

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

K A L V A R I E N B E R G

GEMEINDE GEBENBACH, LANDKREIS AMBERG-SULZBACH

i. d. Fassung vom 29.05.1993

1. Änderung vom 17.01.94

(1. Gebäudehöhen (s. S. 4, Pkt. C, 4)

2. Verringerung Straßenbreite zwischen Grundstück Schnittger und Lindner von 5,00 m auf 4,00 m).

A) ALLGEMEINES:

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der neu aufzustellende Bebauungsplan ist teilweise als WA-Gebiet im wirksamen Flächennutzungs-/Landschaftsplan der Gemeinde Gebenbach enthalten.

In einem eigenen, parallel laufenden Verfahren wird der Flächennutzungs-/Landschaftsplan entsprechend geändert.

2. Lage, Größe, Beschaffenheit:

Vorläufig liegen folgende Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches:

141, 141/5 (bebaut), 145 (teilw. bebaut), 146, 147 (bebaut), 147/1 (bebaut), 2621 (Weg), 2628 (teilw.), 2629 (teilw. bebaut), 2631 (bebaut), 2631/1 (bebaut), 2631/2 (bebaut), 2631/3 (Am Kalvarienberg), 2631/4 (bebaut), 2631/5 (Am Kalvarienberg), 2631/6 (Am Kalvarienberg), 2632 (Weg), 2634, 2635, 2635/1, 2635/2, 2635/3 (bebaut), 2635/4 (bebaut), 2635/5 (Am Kalvarienberg), 2635/6 (Am Kalvarienberg), 3244 (teilw.).

Das ca. 6,4 ha große Gebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Gebenbach. Im Westen wird es begrenzt von der B 299, im Süden vom Friedhof, im Osten wird die bestehende Bebauung um 2 Bautiefen erweitert, die nördliche Begrenzung bildet der Höhenrücken des sog. Kalvarienberges.

Von den geplanten 48 Bauparzellen sind 11 bereits bebaut, wobei die meisten bebauten davon ungewöhnliche Größen aufweisen (von ca. 3.000 qm bis ca. 5.500 qm).

Für die Bauparzellen 8 und 17 ist eine spätere Bebauung vorgesehen, wenn die B 299 abgestuft ist und die Frage der verkehrsmäßigen Erschließung endgültig geklärt werden kann.

Im südwestlichen Bereich durchquert eine 20-KV-Freileitung der OBAG das geplante Baugebiet. Die Bebauung muß sich daher nach den vorhandenen Schutzstreifen richten. (Evtl. Ausnahme Garagen, s. Pkt. A) 3).

Das Gebiet insgesamt gesehen, ist eine nach Südosten abfallende Hanglage mit einem weiten und freien Ausblick ins Hirschauer Kaolinbecken. V. a. im unteren und mittleren Bereich können die Gebäude optimal nach Südwesten ausgerichtet werden.

3. Erschließung:

a) Verkehr:

- äußere Erschließung durch Anbindung an die B 299 = Atzmannsrichter Straße
- innere Erschließung: Ursprünglich war vorgesehen, den nördlichen Teil über eine separate Ausfahrt im Norden zur B 299 zu erschließen und den südlichen Teil über die neue Ausfahrt nördlich des Friedhofes mit einem inneren Wendehammer. Aufgrund inzwischen gescheiterter Grundstücksverhandlungen beschloß der Gemeinderat, diesen südlichen Wendehammer entfallen zu lassen und stattdessen eine Durchgangsstraße entlang den Bauparzellen 29, 35 und 37 zu planen. Der gesamte Verkehr soll also (abgesehen von der bestehenden Ausfahrt AM KALVARIENBERG, die nur ein Linksabbiegen Richtung Ortskern zuläßt) über die neue Ausfahrt nördlich des Friedhofes laufen. Die Planung ist inzwischen vom Straßenbauamt genehmigt worden. Aufgrund dessen entfällt die geplante Ausfahrt im Norden. Bis auf die kurze Strecke der Hauptausfahrt (7,50 m ges. 5 m Fahrbahn und beidseitig 1,25 m Gehweg) werden alle neuen Wohnstraßen entweder mit 6,0 m Gesamtbreite, davon 1,0 m einseitiger Gehweg (mit Rondellen zur Verkehrsberuhigung) bzw. 5,0 m (4,0 m) ohne Gehweg ausgeführt. Ein sparsamer Verbrauch an Bauland und eine Verkehrsberuhigung sind hierdurch von vorneherein gesichert. Die Bauparzellen 40, 43 und 44, sowie die in diesem Bereich verlaufende Wohnstraße, liegen in einer ca. 2,50 m tiefen Senke. Hier muß untersucht werden, inwieweit eine Auffüllung möglich ist

b) Stromversorgung durch Erdverkabelung OBAG

Bei den Parzellen 28, 25, 36, 37, 46, 47 und 48 können Garagen und Nebengebäude nur in Absprache mit der OBAG entrichtet werden. Evtl. dadurch notwendige Masterhöhungen, Setzen von Zwischenmasten oder Erdverkabelung der best. Freileitung, gehen zu Lasten der Verursacher.

