

Rechtsverbindlich seit 30.10.1989

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN ATZMANNSRICHT-SÜD GEMEINDE GEBENBACH LKRS. AMBERG-SULZBACH

IN DER FASSUNG VOM 27. November 1987

IM BEREICH DER FLURSTÜCKNUMMERN: 3286*, 3299, 3300, 3301, 3302,
3303, 3304* * = teilweise

A) PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN:

Das o. g. Gebiet wurde aus dem genehmigten Flächennutzungs-/Landschaftsplan der Gemeinde Gebenbach entwickelt und ist in diesem als MD-Gebiet ausgewiesen. Um eine normale Bauplatzbreite bei der Fl. Nr. 3303 und 3304 zu erhalten wurde ein ca. 10 m breiter Streifen westwärts mit einbezogen. Zu bemerken wäre, daß der Flächennutzungs-/Landschaftsplan nicht parzellenscharf ist und der Abstand der darin eingetragenen MD-Fläche zum Badeweiher ca. 30 m beträgt, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf jedoch ca. 50 m !

B) LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES:

Das geplante MD-Gebiet liegt ca. 150 m südwestlich der Ortsmitte von Atzmannsricht südlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Kainsricht. Die Bauparzelle 1 ist bereits bebaut.

Es umfaßt ca. 0,9 ha und wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Es ist mit normalen Baugrundverhältnissen zu rechnen.

C) GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG:

Das Baugebiet ist Dorfgebiet (MD) nach § 5 der Baunutzungsverordnung, und beinhaltet 7 Bauparzellen zwischen 900 und 1600 qm. Die Baukörper sind als E + D bei offener Bauweise geplant. Auf die Festlegung von Baulinien wurde verzichtet. Die Bebauung muß sich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bewegen. Die vorgeschriebenen Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.

D) ERSCHLIESSUNG:

1) Verkehrsmäßige Erschließung:

Die nördlichen Bauparzellen werden durch die Gemeindeverbindungsstraße Atzmannsricht nach Kainsricht, die beiden südlich gelegenen von einer innerörtlichen Wohnstraße erschlossen.

- 2) Die Versorgung mit Wasser durch die gemeindliche Wasserversorgung ist bis zum Anschluß an die Mimbacher Gruppe sichergestellt.

3) Abwasser:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch 3-Kammerkläranlagen nach DIN 4261 mit anschließender Verrieselung in nachgeschalteten Sand- bzw. Schwimmfiltern und anschließender Einleitung in den Ruthenbach. Das Landratsamt Amberg-Sulzbach behält sich im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Amberg die genaue Art und Weise der Abwasserbeseitigung vor.

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

So sollen Grundstückszufahrten und Gehwege mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine oder Betonverbundsteine) angelegt werden. Bei versickerungsfähigen Untergrund ist das Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten über Sickerschächte oder Gräben den Untergrund zuzuführen. Eine Abwasserplanung für die Gesamtortschaft ist der derzeit in Arbeit.

- 4) Die Stromversorgung erfolgt mittels Erdkabel durch Anschluß an die Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG).

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

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 08.12.86, inkraftgetreten am 01.07.87

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1764).

Bayerische Bauordnung in der Fassung vom 02.07.1982 (GVBl S. 419)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

(§ 9, BauGB)

Außer den Festsetzungen im Bebauungsplan gelten folgende Festsetzungen:

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist Dorfgebiet/MD im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung in offener Bauweise. Bei der Bauparzelle 1 (Fl.St.Nr. 3303 und 3304) beträgt die GRZ (Grundflächenzahl) 0,15, die GFZ (Geschoßflächenzahl) 0,25.

Bauparzellen 2-5: GRZ 0,15; GFZ = 0,3

Bauparzellen 6 und 7: GRZ 0,2; GFZ = 0,3

2. Baukörpertypen:

Hauptgebäude = II als Höchstzahl

Nebengebäude = I als Höchstzahl

Als Haupttyp ist E + D zugelassen

3. Garagen im Untergeschoß der Hauptgebäude sind unzulässig. Vor den Garagen ist zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ein Stauraum von mind. 5,50 m einzuhalten.

4. Stellplätze sind grundsätzlich entsprechend dem Bedarf auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

5. Geländeroberflächen

Als Geänderoberfläche gilt grundsätzlich die natürliche Geländeroberfläche. Nur bei Grundstücken, die insgesamt tiefer als die angrenzende Erschließungsstraße liegen, gilt als Geländehöhe die anschließende Straßenhöhe (Gehsteigoberkante) bis auf eine Grundstückstiefe von 12 m, danach gilt wieder die natürliche Geländeroberfläche.

6. 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) dürfen max. 1,50 qm 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, sowie Wellasbestzementplatten. Die Dächer sind mit roten Ziegeln oder ähnlichem Material einzudecken.

1.2 Dachformen - Nebengebäude

sind grundsätzlich als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 48 Grad vorgeschrieben. Flach- und Pultdächer sind nur bis zu einer Grundfläche von 50 qm 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 ortsüblichen Außenputz oder mit flächenmäßig untergeordneten Holzverschalungen oder einer Bekleidung mit Stein und Putz in rauher Struktur (keine glatten Platten oder Ziegelverkleidung).

2. Gebäudehöhen

Die Höhe der Gebäude, gemessen vom bestehenden oder von der festgelegten Geländeroberfläche, darf folgende Maße nicht überschreiten; gemessen wird von der Außenfläche Gebäude und Außenfläche Dachhaut bzw. Oberkante Traufe.

Z I Garagen 2,75 m
Z II Hauptgebäude 3,50 m, talseitig max. 6,25 m
Sockelhöhe max. 0,50 m
Bei E + D ist ein Kniestock von 88,5 cm zulässig

3. Abstandsflächen

3.1 Hauptgebäude

Die Abstandsflächen sind entsprechend Art. 6 und 7 der BayBO einzuhalten.

3.2 Nebengebäude

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 der 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. Einfriedung

4.1 An öffentlichen Flächen angrenzend

Zulässig sind Einfriedungen bis insgesamt 1,50 m Höhe, einschl. max. 40 cm Sockelhöhe.

Material: Beton, Mauerwerk aus natürlichen und künstlichen Steinen
Holz und Metall, Maschendraht ist nicht zulässig.

Farbe: Grelle Farben sind nicht zulässig.

4.2 An privaten Flächen angrenzend

Zulässig sind Einfriedungen wie vor, jedoch auch mit Maschendraht möglich. Die Einfriedungen sind in einzelne Felder zu gliedern.

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 (=Sobus auxuparia), Hainbuche (= Carpinus betulus), Feldahorn (= acercampestre) oder Birke (= Betula pendula) zu pflanzen. Anstelle der Einzelbäume können auch stärker wachsende Obstbäume gepflanzt werden.

Als Beispiel für standortgerechte Straucharten werden genannt: Weißdorn (= Crataegus oxyacantha oder monogyna), Haselnuß (= Corylus avellana), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Heckenkirschen (=Lonicera xylosterum), Hartriegel (= Cornus sanguinea), Liguster (=Ligustrum vulgare), Hundsrose (=rosa canina), Salweide (Salix caprea).

Genehmigungsfrei sind nur Einfriedungen nach Art. 66, Abs. 1, Nr. 14, BayBO. Alle anderen Einfriedungen bleiben genehmigungspflichtig.

aufgestellt:

8453 Vilseck, den 27. November 1987 Ti/z

Der Architekt:



KARL TIPPMANN
DIPL. ING. ARCHITEKT
8453 VILSECK
BERG 49, TEL. 09662/8621-22