

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

GEBENBACH - B A H N H O F S T R A S S E -

GEMEINDE GEBENBACH, LANDKREIS AMBERG-SULZBACH

i. d. Fassung vom 09.10.1995

Der Geltungsbereich umfaßt flgde. Fl.-St.-Nr. der Gemarkung Gebenbach:

103 (teilw.), 105, 105/5, 105/6, 105/7, 105/8, 105/9, 105/10, 105/13, 106/1, 106/2, 106/3, 109, 109/1, 110, 111, 111/2, 112, 113 (teilw.) 119 (teilw.), 120 (teilw.), 1152, 1152/2, 1152/3, 1152/4 und 1152/5.

A) PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNG:

Die geplante Baugebietsausweisung ist im wirksamen FN-/LP der Gemeinde Gebenbach als MD (Dorfgebiet nach Para. 5, BauNVO) ausgewiesen. Aufgrund des bestehenden Gebietscharakters (Bahnhof mit Bahngelände und ehem. Betriebsgebäude Fa. Korodur und best. Wohnbebauung im nördlichen Bereich) befürwortete der Gemeinderat eine Umwidmung in MI (Mischgebiet nach Para. 6 BauNVO). Diese Umwidmung wird nach Para. 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

B) ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES UND BEGRÜNDUNG NACH PARA. 9 ABS. 8, BAUGB:

Das ca. 2,4 ha große Gebiet liegt direkt nördlich der Bahnlinie Amberg-Schnaittenbach. Die jetzige Nutzung wurde bereits im Punkt A) angesprochen.

Das Baugebiet ist eine zur Bahnlinie hin fallende Südhanglage, die teilweise bereits bebaut ist.

Das umliegende Gebiet ist von der Bahn im Süden und von landwirtschaftlichen Betrieben im nördlich angrenzenden Bereich geprägt.

Die Gemeinde Gebenbach versuchte in diesem Bereich seit langem eine Baugebietsausweisung durchzuführen, die aber bisher an Grunderwerbschwierigkeiten immer wieder scheiterte. Im Zuge des nun fertiggestellten Ausbaues der Bahnhofstraße ist eine Bebauungsplanausweisung aus erschließungsrechtlichen Gründen unumgänglich notwendig geworden.

Auch die vor 2 Jahren durchgeführte FN-/LP-Änderung in diesem Bereich lief auf dieses Ziel hinaus. Dabei stimmten die Träger öffentlicher Belange der Ausweisung als Dorfgebiet, bzw. Allgemeines Wohngebiet im westlichen Bereich zu (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Amberg-Sulzbach vom 13.10.1993). Da sich inzwischen die realistische Betrachtungsweise allgemein durchgesetzt hat, daß die Neuausweisung von Dorfgebieten an der Wirklichkeit vorbeigeht und nur noch für Bestandsausweisungen von wirklich auch so genutzten dörflichen Gebieten benutzt werden sollte, wird der gesamte Geltungsbereich als Mischgebiet umgewidmet.

C) ERSCHLIESSUNG:

- 1) Für das gesamte Gebiet gelten die einschlägigen Satzungen der Gemeinde Gebenbach.

2) Verkehr:

Die Haupteerschließung erfolgt durch die von der B 14 kommende Bahnhofstraße, die im südwestlichen Teil in einem Wendehammer endet und den Bahnhofsbereich erschließt. Zu erwähnen ist, daß in diesem Bereich das Grundstück Fl.Nr. 1152/3 bis zur Bahn geteert ist. Im nördlichen Teil zweigt ein als Stichstraße ausgebauter Teil dieser Bahnhofstraße nach Westen ab und erschließt die hier bestehende Bebauung. Diese Straße soll weitergeführt werden bis zur Fl.Nr. 106, um diese später erschließen zu können.

Für eine spätere Erweiterung ist eine Stichstraße nach Westen zwischen den geplanten Neubauparzellen 1 und 2 vorgesehen, die vom bestehenden Wendehammer aus geplant ist und im Gegensatz zur Ursprungsplanung keine Verbindung mehr zur oberen Bahnhofstraße hat.

