

# BEBAUUNGSPLAN

## BAUGEBIET „AM KAPELLENWEG“ 4. ÄNDERUNG

GEMEINDE 92712 PIRK  
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SCHIRMITZ

## VERBINDLICHER BAULEITPLAN

M=1:1000

GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER:





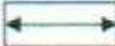
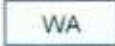












KLAUS UND FRANZ ERMER  
LINDENHOF 1  
92712 PIRK

ENTWURFSVERFASSER:





PROJEKTENTWICKLUNG TEAM WEIDEN  
KURFÜRSTENSTRASSE 19  
92637 WEIDEN

STAND: 06.10.2008

## A) Zeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Verkehrsfläche mit Verkehrsbegrenzungslinie
	Baugrenze
	Baulinie
	Hauptfahrichtung
	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	zulässige Zahl der Vollgeschosse
	offene Bauweise
	Haustyp: Erdgeschoss, Dachgeschossausbau zulässig Wandhöhe max. 4,30 m beim höchsten natürlichen Geländepunkt zulässige Dachneigung 38° - 42°
	Haustyp: Erdgeschoss, Obergeschossausbau zulässig Wandhöhe max. 6,10 m beim höchsten natürlichen Geländepunkt zulässige Dachneigung 20° - 32° Satteldach zulässige Dachneigung 10° - 22° Pultdach
	mögliche Stellfläche für Garage
	mögliche Stellfläche für Carport
	mögliche Stellfläche für einen PKW Abstellplatz
	Einfahrt
	Vorschlag für Form und Lage des Baufeldes
	Grundstücksnummerierung

## B) Hinweise durch Planzeichen

	öffentliches Grün
	vorgeschlagener Standort für Bäume
	Flurstücksgrenzen
	bestehende Wohn- und Nebengebäude

Nachfolgend aufgeführte Positionen stellen eine Änderung des Bebauungsplanes zur Urfassung „Kapellenweg“ dar.

C) Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Es wird offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser.
- 1.3. Das Maß der zulässigen Nutzung wird für Teilgebiete unterschiedlich festgesetzt und ist entsprechend den im Plan eingetragenen römischen Ziffern mit Höchstwerten wie folgt versehen:

Geschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
E+D bzw. E+I (Einzel- u. Doppelhäuser)	0,4	0,7
Mehrfamilienhaus	0,4	1,2

Übersicht der Bebauungsmöglichkeiten

B A U P A R Z E L L E	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächen-Zahl	Geschossflächen-Zahl	Bauweise
	1.	WA	II	0,4	0,7
2.	WA	II	0,4	0,7	ED
3.	WA	II	0,4	0,7	E
4.	WA	II	0,4	0,7	ED
5.	WA	II	0,4	0,7	ED
6.	WA	II	0,4	0,7	ED
7.	WA	II	0,4	1,2	o
8.	WA	II	0,4	1,2	o
9.	WA	II	0,4	1,2	o

## 2. Anschluss an die öffentliche Kanalisation

Die Hausanschlüsse zur öffentlichen Kanalisation sind vor dem Verfüllen von der Gemeinde überprüfen zu lassen.

- 2.1. Grundwasser und Quellwasser insbesondere Drainagenwasser darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, sondern muss mittels Sickerschächten oder dergleichen auf den privaten Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

## 3. Abfallbeseitigung

- 3.1. Auf den privaten Grundstücken bzw. in den Nebengebäuden sind Stellplätze für Müllaufbewahrung vorzusehen.  
Bitte beachten Sie die aktuellen Vorschriften der Mülltrennung.

- 3.2. Es wird dringend empfohlen, die Möglichkeit der Eigenkompostierung im Garten zu nutzen.

## 4. Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung mittels Regenwasserzisternen wird ebenfalls hingewiesen.

## 5. Begrünung und Geländegestaltung

### 5.1. Begrünung der privaten Grundstücke

- 5.1.1. Auf jedem Privatgrundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum, ein sog. Hausbaum, zu pflanzen.

- 5.1.2. Es können Rasenflächen oder auch Blumenwiesen zur Ausführung kommen.

- 5.1.3. Geländeänderungen über 0,40 m sind unzulässig, es sei denn, dass sie für eine geordnete Erschließung des Baugrundstückes notwendig sind. An den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen sind Auffüllungen und Abgrabungen unzulässig.

### 5.2. Begrünung der im Straßenraum der inneren Erschließung

- 5.2.1. Im Straßenraum sollen hochstämmige, schmalwüchsige, einheimische Laubbäume gepflanzt werden. Die Anzahl und Lage der Bäume ist aus dem Bebauungsplan zu entnehmen.

## 6. Beschaffenheit des Baugrundes

Das Baugebiet befindet sich teilweise auf einer aufgefüllten Fläche (eine Baugrube für eine geplante Seniorenresidenz wurde verfüllt). Wegen der vorliegenden Bodenbeschaffenheit wurde ein Bodengutachten durch das Ing. Büro Gauer mit Bericht Nr. 7053/E vom 23.02.2007 erstellt. Das Gutachten liegt jederzeit zur Einsicht aus.

#### 7. Ausführung des Kellergeschosses

Durch den Nachweis eines Bodengutachtens befinden sich in dem Baugebiet verschiedene Bereiche, in denen mit Hangwasser zu rechnen ist. Durch das Durchtrennen (z. B. Erdaushub) solcher sogenannten „wasserführenden Schichten“ kann es auch in Bereichen zu Hang- und Druckwasser kommen, indem ursprünglich mit solchen nicht zu rechnen war.

Aufgrund dieser vorliegenden Situation sind die Keller in einer sogenannten „weißen Wanne“ auszuführen.

Bei diesem Keller handelt es sich um eine hochwertige Betongüte mit geringer Wassereindringtiefe.

Es ist darauf zu achten, dass auch sämtliche Mauerwerksdurchbrüche gegen Hang- und Druckwasser ausgeführt werden.

#### 8. Gründung des Hauses

Durch vorgenannten Hinweis Nummer 7. in Betracht auf das auftretende Hangwasser, hat die Ausführung der Bodenplatte als „schwimmende Bodenplatte“ in 30 cm Stärke erfolgen. Gleichen Gründungsvorschlag legte auch die Ingenieurgesellschaft zu Grunde, welche das Bodengutachten ausgearbeitet hat. Abweichungen hiervon müssen an Anlehnung des Bodengutachtens über den normalen Baugenehmigungsweg und den vorgeschriebenen Standsicherheitsnachweis errechnet werden.

## 2. Festsetzungen der baulichen Gestaltung

### 2.1. Dachausbildung für das Gesamtgebiet

#### 2.1.1. Dachgestaltung

Bei Doppelhäusern ist die gleiche Dachneigung zwingend vorgeschrieben.

#### 2.1.2. Dachgauben

Zulässig als stehende Einzelgauben im inneren Drittel des Daches, mit Satteldach und stehenden Fensterformaten, sowie einer Ansichtsfläche von maximal 2,5 m<sup>2</sup>.

Der Abstand zwischen Gauben muss das eineinhalbfache der Gaubenbreite betragen.

#### 2.1.3. Dachüberstände

Dachüberstände sind wie folgt festgesetzt:

Satteldach: Traufe: max. 0,50 m      Ortgang: max. 0,30 m

#### 2.1.4. Wandhöhen

Gemäß den Regelbeispielen werden für die einzelnen Haustypen folgende Wandhöhen festgesetzt:

Der Höhenfixpunkt bezogen auf den „fertigen Fußboden (FFB) ± 0,00 des Hauses und der Garage wird festgelegt im Einfahrtsbereich der Grundstückszufahrt, gemessen von der Straßenoberkante ± 0,00.

Bei Bebauung E+D: max. 4,30 m

Bei Bebauung E+I: max. 6,10 m

### 2.2. Stellplätze und Garagen

Für jede Wohn- oder Teileinheit sind 2 Kfz-Stellplätze mit oder ohne Überdachung oder als Garage nachzuweisen. Das Vorfeld (Strecke zwischen Vorderkante Garage und Grundstücksgrenze Einfahrt) einer Garage hat mindestens 5,50 m zu betragen.

## D) Hinweise durch Text

### 1. Technische Versorgung

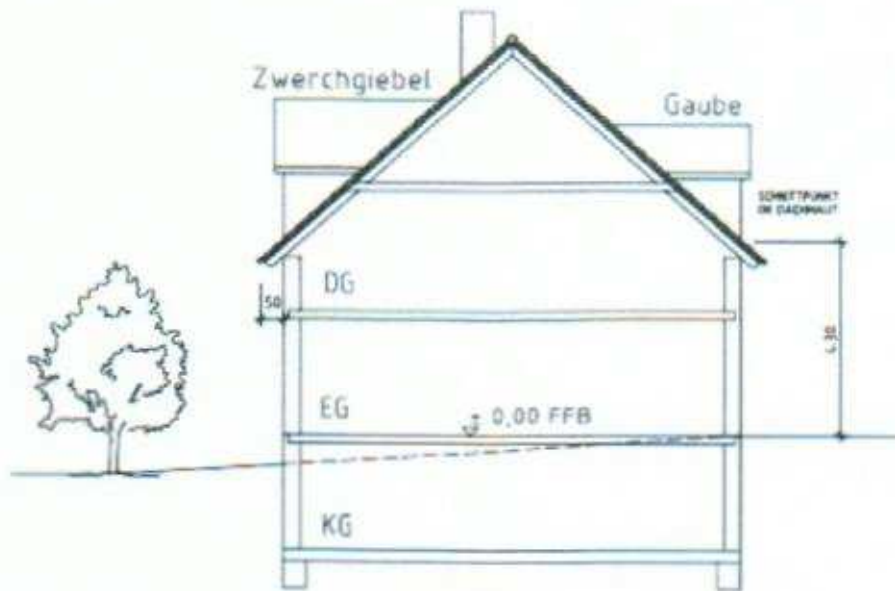
Die technische Versorgung erfolgt für

- Strom, von der E.ON Bayern
- Kabelfernsehen, von Kabel Deutschland
- Telefon, von der Telekom Weiden
- Gas, von der E.ON Bayern
- Trinkwasser, gemeindliche Wasserversorgung

Diese oben genannten Versorgungsträger werden vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig in Kenntnis gesetzt.

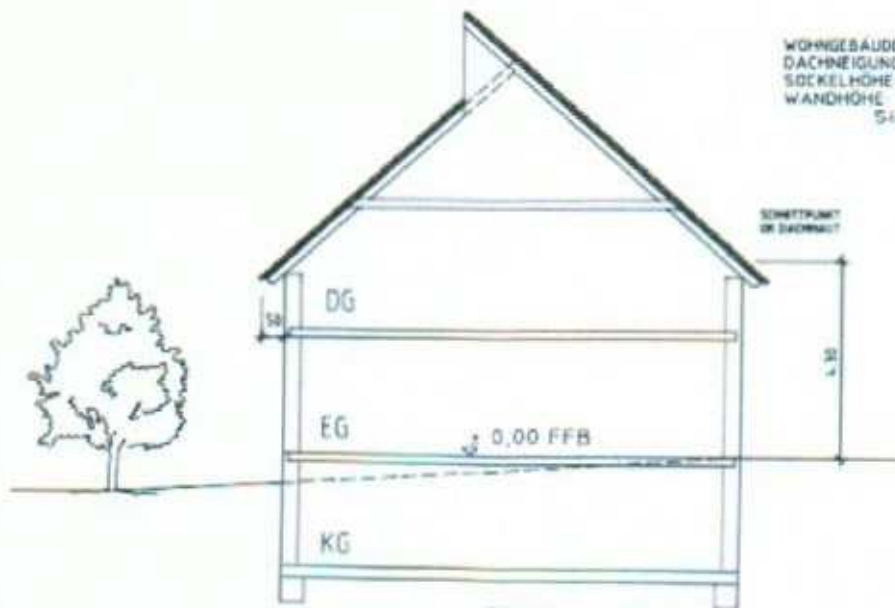
# REGELBEISPIEL E+D

WOHNGEBÄUDE: 2 Vollgeschosse  
 DACHNEIGUNG: 38 - 42 Grad PD  
 SOCKELHÖHE: max. 0,15 m Bergwärts  
 WANDHÖHE: max. 4,30 m  
 Siehe Pos  
 S.114



TYP 1

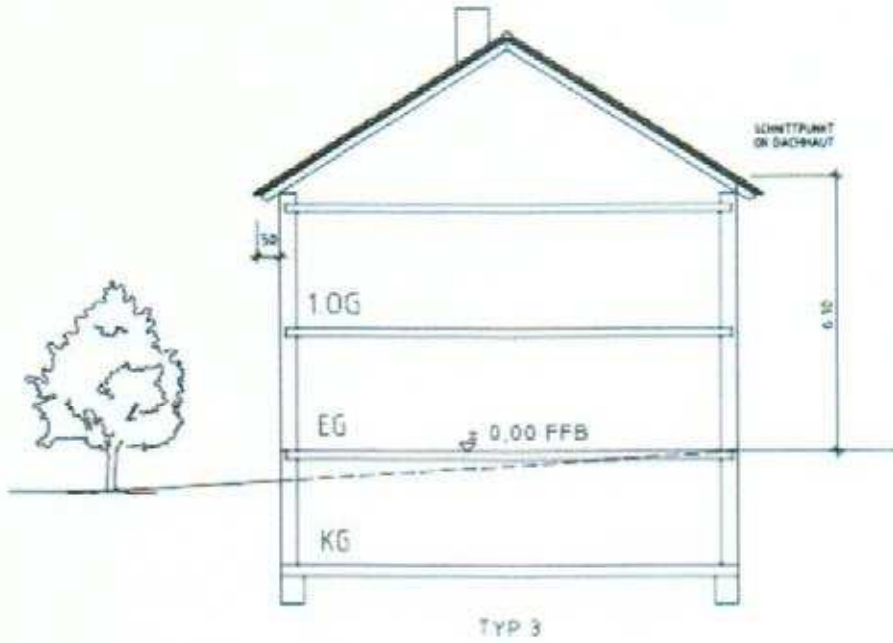
WOHNGEBÄUDE: 2 Vollgeschosse  
 DACHNEIGUNG: 38 - 42 Grad PD  
 SOCKELHÖHE: max. 0,15 m Bergwärts  
 WANDHÖHE: max. 4,30 m  
 Siehe Pos  
 S.114



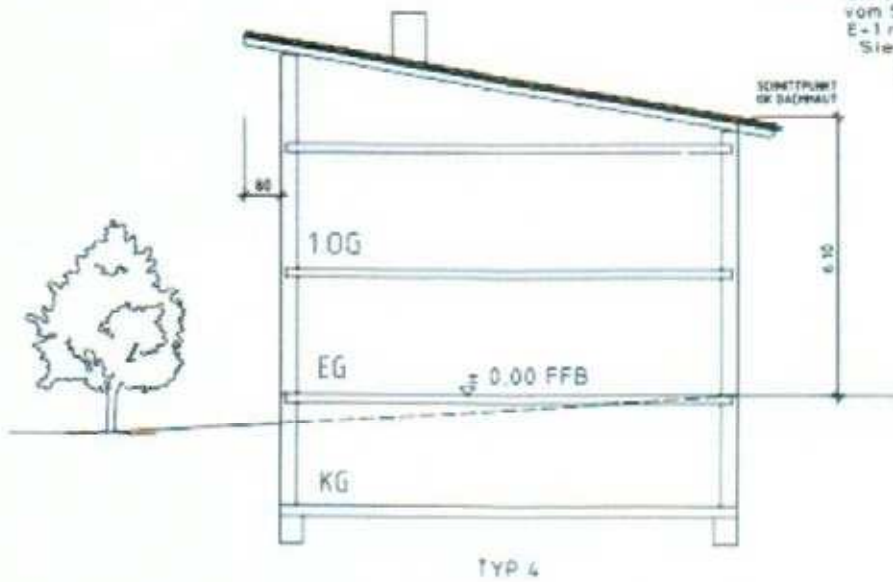
TYP 2

# REGELBEISPIEL E-1

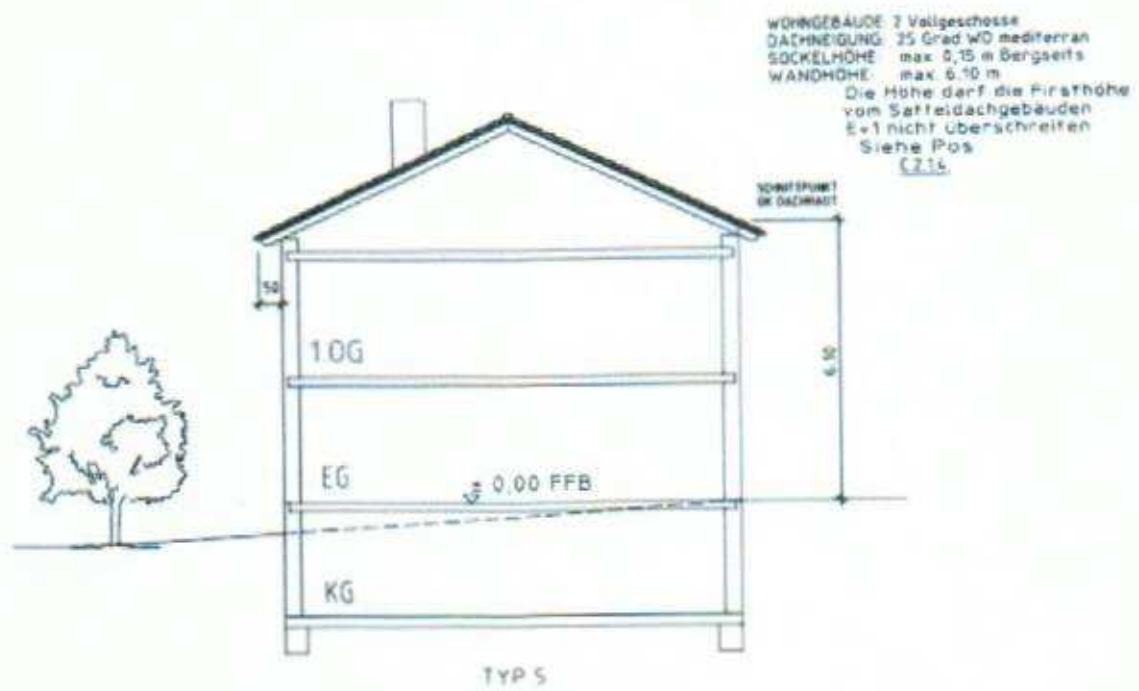
WOHNGEBÄUDE: 2 Vollgeschosse  
 DACHNEIGUNG: 20 - 32 Grad SD  
 SOCKELHÖHE: max. 0,15 m Bergseits  
 WANDHÖHE: max. 6,10 m  
 Siehe Pos  
C.2.14



WOHNGEBÄUDE: 2 Vollgeschosse  
 DACHNEIGUNG: 10 - 22 Grad PD  
 SOCKELHÖHE: max. 0,15 m Bergseits  
 WANDHÖHE: max. 6,10 m  
 Die Höhe darf die Firsthöhe  
 von Satteldachgebäuden  
 E-1 nicht überschreiten  
 Siehe Pos  
C.2.14







REGELBEISPIEL  
FÜR HAUSTYP 1-3, 5

GARAGE: GA  
 NERENGEBAUDE  
 DACHNEIGUNG Gemäß  
 Wohngebäude

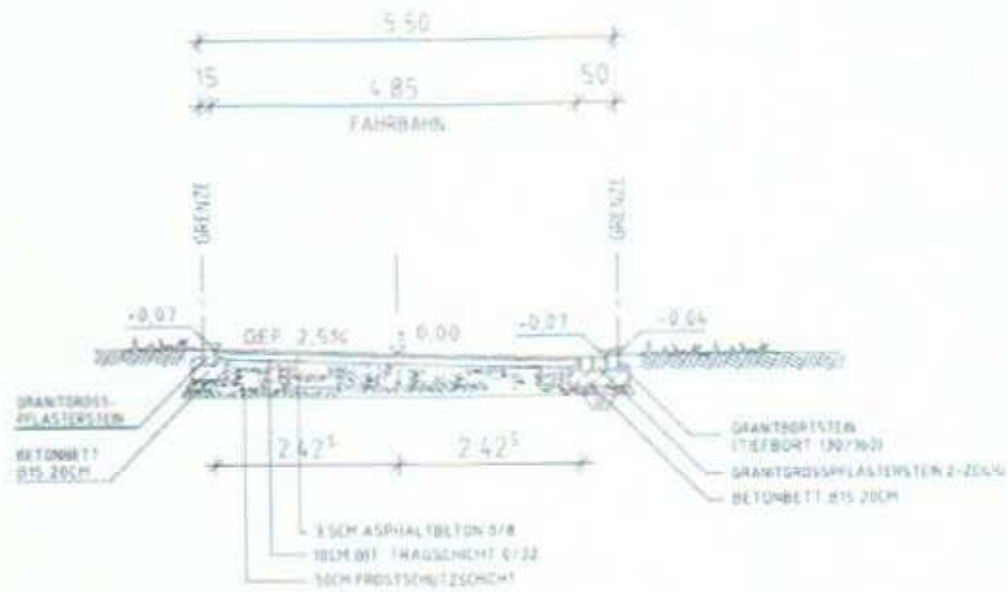


REGELBEISPIEL  
FÜR HAUSTYP 1-4

GARAGE: GA  
 NERENGEBAUDE  
 DACHNEIGUNG Pultdach max. 7 Grad  
 alternative Flachdach



# REGELQUERSCHNITT STRASSE



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 Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3318, 3081) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) (BayRS 2132-1-I), geändert durch § 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 385) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. S. 958) (FN BayRS 2020-1-1-I) die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kapellenweg“.

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pirk entwickelt. Der Bebauungsplan wurde am 12. Juli 2010 gem. §10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen.

## SATZUNG

über die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kapellenweg“

### §1

Der Bebauungsplan „Am Kapellenweg“ vom 06.10.2008, gefertigt vom Projektentwicklung Team Weiden, wird hiermit aufgestellt. Der Bebauungsplan „Am Kapellenweg“, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften, ist Bestandteil dieser Satzung.

### §2

Der seit 01.07.1994 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Am Kapellenweg“ geändert am 25.10.1996, 24.03.1998 und 31.08.2000 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, 30.08.2010

Michael Bauer  
1. Bürgermeister

# Bekanntmachung

## des Satzungsbeschlusses über die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kapellenweg“ der Gemeinde Pirk

Die Gemeinde Pirk hat mit Beschluss vom 12. Juli 2010 den Bebauungsplan über die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kapellenweg“ als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 4. Änderung Bebauungsplanes in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Schirmitz, Hauptstraße 12, 92718 Schirmitz, Zimmer 21, einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Bekanntmachungsnachweis

Pirk, 30.08.2010

Anschlag an der Amtstafel

Gemeinde Pirk

Ausgehängt am 30.08.2010

Abgenommen am 01.10.2010

Für die Richtigkeit: 01.10.2010  
Tag: —

Bauer, 1. Bürgermeister