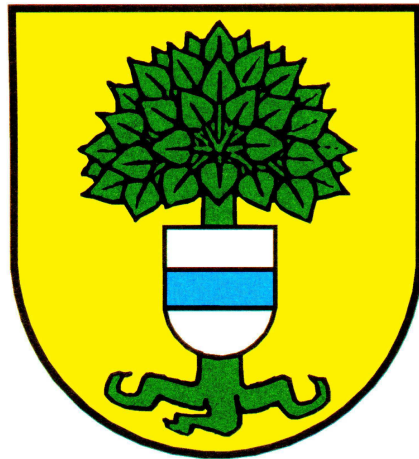


BEBAUUNGSPLAN

GEMEINDE PIRK



BAUGEBIET

„AM KAPELLENWEG II“

IN KRAFT SEIT: 30.06.2000

1. ÄNDERUNG IN KRAFT SEIT: 13.06.2002

2. ÄNDERUNG IN KRAFT SEIT: 24.09.2013

Die Gemeinde Pirk im Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab erlässt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch Gesetzes vom 08. April 2013 (GVBl. S. 174)(FN BayRS 2132-1-I) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2012 (GVBl. S. 366) die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „**AM KAPELLENWEG II**„

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pirk entwickelt.

Der Bebauungsplan wurde am 19.06.2000 gem. §10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen.

SATZUNG

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „ **AM KAPELLENWEG II** “

§1

Der rechtskräftige Bebauungsplan “**AM KAPELLENWEG II**”, gefertigt von der Architektengemeinschaft apg 90, Rainer Pichl und Thomas Gleißner, Weiden, wird bei den FESTSETZUNGEN DURCH TEXT für die Parzellen 20 bis 22 wie folgt geändert:

ZAHL DER WOHNEINHEITEN

"Wohngebäude der Parzellen 20 bis 22, Bebauung III/U+E+D

Die Zahl der abgeschlossenen Wohneinheiten pro Bauparzelle wird auf drei beschränkt.“

WANDHÖHEN

„Parzelle 20 bis 22,

bei Bebauung SD/U+E+D/III: 4,20 m von OKF Straße bis OK Dachdeckung

bei Bebauung PD/U+E+D/III: 4,20 m von OKF Straße bis OK Dachdeckung“

Die Änderungen sind in den nachfolgenden Bestandteilen dieser Satzung aufgeführt und eingezeichnet.

§2

Der seit 30.06.2000 rechtsverbindliche Bebauungsplan “**AM KAPELLENWEG II**” mit der 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 13.06.2002, tritt außer Kraft, soweit er den Änderungen in § 1 widerspricht.

§3

Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Pirk, 24.09.2013

(S)

Bauer
1. Bürgermeister

1. BEGRÜNDUNG

Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Geltungsbereich:

Das Beugebiet umfasst ca. 3,04 ha und wird begrenzt

- im Norden von offenen Feldfluren und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken
- im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen und bestehender Wohnbebauung
- im Süden durch bestehende Wohnbebauung am Kapellenweg
- im Westen durch die Schirmitzer Straße (Kreisstraße NEW 9) und daran anschließend durch bestehende Wohnbebauung sowie einen bestehenden KFZ-Betrieb mit Tankstelle.

Bestehende bauliche Anlagen:

Am Kapellenweg befinden sich einige Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser mit Nebengebäuden. An der Schirmitzer Straße sind Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser sowie eine Tankstelle mit Nebengebäuden angesiedelt.

An der Salzstraße befinden sich Einfamilienwohnhäuser mit Nebengebäuden.

Erschließungsanlagen:

Im Westen tangiert die Kreisstraße NEW 9 (Schirmitzer Straße) das Baugebiet, im Süden der Kapellenweg. Von hier aus kann das Baugebiet für den Fahrverkehr erschlossen werden.

Zwischen den Parzellen 17 und 18 ist eine Fläche für die Anbindung der landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie für eine mögliche Erweiterung des Baugebietes vorgesehen.

Eine Fußwegverbindung zum Ortskern sowie zum geplanten Bushalt an der Schirmitzer Straße wird an der Westgrenze des Baugebiets vorgesehen.

Ver- und Entsorgung:

Die Wasserversorgung des Baugebietes wird durch die Gemeinde Pirk erstellt, wobei an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen wird.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage Pirk.

