

- Festsetzungen
1. Grenzen
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Teil des Geltungsbereichs ist die externe Ausgleichsfläche auf Flnr. 752, Gemarkung Iber
2. Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt
- Ausdrücklich ausnahmsweise zulässig ist die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 2.2 Die maximale zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.
- 2.3 die maximale zulässige Geschöflächenzahl wird mit 2,0 festgesetzt.
3. Baugrenzen, Abstandsflächen
- 3.1 Baugrenze
- 3.2 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung
4. Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen
- 4.1 Wellblechgaragen sind selbst bei zeitlich begrenzter Nutzung unzulässig.
- 4.2 Dachform und Dachneigung von Garagen und Nebenanlagen sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer in begrünter Form sind ebenfalls zulässig.
- 4.3 Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.
- 4.4 Zwischen Garagenort und öffentlicher Verkehrsfläche bzw. mit entsprechender Grunddienstbarkeit belegter Fläche muss ein Abstand von mindestens 6,00 m freigehalten werden. Zwischen Toranlagen und diesen Flächen muss ebenfalls ein Abstand von mindestens 6 m eingehalten werden.
- 4.5 Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nur in versickerungsfähigen Belägen erstellt werden (z.B. Rasengitter, Natur- und Betonsteingeländer mit Rostgittern, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspreuen mit durchlässigen Zwischenräumen), es sei denn, dies wäre aus gewässerschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig.
- 4.6 Es gilt die Regelungen lt. GoStellV.
5. Baugestaltung, Werbeanlagen
- 5.1 Dach
- Firstrichtung: Der Gebäudefirst ist parallel zu einer Grundstücksgrenze auszubilden. Die Gebäude-längsseiten sind parallel zur Firstrichtung zu erstellen.
- Dachart: Zulässig sind Sattel-, Zelt-, Walim-, Flach- oder Pultdächer, bei Hallen auch als Sheddach. Dachdeckung: Eindeckung mit Bitenschwäben bzw. Platten, Farbe grau-schwarz, naturrot bis beigebraun. Dachfarben wie blau, grün oder glänzende sind zulässig. Ebenso sind zulässig: Dachbegrünungen, Folien- und Blechdächer, diese allerdings nur in beschatteter Form.
- Dachaufbauten: Dachgauben, Ständergiebel und sonstige Dachaufbauten sind nur bis max. 2/3 der Dachfläche zulässig. Randbereiche von jeweils mindestens 1,5 m sind von jeglichen Dachaufbauten freizuhalten.

Jegliche Form von turmhähnlichen Dachaufbauten sind ausdrücklich nicht zulässig.

