

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Gemeinde Gebenbach

Ortsteil Kainsricht

Rechtsverbindlicher Bebauungs -
und Grünordnungsplan

Kainsricht West (Steinleite)



Bauherr/Auftraggeber:

Gemeinde Gebenbach
Hauptstraße 6
92274 Gebenbach

Unterschrift:

Dotzler Peter
1. Bürgermeister

Änderungsvermerk:

1. geänderte Fassung vom 29. Januar 2004

Der Gemeinderat der Gemeinde Gebenbach hat in der Sitzung vom 29.01.2004 die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes Kainsricht West (Steinleite) in der Fassung vom 19.12.2002 beschlossen.

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.
Art und Umfang der Änderung siehe Teil D) Hinweis durch Text.

Datum des Inkrafttretens: 23. Sep. 2004

Planverfasser Bebauungsplan:



architektur städtebau projekte

Markus Rösch
Dorfstraße 9
92274 Gebenbach

Tel: 0171 / 14 47 93 0

Roritzerstraße 12
93047 Regensburg

Tel: 0941 / 599 71 95

Fax: 0941 / 599 71 94

e-mail: markus.roesch@asp-mr.de

Planverfasser Grünordnungsplan:

**Bosch &
Partner**
G m b H

Planung + Beratung für
eine umweltgerechte
Landschaftsentwicklung

Bosch + Partner

Josephspitalstraße 7
80331 München

Ansprechpartner:
Stefan v. Andrian-Werburg

Tel: 089 / 235 55 850

Fax: 089 / 235 55 840

e-mail: s.andrian@bosch-partnergmbh.de

Dateiname:

041010-BBAP-K-AE-3.dwg

Datum:

29. Jan. 2004

Maßstab:

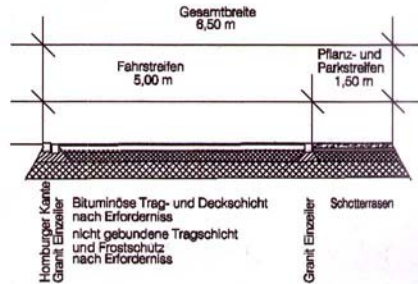
M=1:1000

Plannummer:

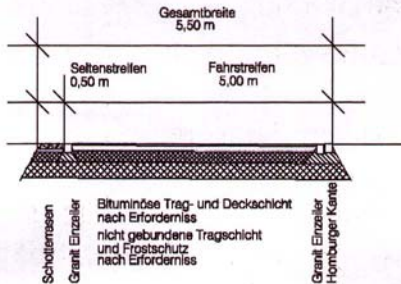
BBAP-KS-3-3102

Projekt-Nr.:

01 013



Regelquerschnitt Erschließungsstraße



Regelquerschnitt Ringstraße



Einfassungen und Wasserführung nach Planung IB R+S
Regelquerschnitt Einmündungsbereich

A) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1) WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO, Abs. 1 und 2):

- offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser
- 0,35 GRZ (Grundflächenzahl, Obergrenze) (§ 19 BauNVO)
- 0,8 GFZ (Geschoßflächenzahl, Obergrenze) (§ 20 BauNVO)
- III Zahl der Vollgeschoße, Höchstgrenze
- SD Satteldach für Typ 1 und Typ 2
- 42 - 48° Dachneigung Wohngebäude Typ 1
- 10 - 25° Dachneigung Wohngebäude Typ 2

2) Allgemeine Festsetzungen zu Nr. 1:



Baugrenze



Firstrichtung unverbindlich, nur Empfehlung



öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbäumen
im Randbereich teilweise mit nicht versiegelten
Stellplatz- und Ausweichflächen (offenfugiger Belag)
(Details lt. Straßenausbauplanung/Regelquerschnitt
bzw. siehe auch 8. Grünordnung)



Grenze des Geltungsbereiches



Grünflächen als ökologische Ausgleichsfläche
nach der Ausgleichsflächenregelung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs 6
BauGB), siehe auch 8. Grünordnung



Grünfläche als öffentliche Spielfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9, 10 und 15 BauGB)
Spielplatz



Grünfläche Bestand
zu erhalten, (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs 6
BauGB), Biotop-Kartiert.

B) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH TEXT):

1. Baukörper:

1.1 offene Bauweise, pro Baukörper max. 2 Wohneinheiten

1.2 Baukörpertyp/Hauptgebäude: U + E + D (WA) Wohngebäude Typ 1 und
U + E + 1 (WA) Wohngebäude Typ 2

1.3 Abstandsflächen:

a) nach Art. 6 und 7 BayBO

b) Grenzbebauung beschränkt auf max. 8,00 m Länge. Dies gilt auch bei Einziehung des Garagen- oder Nebengebäudes in das Hauptgebäudedach.

c) 5,00 m Mindestabstand als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche für Garagen.

d) Untergeordnete Gebäude nach Art. 63 Abs. 1,1 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig unter Beachtung Nr. 1.3 b) jedoch nicht in den als ökologische Ausgleichsflächen gekennzeichneten Grünflächen.

2. Wandhöhen:

2.1 Es gilt jeweils die natürliche Geländeoberfläche. Die Wandhöhe wird von dieser an der Aussenwand entlang bis zur Außenkante Dachhaut gemessen.

2.2 Festsetzung WA:

UG + EG + DG: Wohngebäude Typ 1: Wandhöhe talseitig: max. 7,00 m
(incl. max. 1,00 m Kniestock)

UG + EG + 1: Wohngebäude Typ 2: Wandhöhe talseitig: max. 8,50 m

2.3 Ausnahme nur für Hauptgebäude Typ 1 und Typ 2:

Die Wandhöhe darf durch untergeordnete An- bzw. Vorbauten überschritten werden, wenn diese max. ein Drittel der Hauptgebäudelänge betragen und nicht mehr als eine weitere Geschosshöhe aufweisen, bei gleicher Dachneigung und einer mind. 50 cm unter dem Hauptfirst liegenden Firstlinie.

2.4 Sockelhöhe 0,3 m im Mittel

2.5 Garagen- und Nebengebäude: Wandhöhe max. 3,50 m im Mittel.

2.6 Garagen im Untergeschoß: zulässig nur bei Parzellen 1, 2 und 3.

3. DÄCHER:

3.1 WA: Hauptgebäude Typ 1:

a) Typ 1 ausschließlich gleichseitiges Satteldach oder Krüppelwalmdach mit naturroter Ziegeldeckung.

b) Dachneigung Typ 1: 42 - 48° für Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen mit gleicher Dachneigung wie Hauptgebäude

c) Dachaufbauten Typ 1: ausschließlich in der inneren Hälfte der Dachfläche, nur Spitz- und Schleppdachgaupen mit senkrechter Außenfläche, max. 2,50 m Breite und max. 1,40 m Höhe ohne Giebel. Dachausschnitte sind nicht zulässig.

- d) --> Typ 1: Traufüberstand einschl. Rinne (senkrecht gemessen):
max. 30 cm
- > Typ 1: Ortgangüberstand: max. 20 cm, keine Pfettenköpfe und Streichsparren

WA: Hauptgebäude Typ 2:

- e) Typ 2 ausschließlich gleichseitiges Satteldach mit naturroter Ziegeldeckung.
- f) Dachneigung Typ 2: 10 - 25° für Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen mit gleicher Dachneigung wie Hauptgebäude
- g) Dachaufbauten Typ 2: es sind keine Dachaufbauten zugelassen, Dachausschnitte sind nicht zulässig.
- h) --> Typ 2: Traufüberstand einschl. Rinne (senkrecht gemessen):
max. 75 cm
- > Typ 2: Ortgangüberstand: max. 40 cm

3.2 Garagen und Nebengebäude:

- a) Dachneigung für Garagen und Nebengebäude: wie Hauptgebäude.
- b) Dachform: wie Hauptgebäude.
- c) Die Überbauung der im vorliegenden Plan als Ausgleichsflächen vorgesehenen Grünflächen durch Garagen und Nebengebäude aller Art z.B. Geräteschuppen, Gartenlauben usw. ist strikt untersagt (s. Abs. B) 1.3 d))

3.3 Hauptfirstrichtungen:

- a) die Firstrichtung ist generell freigegeben, die eingetragenen Planzeichen sind nur Empfehlungen und keine Festlegung (Parzelle 1 - 10).

3.4 Dachterrassen:

Dachterrassen sind bis zur Oberkante des Fertigfußbodens der Decke über dem Erdgeschoß zugelassen. Dachterrassen als Einschnitte in die Dachform bzw. das Dach des Hauses sind nicht zugelassen.

4. ÄUSSERE GESTALTUNG:

- a) Putz- und Holzverkleidung, keine grellen Farben.

5. STELLPLÄTZE:

- a) 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf eigenem Grund (wohngenutzte Grundstücke)

6. EINFRIEDUNGEN:

6.1 Angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen:

- > senkrechte Holzlattenzäune, Gesamthöhe max. 1,30 m, ohne Sockel.

