

BEGRÜNDUNG / FESTSETZUNGEN

ZUM

BEBAUUNGSPLAN

„Gewerbegebiet Gebenbach-West“

GEMEINDE GEBENBACH

LANDKREIS AMBERG-SULZBACH

in der Fassung vom 18.06.2001

D) HINWEISE DURCH TEXT

Anlage textliche Hinweise zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Gebenbach-West"
in der Fassung vom 18.06.2001.

Gemeinde Gebenbach, Landkreis Amberg-Weizsach

1. Gesetzliche Grundlagen:

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- BayNatG (Bayer. Naturschutzgesetz)

2. Planungsanlass, planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Planungsanlass

Zur Zeit sind in der Gemeinde Gebenbach keinerlei Gewerbeflächen verfügbar.

Aufgrund der vorhandenen Anfragen von zwei Firmen ist es notwendig, möglichst rasch Baurecht auf dem im Flächennutzungs- und Landschaftsplan vorgesehenen Gewerbegebiet zu erhalten. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Die vorgesehene Fläche ist aufgrund seiner Möglichkeiten zur verkehrlichen Anbindung für ein GE-Gebiet bestens geeignet.

2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gebenbach enthalten.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit

Das ca. 9,5 ha große Gewerbegebiet liegt ca. 500 m westlich von Gebenbach am Kreuzungspunkt der Bundesstraße B 14 (Nürnberg – Waidhaus) mit der Bundesstraße B 299 (Amberg – Grafenwöhr).

Es wird begrenzt im Osten von der Bundesstraße B 299, im Süden von der Bundesstraße B 14, und im Westen und Norden jeweils von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Das Gelände fällt insgesamt leicht von Nordwesten nach Südosten ab.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Gebenbach::

Fl.-Nr. 4703, 4704, 4705, 4706, 4707, 4713, 4714, 4715 (Teilfläche), 4701/1 (Teilfläche), 4702 (Teilfläche)

4. Erschließung

4.1 Verkehr

4.1 Äußere Erschließung

Die Zufahrt zur Haupteerschließungsstraße des Gewerbegebietes erfolgt über die B 299, ca. 150 m nördlich der Einmündung der B 299 in die B 14. Zu diesem Zweck wird die vorhandene Teillinksabbiegespur, die bisher als Zufahrt zum Wirtschaftsweg dient, zu einer vollwertigen Linksabbiegespur ausgebaut.

4.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt durch eine Haupteerschließungsstraße, welche sich im westlichen Bereich des GE-Gebietes in einen nach Westen und in einen nach Norden führenden Ast aufteilt, so dass eine spätere Erweiterung der Gewerbegebietsflächen nach Westen oder Norden jederzeit möglich ist. Am Ende der nach Westen führenden Straße erfolgt die Anlage eines provisorischen Wendeplatzes (wassergebundene Decke).

Querschnitt der Haupteerschließungsstraßen:

6,50 m Fahrbahn, Asphalt

2,00 m Mehrzweckstreifen, Schotterrasen, Bepflanzung

1,50 m Grünstreifen, Schotterrasen

10,00 m öffentlicher Straßenraum

Die Straßenentwässerung erfolgt in die begleitende offene Mulde, Breite 4,0 m.

Die Erstellung von weiteren Stichstraßen kann – abhängig von der zukünftigen Flächenbelegung bzw. Parzellierung – erforderlich werden.

4.2 Wasserversorgung

Der Anschluss erfolgt an die Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Mimbacher Gruppe. Der Anschlusspunkt liegt ca. 500 m nördlich des geplanten Gewerbegebietes westlich der B 299.

4.3 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Gewerbegebietes erfolgt im Trennsystem. Das gesamte Schmutzwasser wird am Tiefstpunkt des Baugebietes an der Südostecke des Baugebietes gesammelt und über eine Schmutzwasserhebewerk sowie eine Schmutzwasserdruckleitung an den Kanalsammler angeschlossen, der von Atzmannsricht/Kainsricht kommend zur Kläranlage Gebenbach führt.