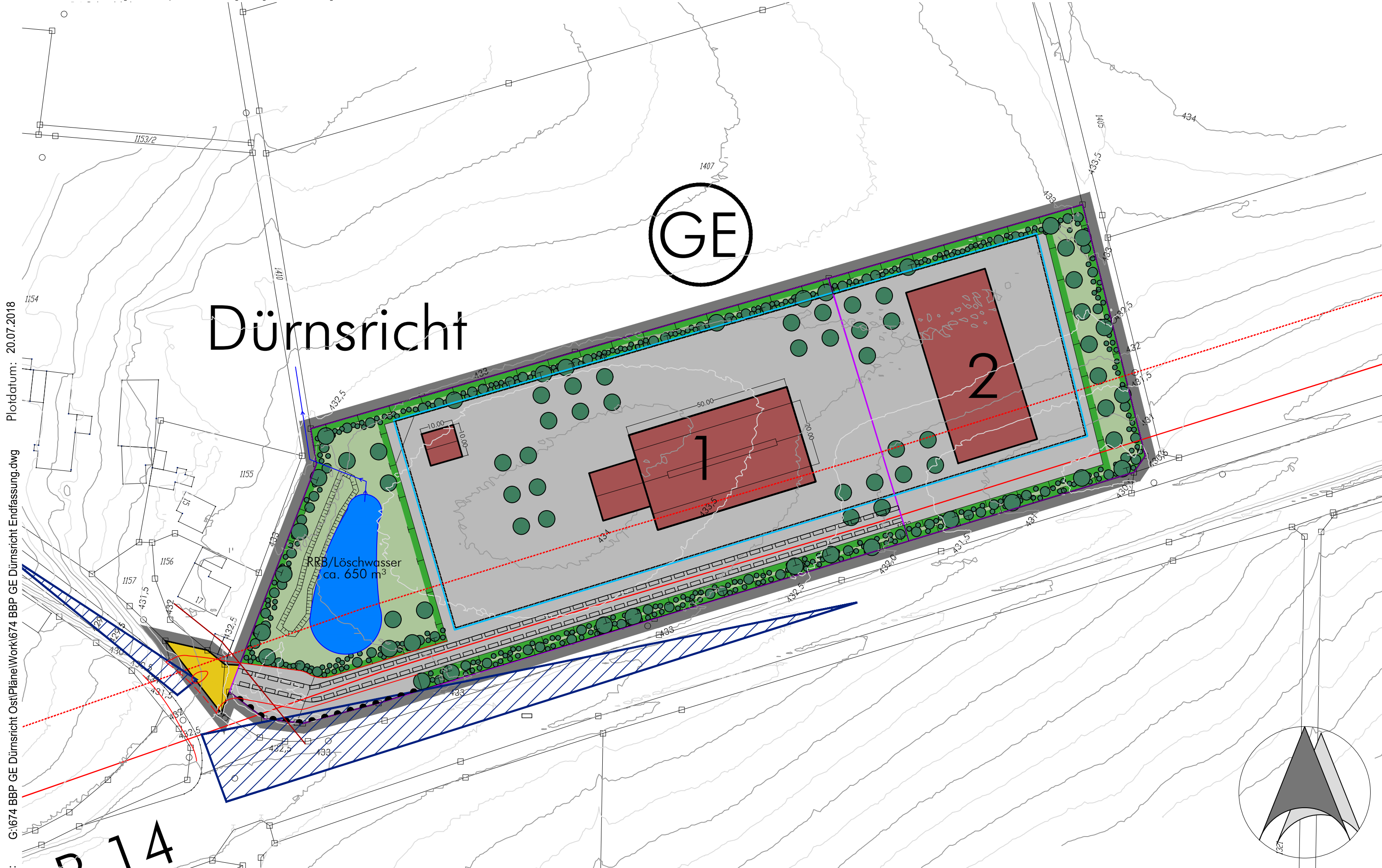
Die Nutzung von Solarenergie ist nur in Dach- oder Wandflächen integriert ohne Aufständerung und nur parallel zur Dach- bzw. Wandhaut zulässig.

5.2 Fassaden

Gestaltung der Gebäude in gedeckten Farben.

5.3 Höhenlage

Die Fußbodenebene des Erdgeschosses darf maximal bei 433,50 m ü. NN angeordnet werden. Dem Bauantrag ist ein entsprechender aussagekräftiger Schnitt beizulegen.



Datei: G:\674-BBP GE Dürnsricht_Ost\Plane\Work\674-BBP GE Dürnsricht_Endfassung.dwg Plotdatum: 20.07.2018

- 5.4 Gebäudehöhe
- Die Gebäudehöhe (Wandhöhe) darf 441,00 m. ü. NN nicht überschreiten. Als Wandhöhe gilt der gedachten Schnittpunkt von Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut. Die maximale Firsthöhe wird mit maximal 443,00 m ü. NN festgesetzt.
- Bei Flachdachbauten gilt die maximale Wandhöhe auch als Firsthöhe. Diese darf für ein untergeordnetes Obergeschoss um bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn dieses maximal 50 % der Grundfläche des Gebäudes einnimmt und mindestens 1,50 m von der Gebäudekante zurück gesetzt ist.
- Betrieblich bedingte Aufbauten (z.B. Aufzugsmaschinenraum), soweit sie in der Gesamtanlage untergeordnet bleiben, dürfen die zulässigen Höhen in beschränktem Maße überschreiten.
- 5.5 Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbefläche darf max. 6 m² betragen. Die Errichtung von einem Fahnenmasten oder Werbeflyern mit einer Gesamthöhe von maximal 5,00 m ist je Parzelle zulässig. Elektrische Wechselwerbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen müssen mindestens 20 m Abstand zum Fahrbahnrand der Bundesstraße einhalten.

6. Verkehrsflächen
- 6.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 6.2 Die Erschließung der Parzelle 2 erfolgt über die Parzelle 1 und ist mit einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zu sichern.
- 6.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

7. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände
- 7.1 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und teilweise Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 7.2 Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen und Aufschüttungen.

