

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

G E B E N B A C H S Ü D - O S T

(Fl.-St.-Nr. 1129, Ganswinkel)

GEMEINDE GEBENBACH, LANDKREIS AMBERG-SULZBACH

i. d. Fassung vom 29.05.1993

Änderungsverfahren und Inhalt siehe hinten

1. Änderung vom 07. Februar 1994 (s. S. 4, Pkt. 2, Gebäudehöhen)

A) ALLGEMEINES:

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Geltungsbereich des neuaufzustellenden Bebauungsplanes ist als landwirtschaftliche Nutzfläche im wirksamen Flächennutzungs-/Landschaftsplan der Gemeinde Gebenbach gewidmet.

In einem eigenen, parallel laufenden Verfahren wird der Flächennutzungs-/Landschaftsplan entsprechend geändert (geplant ist die Ausweisung als Allgemeins Wohngebiet, WA nach Paragr. 4, BauNVO).

2. Lage, Größe, Beschaffenheit:

Das geplante Baugebiet liegt am südöstlichen Ende von Gebenbach, südlich eines ausgewiesenen Dorfgebietes, durch die Bundesbahnstrecke Amberg - Schnaittenbach getrennt. Westlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Urspring befindet sich der Sportplatz der DJK Gebenbach.

Die südliche Grenze bildet der Gebenbach, ein Gewässer 3. Ordnung, die östliche der Abfluß des Sandweihers.

Das Gebiet wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut. Die ca. 1,5 ha große Fläche ist eine sanft in den Talraum übergehende Südhanglage mit ca. 6,00 m Höhenunterschied vom Gebenbach ausgehend Richtung Bahnlinie.

Als Baugrund herrscht sandiger Lehm bis Lehmboden vor.

3. Erschließung:

a) Verkehr:

Äußere Erschließung durch Anbindung an die ausgebaute Gemeindeverbindungsstraße nach Urspring.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine ca. 5,50 m breite Wohnstraße als Einbahnstraße mit nördlicher Einfahrt und südlicher Ausfahrt.

Die Stromversorgung erfolgt mittels Erdverkabelung durch die OBAG

Die Wasserversorgung wird durch die Mimbacher Gruppe sichergestellt. Dabei soll die das Gebiet im südwestlichen Bereich durchlaufende Hauptwasserleitung verlegt werden. Die Verlegung dieser Leitung geht zu Lasten des Verursachers. Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Zweckverband ist hierfür unbedingt erforderlich.

Das Gebiet ist einzugsmäßig noch nicht in der Abwasserplanung der Gemeinde Gebenbach enthalten. Aufgrund der Höhenlage muß (sowohl bei Misch-, als auch bei Trennsystem) ein Hebewerk zur geordneten Versorgung des Gebietes gebaut werden (evtl. Entsorgung durch Druckleitung).

Die entsprechenden Nachweise sind spätestens bei Vorlage der Bauanträge nachzuweisen.

Es ist geplant, die Oberflächenwässer über einen Klärteich, dessen Größe und Bauart seitens des Wasserwirtschaftsamtes Amberg noch festgelegt wird, in den Gebenbach einzuleiten. Hierfür wird eine wasserrechtliche Genehmigung benötigt.

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 4, BauNVO) in offener Bauweise mit GRZ 0,4 (Grundflächenzahl) und GFZ 1,2 (Geschossflächenzahl) ausgewiesen. Es ist eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, 3fach Reihenhäusern und einem Eigentumsblock mit 8 Wohneinheiten vorgesehen. Eine mögliche Situierung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist aus dem Bebauungsvorschlag, Plan B, zu entnehmen.

2. Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet. Die Bebauung muß sich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bewegen.

3. 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. Baukörpertypen (Neubau):

Hauptgebäude = II als Höchstzahl, E + DG. 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 45 Grad bis 48 Grad. Dachaufbauten (Dachgaupen) dürfen max. 1,50 qm An-sichtsfläche nicht überschreiten und sind im inneren Drittel anzuordnen.

Die Verkleidung der Dachaufbauten ist der Dacheindeckung anzu-

passen. Es sind nur naturrote Dachziegeleindeckungen zulässig. Dabei gilt für den Ortgang max. 30 cm, für die Traufe, senkrecht gemessen (Projektion) max. 50 cm Vorsprungsmaß (einschl. Rinne).

1.2 Dachform - Nebengebäude

sind als Satteldächer mit derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude zulässig. Carports und Flachdachgaragen sind ebenso zulässig.