Im östlichen Bereich werden die beiden geplanten Neubauparzellen über die Straße zum Bahnübergang erschlossen. Die von der DB geforderten Sichtdreiecke sind im Plan dargestellt und werden entsprechend berücksichtigt.

3) Energieversorgung:

Geplant ist insgesamt eine Erdverkabelung durch die OBAG von bestehenden Anlagen aus.

- a) Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von der OBAG-Bezirksstelle Hirschau, Wolfgang-Droßbach-Straße 80, Tel.-Nr. 09622/22 21.
- b) Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver-, Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

4) Wasserversorgung:

Sofortiger Anschluß an die vorhandene Wasserversorgung möglich.

5) Abwasser:

Sofortiger Anschluß an das best. Ortskanalnetz mit Anschluß an die Kläranlage möglich. Dabei wird auf die Genehmigungspflicht

für das Einleiten wassergefährdender Stoffe in Sammerkanalisationen (VGS) vom 09.12.90 sowie auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Gebenbach ausdrücklich hingewiesen.

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

D) RECHTSGRUNDLAGEN:

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Baugesetzbuch (BauGB)

Bayer. Naturschutzgesetz

in den jeweils neuesten, rechtsverbindlichen Fassungen.

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

(Para. 9 BauGB/BauNVO)

Außer den Festsetzungen im Plan gelten folgende Festsetzungen:

1. Geplante Nutzung:

Das Baugebiet wird von Dorfgebiet (MD) in Mischgebiet (MI) umgewidmet.

z. Inf. Wortlaut Para. 6, Mischgebiet:

- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Zulässig sind
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des Para. 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

- (3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des Para. 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,6
die Geschoßflächenzahl 1,2 in offener Bauweise.

Die Höchstzahl an Wohneinheiten wird bei Wohngrundstücken auf max. 2, bei gewerbliche genutzten Grundstücken auf max. 4 festgesetzt.
Dabei sind nur freistehende Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2. Für den Baustand und Nutzung der bereits bebauten Grundstücke gilt Bestandsschutz. Bei Veränderungen wie An- und Umbauten gelten aber die nun im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen als Höchstgrenzen.

3. Baukörpertypen:

a) Wohngrundstücke:

Hauptgebäude = II als Höchstzahl

Nebengebäude = I als Höchstzahl

Als Typ ist nur EG + DG und UG + EG zugelassen.

b) Gewerblich genutzte Grundstücke:

Büro-, Geschäfts- und Wohngebäude = II als Höchstzahl

Nebengebäude/Garagen = I als Höchstzahl

Als Typ ist EG + DG und UG + EG zugelassen (Betriebsgebäude s. Pkt. II).

- c) Zur besseren Gestaltung und Erhaltung unserer oberpfälzer Kultur- und Hauslandschaften werden nachfolgende Empfehlungen für Bauwerber aufgeführt:

Die Baukörper sollen nach Möglichkeit auf hochrechteckigen, in sich geschlossenen Grundrissen ohne wesentliche Vor- und Rücksprünge beruhen.

Die Fassaden sollen gem. der oberpfälzer Baufibel als sog. stehende Lochfassaden, sprich mit Einzelbefensterung, erstellt werden. Sämtliche Fassadenelemente sollten auch mit Rücksicht auf Natur- und Umweltschutz, sowie zur Stärkung der hiesigen Wirtschaft aus heimischen Hölzern gefertigt werden. Sockelausbildungen sollten weder im Farb- noch im Materialwechsel vorgenommen werden. Eine Gliederung der Fassaden mittels Bänderung bzw.-Faschen nach traditionellen Mustern und Maßen werden ebenso anangeraten wie gemauerte oder verputzte Kaminköpfe, Fensterläden, echte Sprossenfenster bzw. Doppelflügelfenster, Gesimsausbildungen an Ortgang oder Traufe, Holzverschalung der Giebelflächen bzw. der Nebengebäude.

4. Garagen im Untergeschoß

sind vom Gelände her ohne größere Abgrabungen im Hangbereich mög-

lich und daher zulässig. Im Bereich von ebenen Gelände aber unzulässig. (s. auch flgd. Pkt. Nr. 6)

5. Stellplätze

sind grundsätzlich entsprechend dem Bedarf auf dem eigenen Baugrundstück nachzuweisen.

