

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 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hang".

Satzung

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hang"

§ 1

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Am Hang" vom 30. Juli 1999, gefertigt von der Ortsplanungsstelle der Regierung der Oberpfalz, zuletzt geändert am 05. November 2007 von der Verwaltungsgemeinschaft Schirmitz wird hiermit geändert. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hang“, gefertigt von der Verwaltungsgemeinschaft Schirmitz bestehend aus den Textlichen Festsetzungen und Begründung vom 28.01.2008 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

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

Schirmitz, 31.03.2008

Balk 1. Bürgermeister

Gemeinde Schirmitz

Bebauungsplan „Am Hang“

2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hang“

Begründung

Wegen dem steilen Gelände führt eine Bebauung mit den derzeitigen Festsetzungen zu einer nicht beabsichtigten Härte, deshalb soll der Bebauungsplan „Am Hang“ für folgende Grundstücke Fl.Nrn.: 730/2, 730/7, 730/9, 730/10, 730/11, 730/12, 730/13, 731, 732/2, 732/8, 732/9, 735, 735/1 und 735/2 der Gemarkung Schirmitz geändert werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Hang“ sind Gebäude je nach Planeintrag als U + E + D, E + 1 und E + D erlaubt.

Bei den Grundstücken mit den Fl.Nrn.: 730/2, 730/7, 730/9, 730/10, 730/11, 730/12, 730/13, 731, 732/2, 732/8, 732/9, 735, 735/1 und 735/2 der Gemarkung Schirmitz ist eine Bebauung nach Planeintrag E + D erlaubt. Bei den Parzellen 21 - 26 kann das 2. Vollgeschoß entweder das Dachgeschoß oder das Untergeschoß sein.

Wegen des vorhandenen Geländes fügt sich auch bei den Parzellen 1 - 14 eine Bebauung E + 1 mit einer Dachneigung von bis zu 26 Grad ein. Die Firsthöhe wird bei einer geplanten E + 1 Bebauung mit einer Dachneigung von bis zu 26 Grad nicht höher als die bisher festgelegte E + D Bebauung mit einer erlaubten Dachneigung bis zu 42 Grad.

Durch die erlaubte E + 1 Bebauung für die Grundstücke mit den Fl.Nrn.: 730/2, 730/7, 730/9, 730/10, 730/11, 730/12, 730/13, 731, 732/2, 732/8, 732/9, 735, 735/1 und 735/2 der Gemarkung Schirmitz sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, weil bereits auf anderen Bauparzellen im Bebauungsplanbereich „Am Hang“ die Festsetzung E + 1 erlaubt ist.

Die bergseitigen Abgrabungen, die zur Einhaltung der begrenzten talseitigen Wandhöhe notwendig sind, fügen sich in die vorhandene Umgebung ein.

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

Schirmitz, 28.01.2008

Bebauungsplan Am Hang – Gemeinde Schirmitz

I. Textliche Festsetzungen (Bebauungsplanvorschriften)

1. Bebauungsplan mit Festsetzungen zur Grünordnung/Geltungsbereich

Die Planzeichnung vom 30.07.1999 ist Bestandteil dieser Satzung. Der Geltungsbereich ist in der Zeichnung dargestellt. Die 2. Änderung betrifft die Parzellen 1 - 14. Die Planzeichnung wird nicht geändert.

2. Art der baulichen und sonstigen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO; zulässig sind Wohngebäude sowie zur Versorgung des Gebietes dienende Läden und Räume zur Ausübung einer freiberuflichen Tätigkeit nach § 13 BauNVO.

2.2 Grünfläche „Biotop“, mit Absetzteich und „Gartengrundstück“.

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 1 - 14; bei den Parzellen 21 - 26 kann das 2. Vollgeschöß entweder das Dachgeschöß oder das Untergeschöß sein.

Pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten.

4. Bauweise

Offene Bauweise; nur Einzel- und Doppelhäuser, z. T. als Kettenhäuser.

