 ha große Gebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Ölhof. Insgesamt enthält es 8 Bauparzellen, von denen im nordöstlichen Bereich bereits 4 bebaut sind. Es handelt sich um eine leichte Hanglage nach Südwesten.

3. Erschließung:

a) Verkehr:
Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über den Atzmannrichter Weg von Adlholz her, im südlichen Bereich erfolgt eine Platzbildung in Form eines Rondells, der nördliche Bereich wird durch eine runde Wendeplatte erschlossen. Die neue Straße von 4,75 m Breite wird beidseitig von 1 m breiten Grünstreifen begleitet.

b) Strom, Wasser, Abwasser:
- Erdverkabelung durch OBAG
- Wasserversorgung durch den Zweckverband Adelholz-Irlbach-Gruppe
- Abwasserbeseitigung durch 3-Kammer-Ausfaulgruben mit nachgeschalteten Abwasserteich außerhalb des Baugebietes. Dabei ist pro Anwesen eine Wasserfläche von mind. 80,00 m^2 erforderlich. Eine Gesamtlösung für Ölhof ist anzustreben.

4. Rechtsgrundlagen:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBR. I. S. 132).

Bayerische Bauordnung in der Fassung vom 01. Juli 1991.
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253, in-kraftgetreten am 01.07.1987).

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

(§ 9, BauGB, Art. 91 BayBO)
Einschließlich den Festsetzungen im Bebauungsplan gelten folgende Festsetzungen:

1. Nutzungsart:

   Das Baugebiet ist Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 der BauNVO in offener Bauweise mit GRZ 0,4 (Grundflächenzahl) und GFZ 0,6 (Geschoßflächenzahl).

2. Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet. Die Bebauung muß sich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bewegen.

3. Garagen im Untergeschoß der Hauptgebäude sind unzulässig. Vor den Garagen ist zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ein Stauraum von mind. 5,50 m einzuhalten.

4. Stellplätze sind grundsätzlich entsprechend dem Bedarf auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

5. Baukörpertypen (Neubau):

   Hauptgebäude = II als Höchstzahl (E + DG)

   Nebengebäude = I als Höchstzahl

6. Ausnahmen von Befreiungen

   von planungsrechtlichen Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach Art. 72, BayBO gegeben sind.

C) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

(Art. 91, BayBO)

1. Äußere Gestaltung der Gebäude:

1.1. Dachform - Hauptgebäude

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 36 bis 46 °. Walm- und Krüppelwalmdächer sind zulässig. Dachaufbauten (Dachgaupen) sind nur als Einzelgaupen mit einer max. Ansichtsfläche von 1,5 m^2 im inneren 2/3-Bereich der Dachfläche zulässig.
Die Verkleidung der Dachaufbauten ist der Dacheindeckung anzupassen. Empfohlen werden naturrote Dachziegeleindeckungen. Unzulässig sind Eindeckungen mit Wellplatten.

1.2. Dachformen - Nebengebäude

sind grundsätzlich als Satteldächer mit derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude vorgeschrieben.
Flach- und Pultdächer sind nicht zulässig (Ausnahme Bestand).
Für Garagen an Grenzen gilt Art. 7, Abs. 5, BayBO.

2. Gebäudehöhen:

Die Höhe der Gebäude wird von der natürlichen Oberkante Gelände, die durch Abgrabungen oder Anschüttungen nicht wesentlich verändert werden darf, an der Außenhaut des Gebäudes bis Oberkante Schnittpunkt Außenhaut-Dachfläche gemessen und darf folgende Maße nicht überschreiten:

I	Garagen	2,75 m im Mittel
II	Hauptgebäude	3,80 m
Sockelhöhen max.		0,30 m

Kniestock bei ausgebautem Dachgeschoß max. 0,75 m.

3. Abstandsflächen:

3.1. Hauptgebäude

Die Abstandflächen sind entsprechend Art. 6 und 7 BayBO einzuhalten.

3.2. Nebengebäude

Ausnahme:
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. 5, BayBO und der Stellung des Giebels der Garage oder Nebengebäudes an der Grenze, wird die Breite des Giebels aus gestalterischen Gründen und auch zur Vermeidung von Nachteilen für die Nachbargrundstücke vor überbreiten Giebeln auf max. 7,0 m festgesetzt.

