

B E S C H R I E B

zum verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan)
der Gemeinde Gebenbach für

" GEBENBACH NORD "

Landkreis Amberg-Sulzbach, in der Fassung vom 27.11.1984, geändert am. 30.04.1986

In den Flurstücken: 4, 5, 104, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 160/1, 160/2, 160/3,
160/4, 161, 161/1, 162/1, 180/1, 180, 181, 182, 183, 185, 185/3,
185/4, 185/5, 185/6, 185/7, 185/8, 185/9, 185/10, 185/11,
185/14, 185/16, 186/1, 186/2, 186/3, 186/6, 186/7, 186/8,
186/9, 196
alle Gemarkung Gebenbach.

Gesamtfläche ca. 5,2 ha

1. Begründung zur Erstellung des Bebauungsplanes:

Am 31.08.1973 fand im Beisein der Regierung der Oberpfalz - Ortsplanungsstelle Herrn Kind -, dem Straßenbauamt Amberg - Herrn Wiesend -, dem Wasserwirtschaftsamt Amberg - Herrn Land -, dem Landratsamt Amberg - Herrn Kreisbaumeister Wöhner -, Herrn Bürgermeister Kraus und Gemeindevorständen und dem Architekten eine Ortsbesichtigung zur Ausweisung von geeigneten Baugebieten in Gebenbach statt.

Während eine Erweiterung des westlichen Baugebietes von Gebenbach aus städtebaulichen Gründen grundsätzlich abgelehnt wurde, schied ein im Osten der Ortschaft gelegenes Gelände wegen der verkehrsmäßigen Schwierigkeiten (B 299 und B 14) aus.

Als städtebaulich geeignetes Baugebiet wurde die Ausweisung des Baugebietes "Gebenbach - Nord" mit unmittelbarem Anschluß an den Ortskern empfohlen.

2. Das Baugebiet ist in nördlicher Richtung bedingt und besonders in westlicher Richtung erweiterungsfähig (Anschluß an das bestehende westliche Baugebiet)
3. Für das bestehende Schulhaus ist ein Reserve-Gelände vorgesehen.
Südlich der Schule ist Gelände für den Bau eines Kindergartens reserviert.
4. Verkehrsmäßig wird das gesamte Baugebiet im wesentlichen von bestehenden Ortsstraßen erschlossen und die Zufahrt zur B 299 im östlichen Bereich besteht bereits.
5. Der Abstand der Hauptgebäude zur Bundesstraße 299 muß nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - 40 m betragen.
6. Erschließung:

Wasser: Mimbacher Gruppe

Strom: durch Anschluß an die OBAG gesichert

Abwasserbeseitigung:

Durch eine gesetzte Auflage durch das Landratsamt Amberg-Sulzbach aufgrund der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Amberg ist die im vorliegenden Bebauungsplan Gebenbach-Nord festgesetzte bauliche oder sonstige Nutzung des Gebietes erst zulässig, wenn der Anschluß an eine kommunale Abwasseranlage möglich ist. Da die Planung des Abwasserprojektes der Gemeinde Gebenbach bereits erstellt und eingereicht ist, sind im Benehmen mit dem Landratsamt Amberg-Sulzbach und dem Wasserwirtschaftsamt Amberg Ausnahmen bei Einzelbauvorhaben möglich. Die Abwasserbeseitigung muß dann vorläufig durch 3-Kammerkläranlagen nach DIN 4261 mit anschließender Einleitung in die bestehenden Oberflächenkanäle erfolgen. Das Landratsamt Amberg-Sulzbach behält sich die genaue Art und Weise der Auflagen bis zur Fertigstellung der Kläranlage vor.

7. Das Baugebiet ist Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNV. Im Wege einer Ausnahme können die in § 4 Abs. 2 der BauNV aufgeführten Betriebe zugelassen werden.

8. Rechtsgrundlagen:

- Bundesbaugesetz in der Fassung der Bek. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256 ber. 3617) geändert durch G. vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und G. vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1963).

9. Erklärung zur Nutzungsbezeichnung:

- WA - E Wohnungsbau eingeschossig, offene Bebauung
- WA - E + D Wohnungsbau eingeschossig, mit ausgebautem Dachgeschoß
- WA - E + U Wohnungsbau eingeschossig, mit Untergeschoß offene Bauweise
- WA - E + 1 Wohnungsbau, zweigeschossig, ohne Dachgeschoßausbau, keine Dachgauben, offene Bebauung.

10. Erschließungsleistungen:

für künftige Anschlüsse gelten die Satzungen der Gemeinde.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Gemeinde
Gebenbach - für Gebenbach - "NORD" in der Fassung vom 27. November 1984

1. Nutzungsart:

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bau-
nutzungsverordnung in der Fassung der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763)
Siehe auch Beschrieb Seite 1, Nummer 6, Auflagen.

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 17):

Z (Zahl der Vollgeschoße)	1	2
GRZ (Grundflächenzahl)	0,4	0,4
GFZ (Geschoßflächenzahl)	0,5	0,8

soweit nicht aus den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes geringere
Werte ergeben.
Im südl. (Kindergarten gepl.) und südöstl. Bereich (Volksschule) befinden
sich 2 räumlich getrennte Gemeinbedarfsflächen.