8. Grünflächen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft
- 8.1 zu pflanzende heimische und standortgerechte Laubbäume auf privaten Flächen (je 500 m² bebaubare Fläche mind. 1 Baum). Pflanzqualität und Arten lt. Artenliste, ebenfalls zulässig alte regionale Obstsorten. Innerhalb der jeweiligen Parzelle nicht standortgebunden.
- 8.2 zu pflanzende Hecke, mindestens 2-reihig. Je 20 m Heckenlänge mindestens ein Baum. Auf der Nordseite des Geltungsbereichs ist ein 2 m breiter Algrasstreifen als Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. Pflanzen lt. unten stehender Artenliste. Die Hecke ist dauerhaft und fachgerecht zu unterhalten.
- 8.3 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.
- 8.4 Artenliste:
- | | | | |
|-------------------------------|-------------|---------------|--------------|
| Großblume (Bäume 1. Ordnung): | Berg-Ahorn | Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Acer pseudoplatanus | Spitz-Ahorn | Tilia cordata | Winter-Linde |
| Acer platanoides | Wald-Ahorn | | |
| Juglans regia | Walnuss | | |

- Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):
- | | | | |
|------------------|------------|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn | Prunus avium | Vogelkirsche |
| Betula pendula | Birke | Prunus communis | Holzbirne |
| Cornus betulus | Hainbuche | Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Malus sylvestris | Holzappel | | |
- Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv., m.B., 14-16 cm, Stammumfang zu pflanzen.
- Sträucher:
- Hartriegel, Hundrose, Hasel, Weirrose, Pfaffenhütchen (giftig), Kratzbeere, Liguster, Brombeere, Heckenkirsche, Hirtentau, Schlehe, Salweide, Kreuzdorn, Holunder, Wilde Stachelbeere, w. Schneeball, Kriechende Rose, G. Schneeball

- Auf Grund der aktuellen Feuerbrandgefahr im Gebiet sollte bei 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.
- 8.5 Ausdrücklich nicht gepflanzt werden dürfen:
- Hänge-, Trauer- und Pyramidenformen, nicht standortgerechte Nadelgehölze wie Fichten, Tannen, Thuien und Scheinzypressen, Buntlaubige Gehölze (wie blau, rot, gelb oder weißblau).
- 8.6 Pflege / Unterhalt: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertig zu stellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.
- 8.7 Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige auf Grund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.
- 8.8 Oberboden: Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdbearbeiten werden die Normen DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertig zu stellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.
- 8.9 Maßnahmen zum Ausgleich: Durch die vorliegende Planung eines Baugebietes sind Eingriffe in Natur und Landschafts zu erwarten. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgen gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Teil des Ausgleichs wird als externer Ausgleich auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 752, Gemarkung Iber erbracht.
- Die genaue Ermittlung ist dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen. Die dort beschriebenen Maßnahmen sind verbindlich umzusetzen.

9. Einfriedungen
- 9.1 Als Einfriedungen sind senkrechte Holzlatenzäune und Metallzäune sowie Mauern aus Beton oder Naturstein mit einer Höhe von max. 2,00 m erlaubt. Maschendrahtzäune sind zulässig, sofern eine mindestens 2-reihige Vorpflanzung als freiwachsende Hecke erfolgt. Die Ausgleichsflächen dürfen nicht umzäunt werden.
- 9.2 Zaunsockel sind nicht zulässig. Zwischen Oberkante Boden und Unterkante Zaun muss mindestens ein Abstand von 15 cm freigehalten werden.

10. Gestaltung des Geländes
- 10.1 Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Das Gelände sollte in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden. Um die Entwässerung des Geländes wie vorgesehen zu ermöglichen, sind Geländeänderungen jedoch notwendig. Ebenso ist die Errichtung eines Erdwalls zum Schutz der Anlieger im Westen des Baugebiets vorgesehen. Der Erdwall darf eine Höhe von 2 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten, für die Nivellierung der Baufächen darf eine Geländehöhe von 433,50 m ü. NN nicht überschritten werden, mit Ausnahme der Bereiche, in denen die natürliche Geländehöhe lt. Darstellung im Bebauungsplan erhalten wird.

- 10.2 Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizulegen. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern mit Vorpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 100 cm sind zulässig.

