

Einbeziehungssatzung

„Dürnsricht-West“

Entwurf: 05. Januar 2017



MARKT
HAHNBACH

Ortsteil Dürnsricht
Landkreis Amberg-Weizbach
Regierungsbezirk Oberpfalz

Planungsträger

Markt Hahnbach

Herbert-Falk-Straße 5

92256 Hahnbach

Vorhabenträger

Markt Hahnbach

Herbert-Falk-Straße 5

92256 Hahnbach

Planung

Bauamt Markt Hahnbach

Herbert-Falk-Straße 5

92256 Hahnbach

Einbeziehungssatzung „Dürnsricht-West“

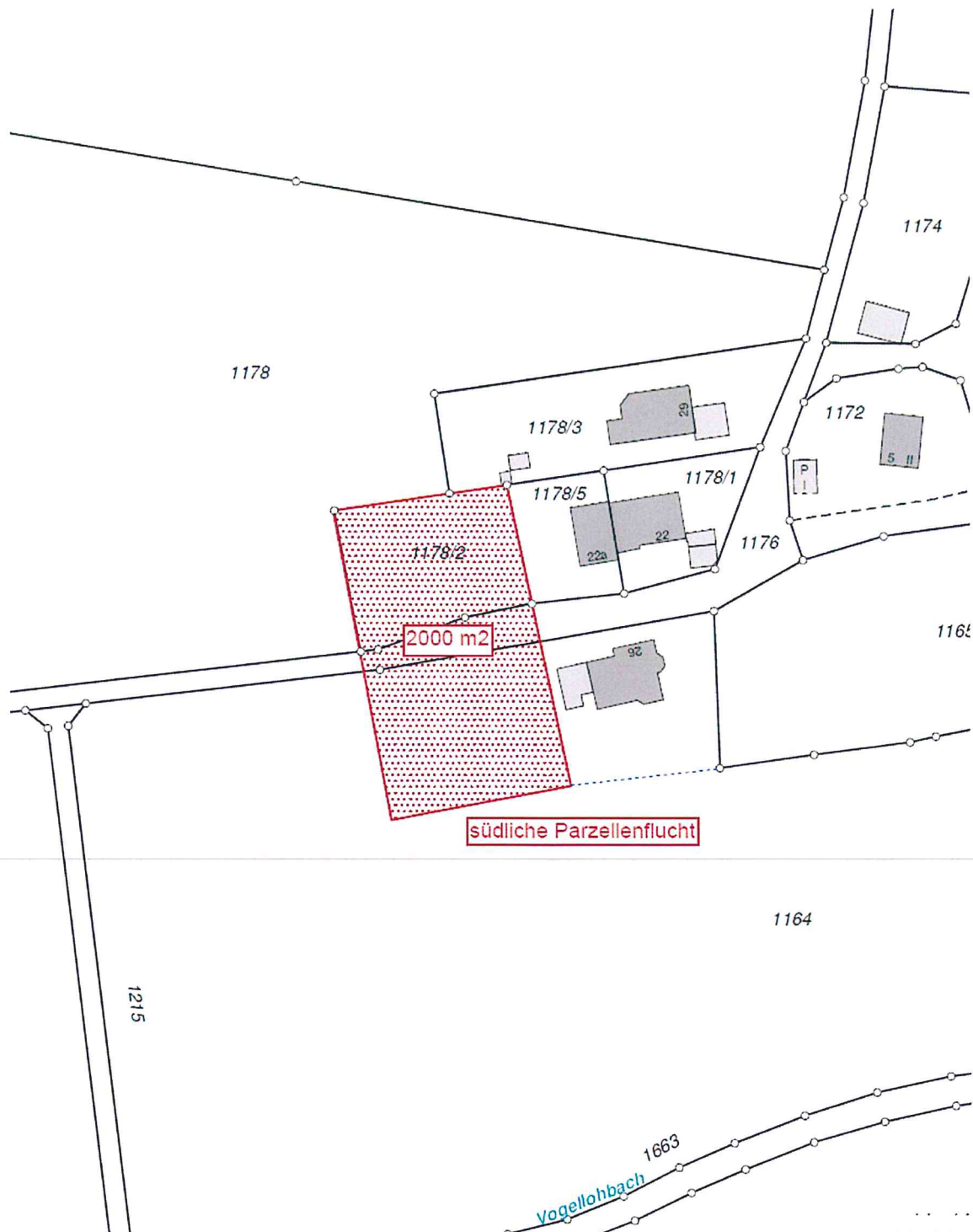
Markt Hahnbach
Landkreis Amberg-Weizsach
Regierungsbezirk Oberpfalz

