Markt Hahnbach

Herbert-Falk-Straße 5, 92256 Hahnbach

Landkreis Amberg-Sulzbach

Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Ursulapoppenricht IV - Lohweg“

2. Textlicher Teil

Vorentwurf: 31.01.2013
Entwurf: 29.04.2013
Endfassung: 23.07.2013

Architekten Brummer und Retzer GmbH Ludwigstraße 11 92224 Amberg Tel.: 09621/ 4909-0 Fax: 4909-20
Landschaftsarchitekt Manfred Neidl Dolesstraße 2 92237 Sulzbach-Rosenberg Tel.:09 66 1/10 47 0 Fax 10 47 8

1. BEBAUUNGSPLAN Plan M 1:1.000

A) Verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen

B) Hinweise durch Planzeichen / Empfehlungen

2. TEXTLICHER TEIL

C) Verbindliche Festsetzungen durch Text 2

1 Art der baulichen Nutzung 3
2 Gebäudegestaltung (Hauptgebäude) 3
3 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude 4
4 Geländegestaltung 4
6 Grünordnung 4

D) Hinweise durch Text 7

1 Planungsziele 7
2 Verkehrserschließung 7
3 Brandschutz 7
4 Abwasserentsorgung 7
5 Wasserversorgung 7
6 Wasserwirtschaft 7
7 Gasversorgung 8
8 Strom-/Telekommunikationsversorgung 8
9 Bodendenkmalpflege 8
10 Abfallwirtschaft 9
11 Energiewirtschaft 9
12 Belastungen 9

E) Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 10

6.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft, Darstellung möglicher Auswirkungen 10
6.2. Planung 10
6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 11

F) Begründung 11

1 Gesetzliche Grundlagen 11
3 Anlass der Planaufstellung 12
4 Lage / Größe / Beschaffenheit des Gebietes 12
5 Zusammenfassung 13

H) Impressum 15

3.) UMWELTBERICHT

C) Verbindliche Festsetzungen durch Text

1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, je Wohngebäude maximal 2 Vollgeschosse

2 Gebäudegestaltung (Hauptgebäude)

Typ 1:
Max. 2 Vollgeschosse, EG mit DG

Dachform	Satteldach
Dachneigung	38°-48°
Dachaufbauten:	Schleppgauben oder stehende Gauben als Einzelgauben, mind. 1,50 m Abstand zur seitlichen Dachkante
UK Pfette innen:	max. 75 cm von OK-Rohbeton bis Unterkante Pfette innen
Wandhöhe:	Ermittlung nach Art. 6 Abs. 3 BayBO, zwischen ursprünglichen, vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut: maximal 4,30 m talseitig

Typ 2:
Max. 2 Vollgeschosse, EG mit OG

Dachform:	Walm- oder Satteldach,
Dachneigung:	15°-32°
Dachaufbauten:	Schleppgauben oder stehende Gauben als Einzelgauben mind. 1,50 m Abstand zur seitlichen Dachkante.
Wandhöhe:	Ermittlung nach Art. 6 Abs. 3 BayBO, zwischen ursprünglichen, vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut: maximal 6,30 m talseitig

Typ 3:
Max. 2 Vollgeschosse, EG mit OG

Dachform:	Pultdach,
Dachneigung:	4-12°
Wandhöhe:	Ermittlung nach Art. 6 Abs. 3 BayBO, zwischen ursprünglichen, vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut Pultdächer (4°-12°): maximal 7,60 m

Allgemein:

Dachüberstände:	Traufseitig bis 75 cm, Ortgang bis 50 cm
Dachdeckung:	Biberschwänze bzw. Pfanne, Farbe naturrot, braun, schwarz, grau in matt oder glasiert. Dachfarben wie blau und grün sind unzulässig. Bei Pultdächern auch beschichtete Metalldächer und begrünte Dächer
Firstrichtung:	Gebäudelängsseiten sind parallel zur Firstrichtung zu erstellen
Außenputz:	Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben, Holzverkleidungen Nicht zulässig: Fassadenverkleidungen aus Metallelementen, Kunststoff- oder Faserbetonplatten

Sonnenkollektoren Aufgeständerte Kollektoren sind nur zulässig, wenn die Neigung der Kollektoren der Dachneigung entzspricht.

