

ZU D) HINWEIS DURCH TEXT:

Anlage textliche Hinweise zum Bebauungsplan GEBENBACH-OST (ROSSTEISLING)

i. d. Fassung vom 27.02.1997, 1. Änderung vom 27.02.2002

Gemeinde Gebenbach, Landkreis Amberg-Weizsach

1) GESETZLICHE GRUNDLAGEN:

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- BayNatG (Bayer. Naturschutzgesetz)
- Satzungen der Gemeinde Gebenbach

2) ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES KÜNFTIGEN BAUGEBIETES:

Das ca. 1,5 ha große Gebiet liegt im östlichen Bereich von Gebenbach zwischen B 14 im Norden und der Bahnstrecke Amberg-Schnaittenbach im Süden. Das Gelände selbst ist eine wellige Südosthanglage.

Im Osten durchquert ein verrohrter Straßenentwässerungskanal von Nord nach Süd das künftige Baugebiet. Dieser sowie die bis zum Urspringer Weg angrenzende Fläche bleibt gemeindeeigene Grünfläche mit Überfahrrecht für die hinterliegende Bebauung. Die beiden bestehenden Eichen sind zu erhalten.

Vorläufig liegen folgende Fl.-St.-Nr. der Gemarkung Gebenbach im Geltungsbereich des geplanten Baugebietes:

129 (teilweise), 130, 131, 131/1, 132, 133, 134, 1112, 1724/6 (teilweise).

3) PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNG:

Das Gebiet des geplanten Bebauungsplanes ist im wirksamen FN-/LP der Gemeinde Gebenbach als MI bzw. MD ausgewiesen. In einem nach § 8 Abs. 3 BauGB parallelen Verfahren wird der FN-/LP entsprechend geändert (Verfahren s. Anlage hinten).

4) BEGRÜNDUNG NACH § 9 ABS. 8 BAUGB:

Gebenbach liegt im weiteren Nahbereich von Amberg. Wie das unmittelbar angrenzende Baugebiet "Gänswinkel" zeigt, wird die Wohnlage von Gebenbach gut angenommen, da dieses Gebiet in kurzer Zeit fast vollständig bebaut wurde.

Das geplante Baugebiet "Roßteislung" schließt die letzte verbliebene größere Baulücke in Gebenbach, ohne mit landwirtschaftlichen Betrieben (Viehhaltung, Hofausfahrten) zu kollidieren.

Aufgrund von Immissionsschutzvorgaben muß im nördlichen Bereich ein Abstand von mind. 30 m zur B 14 eingehalten werden (Mischgebiet). Ab ca. 70 m werden die Werte für ein Allgemeines Wohngebiet erfüllt.

Aufgrund von Vorbesprechungen und Ortstermin am 20.11.1996 mit dem Immissionsschutz wird das WA in erweiterter Form wie im Entwurf dargestellt geplant. Eine ursprünglich angestrebte Verkleinerung des MI-Gebietes ist nicht möglich.

Gerade in dörflich geprägten Wohngemeinden wie Gebenbach ist es ungemein schwierig Gewerbebetriebe anzusiedeln. Im Bereich Mischgebiet wird deshalb vorläufig auf eine Parzellierung verzichtet, da nicht absehbar ist, welche der zugelassenen Nutzungen sich als konkreter Bedarf herausstellen wird.

Aufgrund der Immissionsschutzvorgaben wird eine verdichtete Bebauung, die als Lärmschutzwirkung wirkt, angestrebt.

Im WA-Gebiet sind freistehende Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

5) ERSCHLIESSUNG:

a) Verkehr:

Das Mischgebiet, bzw. die Parzelle 7 wird über den Urspringer Weg erschlossen. Das WA-Gebiet über die Schlodergasse (gepl. 5,50 m) und eine Stichstraße (gepl. 4,50 m), die fußläufig mit dem Urspringer Weg verbunden wird (ca. 3 m Ausbaubreite, Details nach Straßenausbauplanung).

b) Kanal:

Z. T. in der Schlodergasse sowie im Urspringer Weg von Norden kommend und entlang der Bahn Richtung Westen (Kläranlage) bereits bestehend.

Für den inneren Bereich besteht bereits eine Vorplanung des beauftragten Ingenieurbüros. Ein Anschluß dieses Bereiches ist, wenn auch aufgrund der Hanglage aufwendig, so doch jederzeit möglich.

Bezüglich anfallender betrieblicher Abwässer (Mischgebiet) wird auf die "Genehmigungspflicht für das Einleiten wassergefährdender Stoffe in Sammelkanalisationen (VGS)" und auf die Entwässerungssatzung hingewiesen.

c) Bereich Parzelle 7 sowie nördlich angrenzendes Mischgebiet:

Da ab dem verrohrten Straßenentwässerungskanal das Gelände bis zum Urspringer Weg öffentliches Grün bleibt, wird diesen in Frage kommenden Bauparzellen ein Überfahrungsrecht zu ihren Grundstücken zur Verfügung gestellt.

