

Gebenbach, den 19. Jan. 2004

Von/für Marküs Rösch

Anlage: D) *Hinweise durch Text:*

Der vorliegenden textlichen Hinweise beziehen sich auf die erste geänderte Fassung des Bebauungsplan Kainsricht West „Steinleite“ i. d. Fassung vom 19. Januar 2004 der Gemeinde Gebenbach im Landkreis Amberg-Weizsach. Der Bebauungsplan Kainsricht West „Steinleite“ umfasst das Flurstück mit der Nr. 4780 der Gemarkung Gebenbach sowie eine Teilfläche der südlich verlaufenden Verbindungsstraße zwischen Kainsricht und Schalkenthan.

Die vorliegende Fassung umfasst die Änderungen, die der Gemeinderat der Gemeinde Gebenbach in seiner öffentlichen Sitzung am 29.01.2004 beschlossen hat. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Die Änderungen beziehen sich im Wesentlichen auf den Straßenverlauf im Baugebiet, die Ausführung der vorgesehenen Stellplätze und auf die Ableitung des Regenwassers über ein Regenrückhaltebecken. Dieses wird in der Süd-Ost-Ecke des Planungsgebietes zusätzlich vorgesehen.

Ferner wird im Norden und im Westen eine Entwässerungsmulde von 2 m Breite auf öffentlichem Grund vorgesehen, um den Eintrag von Oberflächenwasser aus der Flur in das Baugebiet zu vermeiden.

Die Grundzüge der Planung, insbesondere die Festlegungen bezüglich der Ausgleichsflächen und der damit im Zusammenhang stehenden Maßnahmen, werden von den Änderungen nicht berührt.

Die Änderungen im Text sind durch **kursiven Fettdruck** hervorgehoben.

1) *Gesetzliche Grundlagen:*

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Bauordnungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- BayNatG (Bayerisches Naturschutzgesetz)
- Satzungen der Gemeinde Gebenbach

2) *Allgemeine Beschreibung des künftigen Baugebietes:*

Das künftige Baugebiet Kainsricht-West „Steinleite“ liegt in der Gemeinde Gebenbach im Ortsteil Kainsricht am westlichen Ortsrand.

Das vorgesehene Planungsgebiet ist ein von Nordwest nach Südost fallender Hang. Im Süden wird das zukünftige Baugebiet von der Gemeinde-Verbindungsstraße zwischen Kainsricht und Schalkenthan begrenzt. Entlang dieser Straße befindet sich eine biotopkartierte Grünfläche, die trotz der Führung der Erschließungsstraße durch diesen Grünstreifen für das neue Baugebiet in seinen Hauptbestandteilen erhalten werden soll.

Dorfstraße 9
92274 Gebenbach

Roritzerstraße 12
93047 Regensburg

phone: (0941) 599 71 95
fax: (0941) 599 71 94
mobil: 0171 144 79 30

markus.roesch@asp-mr.de

Sparkasse Amberg Sulzbach
BLZ: 752 500 00
KNR: 200 248 292

Im Osten grenzt das Planungsgebiet an den derzeitigen Ortsrand. Im Norden und Westen schließt sich die offene Landschaft an.

Es wird angestrebt die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen nach der geltenden naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf dem Planungsgebiet selbst zu erbringen. Auf die dazu notwendigen Maßnahmen wird im grünordnerischen Teil und der damit im Zusammenhang stehenden Maßnahmenblätter detailliert eingegangen. Generell sollte aber nicht unerwähnt bleiben, dass als alleiniges Ziel nicht nur die Umsetzung der gesetzlichen Regelungen angestrebt wird, sondern diese Ausgleichsmaßnahmen als Chance zur Entwicklung eines attraktiven und intensiv durchgrünten neuen Wohngebietes in Kainsricht verstanden werden kann. Dabei werden in der Grünordnung die charakteristischen Merkmale des sehr stark durchgrünten Ortes Kainsricht als Vorbild genommen. Daraus abgeleitet wird im Planungsgebiet ein grüner Kern als Obstwiese vorgeschlagen, um den sich die Bauparzellen gruppieren. Der im Süden angrenzende biotopkartierte Bestand wird zur Förderung der Grünentwicklung mit einem weiteren Grünstreifen ergänzt. Am nördlichen und westlichen Rand im Übergang zur freien Landschaft wird ein abschließender Ortsrand geplant, dessen reihenartige Bepflanzung mit verschiedenen regionaltypischen Baumarten den Charakter der in die Landschaft greifenden Baumreihen aufnimmt.

Die zur Bebauung vorgeschriebenen Baukörper gliedern sich in 3 verschiedene Typen, die sowohl dem traditionelleren Baustil der in der Oberpfalz typischen eingeschossigen Steildachhäuser Rechnung tragen aber auch neuere, hochrechteckige und kubische Gebäudeformen mit flacherer Dachneigung zulassen.

