

Markt Hahnbach

Landkreis Amberg-Weizsach

Herbert-Falk-Straße 5, 92256 Hahnbach

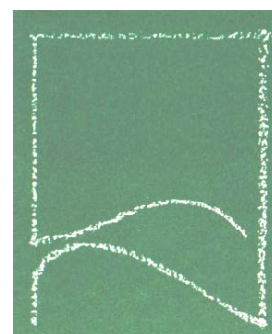


Ortsabrundungssatzung und Grünordnungsplanung **„Mimbach-Siedlung (Nord)“**

Vorentwurf: 24.05.2012

Entwurf: 25.09.2012

Endfassung: 20.11.2012



Dölesstraße 2 · 92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel. (09661) 1047-0 · Fax (09661) 1047-8
E-Mail info@neidl.de · www.neidl.de

BEBAUUNGSPLAN

Plan M 1:500

- A) Verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen
- B) Verbindliche Festsetzungen durch Text
- C) Hinweise durch Planzeichen / Empfehlungen

TEXTLICHER TEIL

- D) Hinweise durch Text und Begründung

1	Gesetzliche Grundlagen	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3	Anlass der Planaufstellung	4
4	Lage / Größe / Beschaffenheit des Gebietes	4
5	Planungsziele und Maßnahmen.....	6
5.1	Planungsziele.....	6
5.2	Verkehrerschließung	6
5.3	Brandschutz	6
5.4	Abwasserentsorgung	6
5.5	Wasserversorgung	6
5.6	Wasserwirtschaft.....	7
5.7	Strom-/Telekommunikationsversorgung	7
5.8	Bodendenkmalpflege	7
5.9	Abfallwirtschaft.....	8
5.10	Energiewirtschaft.....	8
5.11	Belastungen	8
6	Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
6.1	Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft, Darstellung möglicher Auswirkungen	9
6.2	Planung.....	9
6.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
7	Begründung.....	10
8	Impressum	11

UMWELTBERICHT

D) Hinweise durch Text und Begründung

1 Gesetzliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch i.d.F.d.Bek. vom. 23.09.2004, zuletzt geändert 31.07.2009
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
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz i.d.F.Bek. v. 29.07.2009
GO	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F.d.Bek. vom 22.08.1998, zuletzt geändert 27.07.2009
BayBO	Bayerische Bauordnung i.d.F.d.Bek. v. 14.08.2007, i.d.Fassung 01.03.2010
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz i.d.F.d.Bek. v. 18.08.1998, i.d.Fassung 23.02.2011

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

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



Abbildung 1 Ausschnitt Flächennutzungsplan

Es ist die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung (Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung) vorgesehen. Die Fläche liegt nicht im Bereich von Schutzzonen (Trinkwasser, Landschaftsschutz o.ä.).

Teil der Satzung ist der Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

3 Anlass der Planaufstellung

Der Marktgemeinderat Hahnbach hat in der Sitzung am 05.04.2012 die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung „Mimbach-Siedlung (Nord)“ beschlossen. Begründet wird das Vorhaben durch das städtebauliche Ziel, den Außenbereich mit einzubeziehen.

In der Sitzung vom 24.05.2012 wurde die Modifizierung des Aufstellungsbeschlusses durch den Marktgemeinderat Hahnbach beschlossen. Der Geltungsbereich für die Ortsabrundungssatzung wird auf den westlichen Bereich (Teilstück der Flnr. 2305) beschränkt.

4 Lage / Größe / Beschaffenheit des Gebietes

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

Das ca. 0,08 ha große Gebiet (Teilstück Fl.Nr. 2305) liegt im Norden von Mimbach, im Markt Hahnbach. Es handelt sich um Wald, der im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist. Im Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich Wohnbebauung im Westen und Süden, sowie Wald im Norden und Osten. Erschlossen werden die Grundstücke über die bestehenden Wege und Straßen, die zu Teilen asphaltiert und zu Teilen aus Schotter sind.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flächen:

