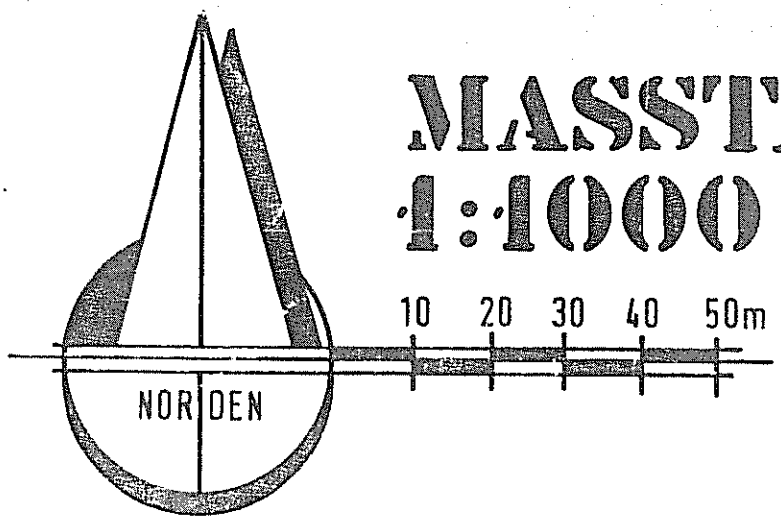
BEBAUUNGSPLAN

SÜSS MITTE

MARKT HAHNBACH
LKRS. AMBERG-SULZBACH

PLAN A



MASSTAB 1:1000

DER ARCHITEKT,

VILSECK, 13.12.1990

KARL TIPPMANN
DIPL. ING. ARCHITEKT
8453 VILSECK
Sandstr. 2, Tel. 09662/6621-22

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

S Ü S S - MITTE

Markt Hahnbach, Landkreis Amberg-Sulzbach

in der Fassung vom 13.12.1990

im Bereich der Fl.-St.-Nr. Gemarkung Süß:
77, 79, 80 und 80/1

A) ALLGEMEINES

1. Rechtsgrundlagen:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I. S. 132).
Bayerische Bauordnung in der Fassung vom 02.07.82 (GVBl. S. 419), einschl. Änderungen vom 16.07.86 (GVBl. S. 135 und vom 06.08.86 (GVBl. S. 214).
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.86 (BGBl. s. 2253, inkraftgetreten am 01.07.87).

2. Planungsrechtliche Voraussetzung:

Der neuaufzustellende Bebauungsplan wird im Parallelverfahren mit der Änderung des wirksamen Flächennutzungs-/Landschaftsplanes Markt Hahnbach aufgestellt.

3. Lage, Größe, Beschaffenheit:

Das geplante Baugebiet liegt zwischen der Kreisstraße AS 5 und der Vils, nördlich des Kinderspielplatzes und umfaßt eine Fläche von ca. 0,7 ha und fällt als Böschung von der Straße zur Vils hin ab. Es wird momentan kleingärtnerisch genutzt. Es liegt auf einer mittleren Meereshöhe von 386 ü. N.N. Es muß mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden!

4. Erschließung:

Für alle Hausanschlüsse gelten die Satzungen des Marktes Hahnbach.

a) Strom, Wasser, Abwasser, Müllabfuhr:

- Stromversorgung durch Erdverkabelung von der OBAG

- Wasseranschluß an die örtliche Versorgung.

- Abwasserbeseitigung vorläufig durch 3-Kammer-Ausfaulgruben und Einleitung in den in der AS 5 verlaufenden Ortskanal. Ein Anschluß an die Kläranlage Hahnbach wird angestrebt.

- Müllabfuhr durch den Landkreis Amberg-Sulzbach.

b) Verkehr:

Anschluß an die unmittelbar vorbeiführende örtliche Kreisstraße AS 5

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Nutzungsart:

Im wirksamen Flächennutzungs-/Landschaftsplan ist das Gebiet als Dauerkleingärten, best. MD (Parz. 1) und Begleitgrünland der Vils ausgewiesen. Im Zuge der parallelen Flächennutzungs-/Landschaftsplanänderung wird das Gebiet als Dorfgebiet (MD nach § 5, BauNVO) ausgewiesen, da das gesamte Umfeld ebenfalls als MD ausgewiesen ist.

Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,2

2. Die straßenseitigen Giebel müssen auf den festgesetzten Baulinien errichtet werden. Die westliche Baugrenze zur Vils ist durch die Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes bestimmt worden.

3. Garagen im Untergeschoß der Hauptgebäude sind nicht zulässig.
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 zwingend (E + 1) (Parzelle 1,2 und 3)
II als Höchstzahl (E + 1 oder E + D) (Parzelle 4)

Nebengebäude = I als Höchstzahl

6. Ausnahmen und 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 Grad. Krüppelwalmdächer sind zulässig. Dachaufbauten (Dachgaupen) dürfen max. 2,00 m^2 der Ansichtsfläche (senkrecht zur Dachfläche gemessen) nicht überschreiten.
Die Verkleidung der Dachaufbauten ist der Dacheindeckung anzupassen. Zulässig sind nur naturrote Dachziegeleindeckungen. Unzulässig sind Eindeckungen mit Wellzementplatten oder ähnlichen nichtnatürlichen Baustoffen.