11. Oberflächenwasser
- 11.1 Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenebene zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsordnung sei an dieser Stelle verwiesen).
- 11.2 Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.
- 11.3 Auf Grund der leichten Hanglage des Planungsgebietes könnte wild abfließendes Wasser bei Starkregeneignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG).
- 11.4 Es muss mit Hang-/Schichtwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie die Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen.
- 11.5 Zur Pufferung von abzuleitendem Oberflächenwasser ist ein Rückhaltebecken im dargestellten Bereich vorzusehen. Das Becken ist im Rahmen der Erschließungsbecken zu dimensionieren und der mögliche Drosselabfluss zu bestimmen sowie nachzuweisen.
- 11.6 Der Entwurf des Drosselabflusses erfolgt in Richtung Norden über einen in entsprechender Dimensionierung zu errichtenden Regenwasserkanal im vorhandenen Feldweg, Flnr. 1410. Die Einleitung in das vorhandene öffentliche Entwässerungssystem bzw. in den Vorfluter erfolgt im Bereich von Flnr. 1149/1. Im Becken integriert werden kann ein Teilbereich zum Dauerstau, um die notwendige Löschwasseremenge bereitzustellen.
- 11.6 Der Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der Bundesstraße und der Kreisstraße dürfen kein Schmutz- und kein Regenwasser von Straßen-, Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zugeleitet werden.
12. Bodendenkmalfolge
- Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdbarbeiten 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 Landratsamt 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 Verpflanzten besteht darin, dass der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art 8 Abs. 2 DSchG: Die ausgehenden Gegenstände und der Fundort sind bis zu Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

13. Immissionen
- Ein Entschädigungsanspruch gegen den Bausträger der Bundesstraße und der Kreisstraße wegen Lärm und anderen von der Bundesstraße und der Kreisstraße ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.

- C Hinweise durch Planzeichen / nachrichtliche Übernahme
- bestehende Flurstücksgrenzen
 - bestehende Gebäude
 - bestehende Flurstücksnummer
 - Höhenschichtlinien
 - Anbauverbotszonen Straßen
 - Bauverbot (20 m ab Straßenrand)
 - Der Abstand von Hochbauten vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Bundesstraße muss mindestens 20 m betragen. Der betreffende Abstand gilt auch für Werbeanlagen. Der Abstand für andere bauliche Anlagen vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Bundesstraße muss mindestens 10 m betragen.
 - Zustimmung der Straßenbaubehörde erforderlich (20-40 m ab Straßenrand)
 - Kreisstraße
 - Anbauverbotszone (15 m)
 - Sichtdreieck
 - Schenkellänge 200 m/Bundesstraße, 70 m/Kreisstraße
 - Sichtdreiecke müssen von jeglichen baulichen Anlagen, Einfriedungen, Pflanzungen und Lagerung von Gegenständen, die die Fahrbahnoberfläche beider Straßen um mehr als 0,80 m überragen, freigehalten werden. Auch Fahrzeuge und Geräte dürfen in den Sichtdreiecken nicht abgestellt werden.
 - Grundstücksgrenze neu
 - Vorschlag
 - Bebauung Hallen bzw. Betriebsleiterwohnung
 - Vorschlag

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Stand: Juli 2017

- Verfahrensvermerke
- Der Marktrat hat in der Sitzung vom 01.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 09.06.2017 bis 26.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.11.2017 hat am 28.11.2017 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.01.2018 hat in der Zeit vom 30.01.2018 bis 02.03.2018 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.2018 bis 08.05.2018 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.03.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2018 bis 08.05.2018 öffentlich ausgelegt.
 - Der Markt Hahnbach hat mit Beschluss des Marktrats vom 12.07.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.07.2018 als Satzung beschlossen.

Hahnbach, den

Bürgermeister Bernhard Lindner (Siegel)

7. Ausgefertigt

Der Bebauungsplan besteht aus vorliegendem Planteil sowie einem Textgeheft mit insgesamt 49 Seiten

Hahnbach, den

Bürgermeister Bernhard Lindner (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hahnbach, den

Bürgermeister Bernhard Lindner (Siegel)

Für die Planung

NEIDL + NEIDL Landschaftsarchitekten und Städteplaner Partnerschaft mbB



Übersichtslageplan o.M.

Markt Hahnbach

Herbert-Falk-Straße 5, 92256 Hahnbach
Landkreis Amberg-Weiz

vorhabenbezogener
Bebauungs- und Grünordnungsplan
Gewerbegebiet
"Dürnsricht-Ost"



Vorentwurf: 23.11.2017 / 17.01.2018
Entwurf: 08.03.2018
Endfassung: 12.07.2018