6. Geländeoberfläche:

Als Geländeoberfläche gilt grundsätzlich die natürliche Geländeoberfläche, die durch Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht wesentlich verändert werden darf. Im Zweifelsfall wird die Geländeoberfläche im Einvernehmen mit dem Landratsamt Amberg-Sulzbach - Kreisbauamt - von der Gemeinde festgelegt.

7. Befreiungen

von Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach Para. 31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind. Für Wohngebäude entfällt aber dann die Genehmigungsfreistellung.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

(Art. 98 BayBO)

1. Äußere Gestaltung der Gebäude:

1.1 Dachform - Hauptgebäude - Typ EG + DG

(Wohngrundstücke und gewerblich genutzte Grundstücke)

Zulässig sind ausschl. gleichseitige Satteldächer mit einer Dachneigung von 42 Grad bis 48 Grad. Walmdächer sind unzulässig, Krüppelwalmdächer sind zugelassen.

Dachaufbauten dürfen max. 2,00 qm Ansichtsfläche nicht überschreiten und müssen im mittleren Drittel der Dachfläche angeordnet werden. Hierbei dürfen nur Spitzdach- und Schleppdachgauben mit senkrechten Außenwänden ausgebildet werden.

Als Dachdeckung sind nur naturrote Ziegeleindeckungen zugelassen.

Die Verkleidung der Dachaufbauten ist der Dacheindeckung anzupassen. Bei Ausmauerung sind die Putzflächen den Fassaden anzugleichen. Dachausschnitte sind nicht zulässig.

Traufüberstand einschl. Rinne (senkrecht gemessen): max. 50 cm
Überstand Ortgang: max. 25 cm

1.2 Dachform - Hauptgebäude, Typ UG + EG:

(Wohngrundstücke und gewerblich genutzte Grundstücke)

Zulässig sind ausschließlich gleichseitige Satteldächer mit einer Dachneigung von 31 - 41 Grad. Walmdächer sind unzulässig, Krüppeldächer sind zugelassen.

Dachaufbauten sind bei diesem Baukörper typ nicht zugelassen.

Pro Dachseite ist der Einbau von je 2 qm (senkrechte Ansichtsfläche) Dachflächenfenster zugelassen.

Als Dacheindeckung sind nur naturrote Ziegeleindeckungen zugelassen.

- Traufüberstand einschl. Rinne (senkrecht gemessen): max. 50 cm
- Überstand Ortgang: max. 25 cm

1.3 Allgemeine Festsetzung zu 1.1 und 1.2:

Streichsparren und Pfettenkopfausbildungen sind mit Rücksicht auf oberpfälzer Gestaltungsmerkmale nicht zulässig.

1.4 Dachform - Nebengebäude/Garagen

(nicht gewerblich genutzt)

Grundsätzlich als gleichseitiges Satteldach sowie als Sattel- oder Krüppelwalmdach (bei Wohnungsgrundstücken) mit der gleichen Dachneigung, -deckung, Überständen und Farbe wie das jeweilige Hauptgebäude.

Flach- und Pultdächer sind nicht zulässig.

Ausnahme:

Bei gegenseitiger Grenzbebauung hat sich der Nachbauende dem Bestand in Form, Größe, Höhe, Dachneigung, Material und Farbgebung anzupassen.

1.5 Dachform - Betriebsgebäude

(gewerblich genutzte Grundstücke)

Es sind ausschließlich Sattel-, Pult- und Sheddächer mit einer Dachneigung von mind. 16 bis max. 27 Grad erlaubt. Die Dachdeckung wird auf Ziegeleindeckung (Farbe nur naturrot), Blechdeckung (nur natürliche Erscheinungsformen, keine grellen Farben) sowie Deckung aus Bitumenschindeln (nur naturrot) beschränkt.

Dachüberstand Ortgang: max. 15 cm

Dachüberstand Traufe: max. 25 cm.

1.6 Dachform - Nebengebäude

(gewerblich genutzt, z. B. LKW-Garage)

Gleiche Dachneigung, -art, -überstände, Material- und Farbauswahl wie Betriebsgebäude.

