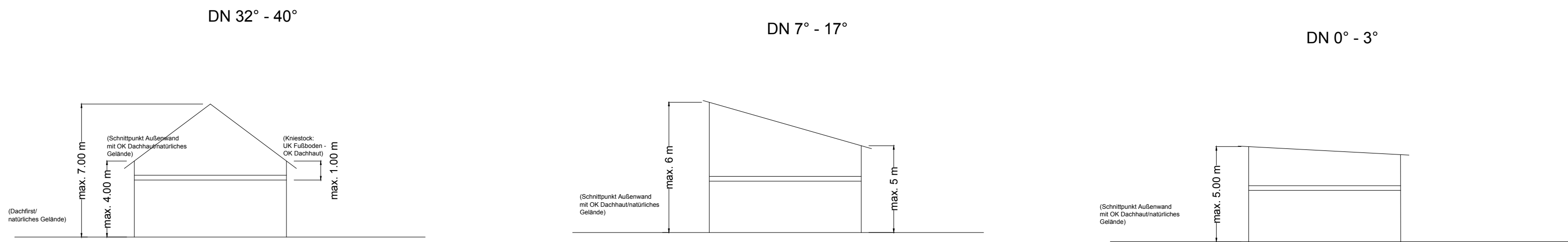


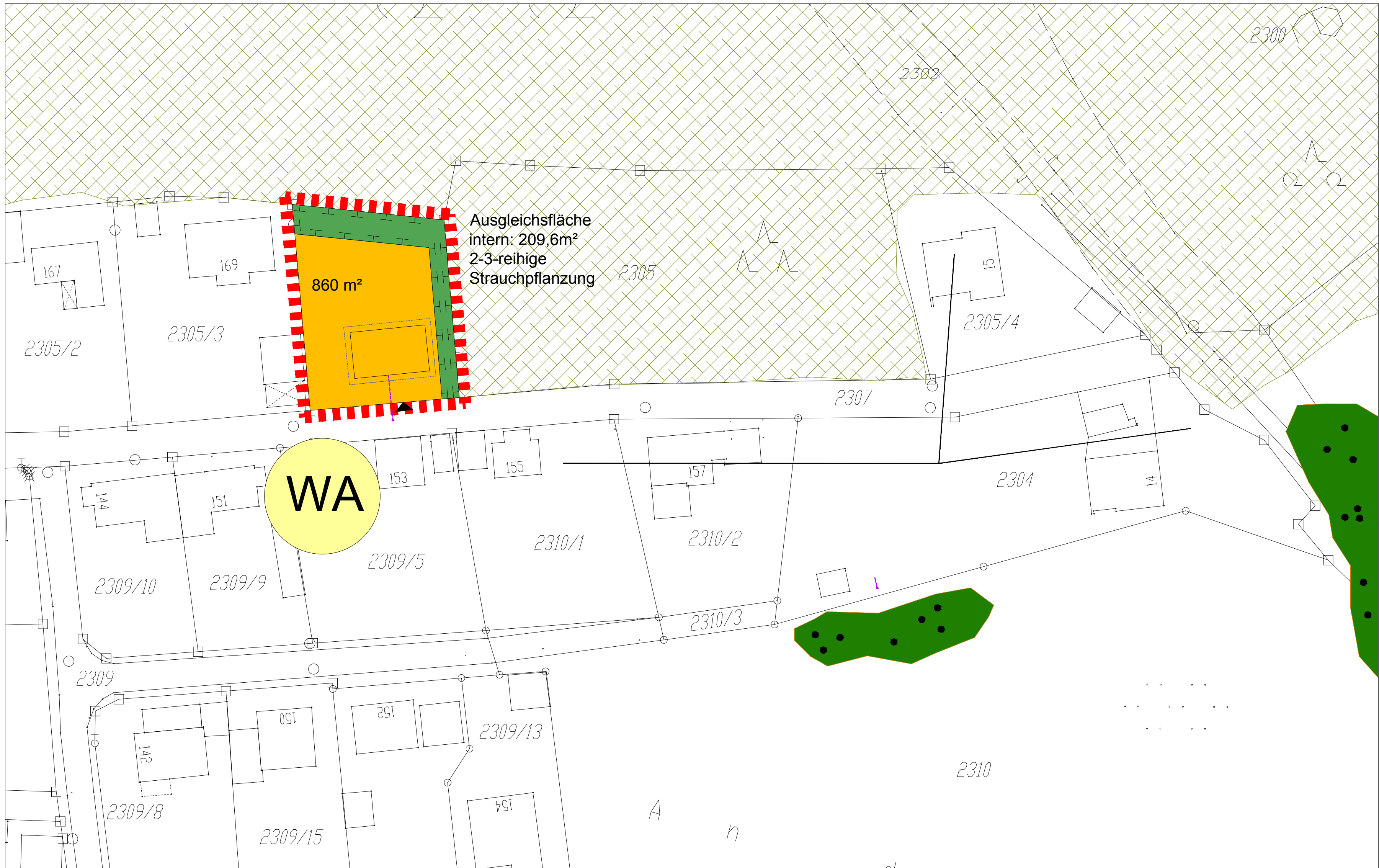
Verortung des Gebietes im Luftbild o.M.