4. Einfriedungen:

4.1. An öffentlichen Flächen angrenzend

Zulässig sind Einfriedungen bis 1,50 m Höhe als lebende Zäune (Hekken) oder als Hanichel- oder Lattenzäune ohne Sockel.

Grelle Farben sind nicht zulässig.

4.2. An privaten Flächen angrenzend

Zulässig sind Einfriedungen wie vor, jedoch auch mit Maschendraht möglich. Die Einfriedungen sind in einzelne Felder zu gliedern.

Genehmigungsfrei sind nur Einfriedungen nach Art. 66, Abs. 1, Nr. 14, BayBO. Alle anderen Einfriedungen bleiben genehmigungspflichtig.

5. Werbeanlagen:

Nach Art. 68, BayBO werden diese auf das Gesamtmaß von 0,6 m^2 festgesetzt.

6. Terrassen:

Zulässig sind nur Terrassierungen, wenn die Böschungen ins natürliche Gelände eingefügt sind und wenn sie sich in Material, Maß, Form und Verhältnis der Gesamtlage unterordnen.
Trockenmauern bis 0,6 m Höhe mit Bepflanzung sind zulässig.

7. Bepflanzung:

Wegen der exponierten Lage des geplanten Baugebietes ist hierauf besonderer Wert zu legen (Pflanzgebot):

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

An den Grundstücksgrenzen zur offenen Landschaft sind zur Einbindung mind. 2-reihig durchgehende Gehölzstreifen standortgerechter Arten anzulegen. 50 % der Gehölze muß eine Höhe von 2 m erreichen, mind. alle laufenden 15 m ist entweder ein klein- oder mittelkroniger Baum, wie z. B. Vogelbeere (= Sorbus aucuparia), Hainbuche (= Carpinus betulus) oder Birke (Betula Pendula) zu pflanzen. Anstelle der Einzelbäume können auch hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden.

Als Beispiel für standortgerechte Gehölzarten werden genannt:

Weißdorn (= Crataegus oxyacantha oder monogyna), Haselnuß (= Corylus avellana), Heckenkirschen (= Lonicera xylosteum), Hartriegel (= cornus sanguinea), Salweide (= Salix caprea), Schwarzerle (= Alnus glutinosa), Silberweide (= Salix alba), Bruchweide (= Salix fragilis), Pfaffenhüt-

chen (= Euonymus europaeus), Zitterpappel (= Populus tremula), Traubenkirsche (= Prunus padus), Faulbaum (= Rhamnus frangula), Schwarzer Holunder (= Sambucus nigra), Gemeiner Schneeball (= Viburnum opulus).

Diese Pflanzmaßnahmen müssen 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchgeführt sein.

D) SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

1. Hinweise zur Bodenversiegelung:

   In dem Baugebiet tragen, abgesehen von den geplanten Gebäuden, auch die befestigten Straßen, Wege und Grundstückszufahrten zur Bodenversiegelung bei. Hierbei wird nicht nur die Grundwasserneubildung verringert, sondern auch die Kanalisation belastet und der Abfluß in die Gewässer verschärft.

   Aus diesen Gründen müssen die Gehwege und Hauszufahrten aus wasserdurchlässigen Belägen, wie Rasengittersteine oder mind. Betonverbundsteine, hergestellt werden. Bei versickerungsfähigem Untergrund muß das Niederschlagswasser über Sickeranlagen (Schächte, Gräben mit Schotter oder Kiesfüllung) dem Untergrund zugeführt werden.
   Dabei dürfen Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden. Ein entsprechender Lageplan mit Eintrag der Sickeranlagen ist dem Bauantrag beizufügen und muß vom Wasserwirtschaftsamt genehmigt werden. Terrassen bis zu 30 m^2 sind hiervon ausgenommen.

2. Durch die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können von Zeit zu Zeit Geruchs- und Lärmbelästigungen ausgehen. Die Bauwerber werden seitens des Marktes Hahnbach bei Bauanträgen ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, daß diese hinzunehmen sind.

aufgestellt:

8453 Vilseck, den 22.11.1991 Ti/m

KARL TIPPMANN
DIPL.-ING. ARCHITETK

Tippmann