

Gemeinde Etzelwang

Entwurf –

Begründung zur Einbeziehungssatzung „Schlossblick-Süd“

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Etzelwang der Gemeinde Etzelwang im Landkreis Amberg-Weizsach. Es befindet sich in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang im Süden des Neubaugebietes „Schlossblick“.

2. Planungserfordernis

In der Gemeinde wird Wohnraum derzeit stark nachgefragt. Sämtliche Bemühungen der Gemeinde, Flächen im Innenbereich zu aktivieren, waren erfolglos. Das Plangebiet befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich, schließt sich jedoch unmittelbar an die vorhandene Bebauung an. Der angrenzende Wald bildet eine natürliche Grenze des Bebauungszusammenhangs. Deshalb war bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Schlossblick beabsichtigt, im betreffenden Gebiet die zweizeilige Bebauung fortzusetzen. Dies scheiterte jedoch an den Eigentumsverhältnissen zu den Grundstücken. Nunmehr ist eine Umsetzung der ursprünglichen Planung möglich geworden. Zudem beabsichtigt die Gemeinde mit der Planung, den Außenbereich und damit den im Ort gelegenen Wald deutlich vom Bebauungszusammenhang abzugrenzen und somit vor künftiger Bebauung zu schützen. Der Einbeziehungsbereich rundet folglich das Baugebiet Schlossblick wie ursprünglich geplant ab und definiert die Grenze zum Außenbereich eindeutig. Die Bebauung im Einbeziehungsbereich hat sich an den Vorgaben des Bebauungsplanes Schlossblick zu orientieren.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Etzelwang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Einbeziehungsbereich schließt direkt an die im Zusammenhang bebauten Flächen an, ist durch die angrenzende Bebauung geprägt und rundet den Bebauungshang sinnvoll ab.

4. Baufläche, Erschließung

Der Einbeziehungsbereich umfasst Teilbereiche des Flurstücks 1356 der Gemarkung Neidstein mit einer Größe von ca. 0,1500 ha. Die Erschließung erfolgt durch die bestehenden Ortsstraßen sowie über eine gemeindliche Fläche. Von dort werden die Baugrundstücke durch eine Privatstraße erschlossen. Die Kosten hierfür tragen die anzuschließenden Eigentümer. Auf der Einbeziehungsfläche sind die Bauweisen Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß oder eingeschobene Bauweise zulässig.

5. Festsetzungen durch Text

5.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Satz 1 BauGB)

WA : Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

5.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB u. §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, den zulässigen Gebäudetyp, die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ und die höchstzulässige Geschoßflächenzahl GFZ, sowie durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (§16 BauNVO).

Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung geregelt und grundsätzlich einzuhalten.

Es ist zulässig, daß untergeordnete, eingeschossige Anbauten (z.B. eingeschossige Wintergärten) um bis zu 1,5 Meter über die Baugrenzen hinaus vorspringen. Die Gesamtbreite dieser Anbauten darf aber nur maximal ein Drittel der Hauslänge bzw. Hausbreite betragen. Die Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten.

Als maximale GRZ wird 0,35 und als maximale GFZ wird 0,7 festgesetzt, sofern nicht durch die Baugrenzen und die notwendigen Abstandsflächen ohnehin eine geringere Ausnutzung vorgegeben ist. Zulässig sind bis zu zwei Vollgeschosse (II oder E + D) (§§ 19 und 20 BauNVO).

5.3. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung geregelt und grundsätzlich einzuhalten.

5.4. Bauweise

Es wird offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 1 BauNVO).

Es ist sowohl Massivbauweise, als auch Holzbauweise zulässig (Holzrahmen-, Holzskelett-, Holzbohlenbauweise etc.)

Als Grundform für alle Gebäude ist ein Rechteck mit Verhältnis Länge zu Breite von mindestens 5:4 zu verwenden.

Der First muss über die lange Seite des Grundrissrechteckes verlaufen. An- und Vorbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Gebäudes ein- und untergeordnet sind.

5.5. Gebäudeform

Als Grundform für alle Gebäude ist ein Rechteck mit Verhältnis Länge zu Breite von mindestens 5:4 zu verwenden.

Der First muss über die lange Seite des Grundrissrechteckes verlaufen. An- und Vorbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Gebäudes ein- und untergeordnet sind.

5.6. Dachform und Eindeckung

Als Dachform sind bei Haupt- und Nebengebäuden Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° für Bungalows und 38 – 47° für weitere Wohnhäuser vorgeschrieben.

Es wird empfohlen, als Dachdeckung Dachziegel oder -steine in naturroter Farbe zu verwenden. Es wird empfohlen, Eindeckungen nicht in bunten Farben wie blau und grün auszuführen. Blecheindeckungen, Tafeleindeckungen aus Wellplatten etc. sowie Bitumenschindeldeckungen sind nicht zulässig.