Inhaltsverzeichnis

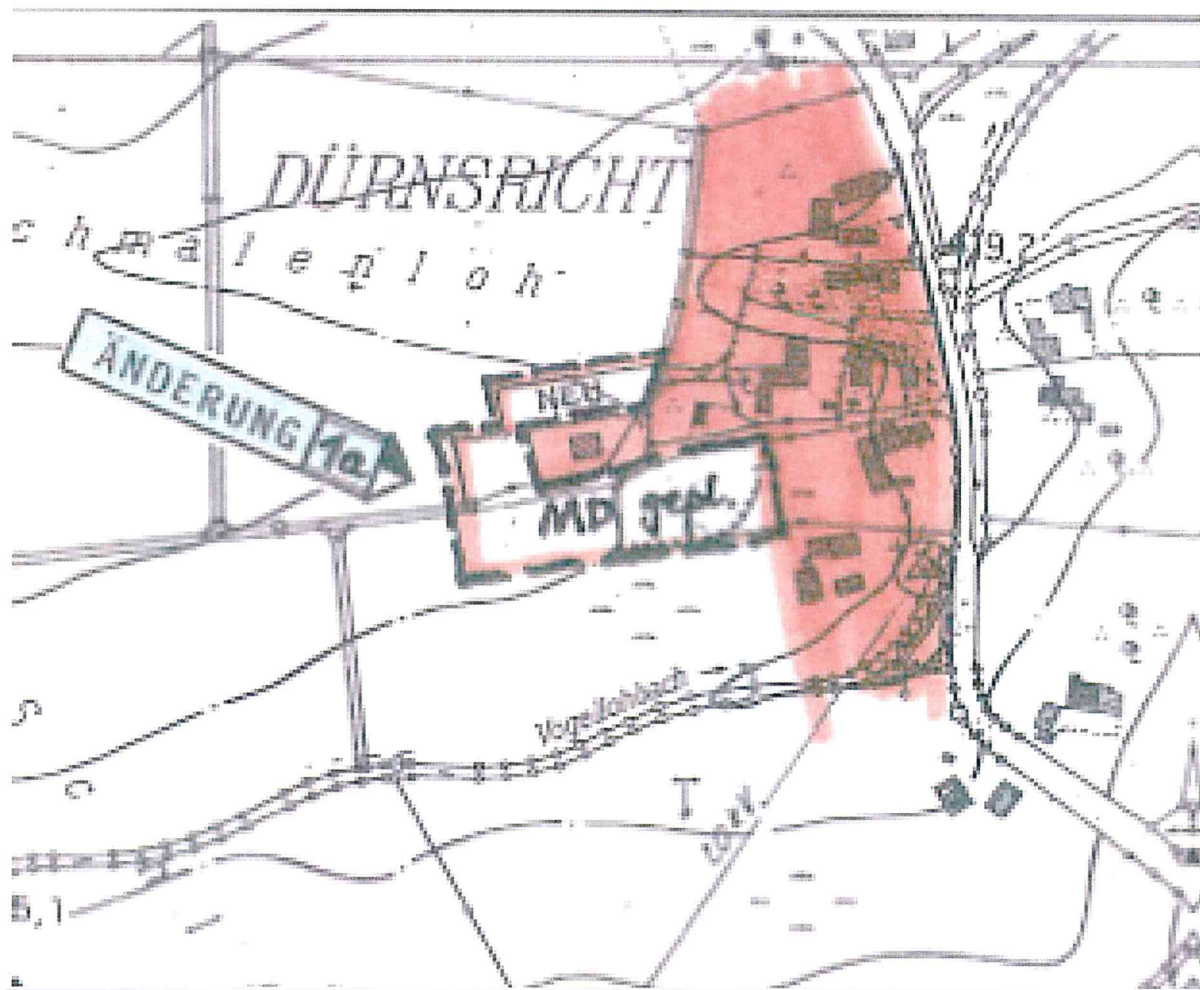
Einbeziehungssatzung „Dürnsricht-West“	2
Inhaltsverzeichnis	2
A. Planzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen	3
1. Flächenbezug	3
2. Flächennutzungsplan	4
B. Einbeziehungssatzung	5
C. Begründung	6
1. Ausgangssituation	6
1.1 Anlass - Erforderlichkeit der Planung	6
1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
1.3 Flächenzuschnitt und -nutzung	6
1.4 Bestand, Lage und Größe des Grundstücks	7
Bildtafel	8
2. Bestehende Rahmenbedingungen	9
2.1 Verkehrserschließung	9
2.2 Ver- und Entsorgung	9
2.3 Bauweise, Geländegestaltung	9
3. Umweltbericht	9
4. Eingriffsregelung und Eingrünung	9