Das Regenwasser wird in einem getrennten Kanal erfasst und an den vorhandenen Rohrdurchlass Ø 500 mm durch die B 299, der sich unmittelbar nördlich der Einmündung B 299/B 14 befindet, angeschlossen.

Vor der Einleitung in den Durchlass ist ein entsprechend bemessener Regenrückhalteteich erforderlich.

Der betreffende Rohrdurchlass führt dann als offener Vorflutgraben bis zum "Kainsbach".

4.4 Stromversorgung

- durch Erdverkabelung der EON

5. GRÜNORDNUNG:

5.1 ERFORDERNIS DER GRÜNPLANUNG

Durch das Inkrafttreten der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung, ist die Gemeinde gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Es ist nachzuweisen auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes geeignet.

Weiterhin ist der gesamte, bzw. zusätzliche Ausgleichsbedarf (eventuell außerhalb des Baugebietes) zu ermitteln. Dieses Vorgehen ist in § 8a BnatSchG geregelt.

5.2 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

a. Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes

Das geplante Baugebiet soll ca. 500 m westlich der Ortschaft Gebenbach, nord/westlich der Kreuzung B 14/ B 299 entstehen. Das Gelände ist ostexponiert und derzeit landwirtschaftlich genutzt. Östlich schließt die B 299, südlich die B 14 an das Baugebiet an. Im Norden und Westen grenzen Felder und Intensivwiesen an das Baugebiet.

b. Naturraum

Der Planungsbereich ist dem Naturraum „Oberpfälzisches Hügelland“ (genauer: Oberpfälzer Bruchschollenland) zuzuordnen. In der Karte für die „Naturräumliche Feingliederung des Landkreises Amberg-Weizsach“ liegt der Planungsbereich im Randgebiet der Hahnbacher Aufwölbung.

c. Geologie und Böden

Während östlich des Kainsbaches der Feuerletten (kf) den ansteigenden Hang bildet, steht im Planungsbereich Solifluktionsschutt (djfl) an. Dabei handelt es sich um quartäre Fließerde-Wanderschuttablagerungen, die im jahreszeitlichen Wechsel von Frost- und Tauperioden aus dem Verwitterungsmaterial des Keuper und des Dogger abgelagert worden sind.

d. Gewässer und Wasserhaushalt

Im Bereich des Baugebietes sind abgesehen von kleineren Gräben die nur bei Starkregen Wasser führen keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Allerdings verläuft ein Sammelkanal für Dränagen von West nach Ost. Dieser wird im Zug der Baumaßnahmen gekappt. Um die Ableitung des Dränagenwassers sicher zu stellen, wird die Leitung in den vorgesehenen offenen Graben nördlich der Erschließungsstraße eingeleitet. Über ein Erdbecken mit Rückhaltedrosselung erfolgt die Einleitung über den vorhandenen Rohrdurchlass in den östlich der B 299 vorbeifließenden Kainsbach.

e. Potentielle natürliche Vegetation

Als potentiell natürliche Vegetation wird jener Pflanzenbewuchs bezeichnet, der sich im Laufe von Jahrhunderten, nach Aufhören des menschlichen Einflusses, einstellen würde.

Nach der „Übersicht der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern“ (P. Seibert, München) wäre im Planungsgebiet mit Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpenetum) der Nordbayern-Rasse zu rechnen. In der Karte der potentiellen natürlichen Vegetationsgebiete des Landkreises Amberg-Regen ist Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald und reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald im Baugebiet verzeichnet.

Wichtige Baum- und Straucharten dieser natürlichen Waldgesellschaft sind:

Quercus robur, *Quercus petraea*, *Carpinus betulus*, *Tilia cordata*, *Fagus sylvatica*, *Sorbus torminalis*, *Fraxinus excelsior*, *Acer campestre*, *Prunus avium*, sowie *Cornus sabaudica*, *Crataegus monogyna*, *Corylus avellana*, *Prunus spinosa*, *Lonicera xylosteum*, *Viburnum lantana*, *Ligustrum vulgare*, *Rosa arvensis* und *Clematis vitalba*.

