

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN GEBENBACH-WEST GEMEINDE GEBENBACH LKRS. AMBERG-SULZBACH

ÄNDERUNGSFASSUNG VOM 18. DEZEMBER 1986

IM BEREICH DER FLURSTÜCKNUMMERN:

164, 165, 166, 167, 168, 168/1, 170, 171, 172/1, 233/1, 231/1, 265,
265/1, 265/2, 265/3, 265/5, 265/6, 266, 266/1, 266/2, 266/3, 266/4,
266/5, 266/6, 266/7, 266/8, 268, 268/1, 268/2, 268/3, 269, 269/1,
269/2, 269/3, 270, 270/1, 271, 271/1, 271/2, 271/3, 272, 273, 273/1,
274, 274/1, 276, 276/1, 276/2, 276/3, 276/4

A) PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN:

Das o. g. Gebiet ist im genehmigten Flächennutzungs-/Landschaftsplan der Gemeinde Gebenbach (gemeinsamer FNP/LP Raum Amberg-Sulzbach) als WA (allgemeines Wohngebiet) nach § 4 Baunutzungsverordnung enthalten.

Er ist seit dem 29.06.1978 rechtsverbindlich und wurde bereits am 01.06.1982 und 21.09.1984 geändert.

Die vorliegende Planung stellt den Abschluß der Ortschaft Gebenbach in westlicher Richtung dar.

Durch die erneute Änderung, bei der die Irlstraße nicht mehr nach Norden, sondern nach Süden in die B 14 einmündet, wird der Verkehr auf der bisherigen Ausfahrt (unübersichtliche Bergkuppe beim Feuerwehrgerätehaus) erheblich gemindert. Eine Verlegung der OD-Grenze wurde mit dem Straßenbauamt Amberg vereinbart. Außerdem wird im nördlichen Bereich der Fl.St.Nr. 272 (Bauparzelle 14) durch die Neuanlage eines 1,80 m breiten Fuß- und Radweges anstelle der bisherigen Straße dieses Grundstück breiter und kann firstrichtungs- mäßig in Ost-West-Richtung bebaut werden.

B) LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES:

Das Gebiet des Bebauungsplanes Gebenbach-West liegt ca. 500 m vom Ortskern in westlicher Richtung und wird im Süden durch die B 14 und im Westen durch einen bestehenden Wald begrenzt. Es umfaßt ca. 4,5 ha und ist bereits größtenteils bebaut. Aufgrund der bereits durchgeführten Bebauung ist mit normalen Bodenverhältnissen zu rechnen.

C) GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG:

Das Baugebiet ist allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung. Die Bebauung muß sich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bewegen. Die Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Die im Südwesten gelegene Fläche (Fl.St.Nr. 265) kann momentan nur landwirtschaftlich genutzt werden, da es höhenmäßig nicht an das Abwasserprojekt angeschlossen werden kann.

D) ERSCHLIESSUNG:

Für alle Hausanschlüsse gelten die einschlägigen Satzungen der Gemeinde Gebenbach.

1. Verkehrsmäßige Erschließung:

Von Richtung Gebenbach durch die Irlstraße von der Bergkuppe her als Ringstraße durch das Baugebiet und durch die Änderung vom Dezember 1986 wird der Ring nicht mehr geschlossen, sondern mündet in die B 14 ein. Ein Rad- und Fußweg tritt als Verbindung anstelle der ursprünglichen Straße zwischen südlicher und nördlicher Irlstraße.

Einige Bauparzellen im östlichen Bereich werden von der B 14 aus erschlossen.

2. Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an die "Mimbacher Gruppe" sichergestellt.

3. Abwasserbeseitigung:

Es besteht ein Oberwasserkanal. Das Gesamt-Kanal-Projekt für die Ortschaft Gebenbach liegt dem Wasserwirtschaftsamt vor.

Vorläufig erfolgt die Abwasserbeseitigung durch 3-Kammerausfallgruben nach DIN 4 261. Das Landratsamt Amberg-Sulzbach behält sich im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Amberg die genaue Art und Weise der Abwasserbeseitigung vor.

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken (Grundwasserneubildung wird verringert, Belastung der Kanalisation und Kläranlage, verschärfter Abfluß in den Gewässern) wird dieses auf das unumgängliche Maß festgelegt.

So sollen Grundstückszufahrten und Gehwege mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine oder Betonverbundsteine) angelegt werden. Bei versickerungsfähigen Untergrund ist das Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten über Sickerschächte oder Gräben den Untergrund zuzuführen.

4. Stromversorgung:

Ist durch die Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG) mittels Erdkabel bzw. durch bereits bestehende Dachständeranschlüsse sichergestellt.

5. Müllbeseitigung:

Ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Amberg-Sulzbach sichergestellt.

RECHTSGRUNDLAGE:

Bundesbaugesetz in der Fassung der Bek. vom 18.08.1976 (BGBl I. S. 2221, 2256, ber. S. 3617) geändert durch G. vom 03.12.1976 (BGBl I. S. 3281) und Ge. vom 06.07.1979 (BGBl I. S. 949).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl I. S. 1763).