Regelschnitt M 1: 200



Geltungsbereich Ortsabrundungssatzung M 1: 500



Legende

A) Verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen

1. Nutzungsschablone

WA	WA = Art der Nutzung 0,30 = GRZ (Grundflächenzahl) o = offene Bauweise E +D= zulässige Vollgeschosse
0,30	
o	E+D

2. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB, §§ 1 Abs. 4 u. 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

3. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Von der in § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzung der Bauparzelle werden Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO so lange ausgeschlossen, bis windwurfgefährdete Bäume (z.B. Aspen oder Fichten) im Sicherheitsbereich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht vorhanden sind. Im übrigen ist durch den Bauwerber ein Haftungsausschluss für Sachschäden im Fall eines Windwurfs zu unterschreiben.

4. Maß der baulichen Nutzung

GRZ <= 0,30
E + D Zahl der zulässigen Vollgeschosse

5. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
Baugrenze/Baufenster. Innerhalb der Baufenster sind Haupt- und Nebengebäude zulässig

6. Baugestaltung, Höhen und Gelände (§§ 9 Abs. 4 BauGB, Art 91 BayBO, § 8 BauVorV)

Bezugshöhe für FOK

7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB, § 12 u. 14 BauNVO)

Grundstückszufahrt

8. Grünordnung, Natur und Landschaft (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 20, 25 u. Abs. 1a BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche Strauchhecke)

B) Verbindliche Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschosshöhen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, beträgt die maximal mögliche Grundflächenzahl 0,30.
Die Bauweise wird offen nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Grenzbebauung ist nur für Garagen und Nebengebäude gestattet. Für die Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6(4) und (5) BayBO.

3. Gebäudegestaltung

Firstrichtung:
Die Gebäudelängsseiten sind parallel zur Firstrichtung zu erstellen. Die Eintragung der Firstrichtung in der Plandarstellung ist als Empfehlung zu sehen. Eine Drehung der Firstrichtung ist grundsätzlich möglich, wobei die Lage der Grundstückseinfahrt beizubehalten ist.
Dachformen:
Auf den Grundstücken sind Satteldächer sowie Pult- und Flachdächer zugelassen.

Dachdeckung:
Eindeckung mit Biberschwänzen bzw. Pflanne, Farbe rot, braun, schwarz, grau matt oder glasiert. Dachfarben wie blau oder grün sind unzulässig. Für Pultdächer sind auch beschichtete Metalldächer zulässig, es werden jedoch Gründächer empfohlen. Für Flachdächer sind Kiesdächer zulässig, auch hier werden Gründächer empfohlen.

Dachneigung:
Die Dachneigung liegt bei Satteldächern zwischen 32° - 40°, bei Pultdächern zwischen 7° - 17° und bei Flachdächern zwischen 0° - 3°.