c) Wasserversorgung durch die gemeindliche Wasserversorgungsanlage (ZV Mimbacher Gruppe)

d) Abwasserbeseitigung durch Anschluß an die neue Kläranlage Gebenbach über teilweise bestehende, sonst laut bereits in Auftrag gegebener Entwässerungsplanung. Hierbei wird besonderer Wert darauf gelegt, daß jegliches Einleiten von Drainagewasser in den Kanal vermieden wird (Versickerung auf eigenem Grundstuck oder wasserdichte Wanne!)

4. Rechtsgrundlagen:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBR. I. S. 132).

Bayerische Bauordnung in der Fassung vom 01. Juli 1991.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 01.08.1992.

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

(Paragraph 9, BauGB, Art. 91 BayBO)

Einschließlich der Festsetzungen im Bebauungsplan gelten folgende Festsetzungen:

1. Nutzungsart:

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA nach Para. 4, BauNVO) in offener Bauweise mit GRZ 0,4 (Grundflächenzahl) und GFZ 1,2 (Geschoßflächenzahl) ausgewiesen. Es ist eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen.

2. Die Bebauung muß sich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bewegen. Diese gelten nur für die Hauptgebäude (Nebengebäude s. C, Pkt. 3.2).

Baulinien sind für die Garagenstandorte der Bauparzellen 3, 4, 21, 22, 42 und 43 vorgesehen. Es ist dadurch beabsichtigt, insgesamt ca. 55 m Straßenausbau vorläufig nicht ausführen zu müssen.

3. Garagen im Untergeschoß der Hauptgebäude sind zulässig, wenn die Zufahrten sich ohne größere Abgrabungen harmonisch in die bestehenden Hanglängen einfügen lassen.

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

5. Baukörpertypen (Neubau):

Hauptgebäude = II als Höchstzahl, E + DG oder E + UG. Dabei ist dem Bauantrag ein verbindlicher Gelände-/Gebäudeschnitt zur Überprüfung der vorgegebenen Gebäudehöhen mit beizufügen.

Nebengebäude = I als Höchstzahl

6. Ausnahmen von Befreiungen

von planungsrechtlichen Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach Art 72, BayBO gegeben sind.

C) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

(Art. 91, BayBO)

1. Äußere Gestaltung der Gebäude:

1.1 Dachform - Hauptgebäude

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 39 Grad bis max. 47 Grad. Krüppelwalmdächer sind nur ausnahmsweise zulässig. Dachaufbauten (Dachgauben) dürfen max. 1,50 qm Ansichtsfläche nicht überschreiten und sind im inneren Drittel anzuordnen. Die Verkleidung der Dachaufbauten ist der Dacheindeckung anzupassen. Es sind nur naturrote Dachziegeleindeckungen zulässig. Unzulässig sind Eindeckungen mit Wellplatten jeder Art.

1.2 Dachformen - Nebengebäude

sind grundsätzlich als Satteldächer mit derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude vorgeschrieben. Flach- und Pultdächer sind unzulässig.

2. Gebäudehöhen:

(Änderung vom 17.01.94, urspr. Gebäudehöhen: hangseitig 3,50 m, talseitig 6,00 m).

Die Höhe 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 zum Schnittpunkt OK-Dachhaut an der Außenfläche Gebäude):

I	Garagen	2,75 m im Mittel (OK Traufe)
II	Hauptgebäude	4,30 m hangseitig, 6,00 m talseitig (s. B) Pkt. 5, Hauptgebäude)

Sockelhöhen max. 0,30 m (= FFOK im EG)

Kniestock bei ausgebautem Dachgeschoß max. 0,75 m. (Nur bei Baukörpertyp E + DG zulässig, kein Kniestock bei E + UG!)

3. Abstandsflächen:

3.1 Hauptgebäude

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

- 3.2 Garagen müssen einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5,50 m einhalten. Garagen und sonstige Nebengebäude müssen entweder auf die Grenze gebaut, wobei weder Ortgang noch Traufe über die Grenze ragen dürfen, oder von dieser mindestens 3 m Abstand einhalten!