Hinzu kommen in der Bodenvegetation:

Galium sylvaticum, *Stellaria holostea*, *Lamium galeobdolon*, *Asarum europaeum*, *Lathyrus vernus*, *Convallaria majalis*, *Carex montana* u.a.

f. Reale Vegetation

Die Vegetation die heute vorgefunden wird, zeigt keine Anklänge an die oben beschriebene Pflanzengesellschaft.

Dominierend ist die landwirtschaftliche Acker-Grünlandnutzung. Auch nur als naturnah zu bezeichnende Bestände (egal ob Gehölz oder Krautbewuchs) sind nicht vorhanden. Lediglich an den Abflussgräben sind schmale Altgrasflurbestände entstanden.

5.3 BEDEUTUNG FÜR NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD

Die landwirtschaftliche Nutzung an dem leicht geneigten Osthang entspricht der in der Region typischen Landnutzung. Diese Bewirtschaftungsform prägt das Landschaftsbild. Der Wert des Gebietes für den Naturhaushalt ist nicht sonderlich hoch einzustufen.

Die Entfernung des geplanten Baugebietes von ca. 500 m zum Ort Gebenbach trägt zur Zersiedelung der Landschaft bei. Durch die Lage in der Senke des Kainsbaches ist die Fernwirkung nicht sonderlich groß – abgesehen von höhergelegenen Punkten, dem Mausberg, dem westlichen Ortsrand von Gebenbach und vom südlichen Ortsrand von Kainsricht.

5.4 AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNG

Die wesentlichen Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt gehen von der Inanspruchnahme und der damit einhergehenden Versiegelung von Böden aus.

Durch die Unterbrechung von Boden-Wasser-Luft-Austauschbeziehungen werden durch Verdichtung und Überdeckung die Speicher-, Absetz- und Filtereigenschaften des Bodens gestört. Es kommt zu einer Reduzierung der Versickerungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers und somit zu einer geringeren Grundwasserneubildung. Durch oberflächliche Ableitung des Wassers entfällt die reinigende Filterleistung des Bodens und es wird eine Abflussverschärfung in den Vorflutern begünstigt. Hohe Versiegelungsraten haben eine verringerte Verdunstung und Luftbewegung sowie erhöhte Temperatur zur Folge und beeinflussen dadurch das Klima und die Wohnqualität ungünstig.

Mit der Inanspruchnahme des Gebietes verändert sich das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich grundlegend. Die starke landwirtschaftliche, ländliche Prägung wird durch die zu erwartenden Gewerbebauten außerhalb der geschlossenen Ortschaft negativ verändert werden.

5.5 PLANUNGSVORGABEN

a. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan vom Dezember 2000 weist im Planungsbereich ein Gewerbegebiet aus, das in seiner endgültigen Größe etwa den doppelten Umfang erhalten soll wie die jetzt vorgelegte Planung. Der 2. Bauabschnitt wird sich im Norden des jetzigen 1. befinden.

Der Flächennutzungsplan sieht eine Gesamteingrünung des GE mit Bäumen vor. Weiterhin soll im Bereich des von West nach Ost verlaufenden Flurweges ein Grünzug entstehen. Im 2. Bauabschnitt soll ein von Nord nach Süd verlaufender Grünzug angelegt werden.

b. Landschaftsplan

Der gemeinsame Landschaftsplan der Gemeinden des Landkreises Amberg-Weizsach weist für die geplante Baugebietsfläche landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Die 2. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes vom 12.12.2000 beinhaltet die unter 5.5.a. aufgeführten Festsetzungen.

5.6 PLANUNGSZIELE

Das Hauptaugenmerk der Grünplanung liegt auf der Gestaltung des Siedlungsrandes zur Erreichung einer möglichst unscheinbaren Einfügung des Baugebietes in das Landschaftsbild.

Auch die Straßenräume sollen zur Durchgrünung des Gewerbegebietes beitragen und so neben der optischen Verbesserung auch zu einer besseren Einbindung in ein grünes Verbundsystem mit höherer ökologischer Wirksamkeit und Stabilität beitragen. In Verbindung mit den privaten Grünflächen, meist an den Grundstücksrändern, soll sich ein kleinteiligeres Landschaftsbild ergeben das dem Charakter der Umgebung entspricht.