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

Dachformen:	<p>Satteldach 38° - 42°, Firstrichtung wie eingetragen, First mittig über dem Gebäude, gilt nicht bei den Parzellen 1 - 14 und 27 - 34 mit einer Bebauung E + 1 / E + U / U + E + 1.</p> <p>Satteldach 38° - 42°, Firstrichtung wie eingetragen, First mittig über dem Gebäude, bei den Parzellen 1 - 14 mit einer Bebauung E + D.</p> <p>Satteldach und Walmdach 22° - 26°, Firstrichtung wie eingetragen, First mittig über dem Gebäude bei Hauptgebäuden auch versetzte Pultdächer. Bei versetzten Pultdächern sind keine Gauben oder Zwerchgiebel erlaubt.</p> <p>Flachdach 0° - 7°, als extensiv begrüntes Flachdach</p>
Dachform bei Garagen:	wie beim Hauptgebäude entlang der Bachstraße auch als begrüntes Flachdach, Neigung max. 7°.
Dachüberstände:	<p>giebelseitig max. 0,30 m, traufseitig max. 0,50 m;</p> <p>kein Dachüberstand bei Grenzbebauung oder Doppelhäusern entlang der Grundstücksgrenze.</p>
Dachaufbauten:	<p>Dachräume können über Fenster in der Giebelwand belichtet werden oder über Satteldachgauben oder Dachflächenfenster; jeweils max. 1,60 m breit oder über einen Zwerchgiebel.</p> <p>Die Breite eines jeden Zwerchgiebel darf die Länge von einem Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.</p> <p>Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p> <p>Dachgauben sind nur ab einer Mindestdachneigung des Hauptdaches von 38° zulässig</p> <p>Dachaufbauten liegen mindestens 2,00 m vom Ortgang abgerückt.</p> <p>Dachüberstände bei Dachgauben: giebelseitig max. 0,10 m, traufseitig max. 0,15 m.</p>
Dachdeckung:	vorzugsweise naturrote Ziegel oder Dachsteine, für Anbauten, Nebengebäude und Gauben auch Glas- oder Blechdach; Sonnenkollektoren können zugelassen werden; sie müssen sich in die Dachfläche harmonisch einfügen.

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
Parzelle 1 - 14 Haustyp 2 E + D	bergseits max. 4,20 m		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	
Parzelle 1 - 14 Haustyp 5 E + U / E + 1	talseits max. 7,40 m			
Garagen allgemein	max. 3,00 m an der Zufahrtsseite	kein Kniestock	Zufahrt ebenerdig, gilt nicht bei Parzelle 1 - 14	
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, gilt nicht bei Parzelle 1 - 14	

Aneinandergebaute Baukörper (Doppelhäuser, Doppelgaragen) sind in Dachneigung, Gebäudetiefe, Wandhöhe, Materialwahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen; ebenso Haupt- und Nebengebäude; der später Bauende hat sich anzupassen; Nachbargebäude sind im Bauantrag mit darzustellen.

Bei versetzt angeordneten Geschossen kann ein höherer Kniestock zugelassen werden.

8. Materialien/Farben

Verputztes Mauerwerk und Holzschalungen sind die wichtigsten Materialien. Asbestzement, Kunststoffverkleidungen, glänzendes Metall und Zierputze sind nicht zulässig.

Gebäudesockel sind in der Wandfarbe zu gestalten.

9. Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur an den vorgegebenen Standorten zulässig.

Je abgeschlossene Wohneinheit:	1 Garage und 1 offener Stellplatz oder 2 Garagen
für eine Einliegerwohnung:	mindestens 1 offener Stellplatz zusätzlich.

An Stelle der Garagen sind auch Carports als offene und bewachsene Pergolen möglich. Garagenzufahrten sind bis zu einer Tiefe von 5,50 m von der öffentlichen Fläche nicht einzuzäunen;

Bei einer Länge von 5,50 m oder mehr gilt die Zufahrt als Stellplatz.