Das Baugebiet wird an die bestehende Müllentsorgung des Landkreises Neustadt a. d. Waldnaab angeschlossen. Die Energieversorgung erfolgt über den Anschluss an das Versorgungsnetz der OBAG.

Geplante Bebauung:

Für die Parzellen 1 – 3 und 5 ist eine Bebauung mit bis zu drei Vollgeschoßen vorgesehen. Zum Anschluss an die bestehenden Gebäude am Kapellenweg und zur Abstufung der Gebäudehöhen sowie zur Bewältigung eines vorhandenen Geländesprunges ist für diese Parzellen ein höheres Maß der baulichen Nutzung vorgesehen. Die restlichen Parzellen werden für eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschoßen vorgesehen.

Die Staffelung der Vollgeschoße als Bebauung E + D bzw. U + E nimmt Rücksicht auf die vorhandene Topographie des Geländes.

Die Anzahl der Wohnungen für Parzellen 3 und 5 wird auf 3 abgeschlossene Wohneinheiten, für die Parzellen 4 und 6 – 41 auf zwei abgeschlossene Wohneinheiten pro Grundstück beschränkt. Dies erfolgt vor allem aus städtebaulichen Gründen, da der mit dem Baugebiet „Am Kapellenweg II“ entstehende Ortsrand im Übergang an die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen möglichst kleinteilig gehalten werden soll. Flächen für verdichtete Wohnformen sind im Gemeindegebiet noch in ausreichender Anzahl vorhanden.

1.1 BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes „Am Kapellenweg II“ ist erforderlich, da die bisherigen Festsetzungen nicht ausreichend waren und missverständlich ausgelegt werden können.

Die Bauwilligen sollen aufgrund dieser Änderung im Rahmen des Freistellungsverfahrens bauen können.

1.2 BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kapellenweg II“ wird erforderlich, um dem Bedarf an verdichteter Wohnbebauung nachzukommen.

In der näheren Umgebung (Weidenäcker 2 u. 4) ist bereits eine verdichtete Wohnbebauung vorhanden. Durch diese Nachverdichtung wird mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen.

2. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Grundfläche:

Parzelle 4, 6, 7 – 41

Die zulässige Grundfläche der Wohngebäude wird auf 180 m² beschränkt.

Die zulässige Nutzfläche der Garagen/Carports wird auf 50 m² beschränkt.

Abweichende Bauweise:

Abweichend von der offenen Bauweise sind Grenzgaragen nach Art. 7 Abs. 4 BayBO zulässig.

Die maximale Länge der Grenzbebauung bei Garagen mit Satteldach wird auf 6,50 m beschränkt.

Die Nutzung der Dachgeschosse der Grenzgaragen zu Aufenthaltszwecken ist zulässig. Die Ausführung von Kniestöcken im Garagenbaukörper ist unzulässig.

Auf den Bauparzellen 1 – 17, 20 – 22, 27 – 29 und 34 – 38 sind Grenzgaragen erlaubt, deren straßenseitige Wandhöhe, gemessen an der Grundstücksgrenze, eine Höhe von 3 m über der OKF Straße nicht überschreitet.

Zahl der Wohneinheiten:

Wohngebäude der Parzellen 3 und 5, Bebauung III/E+I+D

Die Zahl der abgeschlossenen Wohneinheiten pro Bauparzelle wird auf drei beschränkt.

Wohngebäude der Parzellen 20 bis 22, Bebauung III/U+E+D

Die Zahl der abgeschlossenen Wohneinheiten pro Bauparzelle wird auf drei beschränkt.

Wohngebäude der Parzellen 4, 6, 7 -19, 23 – 41, Bebauung II/E + D und II/U + E

Die Zahl der abgeschlossenen Wohneinheiten pro Bauparzelle wird auf zwei beschränkt.

Stellplätze:

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze wird wie folgt festgesetzt.

- Bei Einfamilienhäusern – 2 Stellplätze pro Einfamilienhaus
- Bei Mehrfamilienhäusern – 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit

Bei Parzelle 1 und 2 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Abstandsflächen:

Im Bebauungsplan sind die nach Art. 6 BayBO verlangten Abstandsflächen auf den einzelnen Baugrundstücken einzuhalten.

Nebenanlagen:

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind pro Grundstück in Ausnahmen bis zu einer Einzelgröße von 40 m³ Bruttorauminhalt zugelassen, soweit sie der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Abteilung von Abwasser dienen.