3 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

Grenzgaragen: Wandhöhen, -längen und Grundflächen entsprechend der jeweils gültigen Fassung der BayBO

Außenwand: Ausführung in Wellblech auch bei begrenzter Nutzung unzulässig

Dach: Satteldach, Dachneigung: 35°-48°
Walm- oder Satteldach, Dachneigung: 15°-32
Flachdach nur mit Begrünung, Dachneigung: 0-4° oder Pultdach mit Dachneigung: 5-12°
Bei Parzellen 14 – 20: nur Sattel- oder Flachdach zulässig

Stellplätze: mind. 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Baugrundstück.
Flächen vor Garagen können eingerechnet werden.

Garagenzufahrt: Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche mindestens 5,00 m, keine Einfriedung straßenseitig zulässig.
Bei Zusammentreffen zweier Garagen an der Grundstücksgrenze sind beiderseits der Grenze mind. 50 cm breite Grün- und Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten vorzusehen.
Der 50cm breite Seitenstreifen entlang der Erschließungsstraße kann ohne Genehmigung mit dem gleichen Material und in gleicher Breite wie die Garagenzufahrt befestigt werden.

4 Geländegestaltung

Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten, dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufes beizulegen.

Aufschüttungen: maximal 80 cm, bezogen auf natürliches Gelände

Abgrabungen: maximal 80 cm, bezogen auf natürliches Gelände

Böschungswinkel: max. 1:2

Stützmauern: aus Naturstein, max. Höhe 1m

Abstand: mind. 1 m von Grundstücksgrenze

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

6 Grünordnung

Oberboden: ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Versiegelung: Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur

im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen.
Verwendung versickerungsfähiger Beläge ist vorgeschrieben (z.B. Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen.)
ausgenommen sind Terrassenflächen mit max. 20 m².

Einfriedungen: Höhe max. 1,20 m, als senkrechte Holzlattenzäune oder Metallzäune, Maschendrahtzäune straßenseitig jedoch nur mit mind. 1-reihiger Vorpflanzung als freiwachsende Hecke.
Zaunsockel nur Straßenseitig zulässig bis zu einer Höhe von 10 cm

Bepflanzungen:
private Flächen: je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist die Pflanzung eines heimischer Laubbaum, mindestens 2. Ordnung, s. Artenliste oder ein Obstbaum, Hochstamm, zu pflanzen. Mindestens 1 Baum davon ist als Hausbaum an der Straßenseite des Grundstücks zu pflanzen.
Die als Ortsrandeingrünung festgesetzten Bereiche der Bauparzellen sind mit einer mindestens 2-reihigen Hecke bzw. 4-reihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen (s. Artenliste) locker zu bepflanzen. Der Anteil an Ziergehölzen darf 20 % nicht überschreiten. Je 20 m Heckenlänge ist zusätzlich mindestens 1 heimischer Laubbaum mindestens 2. Ordnung vorzusehen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

Öffentliche Flächen: sind entsprechend der Darstellung im Planteil zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzabstände: Mindestabstand von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern 2,50 m zu Versorgungsleitungen. Ansonsten sind geeignete Schutzmaßnahmen auf Kosten des Verursachers in Abstimmung mit dem Leitungsträger durchzuführen.
Für Grenzabstände, insbesondere auch zu landwirtschaftlichen Flächen, ist der Art. 71-79 Bay. Ausführungsgesetzes zum bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB), zu beachten.

Artenliste:

Großbäume (Bäume 1. Ordnung):			
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Fraxinus excelsior	Esche	Juglans regia	Walnuss

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Birke	Pyrus communis	Holzbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Holzapfel		

Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B,. 14 -16 cm Stammumfang zu pflanzen.

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Coryllus avellana	Hasel	Rosa rubiginosa	Weinrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rubus caesius	Kratzbeere
Ligustrum vulgare	Liguster	Rubus fruticosus	Brombeere
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Rubus idaeus	Himbeere
Prunus spinosa	Schlehe	Salix caprea	Salweide
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Sambucus nigra	Holunder
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	Viburnum lantana	W. Schneeb.
Rosa arvensis	Kriechende Rose	Viburnum opulus	G. Schneeb.