Durch die Artenauswahl bei den Gehölzen, die sich, wo es möglich und sinnvoll ist, an der potentiellen natürlichen Vegetation orientiert, müssen heimische Artengesellschaften gefördert werden. Sie erweisen sich in der Regel als resistent gegen störende Einflüsse und sind gegenüber fremdländischen Arten für die heimische Tier- und Pflanzenwelt in einem gewissen Umfang von Nutzen. Sie sind ferner das geeignete Mittel, neue Siedlungsgebiete in das Landschaftsbild einzupassen.

Die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Bebauung und Flächenversiegelung, insbesondere was den Wasserhaushalt betrifft, müssen durch die zum Teil offene Niederschlagswasserführung gemindert werden. Diese wechsellastigen Standorte sind meist von hoher ökologischer Qualität und dienen in Verbindung mit dem abflussgedrosseltem Regenüberlaufbecken auch der Wasserwirtschaft hinsichtlich der Minimierung der Abflussspitzen.

Die Grüngestaltung ist in der Summe der geplanten Maßnahmen geeignet die nachteiligen Auswirkungen der Bebauung auszugleichen bzw. zu minimieren. Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes werden damit nicht notwendig.

5.7 EINGRIFF-AUSGLEICH

Vorrangiges Planungsziel ist eine Minimierung des Eingriffes. Für verbleibende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden ausgleichende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen. Da der Eingriff bei der geplanten Ausweisung des Baugebietes nicht vermeidbar ist, werden Ersatzmaßnahmen aufgezeigt. Hierfür stehen Flächen im neuen Baugebiet zur Verfügung.

Die Eingriffsermittlung erfolgt nach dem Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen von 1999, der den Kommunen zur Anwendung empfohlen wird. Dieses Verfahren sieht vor, dass nach Erfassen und Bewerten des Bestandes und Feststellung des Eingriffes ein Faktor für die Planungsfläche gewählt wird. Dieser Faktor von 0,2 – 3,0 wird mit der Baugebietsfläche multipliziert und führt so zu einer Kompensationsfläche. Diese Fläche muss verfügbar sein und ist aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll aufzuwerten. Flächen mit großer ökologischer Entwicklungsfähigkeit sind hierzu besonders geeignet. Der besseren Handhabung wegen sollten die Flächen für den Ausgleich im Planungsgebiet liegen. Stehen hier keine oder nicht genügend Flächen zur Verfügung kann auch auf externen Flächen im Zuge des Ökokontos oder über einen Ausgleichsbebauungsplan der Ausgleich erfolgen.

a. Flächenansätze für Eingriffsermittlung:

Die Gesamtfläche des geplanten Baugebietes für die Eingriffsermittlung beträgt 95.660 qm.

b. Kompensationsfaktor:

Gemäß Leitfaden fällt die Fläche mit intensivgrün- und Ackerland unter die Kategorie I des Leitfadens. Wegen der festgesetzten GRZ von mehr als 0,35 ist das Baugebiet dem Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen.

Aus diesen beiden Faktoren ergibt sich der Kennwert A I. Dies gibt einen Faktor von 0,3 – 0,6 laut Leitfaden vor. Nachdem kaum relevanter Bestand aus naturschutzfachlicher Sicht vorhanden ist und die beiden Bundesstraßen die Fläche weiterhin negativ beeinflussen wird der Faktor mit 0,3 angenommen.

Durch die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan werden verschiedene Maßnahmen hinsichtlich Wasserrückhaltung und -Versickerung und -Verdunstung vorgeschlagen. Hierzu zählen die Festsetzungen zur Begrünung der Flachdächer, die teilweise Ableitung des Regenwassers über offene Mulden und die Anlage des Erdbeckens zur Regenrückhaltung. Diese Maßnahmen die über die üblichen Regelungen für Gewerbegebiete hinausgehen, lassen es als angemessen erscheinen den Faktor 0,3 um 10% auf damit 0,27 zu reduzieren.

c. Flächenermittlung für Ausgleich

Die Ausgleichsermittlung berechnet sich aus dem Produkt aus betroffener Baugebietsfläche und Kompensationsfaktor. Die anzusetzende Fläche beträgt 95.660 qm . Der anzuwendende Faktor 0,27. Hieraus ergibt sich eine qm –Zahl von 25 828 qm.