Hausform:

Im gesamten Planbereich sind Hauptgebäude mit Satteldächern bzw. Pultdächern gem. Regelbeispielen abzudecken.

Um einen eindeutig ausgerichteten Hauptbaukörper zu erhalten, ist ein Mindestseitenverhältnis von 5 : 4 (Länge : Breite) einzuhalten, wobei die Längsseite mit der Firstrichtungsvorgabe übereinstimmen muss.

Garagen und Carports sind mit Flachdach oder Pultdach mit einer Neigung von max. 7° oder mit Satteldach Dachneigung 38 – 42° zulässig.

Untergeordnete Bauteile und Erker sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Breite der Erker darf 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.
Garagen/Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Dachgestaltung:

Hauptgebäude:

Satteldach Dachneigung **38° bis 42°**

Pulldach Dachneigung **12° bis 18°**

Dachdeckung:

Satteldach: Tonziegel oder Dachsteine, Farbe Rot oder Rotbraun

Pulldach: Titanzinkblech

Untergeordnete Bauteile oder Bauten: Titanzin-, Kupferblech oder Glas

Dachgauben:

bei Satteldach

- Dachgauben als stehende Einzelgauben
- Ansichtsfläche max. 2,50 m²
- Eindeckung in Titanzink- oder Kupferblech
- Dachneigung wie Hauptdach
- **Dachfläche darf max. dreimal unterbrochen werden (s. auch „Liegende Dachfenster“)**
- Abstand der Gauben vom Ortgang mindestens 2,50 m

bei Pulldach

Dachgauben unzulässig

Liegende Dachfenster:

- stehendes Format,
- **Dachfäche darf max. dreimal unterbrochen werden (s. auch „Dachgauben“),**
- Abstand der Dachflächenfenster vom Ortgang mindestens 2,50 m

Dachüberstände:

Traufe: bei Satteldach **max. 0,50 m**; bei Pulldach **max. 0,80 m**

Ortgang: bei Satteldach **max. 0,20 m**; bei Pulldach **max. 0,20 m**

Wandhöhen:

Gem. den Regelbeispielen werden für die einzelnen Haustypen Wandhöhen festgesetzt.

Parzelle 1 und 2

Bei Bebauung SD/E+1+D/III: 6,25 m von OKF Straße bis OK Dachdeckung

Bei Bebauung PD/E+1+D/III: 6,25 m von OKF Straße bis OK Dachdeckung

Parzelle 3 und 5

Bei Bebauung SD/E+1+D/III: 5,75 m von OKF Kreisstraße bis OK Dachdeckung

Bei Bebauung PD/E+1+D/III: 5,75 m von OKF Kreisstraße bis OK Dachdeckung

Parzelle 4, 6 – 17 und 27 – 40

Bei Bebauung SD/E+D/II: 4,20 m von OKF Straße bis OK Dachdeckung

Bei Bebauung PD/E+D/II: 5,20 m von OKF Straße bis OK Dachdeckung

Parzelle 18 – 19, 23 – 26 und 41

Bei Bebauung SD/U+E/II: 6,25 m von OKF Straße bis OK Dachdeckung

Bei Bebauung PD/U+E/II: 6,25 m von OKF Straße bis OK Dachdeckung

Parzelle 20 – 22

Bei Bebauung SD/U+E+D/III: 4,20 m von OKF Straße bis OK Dachdeckung

Bei Bebauung PD/U+E+D/III: 4,20 m von OKF Straße bis OK Dachdeckung

Alle Wandhöhen ab OKF Straße bzw. OKF Kreisstraße im Bereich der Grundstückszufahrt gemessen an der Außenkante der Außenwand.

Fassadengestaltung:

Die Verwendung von grellen Farben für den Außenputz und Außenanstrich sowie das Verkleiden der Fassade mit Kunststoffplatten ist unzulässig.

Die Außenputzflächen sind möglichst glatt auszuführen, auffällige Zierputze sind unzulässig. Sichtbare, farblich abgesetzte Sockel sind unzulässig.

Fassadenverkleidungen mit Holz bzw. Holwerkstoffplatten sind zulässig.