Aufgrund der witterungsbedingt auftretenden Feuerbrandgefahr sollte bis auf Weiteres auf die Verwendung von hochanfälligen Wirtspflanzen verzichtet werden. Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

Ausdrücklich nicht gepflanzt werden dürfen:

Hänge-, Trauer- und Pyramidenformen,
nicht standortgerechte Nadelgehölze wie Fichten, Tannen, Thujen und Scheinzypressen
Buntlaubige Gehölze (wie blau, rot, gelb oder weißlaubig)

D) Hinweise durch Text

1 Planungsziele

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Flächen für den Wohnungsbau unter Anknüpfung an den bestehenden Siedlungsansatz in Ursulapoppenricht, um den bestehenden Bedarf an Bauland zu decken. Dabei sind besonders die Aufnahme der derzeitigen Geländeverhältnisse und die Einbindung in die umgebende Landschaft von Bedeutung. Die Schaffung des Baugebiets am Ortsrand bedingt eine attraktive Wohnlage.

2 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Lohweg.

3 Brandschutz

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz (BayFwG) ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe. Die bestehende Löschwasserversorgung ist auch für die Errichtung der weiteren Bauparzellen ausreichend.

Eine ausreichende Erschließung der geplanten Grundstücke, auch bei einem Feuerwehreinsatz, ist über den Lohweg gewährleistet.

4 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem.

Die Schmutzwasserableitung findet über das öffentliche Kanalsystem statt. Dafür wird das Wohngebiet an die bestehende Abwasserleitung angeschlossen.

Die Leistungsfähigkeit des Entwässerungssystems ist im Rahmen der Ausführungsplanung/ Entwässerungsplanung durch hydraulische Berechnung zu belegen.

5 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Mimbacher Gruppe mit Wasser versorgt.

Hinsichtlich des notwendigen Betriebsdruckes wird auf § 4.3 bzw. 4.4 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB Wasser V) hingewiesen.

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

6 Wasserwirtschaft

Aufgrund der Untergrundverhältnisse können zeitweise und örtlich auftretende Hang- und Schichtenwasservorkommen nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb empfohlen, die Bauvorhaben vor Hang- und Schichtenwasser zu schützen.

Etwaige Schadensersatzansprüche gegen Dritte können nicht gestellt werden. Bei starken Niederschlägen und Schneeschmelze darf abfließendes Oberflächenwasser nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Veränderungen des in natürlicher Weise abfließenden Oberflächenwassers dürfen zu keiner Beeinträchtigung Dritter führen. Es wird auf die Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) vom 01.10.2008 verwiesen. Diese Verordnung sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW – veröffentlicht im AIIMBI NR. 1/2009) beschreiben die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser.

Empfehlung Regenwasserbehandlung:

Unverschmutztes Oberflächenwasser (z.B. Dachwasser) soll, soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen, nicht über das Kanalsystem abgeleitet werden, sondern ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke im eigenen Grundstück versickert werden.

Zudem wird die Anlage von Zisternen empfohlen. Die Nutzung ist in erster Linie als Brauch- bzw. Grauwasser in Haushalt und Garten vorzusehen.

7 Gasversorgung

Eine Versorgung der Bauparzellen mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

8 Strom-/Telekommunikationsversorgung

Der Anschluss erfolgt an das bestehende Leitungsnetz der e.on Bayern bzw. Telekom.

Erforderliche Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.

Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Bauwerber als Verursacher übernommen werden.

Zusätzlich erforderliche Trafostationen zur Versorgung der geplanten Bauflächen sind im Einvernehmen mit dem Energieträger festzulegen.

Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel sei an dieser Stelle hingewiesen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswegen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten.

9 Bodendenkmalpflege

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-,

Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 DschG)

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Amberg-Sulzbach sicher gestellt.

11 Energiewirtschaft

Für die Beheizung der Gebäude, die Warmwasserbereitung sowie die Stromerzeugung sollen nach Möglichkeit natürliche, erneuerbare Energiequellen genutzt werden, z.B. Solaranlagen, Wärmegewinnung aus Luft und Grundwasser, Abluft-Wärmerückgewinnung u.a.

Zur besseren Nutzbarkeit der Dachflächen zur solaren Energiegewinnung sollten die Gebäude nach Möglichkeit nach Süden ausgerichtet werden.

12 Belastungen

Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Baugebiet an. Diese müssen durch die geplante Maßnahme keine Einschränkungen hinnehmen. Durch die Landwirtschaft entstehen innerhalb bestimmter Zeiten kurzfristige Belastungen durch übliche landwirtschaftliche Arbeiten, welche sich auf die angrenzenden Baugrundstücke auswirken können. Die Bauwerber werden seitens der Gemeinde bei Bauanträgen darauf aufmerksam gemacht, dass hieraus keine Entschädigungsansprüche gegenüber der Gemeinde bzw. dem Verursacher geltend gemacht werden können.

