

Auf Grund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) 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 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1993 erlässt die Gemeinde Schirmitz die Satzung über den Bebauungsplan "Am Hang".

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

Der Bebauungsplan wurde am 4. Oktober 1999 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Mit Schreiben vom ~~1.3. Dez. 1999~~ **1.3. Dez. 1999** erklärte das Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB, dass eine Verletzung von Rechtsvorschriften über das Zustandekommen und den Inhalt der Satzung nicht geltend gemacht wird und dass die Gemeinde Schirmitz die Satzung vor Ablauf von drei Monaten seit deren Anzeige in Kraft setzen darf.

## **SATZUNG**

### **über den Bebauungsplan "Am Hang"**

#### **§ 1**

Der Bebauungsplan für das Baugebiet "Am Hang" vom 30. Juli 1999, gefertigt von der Ortsplanungsstelle der Regierung der Oberpfalz wird hiermit aufgestellt. Der Bebauungsplan, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften, diese sind Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2**

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

Schirmitz, **20. Dez. 1999**

U. Balk  
1. Bürgermeister

## **Begründung zum Bebauungsplan Am Hang - Gemeinde Schirmitz**

### Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Schirmitz hat einen gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1970, der 1985, 1991, 1992 und zuletzt 1995 geändert wurde.

Durch die letzte Änderung wurde auch der östliche Teil des Baugebietes "Am Hang" in das "Allgemeine Wohngebiet" eingegliedert.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll sowohl der westliche, zum Teil bereits parzellierte wie auch der östliche Teil der Fläche für Wohnbebauung nutzbar gemacht werden. Beide Bereiche wurden bislang landwirtschaftlich, zum Teil auch als Gärten genutzt.

Das Gelände fällt nach Südwesten zur Senke mit Absetzteich und Weiherkette ab und grenzt im Südosten an ein kleines Waldstück. Der bestehende Feldweg bildet die Abgrenzung nach Norden. Entlang des Feldweges soll eine frei wachsende Hecke die Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft bewirken. Die vorhandenen Böschungen sind zu erhalten.

### Verkehrerschließung

Die Erschließung der nördlichen Parzellen erfolgt durch Verlängerung der Straße "Am Hang". Durch den Ausbau der Bachstraße und ihre Verbindung mit der Sandstraße werden die südlichen Grundstücke erschlossen. Eine Verbindung der Straße "Am Hang" und der Sandstraße wird durch Abgabebereitschaft für einen Teilbereich der Fl.Nr. 737 möglich. Fußwege zum nördlich des Baugebietes vorhandenen Feldweg sind bei Parzelle 8 und 9 und bei Parzelle 14 vorgesehen.

### Ver- und Entsorgung

Wasser- und Stromversorgung werden durch Verlängerung der bestehenden Versorgungsleitungen gesichert.

Abwässer werden getrennt gesammelt. Hausabwässer werden der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Oberflächenwasser wird im Talbereich nördlich der Sandstraße gesammelt und über einen Absetzteich dem Vorfluter zugeleitet (Trennsystem).

### Größe des Baugebietes und künftige Einwohnerzahl

Gesamtfläche: ca. 3,8 ha  
Anzahl der Parzellen: 36 Parzellen, 31 davon unbebaut  
Größe der Parzellen: zwischen 360 m<sup>2</sup> und 1.300 m<sup>2</sup>  
Anzahl der Einwohner: 85 bis 140 Einwohner je nach Belegungsdichte

### Infrastruktureinrichtungen

Nach Angaben der Gemeinde werden bestehende Infrastruktureinrichtungen für den erwarteten Einwohnerzuwachs ausreichen.

### Fernmeldeleitung

Das bestehende Fernmeldekabel bei Parzelle 2 soll im Rahmen der Erschließungsarbeiten an die neue Grundstücksgrenze verlegt werden.

## 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.

#### 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 2 Vollgeschosse (nach Bauordnung) - je nach Planeintrag als E + U, E + 1 oder E + D; bei den Parzellen 15 – 26 kann das 2. Vollgeschosß entweder das Dachgeschosß oder das Untergeschosß sein.

Pro Parzelle maximal 2 Wohneinheiten

#### 4. Bauweise

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

#### 5. Überbaubare Grundstücksflächen/Abstandsflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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 m<sup>2</sup> pro Parzelle.

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

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

#### 6. Dächer

Dachform Allgemein: Satteldach 38° – 42°, Firstrichtung wie eingetragen, First mittig über dem Gebäude

Dachform Parzellen 27 – 34: Satteldach 22° - 26°, Firstrichtung wie eingetragen, First mittig über dem Gebäude  
bei Hauptgebäuden auch versetzte Pultdächer, keine Gauben oder Zwerchgiebel

Dachform bei Garagen: wie beim Hauptgebäude  
entlang der Bachstraße auch als begrüntes Flachdach, Neigung max. 7°

Dachüberstände: giebelseitig max. 0,30 m, traufseitig max. 0,50 m;

kein Dachüberstand bei Grenzbebauung oder bei Doppelhäusern entlang der Grundstücksgrenze.

**Dachaufbauten:** Dachräume können über Fenster in der Giebelwand belichtet werden oder über Satteldachgauben oder Dachflächenfenster; jeweils max. 1,25 m breit; oder über einen Zwerchgiebel von max. 4,00 m Breite; Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachaufbauten liegen mindestens 2,50 m vom Ortgang abgerückt.