Wegen eventueller Unterhaltsmaßnahmen ist zum Straßenentwässerungskanal ein ausreichender Abstand einzuhalten.

d) Wasserversorgung:

Anschluß an die bestehende örtliche Wasserversorgung jederzeit möglich.

e) Energieversorgung:

Erdverkabelung mit Anschluß an bestehende Anlagen der OBAG.

Durch das Baugebiet verläuft von Nord nach Süd ein Niederspannungserdkabel, das im Zuge der Erschließungsmaßnahmen der kommenden Bebauung angepaßt wird. Bei allen Erdarbeiten ist deshalb das OBAG-Regionalzentrum Hirschau zu verständigen.

f) Müllentsorgung:

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung des Landkreises Amberg-Weizsach.

6) GRÜNORDNUNG:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) 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.

e) Lichtraumprofil bei Fahrstraße:

Die obere Begrenzung des Lichtraumprofiles ist mit 4,50 m einzuhalten.

f) Freiflächen:

- Hausbaum auf Privatgrund (nach Möglichkeit in Eingangsnähe)

Arten/Qualitäten:

- Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume), mind. H. 2xv, STU 8-10
- Sorbus Aucuparia (Eberesche), mind. H. 3xv, STU 12-14
- Acer Campestre (Feldahorn), mind. H. 3xv, STU 12-14

- Wildgehölzhecke, mind. 2reihig, Pflanzabstand 1,20 x 1,00 m, in Gruppen von mind.

3 - 5 einer Art auf Privatgrund

Arten/Qualitäten:

30 % Prunus Spinosa	STR. 2xv 60 - 100
15 % Cornus Sanguinea	STR. 2xv 60 - 100
10 % Lonicera Xylosteum	STR. 2xv 60 - 100
25 % Ligustrum Vulgare	STR. 2xv 60 - 100
20 % Rosa Canina	STR. 2xv 60 - 100

Diese Hecken tragen wesentlich zur Bereicherung des Naturhaushaltes bei und damit auch zur Erhöhung der Wohnqualität und dienen v. a. im westlichen Bereich zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft.

- Bei Zäunen, Balkonen und Schalungen sollte auf Holzschutzmittel verzichtet werden, die Lebensdauer kann auch durch Verwendung von Eichen-, Lärchen- oder Kiefernholz erhöht werden.
- Verwendung von Regenwasserzisternen für Brauchwasser und zur Gartenbewässerung.
- Bereiche für Naturgärten schaffen

- bei größeren Gärten Obst- und Blumenwiesen anlegen
 - nur heimische Gehölze anpflanzen
 - größte Zurückhaltung bei Nadelbäumen
- g) Die auf dem öffentlichen Grün befindlichen 2 Eichen sind zu erhalten. Bei Erschließungsmaßnahmen für die hinterliegenden Grundstücke ist dafür Sorge zu tragen, daß auch das Wurzelwerk keinesfalls verletzt wird.
- 7) SONSTIGES:
- 1) Befreiungen:
von Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind. In diesem Fall ist dann ein normales, baurechtliches Verfahren erforderlich, die Genehmigungsfreistellung entfällt. Aufgrund der klaren Vorgaben im Bebauungsplan sollte dies aber nur bei nachvollziehbaren Härtefällen in Anspruch genommen werden.
- 2) Die an das Baugebiet angrenzenden Flächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Das betrifft auch die Ausbringung von Gülle und Jauche.
- 3) Allgemeine Hinweise zur Gestaltung der Baugrundstücke:
Einschließlich der bereits vorher ausgeführten Festsetzungen und Empfehlungen sollten sich die künftigen Bauwerber noch an folgenden Leitfaden orientieren:
- Mit Rücksicht auf die oberpfälzer Landschaft sollten die Baukörper hochrechteckige Grundrisse ohne wesentliche Vor- und Rücksprünge aufweisen (Energieeinsparung). Die Fassaden sollten als sog. Lochfassaden (= hochrechteckige Einzelbefensterung) ausgebildet werden
 - Anbauten ordnen sich dem Hauptgebäude unter.
 - Verwendung von Baustoffen (Ziegel-Mauerwerk, Holz für Fenster und Türen, Tonziegel, Putz, Glas), deren Herstellung, Benutzung und Entsorgung ökologisch unbedenklich ist.
 - Ortstypische, knappe Detailausbildung an Traufe und Ortgang mit Putzanschluß an Ziegel, keine Ortgangverblechung.
- 4) Für bestehende Bahnanlage können der Deutschen Bahn keine Auflagen hinsichtlich des Lärmschutzes gestellt werden.

- 5) Bauwerber können keinen Entschädigungsanspruch wegen Lärm und anderer Immissionen, die von der Straße ausgehen, geltend machen.
- 6) Den Bauwerbern wird zum Zweck der Energieeinsparung Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Heizung sowie Solarzellen (Photovoltaik) zur Stromgewinnung empfohlen.

aufgestellt:

92249 Vilseck, den 27.02.1997 Ti/m

TIPPMANN & TIPPMANN
ARCHITEKTEN



H.-G. Tippmann

Die Textlichen Festsetzungen wurden bei der 1. Änderung beibehalten und nicht verändert. Diese gelten weiterhin.

