BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

U R S U L A P O P P E N R I C H T - I I (G I E R T L O H)

MARKT 8451 HAHNBACH

LANDKREIS AMBERG-SULZBACH

IN DER FASSUNG VOM 15.03.1991

IM BEREICH DER FL. ST. NR. 739; 739/13; 740 (teilweise); 740/2; 740/3 und 740/4

GEMARKUNG URSULAPOPPENRICHT

A) PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Das o. g. Gebiet wird aus dem wirksamen Flächennutzungs-/Landschaftsplan des Marktes Hahnbach entwickelt und ist in diesem als WA-Gebiet ausgewiesen.

B) LAGE, GRÖSSE, BESCHAFFENHEIT

Das geplante Baugebiet liegt östlich des Ortskernes und erstreckt sich bis zum Waldrand und schließt südlich zur bestehenden Bebauung an. Es ist 1,97 ha groß. Es ist mit normalen Bodenverhältnissen zu rechnen. Zur Zeit wird es noch landwirtschaftlich genutzt.

C) GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG:

Das Baugebiet soll, wie im FNP/LP, als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung genutzt werden.
Es beinhaltet 20 Bauparzellen, von denen 3 bereits bebaut sind.
Die Bauplatzgrößen liegen bei 850 m^2 . Als Baukörper sind E + D vorgesehen, in offener Bauweise.

D) ERSCHLIESSUNG

1. Verkehrsmäßige Erschließung:

Das genannte Gebiet wird durch zwei Stichstraßen, die durch einen Fuß-/Radweg miteinander verbunden sind, erschlossen. Diese sind an die bestehenden Wohnstraßen angebunden.

2. Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Wasser wird durch den ZV zur Wasserversorgung der Mimbacher Gruppe sichergestellt.

3. Abwasserentsorgung:

Im Zuge des Straßenbaues wird der Kanal mit verlegt, so daß eine geregelte Entsorgung mit Anschluß an die geplante zentrale Kläranlage von Anfang an sichergestellt ist.

4. Die Stromversorgung erfolgt mittels Erdkabel durch Anschluß an die Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG).
Baugesuche der Parzellen 9 + 10 sind zur Überprüfung des genauen Abstandes zur 20 KV-Freileitung der Bezirksleitung Amberg vorzulegen.

5. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Amberg-Sulzbach.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
Bayerische Bauordnung in der Fassung vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419), einschl. den ergänzenden Bestimmungen bis Juni 1986.
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (GVBl. S. 2253, inkraftgetreten am 01.07.1987).

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

(§ 9 BauGB)

Außer den Festsetzungen im Bebauungsplan gelten folgende Festsetzungen:

1. Nutzungsart:

Das Baugebiet ist allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in offener Bauweise.

Die GRZ (Grundflächenzahl) beträgt 0,4
Die GFZ (Geschoßflächenzahl) beträgt 0,8

2. Baukörpertypen:

Hauptgebäude = II als Höchstzahl
Nebengebäude = I als Höchstzahl

Als Hauptgebäudetyp ist E + D zugelassen.

3. Garagen im Untergeschoß werden nicht zugelassen. Vor den Garagen ist bis zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mind. 5,50 m einzuhalten.
Stellplätze sind grundsätzlich entsprechend dem Bedarf auf dem Baugrundstücken nachzuweisen.

4. Geländeoberflächen

Als Geländeoberfläche gilt grundsätzlich die natürliche Geländeoberfläche, diese darf nur in geringem Maße durch Abgrabungen oder Aufschüttungen verändert werden. Nur bei Grundstücken, die insgesamt tiefer als die angrenzende Erschließungsstraße liegen, gilt als Geländehöhe die anschließende Straßenhöhe (Gehsteigoberkannte) bis auf eine Grundstückstiefe von 12 m, danach gilt wieder die natürliche Geländeoberfläche.

5. Ausnahmen und Befreiungen

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

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

(Art. 91, Abs. 3, BayBO)

1. Äußere Gestaltung der Gebäude

1.1. Dachform - Hauptgebäude

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 48 Grad. Walmdächer sind unzulässig, Krüppelwalmdächer sind zugelassen. Dachaufbauten (Dachgaupen) sind als Einzelgaupen im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig. Sie dürfen 2 m^2 Frontfläche nicht überschreiten.