Gemarkung Mimbach, Flurnummer 2305

Städtebauliche Daten

Geltungsbereich	0,08 ha
Ausgleichsflächen	0,172 ha

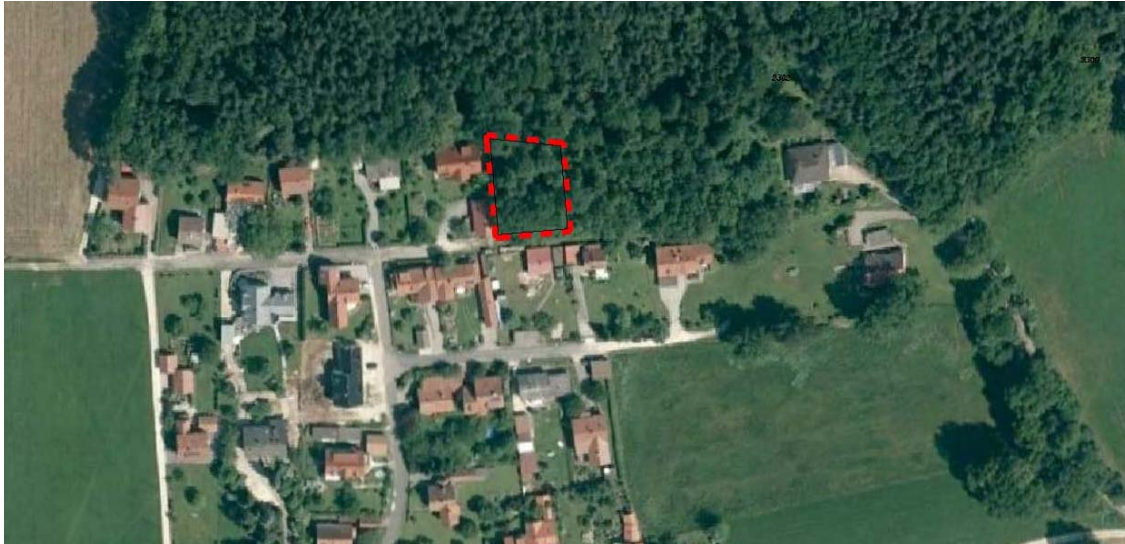


Abbildung 2 Geltungsbereich im Luftbild

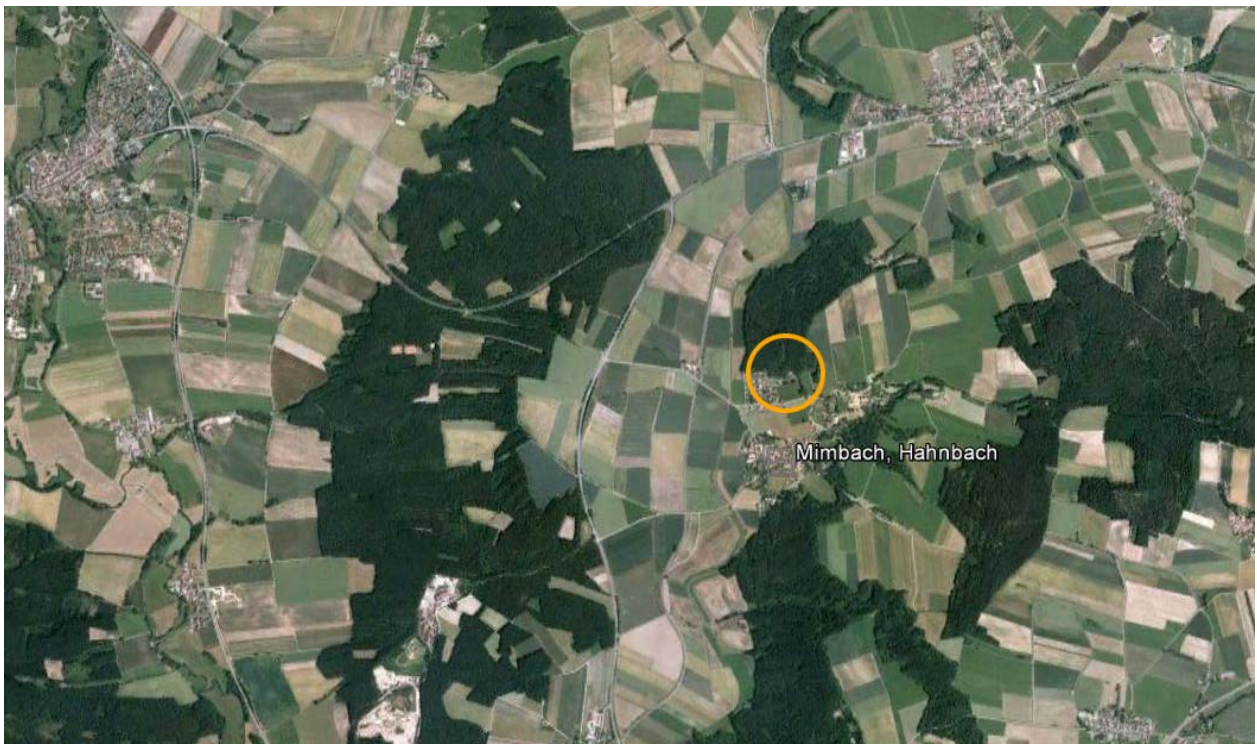


Abbildung 3 Verortung des Gebietes in Mimbach

5 Planungsziele und Maßnahmen

5.1 Planungsziele

Die vorliegende Ortsabrundungssatzung hat die Entwicklung und Einbeziehung bestehender Bereiche der Mimbach-Siedlung (Nord) zum Ziel. Der Geltungsbereich bezieht den Außenbereich mit ein.

5.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bestehenden Straßen und Wege der Siedlung Nord in Mimbach.

5.3 Brandschutz

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz (BayFwG) ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe.