Eine Fläche dieser Größe ist um eine Stufe aus naturschutzfachlicher Sicht aufzuwerten. Bei noch weitergehender Aufwertung könnte diese Fläche reduziert werden. Dies wären jedoch sehr seltene und bedeutsame Biotoptypen wie sie hier nicht geschaffen werden können.

Die knapp 26 000qm Ausgleichsfläche werden in Form von öffentlicher Gehölzpflanzung, z.T. mit Bäumen überstellt, Pflanzungen auf Privatgrund und Extensivgrünflächen geschaffen.

Die im Plan lagemäßig dargestellten Extensivgrün und Pflanzflächen ergeben zusammen ca. 20 930 qm. Die verbleibende Differenz von insgesamt 5 070 qm Grünfläche wäre im gesamten Baugebiet, am günstigsten wahrscheinlich nach Parzellierung an den neuen Grundstücksgrenzen zu schaffen. Da die Flächenzuschnitte und -größen derzeit nicht bekannt sind wird ein Schlüssel von 95 qm Grünfläche (zusätzlich zu den im Plan verbindlich dargestellten Flächen) pro 1000 qm überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Diese Flächen sind in den einzelnen Teilbereichen im Bebauungs- und Grünordnungsplan als Kreise in entsprechender qm-Größe dargestellt. Bei ermittelten 53 940 qm überbaubarer Fläche ergeben sich so mit den 95 qm Grünfläche /1 000 qm die fehlenden ca. 5070 qm Grünfläche.

d. Bepflanzung, Ansaat und Pflege

Die extensiven Grünlandflächen sind mit Saatgutmischungen für Wiesen oder Landschaftsrassen mit Kräuterbeimischung anzusäen. Diese Flächen (nicht eventuell andere, nicht in der Bilanzierung enthaltene und auf dem Grundstück vorhandene Zier- oder Gebrauchsrasenflächen) dürfen maximal 2 mal im Jahr gemäht werden um die Aussamung und die angestrebte Bedeutung für Kleinlebewesen sicherzustellen.

Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellten Baumpflanzungen im Süden und Osten des Baugebietes, sowie längs der Erschließungsstraße sind mit Hochstämmen größer 16 cm Stammumfang herzustellen. Die Artenauswahl orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation des Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald:

Quercus robur, Quercus petraea, Carpinus betulus, Tilia cordata, Sorbus aucuparia, Fraxinus excelsior, Acer campestre, Prunus avium,

Die Strauchpflanzungen mit einer Mindestgröße von 60/100 cm die durch Planzeichen und Text im Bereich des Geltungsbereiches festgesetzt sind werden ebenfalls an der Pot. Nat. Vegetation ausgerichtet:

Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Corylus avellana, Prunus spinosa, Lonicera xylosteum, Viburnum lantana, Ligustrum vulgare, Viburnum opulus, Rosa arvensis und Clematis vitalba.

In Gebäudenähe sind auch Ziergehölze zulässig, nicht jedoch buntlaubig, pyramidal oder in trauerform wachsende Gehölze.

Die Gehölzpflanzungen auf öffentlichem Grund sind mit 3,75 m Breite 2-reihig auszubilden. Wie im Regelschnitt erkennbar kann sich so die Pflanzung ungestört (vor allem nach außen) entwickeln.

5.8 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN FÜR DIE GRÜNORDNUNG

a. Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei Erdarbeiten ausgehoben wird, ist sachgemäß zu handhaben und vor Vernichtung zu schützen.

b. Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern.

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern ist das Bayer. Ausführungsge-
setz zum BGB Art. 47-52 zu beachten.

c. Beläge für Parkplätze:

Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

d. Zäune:

Zäune dürfen eine Höhe von 200 cm nicht überschreiten und nicht auffallend gestrichen sein. Mauern oder anderweitige geschlossene Einfriedungen sowie Sockel am Baugebietsrand sind nicht zulässig.

e. Stützmauern:

Notwendige Stützmauern dürfen nicht höher als 1 m sein und sind durch Bepflanzung ins Gelände einzubinden.

f. Freiflächengestaltungsplan

Dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan mit Darstellung der im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen beizufügen. Die grünordnerischen Maßnahmen sind 12 Monate nach Nutzungsbeginn der Gewerbeanlage fertigzustellen.