1.2 Dachformen - Nebengebäude:

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

2. Gebäudehöhen:

Die Höhe der Gebäude ist der Abstand zwischen der natürlichen Geländeoberfläche, die durch Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht wesentlich verändert werden darf, und der Außenfläche Dachhaut bzw. Oberkante Traufe an der direkten Außenfläche der Gebäude.

I Garagen 2,75 m im Mittel
II Hauptgebäude 6,00 m
Sockelhöhen max. 0,30 m

Kniestock ist nicht zulässig.

3. Abstandsflächen:

3.1 Hauptgebäude

Die Abstandsflächen sind entsprechend Art. 6 und 7 der 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. (Art. 7, Abs. 5 BayBO) Zu beachten ist aber, daß aus gestalterischen Gründen und zur Vermeidung von Nachteilen für die Nachbargrundstücke die Breite der Garage 7,00 m nicht überschreiten darf (Breite entspricht hier dem Außenteil des Gebäudes, welches giebel- oder traufseitig direkt auf die Grundstücksgrenze gebaut wird).

3.3 Abstandsflächen zur Vils

Im Zuge der Flurbereinigung wurde die Vils im Ortsbereich Süß ausgebaut. In dieser Planung wurde auch freizuhaltendes Vorland mit aufgenommen. Es umfaßt einen 20 m breiten Streifen im westlichen Bereich der Grundstücke, der von jeglicher Bebauung freigehalten werden muß. (Parz. 1 - 3, bei Parz. 4 gilt als westliche Baugrenze die Hochwassermarke von 1909). Für die Nebengebäude der Parzelle 1 gilt Bestandsschutz. Die Fläche zwischen Baugrenze und 20 m Abstandslinie zur Vils (Parz. 1 - 3) darf nur mit Nebengebäuden oder Garagen bebaut werden, wenn das Wasserwirtschaftsamt ausdrücklich zustimmt.

4. Einfriedungen:

4.1 An öffentliche Flächen angrenzend:

Zulässig sind Einfriedungen bis 1,40 m Höhe, sowohl als Hecken, Hanichel- oder Lattenzäune ohne Sockel.
Grelle Farben sind nicht zulässig.

Eine dichte, undurchlässige Einzäunung ist im Bereich der gemäß Bebauungsplanvorschriften freizuhaltenden Flächen nicht zulässig. Das Wasserwirtschaftsamt ist vor Anlage der Einzäunung Richtung Vils zu hören!

4.2 An private 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. Außenwerbung und Reklame:

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. An einer Gebäudefront dürfen nur Werbeeinrichtungen angebracht sein, die insgesamt 0,6 m^2 Fläche nicht überschreiten (Art. 68, Abs. 2, Nr. 1 BayBO).
Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m^2 und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

Bei Neonreklame sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

D) FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Terrassen:

Zulässig sind nur Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt sind und wenn sie sich in Material, Maß und Form und Verhältnis der Gesamtanlage unterordnen. Trockenmauern bis 0,60 m Höhe mit Bepflanzung sind zulässig. Im 20 m Bereich des sogenannten Vorlandes zur Vils sind keine Terrassierungen zulässig!

2. Bepflanzung:

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

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. An den Grundstücksgrenzen zur Vils sind mind. 2-reihig durchgehende Gehölzstreifen standortgerechter Arten anzulegen (siehe Nr. 4.1.: Vor Anlage ist das Wasserwirtschaftsamt zu hören!).

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 (= Linicera xylosteum), Hartriegel (= cornus sanguinea), Salweide (= Salix caprea), Schwarzerle (= Alnus glutinosa), Solberweide (= Salix alba), Bruchweide (= Salix fragilis), Pfaffenhütchen (= Euonymus europaeus), Zitterpappel (= Populus tremula), Traubenkirsche (= Prunus padus), Faulbaum (= Rhamnus frangula), Schwarzer Holunder (= Sambucus nigra), Gemeiner Schneeball (= Viburnum opulus).

Diese Pflanzungsmaßnahmen müssen spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit durchgeführt sein.

3. 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 Rasengittersteinen oder mindestens Betonverbundsteinen, hergestellt werden.

Bei versickerungsfähigem Untergrund muß das Niederschlagswasser über Sickeranlagen (Schächte, Gräben mit Schotter oder Kiesfüllung) dem Untergrund zugeführt werden oder kann direkt in die Vils eingeleitet werden.

Es wird dringend empfohlen, vor Errichtung der vorgenannten Anlagen, sich mit dem Wasserwirtschaftsamt in Amberg in Verbindung zu setzen.

4. Auffüllungen

in den Bereich der Vilsaue hinein sind wegen Verengung des Hochwasserabflusses verboten, d. h. die jetzigen Böschungen zur Vils sind zu erhalten bzw. dürfen nicht verändert werden. (siehe Plan: 20 m Vorland), sonst bis max. 0,5 m erlaubt

E) SONSTIGES:

Da sich in unmittelbarer Nähe des neuen Baugebietes landwirtschaftliche Anwesen befinden, werden die Bauwerber vom Markt Hahnbach darauf aufmerksam gemacht, daß von diesen Betrieben störende Immissionen ausgehen können. Diese leiten aufgrund des dörflichen Gesamtcharakters von Süß keinen Entschädigungsanspruch gegenüber Verursachern oder Gemeinde herbei.

aufgestellt:

8453 Vilseck, den 13.12.1990 Ti/m

KARL TIPPMANN
DIPL.-ING. ARCHITEKT

Tippmann