2. Hauptgebäude:

a) Bauform

Die Hausgrundrisse müssen - von evtl. Vor- und Anbauten abgesehen -
ausgesprochen rechteckige Formen erhalten. Das Mindestverhältnis muß
allgemein 5 : 4 (= Länge : Breite) betragen. jedoch nicht unter 10 x 8 m.
Das Dach ist als Satteldach auszubilden. Dabei sind folgende Dach-
neigungen einzuhalten:

E	25 - 35 °
E + U	25 - 29 °
E + 1	25 - 38 °
E + D	35 - 38 °

Für die Firstrichtung gleichlaufend zu den Längsseiten des Hauses - ist
die Eintragung im Bebauungsplan bindend. Ein Kniestock ist nur bei
Erdgeschoßbauten mit ausgebautem Dachgeschoß (E + D) mit max. 88,5 cm
zulässig. Bei E, E + U und E + 1 ist der Aufbau eines Kniestockes
bis 30 cm zur Erzielung einer einwandfreien Treppenkonstruktion zum
nicht ausgebauten Dachraum (notwendige Kopfhöhe) zugelassen. Ein
Dachgeschoßausbau und Dachgaupen sind nur ausnahmsweise zulässig. Ein
Dachgeschoßausbau und Dachgaupen sind nur bei E + D zulässig; Dach-
gaupen dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche angeordnet werden
und 1 qm Ansichtsfläche nicht überschreiten, die Traufe darf hierbei nicht
unterbrochen werden.

b) Gestaltung:

Dachüberstände an der Traufe dürfen max. 50 cm in der Waagrechten gemessen
einschl. Dachrinnen, nicht überschreiten. An den Giebelseiten sind sie bis
max. 25 cm zulässig.

Die Sockelhöhe wird hangseitig auf max. 30 cm und talseitig auf max. 70 cm festgesetzt. Bei E + D Traufhöhe max. 6,30 m (talseitig). Bei E, E + D Traufhöhe max. 3,80 m, bei E + 1 max. 6,30 m (talseitig).

Das Dach ist entsprechend den Festsetzungen im Regelbeispiel des Bebauungsplanes einzudecken und zwar:

E	Flachdachpfannen oder Asbestzementplatten (rostbraun)
E + U	Flachdachpfannen oder Albestzementplatten (rostbraun)
E + 1	Flachdachpfannen, Biber-Doppel, oder Asbestzementplatten (rostbraun)
E + D	mit Biber-Doppel oder Flachdachpfannen; oder Asbestzementplatten (rostbraun).

3. Nebengebäude (Garagen):

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude bei Pultdach Dachneigung: 5 - 10°. Dacheindeckung: Wellasbestzementplatten oder Flachdach (Kiespressdach) mit 3 % Gefälle. Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an den Grundstücksgrenzen zu errichten.

Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc., einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.

Für Garagen an seitlichen Grenzen gilt Art. 7 Abs. 5, BayBO.

4. Aussenwerbung und Reklame:

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung wenn sie nicht verunstalten. An einer Gebäudefront dürfen nur Werbeeinrichtungen angebracht sein, die insgesamt 1,00 qm Fläche nicht überschreiten. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten. Bei Neonreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

5. Festsetzungen:

Bei den Parzellen 17 und 18 der Baugebietserweiterung ist die Höhe der Kellersohle entsprechend der Kanalhöhe in der nördlich gelegenen Erschließungsstraße festzulegen. Die Kanaltiefe in dieser Straße liegt westlich der Parzelle 17 auf einer Tiefe von ca. 3 m.

6. Einfriedungen:

Zulässig sind nur lebende Zäune oder Hanichel-Zäune mit einer Gesamthöhe von max. 1,50 m einschl. eines max. 30 cm hohen Sockels, wobei Hecken zu bevorzugen sind. Werden Hanichel-Zäune angebracht, müssen diese vor den Säulen durchlaufend angebracht werden.

In den einzelnen Straßenzügen muß einheitliches Zaunmaterial verwendet werden. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich.

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

7. Terrassen:

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

8. Bepflanzung:

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen, und zu unterhalten.

9. Freileitungen:

Für das gesamte Baugebiet ist Erdverkabelung für alle Elektro-Hausanschlüsse durch die Energieversorgung Ostbayern AG Amberg, vorgesehen.

Freileitungen aller Art sind im gesamten Baugebiet unzulässig. (Betrifft Ortsnetzfreileitungen, die im Zuge eines Ortsnetzbauwerks verkabelt werden sollen)

10. Für die Abstandsflächen zu den seith. Grundstücksgrenzen sind - soweit sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen keine größeren Abstände ergeben - Art. 6 + 7 BayBO maßgebend.

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des
Bebauungsplanes:

Beschluß der Gemeinde über die Billigung des
Bebauungsplanes:

Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des
Bebauungsplanes bestehend aus Zeichnung, Legende und
Bebauungsvorschriften:

Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Gebenbach als Satzung
gem. § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2257) in Verbindung mit der Verordnung über
Festsetzung im Bebauungsplan vom 22. Juni 1961 (GVBl. S. 161) der Ver-
ordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Be-
kanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1963), Art. 91 Abs. 3
der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982
(GVBl. S. 419) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat
Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.1978 (GVBl. S. 353)
erläßt die Gemeinde

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und Bebauungsvorschriften ist
Bestandteil dieser Satzung

Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt
Amberg-Sulzbach

Geändert und ergänzt lt. Bescheid des Landratsamtes Amberg-Sulzbach
Zeichen IV 2 vom 04. III. 1986

aufgestellt:
8453 Vilseck, den 30. April 1986

Der Architekt:

KARL TIPPMANN
Dipl. Ing. Architekt
8453 VILSECK
BERG 49, TEL. 09362/8621-22