Dachüberstände bei Dachgauben:

giebelseitig max. 0,10 m, traufseitig max. 0,15 m.

**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 talseits max. 6,20 m	Parzelle 15-20: 75 cm Parzelle 21-34: 30 cm	max. 30 cm über Gelände	3:2 bis 5:4 Giebelbreite: max. 11,0 m
Haustyp 2 E+D	bergseits max. 3,80 m talseits nach Geländeverlauf - jedoch nicht mehr als 6,20 m	Parzelle 1-14: 75 cm	max. 30 cm über Gelände	3:2 bis 5:4 Giebelbreite: max. 11,0 m
Garagen allgemein	max. 3,00 m an der Zufahrtsseite	kein Kniestock	Zufahrt ebenerdig	Gebäudetiefe max. 7,00 m
Garagen bei Haustyp E+U	max. 3,00 m an der Zufahrtsseite; max. 5,80 an der Talseite	kein Kniestock	Zufahrt ebenerdig oder max. 50 cm unter Straßenniveau	Gebäudetiefe max. 7,00 m

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 freiwachsenden 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 ist in den Plänen darzustellen.

## 12. Grünordnung

- 12.1 Entlang des bestehenden Feldweges muß in den Gärten eine durchgehende Eingrünung aus hochwachsenden 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 Biotop 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 schadensfreie 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.

## II. Hinweise zum Bebauungsplan

### 1. Aus ökologischen Gründen werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- 1.1 Anlage von Regenwasserspeichern zur Gartenbewässerung (z.B. Zisternen)
- 1.2 Passive Nutzung der Sonnenenergie, d.h. kompakte Baukörper und Zonierung innerhalb der Gebäude: Wohnräume mit großen Fenstern nach Süden und Südwesten, Nebenräume mit kleinen Fenstern auf der Nordseite; gegebenenfalls Kastenfenster eventuell Sonnenkollektoren.

### 2. Hinweis zur Gebäudegestaltung und zur Planung:

- 2.1 Baukörperform, Materialien, Baudetails und Farbgebung sollen sich an der traditionellen Bauweise der Oberpfalz orientieren. Typisch sind einfache kubische Baukörper, verputzte Wände in abgetönten Farben, naturbelassenes Holz für Anbauten und Wetterseite, Holzfenster eventuell mit Fenstersprossen und Fensterläden, Eingangstüren aus Holz, knappe Dachanschlußdetails, naturrote Ziegeldeckung, ruhige Dachflächen.
- 2.2 Zur Einfügung der Baukörper ins hängige Gelände wird empfohlen als Grundlage für die Planung ein genaues Höhenaufmaß des Baugrundstückes erstellen zu lassen, Bodenuntersuchungen werden empfohlen.
- 2.3 Für die Maßentnahme ist die Planzeichnung des Bebauungsplanes nur bedingt geeignet.
- 2.4 Auf die Meldepflicht beim Fund von Bodendenkmälern wird hingewiesen (Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg).

### 3. Hinweise zur Gartengestaltung (Pflanzliste)

- 3.1 Damit sich das Baugebiet gut in die umgebende Landschaft einfügt, sollen straßenbegleitend und in den Gärten heimische Strauch- und Gehölzarten gepflanzt werden:

Bäume:	Berg- und Spitzahorn	Sträucher:	Hasel
	Linde		Holunder
	Eiche		Hundsrose
	Vogelbeere		Schlehe
	hochstämmige Obstbäume		Weißdorn
	Weißbirke		Salweide
	Hainbuche		

- 3.2 Besonders empfohlen werden Pflanzungen an Hauswänden, Böschungen und Mauern, und zwar:

Efeu  
Wilder Wein  
Waldreben-Arten (Clematis)  
Knöterich, Glyzinien  
Spalierobst in Verbindung mit Fassadenspalieren.

- 3.3 Giftige Pflanzen sollen nicht gepflanzt werden.

# Bekanntmachung

## über das Anzeigeverfahren eines Bebauungsplanes

Der Gemeinderat Schirmitz hat am 04.10.1999 für das Baugebiet

### "Am Hang"

den 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.

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 bestimmter materieller Regelungen,
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 Bebauungsplans 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 Anzeigeverfahren verletzt wurden oder wenn der mit der Bekanntmachung 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 gegenwärtigen Regelungen der baulichen oder sonstigen Nutzung wird hingewiesen (§ 44 Abs. 5 BauGB).

Hingewiesen wird zudem auf § 47 VwGO, Art. 1 AGVwGO und Art. 5 AGVwGO, wonach der Bayerische Verwaltungsgerichtshof in München über die Gültigkeit von Satzungen nach dem BauGB auf Antrag entscheidet. Den Antrag kann jede natürliche oder juristische Person, die geltend macht, durch die Rechtsvorschriften oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt worden zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden, sowie jede Behörde innerhalb von zwei Jahren nach Bekanntmachung der Rechtsvorschrift stellen. Er ist gegen die Körperschaft zu richten, welche die Rechtsvorschrift erlassen hat.

Schirmitz, 21. Dezember 1999

### Bekanntmachungsnachweis

Anschlag an den Amtstafeln

Balk, 1. Bürgermeister

Ausgehängt am: 21.12.1999

Abgenommen am: 05.01.2000

Für die Richtigkeit:.....

Tag: .....10.01.2000.....