Ausnahme:

Seitliche Grenzbebauung durch eine Garage ist auch dann zulässig, wenn die Garage in das Dach des Hauptgebäude mit einbezogen wird. Bei Grenzbebauung nach Art. 7, Abs. 5, BayBO wird die Breite des Giebels (bzw. der Teil, der auf die Grenze gebaut wird) aus gestalterischen Gründen und auch zur Vermeidung von Nachteilen für die Nachbargrundstücke vor überbreiten Giebeln auf max. 7,00 m festgesetzt.

4. Einfriedungen:

4.1 An öffentlichen Flächen angrenzend

Zulässig sind Einfriedungen bis 1,40 m Höhe, entweder als lebende Zäune (Hecken) und als Hanichel- oder Lattenzäune, ohne Sockel.

Grelle Farben bei Holzzäunen sind nicht zulässig.

4.2 An privaten Flächen angrenzend

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

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

5. Außenwerbung und Reklame:

Genehmigungsfrei sind nur Werbeanlagen nach Art. 68, Abs. 2, Nr. 1 BayBO (max. 0,60 qm).

Größere Werbeanlagen sind von der Baugenehmigungsbehörde in einem gesonderten Verfahren zu beantragen.

Bei Neonreklame sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

6. Terrassen:

Zulässig sind nur Terrassierungen, wenn die Böschungen sich dem natürlichen Gelände anpassen und sie sich in Material, Maß, Form und Verhältnis der Gesamtanlage unterordnen. Trockenmauern bis 0,60 m Höhe mit Bepflanzung sind zulässig.

7. Grünordnung:

Wegen der exponierten Lage des geplanten Baugebietes ist hierauf besonderer Wert zu legen (Pflanzgebot):

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

An den Grundstücksgrenzen zur offenen Landschaft sind zur Einbindung mind. 3reihig durchgehende Gehölzstreifen standortgerechter Arten anzulegen.

Als Beispiele werden Vogelbeere, Hainbuche, Birke, Eiche, Linde, sowie alle Arten von hochstämmigen Obstbäumen genannt. Um eine geschlossene, dichte Randeingrünung zu erhalten, ist besonders Wert auf die Pflanzung von strauchartigen Gehölzern zwischen den Hochstämmen zu legen (naturnahe Hecke).

D) SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

1. Hinweise zur Bodenversiegelung:

In dem Baugebiet tragen, abgesehen von den geplanten Gebäuden, auch die befestigten Straßen, Wege und Grundstückszufahrten zur Bodenversiegelung bei. Hierbei wird nicht nur die Grundwasserneubildung verringert, sondern auch die Kanalisation belastet und der Abfluß in die Gewässer verschärft.

Aus diesen Gründen müssen die Gehwege und Hauszufahrten aus wasserdurchlässigen Belägen, wie Rasengittersteine oder mind. Betonverbundsteine, hergestellt werden. Bei versickerungsfähigem Untergrund muß das Niederschlagswasser über Sickeranlagen (Schächte, Gräben mit Schotter oder Kiesfüllung) dem Untergrund zugeführt werden, Terrassen bis 30 qm sind hiervon ausgenommen.

Bereits im Baugenehmigungsbescheid kann die wasserrechtliche Erlaubnis für Versickerungsanlagen mit beantragt werden (anhand eines Beiplanes), wenn folgende Auflagen erfüllt werde:

- es darf nur Niederschlagswasser abgeleitet werden
- Dritte dürfen nicht beeinträchtigt wrden. D. h. Versickerungsanlagen dürfen nicht unmittelbar an Grundstücksgrenzen angelegt werden, um eine Überflutung des Nachbargrundstückes zu vermeiden. (s. auch Pkt. A) 3, d, Abwasserbeseitigung)

2. Lärm- und Geruchsimmissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können von Zeit zu Zeit Geruchs- und Lärmbelästigungen ausgehen.

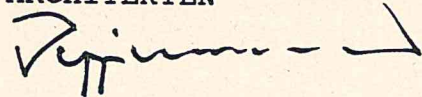
Die Bauwerber werden seitens der Gemeinde Gebenbach ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, daß dadurch keine Entschädigungsansprüche gegenüber der Gemeinde oder den Verursachern herzuleiten sind.

Das gleiche gilt gegenüber dem Straßenbaulastträger der B 299 wegen von dieser ausgehendem Lärm und anderer Emmissionen.

aufgestellt:

92249 Vilseck, den 29.05.1993 Ti/m

TIPPMANN & TIPPMANN
ARCHITEKTEN



H.-G. Tippman

1. Änderung am 17.01.1994

