

Die Gemeinde Bechtsrieth im Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab erläßt aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl.I.2253) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I.S.132), Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl.S.419, ber. S. 1032) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVBl.S.903) die Satzung über den

Bebauungsplan "Am Mühlweg".

Mit Schreiben vom 03.04.1995, Az.: 41-610. genehmigte das Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab gem. § 11 Abs. 1 u. 2 BauGB folgende

S a t z u n g

über den Bebauungsplan "Am Mühlweg"

§ 1

Der Bebauungsplan für das Baugebiet "Am Mühlweg" vom 20.01.1993, ergänzt am 26.04.1994, gefertigt vom Architekturbüro Ferdinand Hasl, Neustadt a. d. Waldnaab, wird hiermit aufgestellt. Der Bebauungsplan, bestehend aus Lageplan, Regelbeispielen, Legende und Anhang ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Bechtsrieth, den 24.04.1995

.....
Götz, 1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG:

In der Gemeinde Bechtsrieth, Ortsteil Trebsau, ist derzeit kein ausreichendes Baugelände vorhanden. Wegen der starken Nachfrage und zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung ist die Bereitstellung neuer Bauplätze dringend erforderlich. Dazu bietet sich das Gelände "Am Mühlweg" im Anschluß an die bestehende Bebauung an. Im Flächennutzungsplan wird dieses Gebiet als Bauland ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird derzeit von der Ortsplanungsstelle der Regierung der Oberpfalz erstellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 8 Abs. 4 BauGB.

Die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke grenzen direkt an die bestehende Bebauung an und bilden bedingt durch die Hochspannungsleitung den südlichen Abschluß der Bebauung. Die Erschließung ist ohne Schwierigkeiten möglich. Notwendige Verlegungen der 20 kV-Leitung im Bereich der Parzelle 11 werden von der Gemeinde durchgeführt.

Abgabebereitschaft ist vorhanden. Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Kostenschätzung ohne Grunderwerb

Öffentliche Verkehrsflächen
(Straße)

ca. 710,00 lfdm a'DM 300,00 = DM 213.000,00

Wasserversorgung

ca. 710,00 lfdm a'DM 160,00 = DM 113.600,00

Abwasserkanal

ca. 710,00 lfdm a'DM 260,00 = DM 184.600,00

Straßen- und Wegebeleuchtung

ca. 12 Stück a'DM 2.600,00 = DM 31.200,00

Geschätzte Erschließungskosten
(ohne Grunderwerb)

DM 542.400,00

=====

=====

BEBÄUUNGSVORSCHRIFTEN

=====

Allgemeiner, verbindlicher Bauleitplan

WA = Allgemeines Wohngebiet

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 27.01.1990 in offener Bauweise.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der zulässigen Geschosßzahl bestimmt.

Die im Bebauungsplan festgelegte Zahl der Vollgeschosse ist höchstzulässig.

Zahl der Vollgeschosse: Z = II (E+D) für Parzellen
Nr. 1-4, 6-25, 28-36

Z = II (E+1) höchstzulässig für
Parzellen Nr. 5, 26 und 27

Grundflächenzahl: GRZ = 0,4

Geschosßflächenzahl: GFZ = 0,8 - Z II

2. Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend, die Geschosßzahlen sind bindend.

Das Mindestseitenverhältnis Länge zur Breite soll allgemein zwischen 2:1 und 5:4 betragen. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchstens 1/4 der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes).

Die Fußbodenoberkante im Erdgeschoß darf nicht höher als 30 cm über Gelände liegen (an der Hangseite gemessen).

Dachneigung und Dachdeckung gemäß Regelbeispielen.

Dachüberstände an Traufen bis zu 50 cm einschließlich Rinne, am Ortgang bis zu 20 cm.

Dachaufbauten sind zulässig, wenn in Maß und Form die ebene Dachfläche überwiegend gewahrt bleibt.

Dachgauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche angeordnet werden. Die Traufe darf hierbei nicht unterbrochen werden. Vorderfläche der Dachgauben max. 2,00 m². Es sind nur einzelne, stehende Gauben zulässig.