6.2 Angrenzend an private Flächen bzw. an die offene Landschaft:

- > wie 6.1, ohne Sockel, Maschendraht oder Hecken
Gesamthöhe max. 1,00 m, jedoch keine Einfriedung für an die Ausgleichsflächen angrenzenden Grünflächen

7. GELÄNDE:

--> Veränderungen bis max. 200 qm und bis 1,00 m Höhe oder Tiefe sind genehmigungsfrei. Darüber hinausgehende Veränderungen sind genehmigungspflichtig und exakt darzustellen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,75 m über der natürlichen Geländeoberfläche zugelassen.

8. GRÜNORDNUNG, AUSGLEICHSFLÄCHEN UND -MASSNAHMEN:

Für die nachfolgenden Festsetzungen ist zu beachten, dass sie sowohl Vermeidungsmaßnahmen als auch Ausgleichsmaßnahmen einschließen. Die aktuelle Ausgleichsberechnung basiert auf der Annahme, dass die genannten Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan übernommen und dadurch festgesetzt werden und somit eine Optimierung der Bebauungsplanung aus naturschutzfachlicher Sicht erreicht wird. Bei einer Änderung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist ggf. der ermittelte Ausgleichsbedarf nochmals zu überprüfen.

8.1 Grünordnung:

8.1.1 Gestaltung der Grundstücke gemäß § 9 (1) Nr. 10 u. 15 BauGB

Die Baugrundstücke sind soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenbereiche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, unbefestigt zu halten und gärtnerisch zu gestalten. Hinterpflanzungen von Einfriedungen sind mit heimischen Laubgehölzen (z.B. Hainbuche, Feld-Ahorn) vorzunehmen.

8.1.2 Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

a) Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum sind aus versickerungsfähigem Materialien z.B. aus offen verfugten Pflastersteinen, Rasensteinen oder wassergebundenen Oberflächenmaterialien mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,7$ herzustellen (s. Anlage).

b) Die privaten Erschließungsflächen sind aus versickerungsfähigen Materialien mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,7$ herzustellen (s. Anlage). Der Oberflächenbelag kann z.B. aus offen verfugten Pflastersteinen, Rasensteinen oder wassergebundenen Oberflächenmaterialien bestehen.

8.1.3 Sammlung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Niederschlagswasser soll z.B. in Zisternen gesammelt und kann als Brauchwasser verwendet werden.

8.1.4 Schutz bestehender Vegetation gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

a) Für die zu erhaltenden Bäume (s. Planfassung) sind vor und während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18 920 folgende Schutzmaßnahmen zu ergreifen:

--> Standfester Bauzaun

--> Schutz durch "Wurzelvorhang" bei Abgrabungen

--> Schutz der Wurzelbereiche vor Verdichtung durch Befahren mit Baufahrzeugen, Lagerung von Baumaterial u.ä.

--> Vorschriftsmäßiger Stammschutz

--> Schutz vor Verschmutzung aller Art wie Öle, Zement, Salze, Säuren usw. im Wurzelbereich.

--> Schutz des Wurzelhalses vor Auffüllungen.

- 8.1.5 Schutz des Bodens gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Beim Aushub von Baugruben und sonstigen Bodenarbeiten ist der ausgehobene Boden schichtgerecht zu lagern und soweit möglich auf dem Grundstück wieder einzubauen.
- 8.1.6 Pflanzen von Gehölzen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- a) Auf den öffentlichen Flächen sind zur Begrünung des Strassenraumes 12 Laubbäume (Mehlbeere (*Sorbus aria*) oder vergleichbar) als Hochstämme 4xv aus extra weitem Stand, Stammumfang 18/20, an den angegebenen Standorten zu pflanzen (s. Maßnahmenblatt G 1).
 - b) Die Begrünung von Fassaden mit hochwüchsigen, ausdauernden Klettergehölzen wird ausdrücklich empfohlen.
- 8.2. AUSGLEICHSFLÄCHEN UND -MASSNAHMEN
- 8.2.1 Ausgleich auf den Baugrundstücken (Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Auf jedem Grundstück sind mind. 3 Bäume heimischer Baumarten (z.B. Esche, Berg-Ahorn, Vogelkirsche od. vergleichbar) oder Obstbaumarten zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume sind als Hochstamm, 4xv, Stammumfang 18/20 zu pflanzen.
- 8.2.2 Ausgleich im Bereich des Bebauungsplanes - Ortsrandeingrünung (Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Das Baugebiet ist mit einer 3 - 5 m breiten freiwachsenden Hecke aus Sträuchern und einzelnen Bäumen aus autochthonem Pflanzmaterial einzufassen. Nähere Angaben s. Maßnahmenblatt A1.
- 8.2.3 Ausgleich im Bereich des Bebauungsplanes - Obstwiese (Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Die öffentliche Freifläche im Zentrum des Baugebietes ist als extensiv genutzte Obstwiese zu gestalten. Nähere Angaben s. Maßnahmenblatt A2.
- 8.2.4 Ausgleich im Bereich des Bebauungsplanes - Bepflanzung der Baumscheiben auf einer Fläche von 8 m² unter den Bäumen im öffentlichen Straßenraum mit heimischen Kräutern und Stauden (Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Der Standraum der 12 Laubholzhochstämme im öffentlichen Straßenraum ist mit Stauden und Kräutern heimischer Herkunft zu bepflanzen. Nähere Angaben s. Maßnahmenblatt A3.