Ausnahme:

Bei gegenseitiger Grenzbebauung hat sich der Nachbauende dem Bestand in Form, Größe, Höhe, Dachneigung, Material und Farbgebung anzupassen.

- 1.7 Bei den Fassaden zu Punkt 1.5 und 1.6 ist die Wahl des Materials freigestellt, jedoch wird eine Durchmischung am Gebäude selbst untersagt. Empfohlen werden Putz- und Holzfassaden aus heimischen Materialien.

2. Gebäude-/Wandhöhen:

Die Wandhöhe der Gebäude, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, die durch Abgrabungen oder Anschüttungen nicht wesentlich verändert werden darf, darf folgende Maße nicht überschreiten (gemessen wird von OK-Gelände an der Außenseite der Gebäudewand entlang zum Schnittpunkt OK-Dachhaut):

Bei ebenem Gelände gilt grundsätzlich hangseitige Wandhöhe!

2.1 Typ EG + DG:

hangseitig: max. 4,50 m Wandhöhe (inkl. max. 75 cm Kniestock
und max. 30 cm Sockelhöhe)
talseitig: max. 5,50 m

2.2 Typ UG + EG:

hangseitig: max. 3,60 m Wandhöhe (ohne Kniestock und max.
30 cm Sockelhöhe)
talseitig: max. 6,60 m

2.3 Garagen- und Nebengebäude:

(nicht gewerblich genutzt)
3,00 m Wandhöhe im Mittel,
max. 8,00 m Länge bei Grenzbebauung (s. auch flgd. Punkt 4.5)

2.4 Betriebsgebäude:

hangseitig: max. 6,00 m
talseitig: max. 7,00 m

2.5 Nebengebäude:

(gewerblich genutzt, z. B. LKW-Garagen)
hangseitig: max. 4,00 m
talseitig: max. 5,00 m

3. Die Hauptfirstrichtungen müssen parallel zu mind. einer Grundstücksgrenze verlaufen.

Empfohlen wird eine Ost-West-Hauptausrichtung (wg. Möglichkeit der Solarnutzung und bestehender Hanglage).

4. Abstandsflächen:

- 4.1 Die Bebauung darf nur innerhalb der im Plan festgesetzten Baugrenzen durchgeführt werden. D. h. z. B. bei Parzelle 1 und 2, daß hier an der Westgrenze keine Garagen direkt auf die Grenze gebaut werden dürfen.

- 4.2 Die Abstandsflächen sind entsprechend Art. 6 BayBO einzuhalten.

- 4.3 PKW-Garagen müssen einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5,50 m einhalten.
Gewerblich genutzte Nebengebäude wie LKW-Garagen müssen mindestens den Abstand, der der Innenlichte der jeweiligen Garage entspricht, einhalten.

- 4.4 Garagen einschl. deren Nebenräume mit einer Gesamtnutzfläche bis zu 50 qm und einer Länge von 8 m je Grundstücksgrenze sowie Nebengebäude ohne Feuerstätte mit einer Nutzfläche bis zu 20 qm brauchen bei Einhaltung von 3 m Wandhöhe im Mittel keine Abstandsflächen einzuhalten. Die im Plan festgesetzten Baugrenzen sind aber einzuhalten. Insgesamt darf diese Grenzbebauung auf dem Grundstück 50 qm Gesamtnutzfläche nicht überschreiten.
Nutzflächen im Dachraum werden nicht angerechnet.

- 4.5 Seitliche Grenzbebauung durch eine Garage oder Nebengebäude ist auch dann zulässig, wenn die Garage oder das Nebengebäude in das Dach des Hauptgebäudes mit einbezogen wird.

Bei Grenzbebauung nach Art. 7 Abs. 4 BayBO wird die Breite des Giebels bzw. des Teiles, der auf die Grenze gebaut wird, aus gestalterischen Gründen und auch zur Vermeidung von Nachteilen für die Nachbargrundstücke vor überbreiten Giebeln auf max. 8,00 m festgesetzt.

5. Außenwerbung und Reklame:

Für gewerblich genutzte Grundstücke sind Werbeanlagen bis insges. 5,00 qm Ansichtsfläche genehmigungsfrei.