10. Einfriedungen, Böschungen, Abfallbehälter

10.1 Je nach Planeintrag sind entlang der Straßen Böschungen mit frei wachsenden Hecken oder Holzlattenzäune von max. 1,20 m Höhe festgesetzt.
Zu den Nachbargrundstücken sind Maschendrahtzäune von max. 1,20 m Höhe zulässig. Die Zäune sollen mit heimischen Laubgehölzen hinterpflanzt werden, hierfür ist entlang der Zufahrten ein Grünstreifen von mind. 0,50 m Breite vorzusehen.

10.2 In Verbindung mit den Böschungen sind Stützmauern bis zu 50 cm Höhe zulässig, möglichst als Trockenmauern und begrünt.

10.3 Zaunsockel sind nicht zulässig. Zäune müssen vor den Pfosten durchgehend angebracht sein und dem Geländeverlauf ohne Abtreppungen folgen.

10.4 Sichtschutzmauern aus Holz oder verputztem Mauerwerk können als Verbindung zwischen Haus und Garage zugelassen werden.

10.5 Behälter für Abfälle sind in die Einfriedungen oder in die Baukörper einzufügen.

11. Geländeverlauf

Der natürliche Geländeverlauf darf nur geringfügig verändert werden. Böschungen und Abgrabungen sind durch Bepflanzung einzubinden.

Vorhandene Böschungen sind zu erhalten und zu begrünen.

Bei den Parzellen 15 bis 20 soll das Gelände zwischen Baukörper und Straßenrand verfüllt werden.

Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf sind in den Plänen darzustellen.

Bergseitige Abgrabungen, die zur Einhaltung der begrenzten talseitigen Wandhöhe notwendig sind, sind bei den Parzellen 1 - 14 zulässig.

12. Grünordnung

- 12.1 Entlang des bestehenden Feldweges muss in den Gärten eine durchgehende Eingrünung aus hoch wachsenden Sträuchern und Bäumen zur Fassung des Ortsrandes gepflanzt werden (Pflanzgebot).
- 12.2 In den Vorgärten entlang der Straße „Am Hang“ soll jeweils ein Hausbaum gepflanzt werden (Pflanzgebot). Entlang der Garagenzufahrten ist zum Nachbargrundstück hin ein mind. 50 cm breiter Grünstreifen anzulegen.
- 12.3 Bestehende Biotope sowie Bäume und Sträucher sind zu erhalten; insbesondere das kartierte Biotop auf Parzelle 28 und 29 (Flurnummer 734).
- 12.4 Gärten sind anzulegen und zu unterhalten, für Pflanzungen sollen vorwiegend heimische Bäume und Sträucher (siehe Pflanzliste II.3) verwendet werden.
- 12.5 Die Gartengestaltung soll im Freiflächenplan mit dem Bauantrag vorgelegt werden.

13. Oberflächenwasser, Reduzierung von Bodenversiegelung, Hangwasser

- 13.1 Für eine ausreichende und schadenfreie Versickerung oder Ableitung von Oberflächenwasser ist zu sorgen.
- 13.2 Befestigte Terrassen und Zufahrten sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden, dabei sollen vorrangig wasserdurchlässige Beläge verwendet werden, z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decken.
- 13.3 Drainagen und wasserdichte Wannen können für Keller oder Untergeschosse notwendig sein.

Bekanntmachung

des Satzungsbeschlusses für die 2. Änderung des **Bebauungsplans**
der Gemeinde Schirmitz für das Gebiet

„Am Hang“

Die Gemeinde Schirmitz hat mit Beschluss vom 10. März 2008 die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Hang“ als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan 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 von zwei 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.

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

Anschlag an der Amtstafel

Ausgehängt am 03.04.2008
Abgenommen am 21.04.2008

Für die Richtigkeit: 21.04.2008
Tag: — —

Schirmitz, 01. April 2008

Gemeinde Schirmitz

Balk, 1/Bürgermeister