A. Planzeichnungen mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

1. Flächenbezug:



2. Flächennutzungsplan



Genehmigt mit Bescheid der Regierung der Oberpfalz vom 06.05.1992

B. Einbeziehungssatzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt der Markt Hahnbach folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundstücke Fl.-Nr. 1164 (Teilfläche) und Fl.-Nr. 1178/2 der Gemarkung Iber werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dürnsricht (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung, welche Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3

Art der baulichen Nutzung:

Mischgebiet Dorf nach § 6 BauNVO, je Wohngebäude max. 2 Wohnungen

§ 4

Baukörper Hauptgebäude:

max. 2 Wohnungen EG und OG

Dachform: Satteldach,

Dachneigung: 38° bis 48°

Wandhöhen: talseitig max. 6,50 m

Metalldächer sind unzulässig.

§ 5

Garagen:

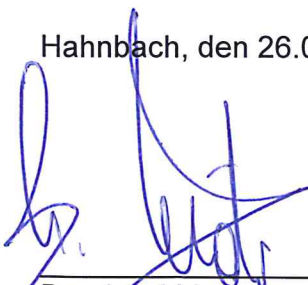
Wandhöhen, -längen und Grundflächen entsprechend der jeweils gültigen Fassung der BayBO.

Dachform und Dachneigung wie Hauptgebäude, auch zulässig sind Flachdächer mit Begrünung. Metalldächer sind nur in beschichteter Ausführung zulässig.

§ 6

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hahnbach, den 26.01.2017


Bernhard Lindner
1. Bürgermeister



(Siegel)

C. Begründung

1. Ausgangssituation

1.1 Anlass - Erforderlichkeit der Planung

Der Markt Hahnbach hat im Jahre 1992 den Flächennutzungsplan im Westen der Ortschaft Dürnsricht geändert, um das MD-Gebiet zu erweitern. Zielsetzung ist es dort eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Um diese Bebauung zu ermöglichen, ist es ergänzend erforderlich, diesen Bereich in den "im Zusammenhang bebauten Ortsteil" gem. § 34 BauGB einzubeziehen.

Östlich des Erweiterungsbereiches befinden sich bereits zur Wohnnutzung bebaute Grundstücke. Im südlichen Bereich der Erweiterungsfläche liegt ein aktueller Bauwunsch vor.

Um dem Planungswunsch aus der Flächennutzungsplanerweiterung von 1992 und dem vorliegenden Bauwunsch entsprechen zu können weist der Markt Hahnbach daher den näher beschriebenen Geltungsbereich "Dürnsricht-West" aus, um im Rahmen einer Einbeziehungssatzung die rechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen. Die an die Fl.-Nr. 1178/5 und die auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1164 der Gemarkung Iber bereits vorhandene Bebauung angrenzende, ca. 2.000 m² große Erweiterungsfläche ist erheblich durch die angrenzende Bebauung geprägt, so dass gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgen kann.

1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen der Grundstücke Fl.-Nr. 1164 (Teilfläche) und Fl.-Nr. 1178/2 der Gemarkung Iber sind im gültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Hahnbach als Mischgebiet Dorf nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