Bayerische Bauordnung in der Fassung vom 02.07.1982 (GVBl S. 419)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

(§ 9, Abs. 1, BBauG)

1. Nutzungsart:

Das Baugebiet ist Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung mit Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,5 bzw. bei E + 1 0,8 bei offener Bauweise.

Die Geschoßzahl für alle Neubauten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwingend, für bereits bestehende Bebauung gilt sie als Höchstgrenze § 17, Abs. 4, BauNVO).

Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung nach § 17, BauNVO:

		E + U	E + D	E + 1
Z	(Zahl der Vollgeschosse)	I	I	II
GRZ	(Grundflächenzahl)	0,4	0,4	0,4
GFZ	(Geschoßflächenzahl)	0,5	0,5	0,8

soweit sie nicht aus der notwendigen Einbehaltung der festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen geringere Werte ergeben. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig (§ 23, Abs. 5 BauNVO).

2. Hauptgebäude:

a) Bauform:

Die Hausgrundrisse müssen, von evtl. Vor- und Anbauten abgesehen, ausgesprochen rechteckige Formen erhalten. Das Mindestseitenverhältnis muß allgemein 5 : 4 (= Länge geteilt durch Breite) betragen, jedoch nicht unter 10 x 8 m.

Folgende Dachneigungen sind einzuhalten:

E + U 35 - 38 Grad

E + D 42 - 48 Grad

(E + l 35 - 38 Grad)

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.

Dachgaupen sind nur bei E + D zulässig und dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche angeordnet werden, wobei dieses Drittel voll in Anspruch genommen werden kann, die Traufe darf nicht unterbrochen werden.

b) Gestaltung:

Dachüberstände an der Traufe dürfen max. 50 cm, in der waag-rechten gemessen, einschließlich Dachrinne, nicht überschreiten. An den Giebelseiten sind sie bis max. 20 cm zulässig.

Die Sockelhöhe wird hangseitig auf max. 30 cm, talseitig auf max. 70 cm festgesetzt.

Bei E + D Traufenhöhe max. 3,80 m talseitig.

Bei E + U Traufenhöhe max. 6,30 m talseitig.

(Bei E + l Traufenhöhe max. 6,30 m talseitig.)

Das Dach ist entsprechend den Festsetzungen des Regelbei-spiels einzudecken und zwar:

E + D Biber-Doppel oder Flachdachpfannen

E + U Biber-Doppel oder Flachdachpfannen

(E + l Biber-Doppel oder Flachdachpfannen)

3. Nebengebäude (Garagen):

zugelassen sind gemauerte Nebengebäude mit Pultdach

Dachneigung: 5 - 10 Grad

Dacheindeckung: Wellasbestzementplatten (rostbraun),
Kiespressdach oder Zinkblech (dunkelgrau).

Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungs-plan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten.

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

Soweit nach den festgesetzten Baugrenzen Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 der BauNVO Grenzbaurecht festgesetzt.

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 qm Fläche nicht überschreiten. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten. Bei Neonreklame sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

5. Einfriedung:

Zulässig sind nur lebende Zäune oder Hanichel-Zäune mit einer Gesamthöhe von max. 1,20 m einschließlich eines max. 30 cm hohen Sockel, 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, Ar. 14 BayBO. Alle anderen Einfriedungen sind genehmigungspflichtig.

6. Terrassen:

Zulässig sind nur Terrassierungen, wenn die Böschungen 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.

7. Bepflanzung:

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

8. Abstandsflächen:

Für die Abstände zu den seitlichen Grundstücksflächen sind - soweit sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen keine größeren Abstände ergeben - Art. 6 und 7 BayBO maßgebend.

9. Zusätzliche Festsetzungen:

- a) Zur Sicherung des angrenzenden Waldbestandes dürfen auf den Parzellen 1, 3, 4 + 6 keine Feuerstätten mit feststoffbeschickten Kesseln ausgestattet werden

- b) Das Hauptgebäude auf Parzelle 1 (Fl.St.Nr. 233/1) ist in max. 4,00 m Entfernung von der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten.
Auf den Parzellen 3 (Fl.St.Nr. 265/3) und 4 (Fl.St.Nr. 265/5) dürfen die Hauptgebäude max. 4,00 m von der östlichen Grundstücksgrenze entfernt errichtet werden.
- c) Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten.
- d) Stellplätze sind grundsätzlich entsprechend dem Bedarf auf den Baugrundstücken nachzuweisen.
- e) Geländeoberflächen

Als Geländeoberfläche gilt grundsätzlich die natürliche Geländeoberfläche. Nur bei Grundstücken, die insgesamt tiefer als die angrenzende Erschließungsstraße liegen, gilt als Geländehöhe die anschließende Straßenhöhe (Gehsteigoberkante) bis auf eine Grundstückstiefe von 12 m, danach gilt wieder die natürliche Geländeoberfläche.

f) Ausnahmen und Befreiungen:

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

aufgestellt:

Vilseck, den 18.12.1986

Der Architekt:

KARL TIPPMANN
DIPL. ING. ARCHITEKT
8453 VILSECK
BERG 49, TEL. 09662/8621-22