Bei Dachgeschoßausbauten muß mindestens 1 Fenster für Hubrettungsfahrzeuge nach DIN 14090 erreichbar sein.

Die Wandhöhe darf, gemessen ab natürlichem Gelände, beim Typ E+D 4,0 m sowie beim Typ E+1 6,3 m nicht überschreiten, an der Bergseite gemessen.

Außenputz als Glatt- oder Rauputz in gedeckten Farben, einschließlich Sockel.

Holzhäuser sind zulässig.

Bei Doppelhäusern hat sich der Nachbauende in Bezug auf Dachneigung und Dachdeckung etc., einer bereits an dieser Grenze bestehenden Doppelhaushälfte anzugleichen.

3. Nebengebäude (Garagen)

Zugelassen sind massive Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen, mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude.

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gem. Regelbeispiel.

Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grundstücksgrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc., einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.

Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 Bau NVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.

Kellergaragen sind nicht zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Nebengebäude (auch Garagen) zulässig.

Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind diese zwingend an der Grundstücksgrenze zu errichten. Dabei ist Art. 7 Abs. 4 und 5 der zum 1. Juni 1994 in Kraft getretenen Änderung der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

4. Aussenwerbung

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten, die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche bis 0,3 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 m² und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten.

5. Einfriedung

Die straßenseitigen Einfriedungen der Baugrundstücke sind als Holzlattenzäune, die die Höhe von 1,00 m einschl. Sockel nicht über- bzw. unterschreiten dürfen, auszuführen. Die Höhe der Sockel wird mit 0,15 m festgelegt. Die Holzlattenzäune sind vor den Pfosten durchlaufend auszuführen.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind kunststoffummantelte Drahtgeflechtzäune mit einer einheitlichen Gesamthöhe von 1,00 m zu errichten und vorzugsweise mit Hecken zu hinterpflanzen. Sockelhöhe max. 15 cm.

Das Garagenvorfeld darf nicht eingefriedet werden, es ist als Stellfläche für Kraftfahrzeuge offenzuhalten.

6. Terrassen

Terrassierungen sind so auszuführen, daß sie sich dem natürlichen Gelände anpassen.

7. Freileitungen

Freileitungen, soweit keine Erdverkabelung, - mit Ausnahme von Mittelspannungsleitungen - sind nur im rückwärtigen Teil der Grundstücke zulässig. Dachständer sind möglichst auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.

8. Solarheizung

Sonnenkollektoren sind erlaubt, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Dachfläche einnehmen. Auf Nebengebäuden die gesamte Dachfläche; auf Hauptgebäuden als durchlaufende Reihe, unmittelbar oberhalb der Traufe, oder am First.

9. Abstandsflächen

Innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251). Die vorgeschriebenen Grenzbebauungen sind bindend.

10. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtbehindernder Bebauung, Bepflanzung u.a. freizuhalten, sofern deren Höhe 1,0 m über Fahrbahnoberkante erreicht oder erreichen kann.

11. Bepflanzung und Grünordnung

11.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke gem. Art. 5 BayBO.

11.2 Hausgartenflächen

Die nicht überbauten und als Zuweg notwendigen Flächen sind unter Verwendung von Bäumen und Sträuchern gärtnerisch anzulegen. Freistehende Mülltonnenanlagen sind mit Sträuchern einzugrünen.

Im Vorgartenbereich ist je 300 m² Grundstücksfläche 1 Laubbaum zu pflanzen, wie z.B. Kirsche, Vogelbeere, Birke, Ahorn, Eiche. Allgemein sind in den Vorgärten Nadelbäume gebietsfremder Herkunft (z.B. Zedern, Blaufichten usw.) nicht zulässig.

11.3 Garagenzufahrten

Zufahrten dürfen nicht als geschlossen belegte Flächen angelegt werden. Sie sind wasserdurchlässig zu erstellen.

Im Bereich geschlossener Bebauung sind die Zufahrten einheitlich anzulegen.

Bei aneinandergrenzenden Zufahrten ist eine Materialart zu verwenden.