Zu möglichen weiteren Belastungen des Baugebietes s. a. Umweltbericht.

E) Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft, Darstellung möglicher Auswirkungen

siehe Umweltbericht

6.2. Planung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der räumlichen Gliederung des Baugebietes und besonders der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Sie führen zu einer angemessenen Durchgrünung, zur Reduzierung des Versiegelungsgrades und zur Erhaltung des natürlichen Landschaftsreliefs.

Des Weiteren beinhalten sie die Vorgabe einer Ortsrandeingrünung am südöstlichen Rand des Baugebietes, der Versickerung im Baugebiet sowie einer energetisch günstigen Südausrichtung der Gebäude.

Aufgrund der vorgesehenen, geringen Bebauung des Wohngebietes mit Einfamilienhäusern, den dazugehörigen Privatgärten sowie der Heckenpflanzungen am Ortsrand, sind ein geringer Versiegelungsgrad und die Durchgrünung/ Ortsrandeingrünung des Baugebietes sichergestellt.

Empfehlung naturnahe Gartengestaltung, Fassadenbegrünungen:

Auf den Baugrundstücken sollte aus ökologischen Gründen eine möglichst naturnahe Gartengestaltung und Gartenpflege betrieben werden, wie es beispielsweise durch die Ansaat einer (Wildblumen-) Wiese anstelle des Rasenmäher-Rasens, aber auch durch das Belassen von Wildkrautecken im Garten möglich ist. Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich wünschenswert.

Bei den zur Ortsrandeingrünung vorgesehenen Grundstücksbereichen wird die Pflanzung von heimischen Laubbäumen (als Hochstämme) in die Heckenstrukturen empfohlen. Diese Bäume sind auf ca. 4 m Höhe aufzuasten, um die Bewirtschaftung der angrenzenden Äcker nicht zu erschweren.

Organische Abfälle: Organische Abfälle aus dem Garten sollen möglichst auf dem eigenen Grundstück kompostiert und das gewonnene Humusmaterial wieder dem Kreislauf der Bodenbildung zugeführt werden. Die Anlage von Kompoststellen auf jeder Grundstücksparzelle ist deshalb ausdrücklich erwünscht.

Pflege und Instandhaltung: Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischen Düngemitteln zu verzichten. Auf die Beachtung der gültigen Pflanzenschutzgesetze wird hingewiesen.

Umwelt- und Ressourcenschutz: Es sei auf die Möglichkeit der Verwendung von Regenwasser im Haushalt, vor allem für die Toilettenspülung und die Waschmaschine, hingewiesen (Zisternen).

6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im zum Bebauungsplan gehörenden Umweltbericht abgearbeitet.

Der im Umweltbericht ermittelt externe Ausgleich wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 315 in der Gemarkung Süß mit einer Größe von 4.955,20m vorgenommen.

Die Ausgleichsflächen sind mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungs- und Grünordnungsplanes dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Ref. K7, Schloss Steinenhausen, 95326 Kulmbach zu melden.

Bei der Errichtung der vorgesehenen Ortsrandeingrünung sowie bei allen sonstigen Anpflanzungen auf den Bauparzellen sind die gesetzlichen Vorgaben für Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten.

F) Begründung

1 Gesetzliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch i. d. F. d. Bek. vom. 23.09.2004, zuletzt geändert 22.07.2011
BauNVO	Baunutzungsverordnung i. d. F. d. Bek. vom 23.01.1990, zuletzt geändert 22.04.1993
PlanZV 90	Planzeichenverordnung i. d. F. d. Bek. vom 01.04.1991 zuletzt geändert 22.07.2011
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz i. d. F. Bek. v. 29.07.2009 zuletzt geändert 21.01.2013
GO	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. d. Bek. vom 22.08.1998, zuletzt geändert 24.07.2012
BayBO	Bayerische Bauordnung i. d .F. d. Bek. v. 14.08.2007, i. d. Fassung 11.12.2012
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz i.d.F.d.Bek. v. 23.02.2011,

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Es ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes (qualifizierter Bebauungsplan) erforderlich. Die Fläche liegt nicht im Bereich von Schutzzonen (Trinkwasser, Landschaftsschutz o.ä.).