Für Wohngrundstücke sind nur Werbeanlagen bis zu einer Größe von insgesamt 0,60 qm (Art. 72 Abs. 2 Nr. 1 BayBO) zulässig. Für alle Werbeanlagen sind grelle Farben und Wechsellicht verboten.

III. GRÜNORDNUNG:

1. Öffentl. Grünflächen, Festsetzung:

Der Baum- und Buschbestand nördlich der Bahnhofstraße bei der ehem. Firma Korodur ist zu erhalten und entsprechend zu unterhalten. Durch das Heranrücken der Erweiterungsstraße direkt an die Ostgrenze der Parz. 1 muß hier wegen der Sichtverhältnisse der nur lückig vorhandenen Gehölzstreifen bis zur Kurve gerodet werden.

2. Private Grundstücke, bestehende Grünstrukturen, Festsetzung:

Im Bereich der Parzellen 1, 2 und 3 sind der lagerichtig eingetragene Obst- bzw. Walnußbaumbestand zu erhalten. Wenn es sich baukörpermäßig nicht vermeiden läßt, können auf Parzelle 1 und 2 jeweils 1 Obstbaum gerodet werden. Dieser ist aber auf eigenem Grundstück entsprechend wieder neu anzupflanzen. Auf den Parzellen 2, 3 und 4 ist die bestehende Hecke zu erhalten.

3. Grundstücke nördlich direkt entlang der Bahnlinie, Festsetzung:

Neuanpflanzungen sind nur in einem der endgültigen Wuchshöhe entsprechenden Abstand zur Bahnlinie zugelassen. D. h. höherwachsende Anpflanzungen sind nicht zulässig um eine Gefährdung des Bahnbetriebes durch umstürzende Bäume zu verhindern.

4. Private Grünflächen, Festsetzung: (nur Neubau)

Festsetzung eines Hausbaumes (Obstbäume oder heimischer, klein-kroniger Laubbaum, Art und Qualität siehe Plan) je Grundstück im Bereich des Hauseinganges.

Der genaue Standort ist nicht vorgeschrieben, sondern richtet sich frei wählbar nach der Gebäudestellung. übernommen werden (Dies gilt als Empfehlung für die bestehende Bebauung und sollte übernommen werden!).

5. Private Grünflächen, Empfehlung:

Entlang der Grundstücksgrenzen zur offenen Landschaft (hier Parzellen 1 und 2) sollten heimische Wildgehölzhecken angepflanzt werden (mind. 2reihig, Pflanzabstand ca. 1,00 m, Verlauf siehe Plan).

Vorgeschlagene Artenzusammensetzung:

- 2 % Acer Campestre (Feldahorn) HEI., 2xv, 125 - 150
- 3 % Crataegus Monogyna (Weißdorn) STR., 2xv, 100 - 150
- 2 % Corylus Avellana (Haselnuß) STR., 2xv, 60 - 100

- 15 % Sambucus Nigra (Schwarzer Holunder) STR., 2xv, 60 - 100
- 20 % Cornus Sanguinea (Hartriegel) STR., 2xv, 60 - 100
- 30 % Prunus Spinosa (Schlehndorn) STR., 3xv, 60 - 100
- 10 % Eunoymus Eupopaeus (Pfaffenhütchen) STR., 2xv, 60 - 100
- 3 % Lonicera Xylosteum (Heckenkirsche) STR., 2xv, 60 - 100

6. Einfriedungen, Festsetzungen:

(Neubau, für Bestand gilt Bestandsschutz)

6.1 An öffentliche Flächen angrenzend:

Zulässig sind Einfriedungen bis Gesamthöhe von 1,15 m (straßen-seitig), Sockelhöhe von mind. 10 cm bis max. 25 cm, als senk-rechter Naturholz-Lattenzaun, max. Lattenbreite 7 cm. Grelle Farben bei Holzzäunenn sind nicht zulässig. (Die Mindestsockel-höhe wird vorgeschrieben, um eine Überflutung von Privatgrund-stücken von öffentlichen Flächen aus zu vermeiden).

