BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

für das Baugebiet "Süß - West"
Gemeinde Hahnbach
Landkreis Amberg - Sulzbach

Entwurfsverfasser: Ing. - Büro
Josef Merkl
Hauptstraße 2 Tel. 09664/747
92256 Hahnbach Fax " /1043

Datum: Januar 1995
1. Änderung: 18.05.1995

Rechtsmittel: BauGB, BauNVO, BayBO,

Der Bebauungsplan umfaßt folgende Grundstücke:
Fl.St.Nrn.: 284, 285, 291

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNGEN
Durch den ständigen Anstieg der Geburtenzahlen reicht die Zahl der Kindergartenplätze im bestehenden Kindergarten St. Josef in Hahnbach nicht mehr aus. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten sind hier nicht vorhanden.
Deshalb ist für die Ortschaften des nördlichen Gemeindebereiches die Errichtung eines zweigruppigen Kindergartens im Gemeindeteil Süß geplant.
Im Bebauungsplan ist dafür Parzelle 3 vorgesehen, die bereits im Eigentum des Marktes Hahnbach steht und dem kirchlichen Träger des Kindergartens zur Bebauung zur Verfügung gestellt wird.
Im übrigen wurde die unbefriedigende städtebauliche Situation durch die Ausweisung von 11 Baugrundstücken gelöst, die zum einen den vorhandenen örtlichen Bedarf decken soll und zum anderen die vorhandene Bebauung im Norden und Süden des Geltungsbereiches zu einer kompakten dörflichen Siedlungsstruktur führen.
Eine Änderung des Flächennutzungs-/Landschaftsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

2. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES
Das Baugebiet liegt im Westen der Ortschaft Süß, Gemeinde Hahnbach. Es umfaßt ca. 1,66 ha und wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt. Lediglich Parzelle 1 (Fl.St.Nr. 285) ist bereits bebaut.

3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Das Baugebiet wird im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4) und als Dorfgebiet (MD, § 5) im Sinne der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 ausgewiesen.

4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.
Als Vollgeschosse sind das Erdgeschoß und das Dachgeschoß anzusetzen.

5. BAUWEISE
Im allgemeinen Wohngebiet ist nur Einzelhausbebauung mit max. 2 Wohneinheiten zulässig, offene Bauweise.

6. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

6.1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER HAUPTGEBÄUDE

Die im Bebauungsplan aufgeführten Geschoßzahlen sind bindend. Die äußere Gestaltung der Hauptgebäude muß auf hochrechteckigen Grundrißtypen ohne wesentliche Vor- und Rücksprünge beruhen. Die Fassaden sind als sogenannte Lochfassaden sprich Einzelbefensterung zu entwickeln. Sämtliche Fassadenelemente müssen aus heimischen Hölzern erstellt werden.
Die Geschoßhöhen sind auf max. 2,85 m festzusetzen.
Sockelhöhen sind bis max. 30 cm zulässig.

6.1.1. GEBÄUDETYP - BINDEND

Dachform WA: Satteldach, Dachneigung 42° - 48°
MD: Satteldach, Dachneigung 38° - 48°
Dachdeckung: Ziegel, naturrot
Dachüberstand: an der Traufe max. 0,60 m
am Ortgang max. 0,25 m
größere Dachüberstände im Eingangs- und Terrassenbereich
sind nur als untergeordnetes Bauteil gesehen zulässig

Die Kniestockausbildung darf eine max. Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
Die Firstrichtungen sind bindend. Für die Parzellen 5, 8 und 11 ist ausnahmsweise auch die Firstrichtung Ost - West zulässig, falls eine Solarnutzung vorgesehen wird.
Die Dachneigung für Parzelle 3 (Kindergarten) ist mit der Gemeinde gesondert abzustimmen.
Dachaufbauten sind generell nur als Einzel- oder Doppelgauben erlaubt. Einzelgauben dürfen eine maximale Außenbreite von 1,50 m , Doppelgauben von maximal 2,00 m haben. Zugelassen sind nur Schlepp- oder Spitzdachgauben mit senkrechten Außenwänden. Die Gauben haben sich im inneren 2/3-Bereich der Dachfläche zu bewegen. Die Traufen der Hauptgebäude dürfen durch die Gauben nicht unterbrochen werden. Die Gauben dürfen einen Dachüberstand erhalten.

6.1.2. AUSSENWERBUNG

Werbeanlagen sind nur im Rahmen des Art. 72 BayBO möglich.

6.2. EINFRIEDUNGEN

Mit Rücksicht auf Flora und Fauna sind bei Einfriedungen sämtliche Sockelausbildungen ausgeschlossen.
An der Straßenseite sind Einfriedungen bis max 1,0 m Höhe, als senkrechter Naturholz-Lattenzaun, max. Lattenbreite 7 cm, vorgeschrieben. Grelle Farben bei Holzzäunen sind nicht zulässig.
An den Grundstücksgrenzen zu den Nachbarn sind Einfriedungen wie vor, jedoch auch mit Maschendraht zulässig (Durchlässe für Kleintiere werden empfohlen).
Um eine Wendemöglichkeit von Lkw`s zu gewährleisten, muß der Einfahrtsbereich der Parzellen 4 und 5 (Stichstraße mit Wendehammer) von jeglicher Einzäunung freigehalten werden.