Die Verkleidung der Dachaufbauten ist der Dacheindeckung anzupassen. Bei Ausmauerung sind die Putzflächen den Fassaden anzugleichen. Dachausschnitte sind nicht zulässig. Unzulässig sind graue oder schwarze Dacheindeckungen, Wellasbestzementplatten und Blecheindeckungen. Die Dächer sind mit hellroten Ziegeln oder ähnlichem Material einzudecken. Dachüberstände werden traufseitig auf 30 cm, ortgangseitig auf 15 cm begrenzt.

1.2. Dachformen - Nebengebäude

sind grundsätzlich als Satteldächer mit der gleichen Dachneigung von 35 bis 48 Grad, wie das Hauptgebäude, vorgeschrieben. Flach- und Pultdächer sind nicht zulässig. Putzart und Farbe bei Massivbauten wie das Hauptgebäude. Für Garagen an seitlichen Grenzen gilt Art. 7, Abs. 5, BayBO.

1.3. Fassaden

Die Landschaft störende Farbanstriche an den Gebäuden sind nicht zulässig, es sind nur gedeckte Farben zu wählen. Die Fassadenbehandlung ist zulässig mit ortsüblichem Außenputz oder mit flächenmäßig untergeordneten

Holzverschalungen oder einer Bekleidung mit Stein und Putz in rauher Struktur (keine glatten Platten oder Ziegelverkleidungen). Sockel sind der übrigen Fassade farblich anzugleichen und talseitig einzugrünen.

2. Gebäudehöhen

Die Höhe der Gebäude, gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche (s. Pkt. I, Nr. 4), darf folgende Maße nicht überschreiten; gemessen wird von der Außenfläche Gebäude und Außenfläche Dachhaut, bzw. Oberkante Traufe:

I	Garagen	2,75 m im Mittel
II	Hauptgebäude	3,50 m, talseitig max. 5,25 m
	Sockelhöhe max.	0,30 m

Ein Kniestock von 50 cm ist zulässig.

3. Abstandsflächen

3.1. Hauptgebäude

Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 und 7 der BayBO einzuhalten. Die Zahl der Nebengebäude wird für jedes Baugrundstück auf max. 2 begrenzt, z. B. Garage + Holzschuppen.

Ausnahmen:

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 bei Stellung des Giebels der Garage/Nebengebäude 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. 7,00 m festgesetzt.

4. Festsetzungen zur Grünordnung

4.1. Einfriedungen an öffentlichen Flächen angrenzend

Zulässig sind Einfriedungen aus Holz z. B. als Holzlatten- oder Hanichelzaun bis insgesamt 1,10 m ohne Sockel. Dadurch fügen sich die Zäune besserin die Umgebung ein und die Verwendung uneinheitlichen Sockelmaterials entfällt.

Eine Hinterpflanzung der Einfriedung ist zulässig und erwünscht. Grelle Farben bei Holzzäunen sind nicht zulässig.

4.2. Einfriedungen 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.

4.3. Eingrünung

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. Diese Maßnahmen müssen 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchgeführt sein.

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

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

4.4. Bodenversiegelung

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken (Grundwasserneubildung wird verringert, Belastung der Kanalisation,, verschärfter Abfluß in den Gewässern) wird diese auf das unumgängliche Maß festgelegt.

So müssen Grundstückszufahrten und Gehwege mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteinen oder Betonverbundsteinen, Plattenstreifen in Rasenflächen, wassergebundenen Decken oder Schotterrasen, ausgenommen sind Terrassenflächen bis 30 m^2) angelegt werden. Bei versickerungsfähigem Untergrund ist das Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten über Sickerschächte oder Gräben dem Untergrund zuzuführen.

Die Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes ist für diesen Fall erforderlich.

aufgestellt:

8453 Vilseck, den 15.03.1991 Ti/st

KARL TIPPMANN
DIPL.-ING. ARCHITEKT
SANDSTRASSE 2
8453 VILSECK

Hans Gerhard Tippmann