Teil dieses Bauleitplanes ist der Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

3 Anlass der Planaufstellung

Der Marktgemeinderat Hahnbach hat in der Sitzung am 31.01.2013 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Ursulapoppenricht IV - Lohweg“ beschlossen.

Begründet wird das Vorhaben durch den Bedarf an neuen Bauparzellen, da im Ortsteil Ursulapoppenricht bei bestehender Nachfrage keine frei verfügbaren Bauplätze mehr vorhanden sind.

4 Lage / Größe / Beschaffenheit des Gebietes

Gemeinde:	Markt Hahnbach
Landkreis:	Amberg-Sulzbach
Regierungsbezirk:	Oberpfalz
Region:	Region 6 – Oberpfalz-Nord

Das ca. 1,4 ha große Baugebiet liegt im Süden von Ursulapoppenricht, im Landkreis Amberg-Sulzbach. Es handelt sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Flächennutzungsplan jedoch bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen sind. Im Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich, neben der Wohnbebauung im Norden, ebenfalls Äcker und Grünland, im Osten Wald. Erschlossen werden die Grundstücke über den bestehenden Lohweg aus Richtung Westen und über einen Flurweg im Osten.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Teilflächen:

Gemarkung Ursulapoppenricht, Flurnummer 469, 704, 712, 740 und 470 (Teilflächen)

Ausgleichsflächen

Siehe Umweltbericht

5 Zusammenfassung

Mit dem Sitzungsbeschluss vom 31.01.2013 wurde vom Marktgemeinderat die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ursulapoppenricht IV – Lohweg“ beschlossen. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA (§4 BauNVO)) ausgewiesen.

Die anhaltend starke Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser und die nicht ausreichende Verfügbarkeit vorhandener Bauparzellen veranlasste den Markt Hahnbach, die Baulandausweisung durchzuführen.

Städtebauliche Daten:

Geltungsbereich	ca.	1,4 ha
Bauparzellen		20 Stk.
Grundstücksfläche gesamt	ca.	11.700 m²
Ausgleichsfläche:		s. Umweltbericht

Die Verkehrserschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über den bereits bestehenden Lohweg. Die Durchgrünung des Baugebietes wird mittels umfangreicher Strauch- und Baumpflanzungen auf den Grundstücken umgesetzt. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde in Form einer Bilanzierung laut Leitfaden des StmLU durchgeführt.

G) Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss in der Sitzung des Marktgemeinderates am 31.01.2013

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 05.02.2013

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 28.02.2013; Abgabefrist 04.04.2013

4. Vorgezogene Bürgerbeteiligung am 25.04.2013

5. Billigungs- und Auslegungsbeschluss in der Sitzung des Marktgemeinderates am 29.04.2013

6. Einmonatig öffentliche Auslegung vom 12.06.2013 bis 11.07.2013; ortsüblichbekannt gemacht am 04.06.2013

7. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 12.06.2013; Abgabefrist: 15.07.2013

8. Beschlussmäßige Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung des Marktgemeinderates am 23.07.2013

9. Satzungsbeschluss in der Sitzung des Marktgemeinderates am 23.07.2013

10. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ursulapoppenricht IV (Lohweg)“ mit amtlicher Bekanntmachung vom 09.10.2013,
Inkrafttreten am 10.10.2013

Hahnbach, 10.10.2013

_____
Hans Kummert
1. Bürgermeister

Für die Planung:

Amberg , Sulzbach-Rosenberg,

_____ _____
Wolfgang Brummer
Architekten Brummer und Retzer GmbH

Manfred Neidl
Landschaftsarchitekt

H) Impressum

Verfasser
Bebauungsplan/Grünordnung

Architekten Brummer und Retzer GmbH
Ludwigstraße 11
92224 Amberg
Tel: 09621 / 4909-0
Fax: 09621/4909-20
arch@arch-br.de
www.arch-br.de

Landschaftsarchitekt Manfred Neidl
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel.: 09661 / 10 47 – 0
Fax: 09661 / 10 47 – 8
info@Neidl.de
www.neidl.de

Auftraggeber:

Markt Hahnbach
Herbert-Falk-Str. 5
92256 Hahnbach
Tel.: 09664/ 9134-0
Fax: 09664/ 9134-34
markt@hahnbach.de
www.hahnbach.de