6.2 An private Flächen bzw. offene Landschaft angrenzend:

Zulässig sind Einfriedungen wie vor oder auch mit Maschendraht-zaun, der in einzelne Felder zu gliedern ist, jedoch ohne Sockel. Ausdrücklich erlaubt wird im Bereich der festgesetzten Wildgehölzhecken an der westlichen Geltungsbereichsgrenze, die Einzäunung nicht durchzuführen.

6.3 Genehmigungsfrei sind nur Einfriedungen nach Art. 69 Abs. 1 Nr. 21 a BayBO, wie hier im Plan festgesetzt. Alle anderen Einfrie-dungen bleiben genehmigungspflichtig.

7. Terrassierungen

sind bis 1,00 m Höhe als Trockenmauern die begrünt werden sollen zulässig.

8. Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken (Grundwasser-neubildung wird verringert, Belastung der Kanalisation und Kläranlage, verschärfter Abfluß in den Gewässern), wird die-se auf das unumgängliche Maß festgelegt.

Grundstückszufahrten und Gehwege müssen mit wasserdurchlässi-gen Belägen (Rasengittersteine, Betonverbundsteine oder ähn-liches) angelegt werden. Bei versickerungsfähigem Untergrund soll, soweit möglich, das Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten über Sickerschächte oder Gräben dem Un-tergrund zugeführt werden.

Dabei muß folgendes beachtet werden:

- Es darf nur Niederschlagswasser abgeleitet werden

- Dritte dürfen nicht beeinträchtigt werden. D. h. Versickerungsanlagen dürfen nicht unmittelbar an Grundstücksgrenzen angelegt werden, um eine Überflutung des Nachbargrundstückes zu vermeiden.

Diese Versickerungsmaßnahmen sollten auch bei der empfohlenen Einrichtung von Zisternen zur Nutzung des Regenwassers für Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung durchgeführt werden (Versickerung des Überlaufwassers).

9. Textliche Hinweise und Empfehlungen:

- Schutz des Mutterbodens:
Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.
- Schutzzonen längs von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen:
Bodendecker können bis unmittelbar an die Leitungen gepflanzt werden. Bäume und Großsträucher bis 2,50 m, kleinere Sträucher bis 1,50 m.
- Pflanzabstände von der Fahrbahn im Siedlungsbereich:
Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mind. 1,00 m haben. Bei Sträuchern und Bodendeckern richtet sich der seith. Mindestabstand nach ihrer Wuchsform, jedoch mind. 50 cm.
- Lichtraumprofil bei Fahrstraße:
Die obere Begrenzung des Lichtraumprofils ist mit 4,50 m einzuhalten.
- Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern oder Hecken:
Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern oder Hecken ist das Bayer. Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB), Art. 47 - 52, zu beachten. (Einschränkung s. III, Pkt. 3 für Grundstücke direkt an der Bahn!)
- Grundstücksabgrenzungen und Teile der Baukörper sollten nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen begrünt werden.
- Seitens der Gemeinde Gebenbach wird die Anwendung von Solarenergiegewinnungsanlagen ausdrücklich begrüßt.

IV. SONSTIGES:

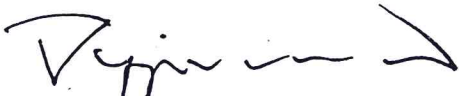
- Die Gemeinde Gebenbach macht Bauwerber ausdrücklich darauf aufmerksam, daß von der landwirtschaftlich geprägten Umgebung des Baugebietes ab und an Geruchs- und Lärmemissionen auf das Gebiet einwirken können.
- Ebenso wird auf die Lage an der Bahnlinie Amberg-Schnaittenbach, von der Emissionen ausgehen, hingewiesen. Der Deutschen Bahn können hinsichtlich Lärmschutz wegen bestehender Anlagen keine Auflagen gemacht werden.
- Ferner wird darauf hingewiesen, daß Bauwerber wegen Lärm und anderer von der B 14 ausgehenden Immissionen keinen Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger geltend machen können.

aufgestellt:

92249 Vilseck, den 09.10.95 Ti/m

92274 Gebenbach, den

TIPPMANN & TIPPMANN
ARCHITEKTEN


H.-G. Tippmann

.....
Kraus, 1. Bürgermeister