Eine ausreichende Erschließung der geplanten Grundstücke, auch bei einem Feuerwehreinsatz, ist über die bestehende Zufahrtsstraße gewährleistet.

Ein zweiter Rettungsweg für die Gebäude ist nicht erforderlich, da bei keinem der Häuser die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt.

In den Erschließungsstraßen sind bereits Unterflurhydranten vorhanden.

5.4 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Baugebietes sowie die Schmutzwasserableitung sind derzeit noch über ein Drei-Kammersystem geregelt, werden aber in den Jahren 2013-2015, nach der geplanten Kanalisierung von Mausdorf und Mimbach im Trennsystem erfolgen.

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

Neue Anschlüsse müssen so gebaut werden, dass sie später an das geplante Trennsystem angeschlossen werden können.

5.5 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird durch das Wassernetz von Mimbach mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Neue Gebäude werden an dieses angeschlossen. Das zu erweiternde Ortsnetz ist entsprechend dem Wasser- und Löschwasserbedarf zu dimensionieren. Zur Löschwasserversorgung dienen die bestehenden Hydranten.

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.

5.6 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.

Bei starken Niederschlägen und Schneeschmelze darf abfließendes Oberflächenwasser nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist sicherzustellen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 17 bzw. 17a BayWG 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.

5.7 Strom-/Telekommunikationsversorgung

Der Anschluss erfolgt an das bestehende Leitungsnetz der e.on Bayern bzw. T-com.

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.

5.8 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.

5.9 Abfallwirtschaft

Für den im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Müll darf nach § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehenden Straßen und Wege, ist also derart angelegt, dass die Grundstücke direkt von Müllfahrzeugen angefahren werden können bzw. die Mülltonnen zur entsprechenden Stelle gebracht werden. Die Müllentsorgung funktioniert bereits.

Auf neuen Grundstücken sind ausreichend Flächen für die notwendigen Abfallbehälter vorzusehen.

5.10 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.

5.11 Belastungen

Im Norden und Osten grenzen forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Laubmischwald) an den Geltungsbereich. Diese müssen durch die geplanten Maßnahmen keine Einschränkungen hinnehmen. Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftungen der forstwirtschaftlichen Flächen können kurzzeitige Belastungen entstehen, welche sich auf die angrenzenden Grundstücke auswirken können.

Die übliche Baumwurfgrenze von 30m kann nicht eingehalten werden. Der östlich angrenzende Wald ist durch den Eigentümer so umzubauen, dass windwurfgefährdete Einzelbäume entnommen werden. Eine Bebauung mit Wohngebäuden ist nur zulässig, wenn windwurfgefährdete Bäume im nördlich angrenzenden Wald aus dem Sicherheitsbereich der überbauten Grundstücksfläche entfernt wurden.

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

6 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 Vorgaben der Versickerung im Baugebiet sowie einer energetisch günstigen Südausrichtung der Gebäude.

Aufgrund der vorgesehenen, geringen Neubebauung des Wohngebietes auf einem Grundstück, sowie der bereits bestehenden Grünstrukturen, sind ein geringer Versiegelungsgrad und die Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt. Neue Zufahrtsstraßen müssen nicht gebaut werden.

Organische Abfälle: Organische Abfälle aus dem Grundstück 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 ermittelte Ausgleich wird z. T. intern (210 m²) und der Rest extern (1.090 m²) über das Ökokonto Hahnbach auf einem Teil des Grundstückes Fl. Nr. 315 in der Gemarkung Süß vorgenommen.

7 Begründung

Mit dem Sitzungsbeschluss vom 05.04.2012 wurde vom Marktgemeinderat die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung „Mimbach-Siedlung (Nord)“, Flächen der Flurnummern 2305, 2305/4, 2304, 2307, Gemarkung Mimbach, beschlossen. Es ist bereits ein Allgemeines Wohngebiet (WA (§4 BauNVO)) ausgewiesen. Mit dem Sitzungsbeschluss vom 24.05.2012 wurde die Modifizierung des Aufstellungsbeschlusses, Beschränkung auf Teilstück der Flurnummer 2305, durch den Marktgemeinderat beschlossen

Die Einbeziehung der Außenbereichsflächen (Flnr. 2305) veranlassten den Markt die Ortsabrundungssatzung aufzustellen.

Städtebauliche Daten:

Geltungsbereich	ca.	0,08 ha
Grundstücke		1 Stk.
davon bereits mit EFH bebaut		0 Stk.
Grundstücksfläche gesamt	ca.	860 m ²

Die Verkehrserschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über die bereits bestehenden Straßen und Wege. Eine Ortsrandeingrünung ist schon vorhanden. Sie wird durch Wald und Heckenstrukturen gebildet. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde in Form einer Bilanzierung laut Leitfaden des StmLU durchgeführt.

8. Impressum

Verfasser	Landschaftsarchitekt Manfred Neidl
Bebauungsplan/Grünordnung	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
---------------	---