8.3 KOSTENERSTATTUNG FÜR AUSGLEICHSMASSENNAHMEN GEM. § 135 a-c BauGB

Soweit Ausgleichsmaßnahmen von der Gemeinde anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger durchgeführt und zugeordnet werden, sind die dadurch entstehenden Kosten unter Anwendung der "Satzung der Gemeinde Gebenbach zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135a, 135c BauGB" vom 25.07.2002 auf die Eigentümer der betroffenen Baugebiete umzulegen.

9. AUSSENWERBUNG UND REKLAME (WA): Aussenwerbung und Reklame für Gewerbe das innerhalb eines WA zulässig ist bedarf der gesonderten Genehmigung.

10. BESTANDSSCHUTZ: besteht nicht.

11. BAUGRENZEN:

11.1 Parzellen Nr. 1, 2 und 3: Abstand zu der im Norden liegenden landwirtschaftlichen Fläche: 5,00 m.

11.2 Parzellen Nr. 1, 4, 6 und 8: Abstand zu dem im Westen verlaufenden Weg: 5,00 m.

11.3 Parzellen Nr. 8 und 9: Abstand zu der im Süden liegenden Grundstücksgrenze: 5,00 m.

11.4 Parzellen Nr. 3, 5, 7 und 10: Abstand zu der im Osten liegenden Grundstücksgrenze: 3,00 m.

11.5 Parzelle Nr. 10: Abstand zu der im Süden liegenden Grundstücksgrenze: 14,50 m.

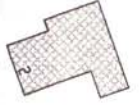
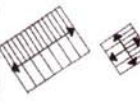
11.6 Alle Parzellen: Abstand zur öffentlichen Erschließungsstraße: 3,00 m

12. DENKMALSCHUTZ

Aufgrund der Lage könnten beim Grundaushub für Gebäude archäologische Fundstellen zu Tage kommen. Das Landesamt für Denkmalpflege ist vor dem Erdaushub zu informieren um die archäologische Befundsituation prüfen zu können. Im Falle archäologischer Funde wird ggf. ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren eingeleitet.

Es wird darauf verwiesen, daß bei entsprechenden archäologischen Funden ggf. archäologische Ausgrabungen notwendig werden. Es wird festgelegt, daß der Erdaushub für Gebäude 4 - 5 Wochen vor dem Baubeginn auszuführen ist. Im Falle das Bodendenkmäler auftauchen, muss über den Zeitraum von 4 - 5 Wochen hinaus ausreichend Zeit für deren Dokumentation eingeräumt werden. Ferner wird festgelegt, dass bei der Entdeckung von Bodendenkmälern für jede weitere Einzelbaumaßnahme eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG (Denkmalschutzgesetz) einzuholen ist.

C) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN:

	bestehende Grenzen
	bestehender Kanal
	Grenzen (innerhalb Geltungsbereich)
	Flurstücknummer
	Höhenlinie (ü. NN)
	bestehende Gebäude
	geplante Gebäude (nur Gestaltungsvorschlag)
	Firstrichtung generell freigegeben, angegebene Firstrichtungen sind nur Empfehlungen und nicht zwingend einzuhalten
	Bauparzellennummer
	Böschung (jetziges Gelände)
	Böschung geplant
	EON-Freileitung mit Schutzstreifen (2 x 11,5 m)

D) HINWEISE DURCH TEXT:

Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Amberg

Der Bauwerber wird darauf hingewiesen, dass bei der Baumaßnahme Schichtwasser angetroffen werden kann.

Sofern die Bauwerber planen Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der hierzu ergangenen Technischen Regeln (TRENGW) zu beachten.

Weitere Hinweise siehe Anlage Textheft zum Bebauungsplan. Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist nicht notwendig.

Inhaltsangabe:

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Allgemeine Beschreibung
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB
5. Erschließung
6. Grünordnung
7. Sonstiges (Befreiungen, angrenzende Flächen, allgem. Hinweise zur Gestaltung der Baugrundstücke)