1.3 Flächenzuschnitt und -nutzung

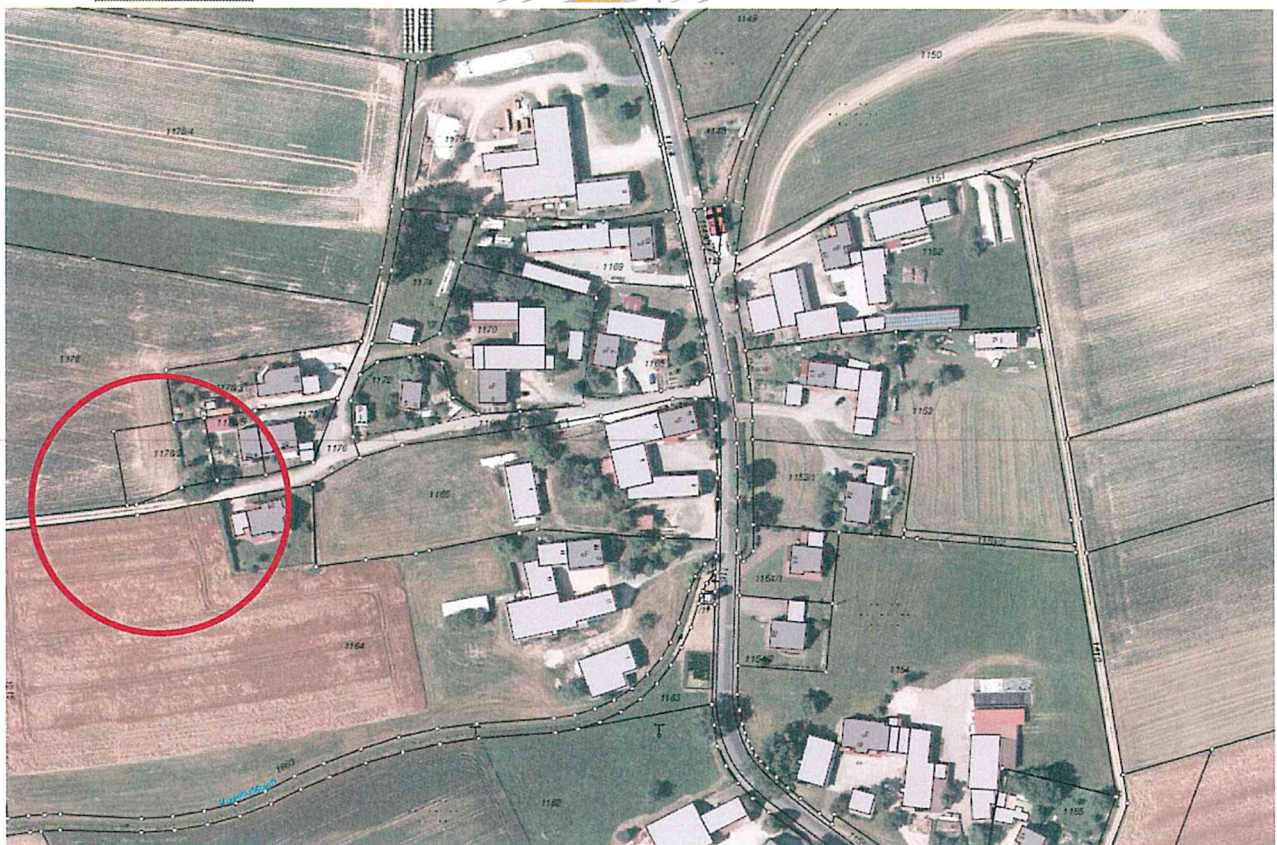
Die umgebende Bebauung zeichnet sich durch dorftypische Grundstückszuschnitte und -größen, sowie regional typische Baustile aus.

Bei der Wahl der einbezogenen Fläche wurde die südliche Parzellenflucht aufgenommen und nach Westen hin fortgesetzt.

1.4 Bestand, Lage und Größe des Grundstücks



Die einbezogenen Grundstücke Fl.-Nr. 1164 (Teilfläche) und Fl.-Nr. 1178/2 der Gemarkung Iber liegen am westlichen Ortsrand von Dürnsricht. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 2.000 m². Im Westen schließt die im Zusammenhang bebaute Ortschaft Dürnsricht an, welche im Flächennutzungsplan ausschließlich als „Mischgebiet-Dorf“ ausgewiesen ist.



Nördlich, westlich und südlich grenzen an den einbezogenen Bereich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. An der Ostseite befinden sich bereits bebaute Grundstücke. Die Erschließung erfolgt über den Gemeindeverbindungswege Dürnsricht - Rummersricht

Bildtafel:



Blick von Osten



Blick von Westen



Blick in die bereits abgemessene Parzelle

2. Bestehende Rahmenbedingungen

2.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über den Gemeindeverbindungsweg Dürnsricht - Rummersricht.

2.2 Ver- und Entsorgung

Eine Entsorgung von Schmutzwasser ist durch die öffentliche Abwasserbeseitigung des Marktes Hahnbach sichergestellt.

Die Wasserversorgung ist durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Mimbacher Gruppe sichergestellt.

Die Stromversorgung ist durch e.on Bayern bereits realisiert.

Das Niederschlagswasser kann in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Alternativ wäre die Versickerung auf dem Baugrundstück zu bevorzugen. Bei Versickerung ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung mit den hierzu ergangenen Technischen Regeln zu beachten.

2.3 Bauweise

Gebäude sind in Massivbauweise zu errichten.

3. Umweltbericht

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

4. Eingriffsregelung und Eingrünung

Die Baugrundstücke sind zu landwirtschaftlichen Nutzflächen hin mit einer mindestens zweireihigen Gehölzpflanzung mit heimischen standortgerechten Gehölzsorten, aus der Gehölzliste in der Anlage zu dieser Satzung, einzugrünen. Die nach den Vorschriften des BGB und AGBGB einzuhaltenden Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft sind zu beachten.