Diese neueren Hausformen sind insbesondere aus Gründen der höheren Energieeffizienz, der besseren Anwendbarkeit passiver Energiegewinnungsprinzipien (solare Gewinne durch Fensterflächen, besseres A/V-Verhältnis) und der effektiven Nutzung regenerativer Energien (Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen) und Ihrer gestalterischen Einbindung in den letzten Jahren zum festen Bestandteil der Baukultur geworden. Die Zulassung solcher Baukörpertypen stimmt auch mit den Vorsätzen für zukünftige Planungen der Gemeinde Gebenbach aus dem Agenda 21 Leitbild „Fit für die Zukunft“ überein, das den „Einsatz von erneuerbaren Energien; Baukörpergestaltung optimiert für Sonnenenergienutzung“ fordert.

3) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 28. Sep. 2000 der Gemeinde Gebenbach als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist nicht notwendig.

4) Begründung nach § 9 (8) BauGB:

Die Gemeinde Gebenbach hat bereits in der Entwicklung des wirksamen Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 28. Sep. 2000 die Grundzüge der Ortsentwicklung für den Ortsteil Kainsricht festgelegt und an der Stelle des Planungsgebietes ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Dorfstraße 9
92274 Gebenbach

Roritzerstraße 12
93047 Regensburg

phone: (0941) 599 71 95
fax: (0941) 599 71 94
mobil: 0171 144 79 30

markus.roesch@asp-mr.de

Sparkasse Amberg Sulzbach
BLZ: 752 500 00
KNR: 200 248 292

Die Entwicklung in der Gemeinde Gebenbach zeigt, dass in den letzten Jahren die Wohnlage von Gebenbach im Landkreis Amberg-Sulzbach sehr gut angenommen wurde.

Gebenbach liegt im Nahbereich der Stadt Amberg und in einer Erreichbarkeit von 45 Fahrminuten zu den Ballungszentren Nürnberg und Regensburg.

Im Hinblick auf den starken Zuzug neuer Einwohner von außen ist es von besonderer Bedeutung, dass auch attraktive Wohngebiete für die in den Ortsteilen lebende und alteingesessene Bevölkerung und deren Nachkommen geschaffen werden.

Als eindeutiges Indiz für den Bedarf eines solchen Gebietes zur Deckung des Eigenbedarfs kann das Vorliegen von bereits vier Kaufanfragen aus der ansässigen Bevölkerung gewertet werden. Dieses Gebiet soll daher explizit zur Deckung des Eigenbedarfes dienen und wird von Seiten der Gemeinde Gebenbach vorerst nur Kaufinteressenten aus dem Ortsteil Kainsricht zum Kauf angeboten. Durch dieses Gebiet wird die gute soziale Dorfstruktur und Dorfgemeinschaft gestärkt und die Entwicklung des Dorfes als attraktiver Lebensraum für verschiedene Generationen ermöglicht. Auch im Leitbild der Gemeinde Gebenbach zur Agenda 21 wird unter dem Punkt Bau / Verkehr die „Bereitstellung von kostengünstigen Bauplätzen im Rahmen ökologischer Gesichtspunkte“ gefordert. Hinsichtlich der oben genannten Punkte wird die Ausweisung dieses Gebietes auch in diesem Sinne verstanden.

Für die Bebauung wird eine offene Bauweise mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern angestrebt. Bezüglich des Immissionsschutzes sind keine besonderen Maßnahmen notwendig.

5) Erschließung:

5. a) Verkehr:

Das Wohngebiet wird ausgehend von der Gemeindeverbindungsstrasse zwischen Kainsricht und Schalkenthan erschlossen. Die geplante Breite soll 7,5 m betragen, wobei ein Fahrstreifen von 5,5 m als Asphaltstreifen geplant ist der von einem 2,0 m breiten Grünstreifen mit offenfugigem Belag als Ausweichstreifen und als Stellplatz begleitet wird. In diesem Grünstreifen werden in regelmäßigen Abständen Bäume gepflanzt, die auch wirksam in die Ausgleichsflächenermittlung eingehen (siehe auch 6. Grünordnung). Die Erschließungsstrasse wird im westlichen Teil entlang der Grünfläche auf eine Breite von 5,5 m (Asphalt) reduziert, wobei der begleitende Grünstreifen entfällt. Zur möglichen späteren Fortführung der Erschließung nach Norden wird zwischen den Parzellen 2 und 3 ein Streifen in einer Breite von 7,5 m freigehalten, der aber vorerst als Grünfläche vorgesehen ist.

5. b) Kanal:

Im vorgesehenen Planungsgebiet sind derzeit keine bestehenden Kanalanlagen vorhanden. Die neue Kanalerschließung ist aus derzeitiger Sicht von der im Süden verlaufenden Verbindungsstrasse zwischen Kainsricht und Schalkenthan möglich und wird als **Trennsystem** hergestellt. Bezüglich der Einleitung von Regenwasser sind jedoch die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter 8) Grünordnung, zur Versickerung des Regenwassers über Zisternen sowie der in

Dorfstraße 9
92274 Gebenbach

Roritzerstraße 12
93047 Regensburg

phone: (0941) 599 71 95
fax: (0941) 599 71 94
mobil: 0171 144 79 30

markus.roesch@asp-mr.de

Sparkasse Amberg Sulzbach
BLZ: 752 500 00
KNR: 200 248 292

diesem Zusammenhang vorgeschlagenen Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser zu beachten.