7. DIE ÜBERBAUBARE UND DIE NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Auf den Grundstücken darf nur innerhalb der Baugrenzen gebaut werden.

8. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE - ABSTANDSFLÄCHEN

Die Mindestabstandsflächen - Abstand Hauptgebäude zu seitlicher Nachbarbebauung - sind entsprechend Art. 6 BayBO einzuhalten.
Der Abstand des Hauptgebäudes zur Grundstücksgrenze (entlang öffentlichen Grundes) muß mindestens 3,0 m und zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen mindestens 6,0 m betragen.

9. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Zugelassen sind nur gemauerte Garagen die ebenerdig zu befahren sind (keine Garagen im Kellergeschoß) und Carports als Holzkonstruktion, gefertigt aus heimischen Holz.
Die äußeren Gestaltungsmerkmale des Hauptgebäudes sind entsprechend auf das Nebengebäude zu übertragen. Die Geschoßhöhe wird auf max. 3,0 m Wandhöhe entsprechend Art. 7 Abs. 4 BayBO festgelegt
Für die unmittelbar an den Grundstücksgrenzen vorgesehenen Garagen wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.
Bei außerwinkeligen Stellflächen darf der kürzeste Abstand zwischen Garage und Grundstücksgrenze max. 5,0 m betragen; ansonsten ist vor der Garage ein Stauraum von 5,50 m einzuhalten.
Wird der Giebel an der Grenze errichtet, darf das Gebäude max. 8,0 m tief werden (Art. 7 Abs. 4 BayBO).

10. VERKEHRSFLÄCHEN

Die Erschließung erfolgt von Fl.St.Nr. 286 her. Die Straßen haben eine Gesamtbreite von 5,0 m bzw. von 4,0 m die Stichstraße. Die Straßen sind mit Wendeplätzen geplant.

11. 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 Naturstein mit begrünten Fugen von 2-4 cm Breite)
- wassergebundene Decken
- Schotterrasenflächen

12. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

Die Versorgungsleitungen werden im Straßenbereich verlegt. Davon zweigen Hausanschlüsse (Wasser, Telekom, OBAG) ab.
Eine mengen- und druckmäßig ausreichende Versorgung mit Wasser wird durch die Gemeinde sichergestellt.

13. ENTSORGUNGSLEITUNGEN UND -FLÄCHEN

Die Abwasserbeseitigung kann übergangsweise mit Kleinkläranlagen nach DIN 4261 erfolgen, bei Einfamilienhäusern mit 6 m³ Inhalt und bei Zweifamilienhäusern mit 12 m³ Inhalt.
Die Ableitung erfolgt über einen gemeindlichen Kanal in die Vils.
Der Einbau von Regenwasserzisternen wird empfohlen.
Für den Kindergarten ist eine gesonderte Behandlung erforderlich.

14. PFLANZFLÄCHEN

Im Baugebiet ist derzeit kein Baumbestand vorhanden.
Entlang der westlichen Grenze des Baugebietes ist ein mindestens zweireihig gepflanzter Grüngürtel aus heimischen Gehölzern vorgesehen.
Um eine Verkrautung und Verschattung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verhindern, wird laut Art. 47 ff AGBGB festgesetzt, daß im Grenzabstand bis 4,0 m ein Grünstreifen nur mit einer maximalen Pflanzenhöhe 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.

Empfohlene Gehölzer für die Baumpflanzung auf den Grundstücken:
- Acer campestre (Feldahorn)
- Betula pendula (Birke)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Ulmus "Groeneveld" (Stadtulme)

Für die Strauch- und Heckenpflanzung:
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Corylus avellana (Haselnuß)
- Crataegus oxyacantha (Weißdorn)
- Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
- Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Rosa rubiginosa (Zaunrose)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Gewöhnliche Eberesche)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

FLÄCHENBERECHNUNG

	Bruttobaugebiet	16.600 m²	1,66 ha
1.	Flächenberechnung für MD		
	Baugebiet	2.435 m²	
2.	Flächenberechnung für WA		
2.1.	Bestehende Straßenbegrenzung (Straßengraben)	920 m²	
2.2.	Verkehrsflächen für die innere Erschließung		
	Bushaltestelle 54 m² Straße + Wendeplätze 906 m² --------	960m²	
3.	Nettobauland	12.285 m²	1,23 ha

4. Grundstücksgrößen

Parzelle 1	ca.	870 m²
Parzelle 2	ca.	855 m²
Parzelle 3	ca.	2.720 m²
Parzelle 4	ca.	805 m²
Parzelle 5	ca.	790 m²
Parzelle 6	ca.	880 m²
Parzelle 7	ca.	760 m²
Parzelle 8	ca.	930 m²
Parzelle 9	ca.	895 m²
Parzelle 10	ca.	855 m²
Parzelle 11	ca.	980 m²
Parzelle 12	ca.	945 m²
		12.285 m²

Die Planung
Hahnbach, 18.05.1995

Ing. Büro J. Merkl
Hauptstraße 2
92256 Hahnbach
Tel. 0 96 64 / 7 47 · Fax 0 96 64 / 10 43

.....