Die Gehölzliste ist Bestandteil dieser Satzung.

Der Eingriff in Natur und Umwelt ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens darzustellen.

Aufgestellt:
Hahnbach, den 26.01.2017

Planung:
Bauamt Markt Hahnbach
Herbert-Falk-Straße 5
92256 Hahnbach
Telefon: 09664 / 91 34 - 22
Fax: 09664 / 91 34 - 34
Mail: christian.graessmann@hahnbach.de

Gehölzliste

Gehölzverwendung im Landkreis Amberg-Weizsach

Nach den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Lebensgemeinschaften und Lebensräume wildwachsender Pflanzen und Tiere zu schützen (BayNatSchG).

Dies bedeutet, dass das Einbringen von Ziergehölzen in naturnahe Pflanzengesellschaften der freien Landschaft einerseits die Lebensgemeinschaft ungünstig beeinflusst, andererseits aber auch das Landschaftsbild (Eigenart und Schönheit einer Landschaftseinheit) erheblich stört.

I. Geeignete Gehölzarten zur Anpflanzung in der freien Landschaft im Naturraum „Oberpfälzisches Hügelland“

1. Großbäume

Acer platanoides (= Spitzahorn)	
Acer pseudoplatanus (= Bergahorn)	
Alnus glutinosa (= Schwarzerle)	feuchter Standort
Fraxinus excelsior (= Gewöhnliche Esche)	feuchter Standort
Salix alba (= Silberweide)	feuchter Standort
Quercus robur (= Stieleiche)	
Tilia cordata (= Winterlinde)	
Tilia platyphyllos (= Sommerlinde)	
Ulmus glabra (= Bergulme)	
Betula pendula (= Birke)	trockener Standort
Betula pubescens (= Moorbirke)	feuchter Standort

2. Kleinbäume

Acer campestre (= Feldahorn)	
Carpinus betulus (= Hainbuche)	
Populus tremula (= Zitterpappel)	
Prunus avium (= Wildkirsche)	
Prunus padus (= Traubenkirsche)	feuchter Standort
Pyrus communis (= Wildbirne)	
Salix fragilis (= Bruchweide)	feuchter Standort
Sorbus aucuparia (= Vogelbeere)	
Obstbäume	Hochstamm, alte bewährte Sorten

3. Sträucher

Cornus sanguinea (= Hartriegel)	trockener/warmer Standort
Corylus avellana (= Hasel)	
Crataegus laevigata (= zweigriffeliger Weißdorn)	trockener Standort
Crataegus monogyna (= eingriffeliger Weißdorn)	trockener Standort
Euonymus europaeus (= Pfaffenhütchen)	
Lonicera xylosteum (= Heckenkirsche)	
Prunus spinosa (= Schlehe)	
Ribes nigrum (= Schwarze Johannisbeere)	feuchter Standort
Rhamnus frangula (= Faulbaum)	feuchter Standort
Rosa canina (= Hundsrose)	trockener/warmer Standort
Rosa rubiginosa (= Weinrose)	trockener/warmer Standort
Rubus caesius (= Kratzbeere)	feuchter Standort
Rubus fruticosus agg. (= Brombeere)	
Rubus idaeus (= Himbeere)	
Salix aurita (= Ohrchenweide)	feuchter Standort
Salix cinerea (= Grauweide)	feuchter Standort
Salix purpurea (= Purpurweide)	feuchter Standort
Salix triandra (= Mandelweide)	feuchter Standort
Salix viminalis (= Korbweide)	feuchter Standort
Salix caprea (= Salweide)	trockener Standort
Sambucus nigra (= Schwarzer Holunder)	
Sambucus racemosa (= Traubenholunder)	
Viburnum opulus (= Gewöhnlicher Schneeball)	feuchter Standort

4. Kletterpflanzen

Hedera helix (= Efeu)

II. Geeignete Gehölze zur Anpflanzung am Ortsrand

Die alten Ortsränder werden im Wesentlichen durch ringförmig um den Ort reichende, nicht eingezäunte Obstgärten geprägt, an den Grundstücksrändern befinden sich weiterhin Heckenriegel mit zum Teil alten großkronigen Bäumen.

Die Randeingrünung setzt sich in der Regel über Hofbäume und Gartenhecken bis in die Ortsmitte fort – Dorfbaum.

Bei allen Ortsrandgestaltungen sollte dieser ursprüngliche und über Jahrhunderte entstandene Randcharakter angestrebt werden.

Geeignet sind alle unter „*Punkt I*“ genannten Gehölzarten.