5.7. Höhenlage, Wandhöhe und Kniestock (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Gebäude sind bestmöglich in das Gelände einzufügen. Der Erdgeschossfußboden muss über der natürlichen oder geplanten Geländeoberfläche der Bergseite liegen. Mit den Bauanträgen sind Schnitte mit Höhenbezugspunkten sowie Eintragung des vorhandenen und des geplanten Geländes einzureichen. Zur Schnurgerüstabnahme ist vor Baubeginn die Gemeinde zuzuziehen.

Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 1 m zulässig (Maßgeblich ist der Abstand von Oberkante Rohbeton bis Unterkante Fußpfette)

5.8. Dachüberstände

Es wird empfohlen, folgende Maße bei den Dachüberständen einzuhalten:

an der Traufe: max. 50 cm
am Ortgang: max. 30 cm

5.9. Dachgauben und -fenster, Zwerchgiebel

Dachgauben sind zugelassen. Sie sind mit einem seitlichen Mindestabstand von 2,00 m vom Ortgang anzuordnen. Die Gesamtbreite aller Gauben darf maximal ein Drittel der Firstlänge betragen.

In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Zwerchgiebel sind zulässig bei Ausführung mit gleicher Dachneigung und -eindeckung wie das Hauptdach.

5.10. Garagen/Stellplätze

Auf jedem Baugrundstück sind für jede Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze vorzusehen. Diese können entweder als Garagen oder Carport angelegt werden.

Zusätzlich notwendige Stellplätze sind auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Dabei ist folgendes zu beachten:

Ab einer Tiefe von 6 m vor den Garagen, ist die Garagenzufahrt auf eine Breite von 3,50 m zu verengen.

5.11. Einfriedungen

Zulässig sind nur Holzlatten - oder Hanickelzäune ohne Sockel, Gesamthöhe maximal 1,20 m ab natürlichem Gelände. Außerdem sind auch Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune zugelassen, jedoch nur im Zusammenhang mit ausreichender Hinterpflanzung.

5.12. Terrassen / Böschungen

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen sich dem natürlichen Geländeverlauf anpassen. Auffüllungen oder Abgrabungen über 1,00 Meter sind nur dort zulässig, wo dies aus bautechnischen Gründen unumgänglich ist. Es wird empfohlen, notwendige Stützmauern aus Natur- oder Feldsteinen zu errichten (Trockenmauern bis maximal 1,00 m Höhe). Es wird empfohlen, diese Mauern zu bepflanzen.

5.13. Bodenversiegelung

Bei den nicht überbauten Flächen, die nicht als Grünflächen angelegt werden, ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Es wird empfohlen, die zu befestigenden Flächen wie private Garagenzufahrten in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

5.14. Versickerung von Oberflächenwasser auf privaten Grundstücken

Für die Versickerung von Oberflächenwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 3 Abs 1 (5) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erforderlich.

Die Anlage von ober- und unterirdischen Gießwasserzisternen wird zugelassen. Oberirdische Wasserbehälter dürfen ein Gesamtfassungsvermögen von einem Kubikmeter nicht überschreiten.

5.15. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt unmittelbar über den Wasserzweckverband der Bachetsfeldgruppe.

Die Gemeinde Etzelwang betreibt eine kommunale Abwasseranlage. Der Anschluss der neuen Wohnhäuser ist möglich.

5.16. Maßnahmen zum Schutz vor Wasserschäden in und an Gebäuden

Eingänge, Tore, Fassadenöffnungen, Lichtschächte etc. sind besonders an der Hangseite durch geeignete Maßnahmen vom Bauherrn in eigener Verantwortung gegen anfallendes Oberflächenwasser zu sichern.

Im Baugebiet können bauliche Anlagen mittels Dränagen gegen Sicker- und Schichtenwasser geschützt werden. Bei der Planung und Ausführung der Dränagen ist die DIN 4095 „Dränung des Untergrundes zum Schutz von baulichen Anlagen“ zu beachten. Es genügt in diesem Fall ein Schutz der Häuser gegen Bodenfeuchte gemäß DIN 18195/4.

Dränagen dürfen keinesfalls an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Besteht keine Möglichkeit, das anfallende Dränwasser abzuleiten, so sind die Gebäude nach DIN 18195/6 gegen zeitweise aufstauendes Sickerwasser zu schützen oder es ist eine wasserdichte Wanne auszubilden.

5.17. Leitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen im Geltungsbereich dieses Satzungsgebietes sind zu verkabeln bzw. im Boden zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig. Im Bereich von Baumpflanzungen sind für die Versorgungsleitungen Schutzrohre vorzusehen.

5.18. Anlagen

- Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Luftbildauszug
- Hausprofile