Außenputz:
Ist als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben auszuführen. Nicht zulässig sind Fassadenverkleidungen aus Metallelementen, Kunststoff- oder Faserbetonplatten. Holzverkleidungen als gestaltendes Element sind zulässig.

Höhenlage:
Die Höhen der Fußbodenoberkante im Erdgeschoss Hauptgebäude und für das Garagengebäude betragen maximal 0,20 m über Oberkante der Zufahrtsstraße. (OK Straße (Bezugshöhe) gemessen an den im Plan markierten Punkten)

Gebäudehöhen:
Satteldach: Die maximale Wandhöhe bei Hauptgebäuden darf 4,00 m, gemessen über dem natürlichen Gelände, nicht überschreiten. Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut. Die Firsthöhe darf entsprechend nicht mehr als 7,00 m betragen.
Pultdach: Die maximale Wandhöhe bei Hauptgebäuden darf 6,00 m (bergseitig 5,00 m), gemessen über dem natürlichen Gelände, nicht überschreiten. Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut.
Flachdach: Die maximale Wandhöhe bei Hauptgebäuden darf 5,00 m, gemessen über dem natürlichen Gelände, nicht überschreiten. Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut.

4. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

Allgemein:
Je Bauparzelle ist außer dem Nebengebäude (Garage) nur ein zusätzliches Gebäude gestattet. Bei der Errichtung von Nebengebäuden an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbarbauende in Bezug auf Standort und Bauhöhe an einem bereits an der Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Die Gestaltung (Wandfarbe, Dach, etc.) hat entsprechend des Hauptgebäudes zu erfolgen. Wellblechgaragen sind selbst bei zeitlich begrenzter Nutzung unzulässig.

Wandhöhe:
mittlere Wandhöhe max. 3,00 m über natürlichem Gelände. Die Ermittlung der Wandhöhe erfolgt nach Art. 6(4) BayBO
Dach:
Dachform und Dachneigung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer in begrünter Form sind ebenfalls zulässig.

Lage:
Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.
Garagenzufahrt:
Zwischen Garageneintritt und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,00 m freigehalten werden. Dieser Raum darf keine Toranlage erhalten. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nur in versickerungsfähigen Belägen erstellt werden (z.B. Rasengitter, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen). Treffen Garagen an den Grundstücksgrenzen zusammen, so ist beiderseits der Grenze ein zumindest 0,50 m breiter Grün- und Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten vorzusehen.
Stellplätze:
Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Flächen vor Garagen können hierzu mit eingerechnet werden.

5. Gestaltung des Geländes

Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden und maximal bis zu einer Höhe von 2,00 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungs- freistellungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante sowie der jeweilige Höhenbezugspunkt darzustellen. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen.

Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern aus Naturstein mit Verpfanzung bis zu einer Höhe von 80 cm sind zulässig.
Die Böschungswurzel bzw. Mauer muss einen Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück abgeleitet wird.

6. Grünordnung

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

Oberflächenwasser:
Die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung wird empfohlen.

Versiegelung:

Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen.) Ausgenommen sind Terrassenflächen mit max. 20m².

Einfriedigungen:

Als Einfriedigung zum Straßenrand sind senkrechte Holzlatenzäune und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m erlaubt. Bei Vorgärten kann und soll auf Einfriedigungen jedoch ganz verzichtet werden. Maschendrahtzäune sind zulässig, sofern eine mindestens 1-reihige Vorpflanzung als freiwachsende Hecke erfolgt.

Zaunsockel sind nur entlang der Straßen bis zu einer Höhe von 10 cm zulässig. Zur freien Landschaft / zum Wald hin sind keine Zaunsockel gestattet. Die Zaununterkante muss hier mind. 10cm zur GOK aufweisen, um eine Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe über Geländeoberkante zugelassen. Es wird jedoch die Pflanzung von freiwachsenden Hecken empfohlen. Dies sollten 2-3 reihige Hecken sein, Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m. Zu pflanzen sind mindestens 50 % heimische Gehölze, Ziergehölze bis zu einem Anteil von max. 50 %.

private Flächen:

Private Gärten und Vorgärten sind mit heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen und Stauden lt. Artenliste zu bepflanzen. Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist zulässig. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
Bei mehr als 30 m² fensterloser Fassadenfläche ist eine Fassaden- begrünung zum Schutz der Fassade vor Verwitterung und zur Unterstützung der Begrünung des Baugebiets anzubringen. Es können alle Arten von Kletterpflanzen verwendet werden. Bei Schlingern und Rankern sind geeignete Kletterhilfen vorzusehen.
Der als Ausgleichsfläche festgesetzter Bereich der Bauparzellen ist mit einer mindestens 2-bis 3-reihigen Hecke aus heimischen Laubgehölzen (Sträucher und Bäume 2. Ordnung, s. Artenliste) locker zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzabstände:

Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen einzuhalten. Die gesetzlichen Bestimmungen nach AGBGB zu den Grenzabstände von Strauch- und Baumpflanzungen sind einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen auf Kosten des Verursachers in Abstimmung mit den Leitungsträgern durchzuführen.

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 Hundrose
Corylus 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 aktuellen Feuerbrandgefahr sollte bis auf Weiteres auf die Verwendung von hochanfalligen Wirts-pflanzen 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)

C) Hinweise durch Planzeichen / Empfehlungen

bestehende Grundstücksgrenzen
bestehende Gebäude mit Hausnummer
bestehende Flurstücksnummer
Freileitung
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
ca. Grundstücksgröße
Hecken Bestand/ Geschütztes Biotop
Wald

Hinweise durch Text/ Begründung/ Umweltbericht siehe textlicher Teil

E) Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat des Marktes Hahnbach hat in der Sitzung vom 05.04.2012 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung "Mimbach-Siedlung (Nord)" nach § 2 BauGB beschlossen. In der Sitzung vom 24.05.2012 wurde die Modifizierung der Satzung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 Satz 2)

2. frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Aufforderung zur Äußerung wurde mit Schreiben vom 30.07.2012 unter Fristsetzung bis 03.09.2012 durchgeführt.

3. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte gemäß öffentlicher Bekanntmachung vom 13.09.2012.

4. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (frühzeitige Beteiligung), Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden wurden in der Sitzung des Gemeinderates Hahnbach am 25.09.2012 gemäß § 1 Abs. 6 BauGB abgewägt. Der Plan wurde gebilligt und die Auslegung beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 25.09.2012 wurde mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 04.10.2012 bis 05.11.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 26.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

6. Nochmalige Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 02.10.2012 unter Fristsetzung bis 05.11.2012 durchgeführt.

7. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die Behandlung fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der Bedenken und Anregungen privater Einwendungsberechtigter erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates Hahnbach am 20.11.2012 gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

8. Satzung

Der Markt Hahnbach hat mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 20.11.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB die Ortsabrundungssatzung "Mimbach-Siedlung (Nord)" als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 18.06.2013 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Er wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Er ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 42 ff sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Hahnbach, den 18.06.2013

Bürgermeister Hans Kummert

Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den 18.06.2013



Landschaftsarchitekt Manfred Neidl

Vorentwurf: 24.05.2012
Entwurf: 25.09.2012
Endfassung: 20.11.2012

Entwurfsbearbeitung:	Sulzbach-Rosenberg, den 20.11.2012
LANDSCHAFTSARCHITEKT MANFRED NEIDL, DOLESSTRASSE 2 92237 SULZBACH-ROSENBERG, TEL.: 09661/1047-0 FAX: 1047-8	
Mimbach - Markt Hahnbach Herbert-Falk-Str. 5, 92266 Hahnbach	
Ortsabrundungssatzung / Grünordnungsplan	bearbeitet Gz: 20.11.2012 Neidl / Dix
Allgemeines Wohngebiet 'Mimbach-Siedlung (Nord)'	gezeichnet Gz: 20.11.2012 Neidl / Rauf
	geprüft Gz:
Aufgestellt:	geprüft:
Ortsabrundungssatzung/ Grünordnungsplan Wohngebiet 'Mimbach-Siedlung (Nord)'	
Projekt: 001	