Einfriedungen:

Als straßenseitige Einfriedung sind sockellose Holzlattenzäune mit senkrechten Latten zulässig. Gesamthöhe der Einfriedung 0,90 m gemessen vom straßenseitigen Gelände.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können sockellose Drahtgeflechtzäune, vorzugsweise mit heimischen Hecken hinterpflanzt, mit einer Gesamthöhe von 0,90 m errichtet werden.

An den Garagenzufahrten und im Bereich der Wendeplatten (Parzelle 2, 40 – 41, 5 – 8, 32 – 35 und 18 – 19) sind Einfriedungen und Tore unzulässig.

Rückwärtige und seitliche Einfriedungen die an landwirtschaftlich genutzte Grundstücke angrenzen dürfen nicht mit einer Ausgangstür versehen werden.

Ortsrandeingrünung:

Als Abgrenzung zu den anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird im Bereich der Parzellen 7 – 19 durch die Gemeinde die Ortsrandeingrünung mit jeweils min. zwei großkronigen Bäumen, mit entsprechender Unterpflanzung gem. Pflanzliste, erstellt.

Die Ortsrandeingrünung ist durch die Grundstückseigentümer dauerhaft zu schützen und zu unterhalten.

Durch Baumaßnahmen geschädigte Bäume und Büsche sind durch den Grundstückseigentümer, artengleich zu ersetzen.

Im Bereich der Sicherheitszone von Leitungstrassen sind wuchshöhenbegrenzte Bäume und Sträucher zu pflanzen die den Forderungen der DIN VDE 0210 entsprechen. Sie sind gem. den Forderungen der DIN VDE 0210 zu unterhalten.

Geländebefestigung, Auffüllungen, Abgrabungen:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen für Garagenzufahrten und Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Garagenzufahrten und sonstige Befestigungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Pflasterbelag mit Rasenfuge, Drainpflaster, etc.) zu befestigen.

Die versiegelten Bodenflächen zusätzlich zur überbauten Fläche dürfen 20 v. H. der überbaubaren Fläche nicht überschreiten.

Abgrabungen sind unzulässig. Notwendige Geländemodellierungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Stützmauern als Trockenmauern bis zu einer Höhe von max. 0,80 m sind zulässig.

Auffüllungen zwischen Erschließungsstraße und Wohngebäude/Garage sind ab dem natürlichen Gelände bis OK Straße an den Wandseiten, die der Erschließungsstraße zugewandt sind, zulässig.

Solarnutzung / Alternative Energien:

Solarenergieanlagen sind im gesamten Baugebiet zulässig. Sie sind jedoch in die Dacheindeckung zu integrieren.

Werbeanlagen:

Werbeeinrichtungen im Bereich der Kreisstraße sind nicht reflektierend und ohne Beleuchtung auszuführen.

Sicherheitszone zur vorhandenen 110 kV Freileitung:

Von allen Bauten, die im Bereich der Sicherheitszone der vorhandenen 110-kV-Freileitung, je 30,0 m beiderseits der Leitungsachse, oder unmittelbar angrenzend geplant werden, sind die Bauunterlagen nach Art. 69 BayBO durch den Bauwerber direkt der Bayernwerk Netz GmbH, Netzzentrum Ost, Prüfeninger Straße 20, 93049 Regensburg, zur Überprüfung des Abstandes und Festlegung der Sicherheitsvorkehrungen während der Bauzeit zuzuleiten.

3. EMPFEHLUNGEN

Regenwassernutzung:

Es wird empfohlen, das Regenwasser zu sammeln und zur Garenbewässerung bzw. als Brauchwasser zu nutzen.

Grünflächen:

Die Anlagen von Blumenwiesen anstelle von Rasenflächen wird empfohlen.

Pflanzliste für Bäume und Sträucher:

Auswahl der Baumarten

Stieleiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Winterlinde (Tilia cordata), Kastanie (Aesculus hippocastanum), Hängebirke (Betula pendula), Eberesche (Sorbus aucuparia), hochstämmige Obstbäume.

Auswahl der Strauchpflanzen

Haselnuss (Corylus avellana), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Ein- und Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna und Crataegus oxycantha), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa Canina).

Hinterpflanzung von Maschendrahtzäunen

Liguster, Hainbuche

Als Fassadenbegrünung werden heimische Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen empfohlen.

4. HINWEISE

Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke:

Da das Baugebiet an landwirtschaftliche Hof- und Nutzflächen anschließt, ist mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs- und Lärmbelästigungen zu rechnen. Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Landwirtschaft zugesichert.