2. Gebäudehöhen:

(neu, lt. Änderung vom 07.02.1994):

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 | (siehe Plan, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung) |
| | a) nördl. Bereich (Parz. 2 - 6 und 11 - 14) |
| | hangseitig 4,30 m |
| | talseitig 5,50 m |
| | b) südl. Bereich (Parz. 1, 7 - 10, 15 und 16) |
| | hangseitig 4,50 m |
| | talseitig 5,50 m |

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

Kniestock bei ausgebautem Dachgeschoß max. 0,75 m.

3. Abstandsflächen:

3.1 Hauptgebäude

Die Abstandsflächen sind entsprechend Art. 6 und 7 BayBO einzuhalten. Die im Plan eingetragenen Baugrenzen gelten für die Hauptgebäude.

- 3.2 Nebengebäude müssen entweder direkt auf die Grenze gebaut werden, dabei darf weder Ortgang noch Traufe die Grundstücksgrenze überschreiten, oder mind. 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,50 m einzuhalten.

Ausnahme:

Seitliche Grenzbebauung durch eine Garage ist auch dann zulässig, wenn die Garage in das Dach des Hauptgebäudes mit einbezogen

gen 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. 7,0 m festgesetzt.

- 3.3 Im nördlichen Bereich ist ein Sichtdreieck der Deutschen Bundesbahn eingetragen, welches von jeglicher Bebauung freigehalten werden muß, dergleichen von höherwachsenden Bewuchs, um einwandfreie Sichtverhältnisse für den Bahnübergang zu gewährleisten.

4. Einfriedung:

4.1 An öffentliche 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 Gesamtlage unterordnen. Trockenmauern bis 0,6 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).

Die vorgenannten Randeingrünungen dürfen im östlichen (Ablauf Sandweiher) und im südlichen Bereich (Gebenbach) nur bis zur eingezeichneten Gewässerschutzzone angepflanzt werden.

Diese Schutzzone ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

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.

Vorgesehen ist die Oberflächenwässer zu sammeln und über einen vorgeschalteten Klärweiher in der südlichen Gewässerschutzzone in den Gebenbach einzuleiten (s. auch Pkt. A) Nr. 3 - Abwasser).

2. Lärm- und Geruchsimmission:

Von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können von Zeit zu Zeit Geruchs- und Lärmbelästigungen ausgehen, desgleichen von der Bundesbahnstrecke Amberg-Schnaittenbach und der nördlich vorbeiführenden Bundesstraße 14.

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

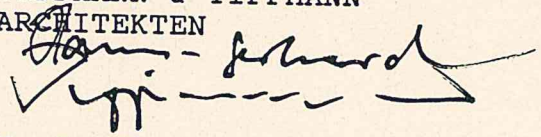
Um das Baugebiet vor den Emmissionen des in unmittelbarer Nähe liegenden Sportplatzes zu schützen, ist im westlichen Bereich die Anlage eines Lärmschutzwalles mit Scheitelhöhe von mind. 2,50 m und dichter Bepflanzung durchzuführen.

Bei Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen muß der Bauherr einen entsprechenden Nachweis über die Wirksamkeit des geforderten Lärmschutzwalles beibringen (Schallschutzgutachten).

aufgestellt:

92249 Vilseck, den 29.05.93 Ti/m

TIPPMANN & TIPPMANN
ARCHITEKTEN


H.-G. Tippmann

Verfahren und Inhalt von Änderungen:

1. Änderung vom 07.02.1994:

Die Festsetzungen in der Begründung (S. 4, Pkt. 2, Gebäudehöhen) werden wie folgt geändert:

II Hauptgebäude (siehe Plan, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung)

- a) nördl. Bereich (Parz. 2 - 6 und 11 - 14)
hangseitig 4,30 m
talseitig 5,50 m
- b) südl. Bereich (Parz. 1, 7 - 10, 15 und 16)
hangseitig 4,50 m
talseitig 5,50 m

Die ursprünglichen Gebäudehöhen waren für das gesamte Gebiet auf 3,50 m hangseitig und 6,00 m talseitig festgesetzt.

Verfahren (nach Para. 13, BauGB)

1) Änderungsbeschluß

am 07.02.1994

- 2) Schriftliche Benachrichtigung der Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke, sowie der betroffenen Träger öffentlicher Belange am

Fristsetzung einer Äußerung bis zum