11.4 Eingrünung

Zur freien Landschaft hin sind bei den Parzellen 28 - 36, 10 - 14 und 5 - 7 mind. ein 4 m breiter dreireihiger Gehölzstreifen mit Bäumen und Sträuchern der heimischen Vegetation anzulegen und zu erhalten.

Für die neu zu pflanzenden Gehölzstreifen sollten folgende Gehölze verwendet werden:

Bäume:	acer campestre	Feldahorn
	betula verrucosa	Sandbirke
	carpinus betulus	Hainbuche
	quercus petraea	Traubeneiche
	prunus avium	Vogelkirsche
Sträucher:	crataegus laevigata	zweiggriffiger Weißdorn
	corylus avellana	Haselnuß
	lonicera nigra	schwarze Hecken- kirsche
	prunus spinosa	Schlehe
	rosa canina	Hundsrose
	salix caprea	Salweide
	sambucus nigra	Holunder
	rhamnus carthaticus	Kreuzdorn

Die Bepflanzung auf privaten Grünflächen sollte spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung des Haupthauses erfolgen.

SATZUNG

=====

Beschluß der Gemeinde Bechtsrieth
über die Aufstellung des Bebauungsplanes

03.11.1987

Durchführung der Bürgerbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

10.03.1993

Fachstellenbeteiligung

22.03. - 06.04.1993

Beschluß der Gemeinde Bechtsrieth
über die Billigung des Bebauungsplanes

13.07.1993

Ort und Zeit der ersten öffentlichen Aus-
legung des Bebauungsplanes bestehend aus
Zeichnung, Legende und Bebauungsvor-
schriften

Verwaltungsgemein-
schaft Schirmitz,
Rathaus
16.05. - 20.06.1994

Beschluß des Bebauungsplanes durch die
Gemeinde Bechtsrieth als Satzung gemäß
§ 10 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986
(BGBl. I S. 2253) und Art. 23 der Gemeinde-
ordnung für den Freistaat Bayern in der
Neufassung der GO vom 26.10.1982
(Bay RS 2020-1-1-1) sowie Art. 98 BayBO
in der Fassung der Bekanntmachung vom
18.04.1994 (GVBl. S. 251)

13.09.1994

Genehmigung des Bebauungsplanes durch
das Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab

03.04.1995
.....

Ort und Zeit der Auslegung des ange-
zeigten Bebauungsplanes (§ 12 BauGB)
mit Zeitpunkt der amtlichen Bekannt-
machung

Rathaus Schirmitz
04.05.1995-22.05.1995
.....

Bekanntmachung

über

das Genehmigungsverfahren eines Bebauungsplanes

Der Gemeinderat Bechtsrieth hat am 13.09.94 für das Gebiet

Am Mühlweg

einen mit Bescheid des Landratsamtes Neustadt a. d. Waldnaab vom 03.04.1995, Gz. 41-610 genehmigten Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Schirmitz, Hauptstraße 12, 92718 Schirmitz, Zimmer Nr. 22, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden. Ebenso kann dort der Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Neustadt a. d. Waldnaab eingesehen werden.

Gemäß § 12 des Baugesetzbuches tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemäß § 214 BauGB und § 215 BauGB sind unbeachtlich

1. eine Verletzung bestimmter Verfahrens- und Formvorschriften sowie
2. Mängel der Abwägung, soweit sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Beschlußfassung, die Genehmigung oder das Anzeigungsverfahren verletzt wurden oder wenn der mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist.

Auf die Vorschriften in § 39 BauGB bis § 44 BauGB über das Entstehen, die zeitlich befristete Geltendmachung und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wegen etwaiger Wertverluste infolge der Änderung der gegenwärtig zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung wird hingewiesen (§ 44 Abs. 5 BauGB).

Bechtsrieth, 26.04.1995

Gemeinde Bechtsrieth

1. Bürgermeister

Ortsüblich bekanntgemacht durch

Anschlag an die Amtstafel

am 04.05.1995

abgenommen am 22.05.1995

Für die Richtigkeit

Tag: 21.5.95 Namensz.: