

Die Gemeinde Schirmitz im Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab erlässt aufgrund des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) 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), Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) (BayRS 2132-1-I), 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 10.04.2007 (GVBl. S. 271) (FN BayRS 2020-1-1-I) die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hang".

Satzung

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hang"

§ 1

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Am Hang" vom 30. Juli 1999, gefertigt von der Ortsplanungsstelle der Regierung der Oberpfalz, wird wie folgt geändert:

3. Maß der baulichen Nutzung im Wohngebiet

GRZ max. 0,4, GFZ max. 0,8, soweit sich nicht auf Grund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

Maximal 3 Vollgeschosse als

U + E + D; bei den Parzellen 15 – 20,

U + E + 1 bei den Parzellen 27a – 30b, 32 - 34.

Maximal 2 Vollgeschosse (nach Bauordnung) - je nach Planeintrag als E + U, E + 1 oder E + D; bei den Parzellen 21 - 26 kann das 2. Vollgeschöß entweder das Dachgeschöß oder das Untergeschöß sein.

Pro Parzelle maximal 2 Wohneinheiten.

5. Überbaubare Grundstücksflächen/Abstandsflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind keine baulichen Anlagen oder Nebenanlagen zulässig; Ausnahme: Gartenhäuser, Pergolen, Gewächshäuser bis zu einer Firsthöhe von 3,00 m bei einer Gesamtfläche von max. 10,00 m² pro Parzelle.

Baulinien sind bindend; Baugrenzen dürfen für untergeordnete Bauteile um max. 2,00 m überschritten werden.

Die Tiefe der überbaubaren Fläche beträgt bei den Parzellen 15 - 20 14,00 m und bei den Garagen 8,00 m.

Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

6. Dächer

Dachaufbauten: Dachräume können über Fenster in der Giebelwand belichtet werden oder über Satteldachgauben oder Dachflächenfenster; jeweils max. 1,60 m breit oder über einen Zwerchgiebel. Die Breite eines jeden Zwerchgiebel darf die Länge von einem Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

- Dachaufbauten liegen mindestens 2,00 m vom Ortgang abgerückt.
- Dachüberstände bei Dachgauben:
- giebelseitig max. 0,10 m, traufseitig max. 0,15 m.

7. Baukörper

	Wandhöhe über Gelände	max. Kniestockhöhe	OK-Fußboden Erdgeschoß	Proportionen -Trauf- zu Giebelseite - max. Giebelbreite
Haustyp 1 E + 1 / E + U	bergseits max. 4,20 m	Parzelle 21-26 und 31: 30 cm	max. 30 cm über Gelände	3:2 bis 5:4 Giebelbreite: max. 11,00 m
Haustyp 2 E + D	bergseits max. 4,20 m	Parzelle 1-14: 75 cm	max. 30 cm über Gelände	3:2 bis 5:4 Giebelbreite: max. 11,00 m
Haustyp 3 U + E + D	bergseits max. 4,20 m gemessen an der östlichen Giebelwand auf die Straßenober- kante		max. 30 cm über fertige Straßenoberkante im Zufahrtsbereich zur Nachbar- grenze	
Haustyp 4 U + E + 1	bergseits max. 4,20 m		max. 30 cm über Gelände	
Garagen allgemein	max. 3,00 m an der Zufahrtsseite	kein Kniestock	Zufahrt ebenerdig	
Garagen bei Haustyp U + E + D	max. 3,00 m an der Zufahrtsseite		max. 30 cm über fertige Straßenoberkante im Zufahrtsbereich zur Nachbar- grenze	
Garagen bei Haustyp E + U	max. 3,00 m an der Zufahrtsseite;	kein Kniestock	Zufahrt ebenerdig oder max. 50 cm unter Straßen- niveau	

Der Plan wurde nicht geändert.

§ 2

Der seit 21.12.1999 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Am Hang" tritt außer Kraft, soweit er den Änderungen in § 1 widerspricht.

§ 3

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

Schirmitz, 22. November 2007

Balk
1. Bürgermeister

Gemeinde Schirmitz

Bebauungsplan „Am Hang“

1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hang“

Begründung

Die Parzellen Nr. 15 – 20 waren für eine Bebauung mit Wohngebäuden Gebietskategorie WA ausgewiesen. Mit maximal 2 Vollgeschosse nach Planeintrag E + U war erlaubt, dass entweder das Dachgeschoss oder das Untergeschoss das 2. Vollgeschoss sein kann.

Nach dem natürlichen Geländeverlauf aber auch durch den Straßenbau wurde jetzt festgestellt, dass das Untergeschoss immer ein Vollgeschoss ist. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hang“ wird die ursprüngliche Festlegung, dass das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann, wieder erlaubt.

Die Parzellen Nr. 27a – 30b, 32 – 34 waren für eine Bebauung mit Wohngebäuden Gebietskategorie WA ausgewiesen. Die Bebauung mit maximal 2 Vollgeschosse nach Planeintrag E + 1 war erlaubt. Durch den natürlichen Geländeverlauf kann es sich ergeben, dass das Untergeschoss ein Vollgeschoss ist, deshalb soll eine Bebauung als U + E + 1 erlaubt sein.

Aufgrund der Planzeichnung ist die Tiefe der überbaubaren Fläche nicht immer eindeutig feststellbar, deshalb wird die Tiefe der überbaubaren Fläche bei den Parzellen 15 – 20 auf 14,00 m und bei den Garagen mit 8,00 m festgelegt.

Die Festlegung, dass die Breite eines jeden Zwerchgiebel die Länge von einem Drittel der Dachlänge nicht überschreiten darf und die Dachaufbauten mindestens 2,00 m vom Ortgang abgerückt liegen müssen, ist städtebaulich sinnvoll.

Durch die einheitliche Festlegung der Wandhöhe auf bergseits max. 4,20 m ist eine Festlegung talseits nicht notwendig da sich diese durch den Geländeverlauf ergibt.

Als zutreffende Variante wird das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Schirmitz, 23. Juli 2007

