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

„UNTERSCHALKENBACH-SÜD"

1. Änderung

Markt Hahnbach, Landkreis Amberg –Sulzbach

Entwurfsverfasser aktuelle Änderung Bebauungsplan/ Grünordnungsplan:

Landschaftsarchitekt Manfred Neidl
Dolesstraße2
92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel.: 09661 I1 047-0
Fax: 0966 111 0478

Entwurf Änderung:12.05.2016
Endfassung Änderung: 06.10.2016

Die folgenden Festsetzungen entsprechen zum Großteil den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und gelten unverändert weiter. Änderungen und Ergänzungen sind durch Fettschrift gekennzeichnet.

1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN:

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

2. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES:

Das Baugebiet liegt an der südlichen Ortsgrenze der Ortschaft Unterschalkenbach, Gemeinde Hahnbach. Das Bruttobaugebiet hat eine Fläche von ca. 1,20 ha. und wird zum Teil noch landwirtschaftlich genutzt. Die Parzellen 1,2 und 5 sind bereits bebaut. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke: Fl.St.Nrn: 885TlFl., 885/1, 885/2, 886 TIFI, 889 der Gemarkung Adlholz.

Die Änderung betrifft nur die Fl.Nr 889.

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 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 BauGB geändert.

Mit der vorliegenden Änderung werden die Parzellen 2 und 3 auf Fl.Nr. 889 zu einer Parzelle zusammengelegt, um der tatsächlichen und beabsichtigten Nutzung der dortigen Hofstelle gerecht zu werden. Die bisherigen Baugrenzen werden entsprechend zu einer zusammengefasst.

4. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

Das Baugebiet wird im Bebauungsplan als Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 ausgewiesen.
Die Parzellen 1 und 2 werden nach § 5 Abs.1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als land-

und forstwirtschaftliche Betriebe mit ihren dazugehörigen Wohngebäuden festgesetzt.

5. ERSCHLIESSUNG:

a) Verkehr:

Die Erschließung ist im Wesentlichen durch den bestehenden, ausgebauten Feld- und Wald- weg gewährleistet. Die Zufahrt zu der landwirtschaftlich genutzten Fläche (Fl.St.Nrn. 885) wird durch die Ausweisung des neuen Baugebietes nicht beeinträchtigt.

b) Wasserversorgung

Eine mengen- und druckmäßig ausreichende Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Zweck- verband 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. Zur Entwässerung des Baugebietes ist zunächst als Übergangslösung die Errichtung eines provisorischen Mischwasserkanals mit Einleitung in den Kainzbach vorgesehen. Diese Leitung kann später im Rahmen eines Trennsystems für das Oberflächenwasser aufrecht- erhalten werden.

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 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.

g) Verbindliche Festsetzungen

Die Baugrundstücke sind einzuzäunen.

h) 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.

i) 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. EINGRIFFSERMITTLUNG:

Durch die Zusammenlegung von zwei Parzellen zu einer entsteht kein zusätzlicher Eingriff. Die folgenden Ausführungen gelten weiterhin.

Bestand: Die Bau- wie auch die vorgesehene Ausgleichsfläche liegt am südlichen Ortsrand von Unterschalkenbach. Der westlich angrenzende Kainzbach prägt das Gebiet hinsichtlich des Landschaftsbildes. Die Baulandflächen sind derzeit als Ackerland intensiv genutzt. Gehölzbestand ist nicht vorhanden, ebenso Gewässerstrukturen. Hinsichtlich der o.g. Schutzgüter ist die Versiegelung des Bodens auf das Landschaftsbild relevant. Die Baufläche ist somit als Gebiet mit geringer Bedeutung zu bewerten.

8. AUSGLEICHSERMITTLUNG:

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

9. KOMPENSATIONSFAKTOR:

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 geringen Eingriffsschwere ausgegangen werden.

a) 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.

b) Schutzgut Landschaft:

Das Landschaftsbild wird von der bestehenden Bebauung im Norden einerseits, sowie der leichten Senke nach Süden geprägt. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen am Siedlungsrand ermöglichen eine gute Ortsrandeingrünung.

c) Schutzgut Boden:

Verbote hinsichtlich der Flächenvollversiegelung von Einfahrten und der Hinweis auf Regenwassernutzung soll die negativen Einwirkungen der Bebauung mindern.

d) Schutzgut Luft und Klima:

Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen im Zuge des Ausgleichs sind klimafördernd und dienen auch dem Landschaftsbild zum Ortsrand hin.

Bei Abwägung der verschiedenen Einflüsse der Bebauung auf diverse Schutzgüter und der vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen, wird ein Kompensationsfaktor im unteren Bereich (der vorzusehenden 0,2 -0,5) mit 0,25 als angemessen betrachtet.

10. AUSGLEICHSFLÄCHENERMITTLUNG:

Die Baulandfläche ohne Ausgleichsfläche auf Privatgrund und ohne vorhandener Erschließungsstraße beträgt ca. 3.880 m². Bei Anrechnung des Faktors 0,25 ergibt sich eine nachzuweisende Ausgleichsfläche von ca. 970 m2. Diese kann mit 970 m² innerhalb des Baugebietes durch die Ortsrandeingrünung und Streuobstwiesen auf Privatgrund nachgewiesen werden.

11. KOMPENSATIONSMASSNAHMEN AUF DER AUSGLEICHSFLÄCHE:

Anlage von bodenständigen Feldgehölzhecken im westlichen und östlichen Bereich. Nach Süden hin sind Streuobstwiesen als Übergang zur offenen Landschaft vorgesehen. Die Wiese mit viel Kräuteranteil ist nur extensiv zu bewirtschaften:

- Verzicht auf Düngung und jeglicher Pflanzenschutz.
- Bewirtschaftungsruhe von 01.03. bis 20.06.
- Pflegemahd der Streuobstwiesen von 20.06. bis 01.07., sowie zwischen dem 01. und 15.09. mit ordnungsgemäßer Beseitigung des Mähgutes. Die Schnittzeitpunkte sind nach Ausmagerung durch die Pflegemaßnahmen nach ca. 2 Jahren zu überprüfen.

12. 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.

13. FLÄCHENBERECHNUNG:

Bruttobaugebiet	11.970 qm	=	1,20 ha
Bestehender öffentlicher Feld- und Waldweg	635 qm		
bestehender öffentlicher Grünstreifen	640 qm		
Private Ortsrandeingrünung und Streuobstwiesen als Ausgleichsfläche	995 qm		
Private Grundstücksfläche	10.695 qm	=	1,07 ha

Private Grundstücksgrößen:

Parzelle 1	ca.	2.710	m²	
Parzelle 2	**ca.**	**4.335**	**m²**	
~~**Parzelle 3**~~	~~**ca.**~~	~~**1.860**~~	~~**m²**~~	**entfällt**
Parzelle 4	ca.	945	m²	
Parzelle 5	ca.	865	m²	
Parzelle 6	ca.	830	m²	
Parzelle 7	ca.	1.110	m²	

zu E) Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.05.2016 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Behörden

Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 12.05.2106 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 14.06.2016 unter Fristsetzung bis 19.07.2016 beteiligt.

3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 12.05.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.06.2016 bis 25.07.2016 öffentlich ausgelegt.

4. Satzungsbeschluss

Der Markt Hahnbach hat mit Beschluss des Marktrats vom 06.10.2016 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 06.10.2016 als Satzung beschlossen.

Hahnbach.....

.....
Bürgermeister (Siegel)

5. Ausfertigung

Ausgefertigt
Hahnbach, den .....

.....
Bürgermeister Bernhard Lindner (Siegel)

6. 8. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 25.10.2016 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hahnbach, den .....

(Siegel)
.....
Bürgermeister Bernhard Lindner