5. c) Wasserversorgung:

Anschluss an die bestehende örtliche Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Mimbacher Gruppe jederzeit möglich.

5. d) Energieversorgung:

Erdverkabelung mit Anschluss an die bestehenden Anlagen der E.ON AG. Derzeit bestehen im Baugebiet keine Erdkabel bzw. befinden sich im Bereich des Planungsgebietes keine Hoch- oder Niederspannungskabel als Oberleitungen.

5. e) Müllentsorgung:

Die Müllentsorgung ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung des Landkreises Amberg-Weizsach.

6) Grünordnung:

Dieser Teil umfasst die Maßnahmenblätter zu den grünordnerischen Festsetzungen, die im Bebauungsplan unter 8) Grünordnung geregelt sind. Ferner umfasst dieser Teil auch die „Begründung zur Grünordnung“ und zur Ausgleichsflächenermittlung als Grundlage der grünordnerischen Planung. Dieser Teil wird in Layout und Inhalt ohne Änderung von Bosch+Partner, München übernommen und im Anschluss als Anlage angefügt.

7) Sonstiges:

7. a) Befreiungen:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gibt es für das Planungsgebiet Befreiungen nur im Rahmen des § 31 BauGB.

7. b) Landwirtschaft:

Die an das Baugebiet angrenzenden Flächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Das betrifft auch die Ausbringung von Gülle und Jauche.

7. c) Allgemeine Hinweise zur Gestaltung der Baugrundstücke:

Abgesehen von den vorher ausgeführten Festsetzungen und Empfehlungen sollten sich die künftigen Bauwerber noch an folgenden Empfehlungen orientieren.

- Mit Rücksicht auf die Bauart in der Mittleren Oberpfalz bzw. im Oberpfälzer Jura sollten die Baukörper hochrechteckige Grundrisse ohne wesentliche Vor- und Rücksprünge aufweisen (Energieeinsparung). Die Fassaden sollten als sog. Lochfassaden (= hochrechteckige Einzelbefensterung) ausgebildet werden.

Dorfstraße 9
92274 Gebenbach

Roritzerstraße 12
93047 Regensburg

phone: (0941) 599 71 95
fax: (0941) 599 71 94
mobil: 0171 144 79 30

markus.roesch@asp-mr.de

Sparkasse Amberg Sulzbach
BLZ: 752 500 00
KNR: 200 248 292

Abgesehen von diesen Empfehlungen sind im Zusammenhang mit der Nutzung regenerativer Energien insbesondere der Sonnenenergie als passiver und aktiver Energiespender neuere Bauformen, wie im Bebauungsplan zugelassen, möglich. Jedoch sollten bei der Umsetzung dieser Bauformen (insbesondere bei der Umsetzung der Bauform Typ 2 mit flachgeneigtem Satteldach) darauf geachtet werden das hier nicht der oberbayerische oder niederbayerische Baustil (Jodlerstil) nachgeahmt wird, sondern viel mehr mit den Festsetzungen die typischen Charakteristika der Oberpfälzer Architektur, wie knappster Dachüberstand (2-5 cm), kubische, hochrechteckige einfache Grundrisse und ausgewogene Lochfassaden auf der einen Seite und energieeffiziente Bauweise auf der anderen Seite in gesunder Einheit gefördert werden sollen.

- Einzelne große Öffnungen, die Anleihen bei den ortstypischen Scheunentoren nehmen, und in Bezug auf die passive Nutzung der Sonnenenergie als notwendig und empfehlenswert erscheinen, sollten ausgewogen, nicht überproportioniert und in geringer Anzahl in die Fassade integriert werden.
- Ortstypische, knappe Detaillausbildung an Traufe und Ortgang mit Putzanschluss an Ziegel, keine Ortgangverblechung.
- Den Bauwerbern werden zum Zweck der Energieeinsparung Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Heizung, kontrollierte Lüftung und Photovoltaikanlagen zur Stromgewinnung empfohlen.
- Im Zusammenhang mit dem Geländeverlauf wird darauf verwiesen, die Anpassung des Geländes nicht künstlich und übertrieben an die Gebäudeform zu erzwingen, sondern zur Vermeidung großer Erdbewegung und unproportionierter Geländeveränderung (Feldherrenhügel usw.) die Gebäudeform und den Grundriss in Bezug harmonisch zum natürlichen Gelände zu planen (Splittlevel, halbhöhenversetzte Grundrisse).

Aufgestellt am 19. Jan. 2004

ASP-architektur-städtebau-projekte



Dorfstraße 9
92274 Gebenbach

Roritzerstraße 12
93047 Regensburg

phone: (0941) 599 71 95
fax: (0941) 599 71 94
mobil: 0171 144 79 30

markus.roesch@asp-mr.de

Sparkasse Amberg Sulzbach
BLZ: 752 500 00
KNR: 200 248 292