6. Weitere Festsetzungen und Hinweise

6.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone der B 299 bzw. der B 14 (das sind 20 m gemäß § 9 Abs. 1 FStrG) sind nicht zulässig.

Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone der Bundesstraßen (das sind 40 m, jeweils gemessen vom nächstgelegenen Fahrbahnrand), bedürfen der Zustimmung durch das Straßenbauamt Sulzbach-Rosenberg.

Für Werbeanlagen dürfen grundsätzlich keine Farben verwendet werden, die zu Verwechslungen mit amtlichen Verkehrszeichen führen können. Wechsellicht wird nicht gestattet. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

6.2 Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass Verkehrsteilnehmer der B 299 bzw. der B 14 nicht geblendet werden.

6.3 Lage an den Bundesstraßen

Die Grundstücke entlang der B 14 und der B 299 sind tür- und torlos zur B 14 bzw. B 299 hin einzuzäunen.

Die Anlage unmittelbarer Zufahrten von den Bundesstraßen zu den Baugrundstücken ist – auch für die Dauer der Bauzeit – nicht gestattet.

Der Fahrbahn und den Entwässerungseinrichtungen der B 14 und der B 299 dürfen kein Schmutzwasser und kein Regenwasser von Dachflächen und sonstigen Flächen zugeleitet werden.

6.4 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 der Abfluss in die Gewässer verschärft.

Aus diesen Gründen sollen möglichst alle befestigten Flächen aus wasser-durchlässigen Belägen, wie Rasengittersteine oder mind. Betonverbundsteine, hergestellt werden.

Bei versickerungsfähigem Untergrund sollte das Niederschlagswasser über Sickeranlagen (Schächte, Gräben mit Schotter oder Kiesfüllung) dem Untergrund zugeführt werden.

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

- es darf nur Niederschlagswasser abgeleitet werden
- Dritte dürfen nicht beeinträchtigt werden, d.h., Versickerungsanlagen dürfen nicht unmittelbar an Grundstücksgrenzen angelegt werden, um eine Überflutung des Nachbargrundstückes zu vermeiden.

6.5 Emissionen

Gegenüber den Straßenbaulastträgern der B 299 bzw. der B 14 können keine Ansprüche wegen Lärm oder andere von diesen Straßen ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.

6.6 Denkmalschutz

Der Bauwerber hat rechtzeitig vor Beginn der Erdaushubarbeiten das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Regensburg, hinzuziehen.

6.7 Brandschutz

Bei Gebäuden mit einer Bauhöhe von größer als 7,0 m über Gelände ist ein zweiter baulicher Rettungsweg vorzusehen.

BESTAND

- Acker
- Grünland
- Heckenstruktur
- Einzelbaum
- Asphaltweg
- Feldweg

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GEBENBACH

BESTAND
M 1 : 2500



7. **Befreiungen:**

Befreiungen von Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind.

Verfahren:

1) Aufstellungsbeschluss

am 29.01.2001 mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung (§ 2, BauGB)

2) Beteiligung der Bürger

nach § 3, Abs. 1, BauGB am 01.03.2001

3) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

nach § 4, Abs. 1, BauGB; lt. Anschreiben vom 09.04.2001
Abgabeendtermin am 11.05.2001

4) Einmonatige öffentliche Auslegung

nach § 3, Abs. 2, BauGB vom 20.04.2001 – 21.05.2001

5) Satzungsbeschluss

nach § 10, BauGB vom 18.06.2001

6) Inkraft getreten

mit Bekanntmachung vom ~~18.06.2001~~ 25. 07. 2001
INKRAFTTRETEN: 26. 07. 2001

GEHENBACH, 26.07.2001

i.V.

Franz 
GOTTSCHALK
2. BÜRGERMEISTER

