

**GEMEINDE SCHIRMITZ
LANDKREIS NEUSTADT a. d. WALDNAAB**

BEBAUUNGSPLAN "AM HECKENWEG"

INHALT:

SATZUNG

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHNUNGEN

BEGRÜNDUNG

VERFAHRENSHINWEISE

Die Gemeinde Schirmitz 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 Heckenweg"

Mit Schreiben vom 29.11.93, AZ 40-610
Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab gem. § 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 Heckenweg"

§ 1

Der Bebauungsplan für das Baugebiet "Am Heckenweg" vom 12.03.1993, geändert am 30.06.1993 und 25.08.1993, gefertigt vom PlanungsStudio Hartinger GmbH, Cunersdorf, wird hiermit aufgestellt. Der Bebauungsplan, bestehend aus Lageplan, Regelbeispielen und Legende, ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

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

Schirmitz, den 02.12.93

.....
Bock, 1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde am 02.12.93 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Schirmitz zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Gemeindetafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am 03.12.93 angeheftet und am 21.12.93 wieder entfernt.

Schirmitz, den 21.12.1993

Verwaltungsgemeinschaft
Hauptstr. 12
92718 Schirmitz



SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

gemäß den Festsetzungen durch Planzeichnung, soweit nachfolgend keine anderen Festsetzungen getroffen sind.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 12.03.1993 mit Änderung vom 30.06.1993 und 25.08.1993 dargestellt.

3. Art der baulichen und sonstigen Nutzung

3.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

3.2 Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

3.3 Als Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Bauflächen sind zulässig: Teppichklopfstangen, Wäschetrockenstangen sowie Pergolen.

3.4 Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO z.B. Trafostationen sind zugelassen. Für diese Nebenanlagen gelten dieselben gestalterischen Anforderungen wie für die sonstigen Gebäude.

4. Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt, gelten als Obergrenze

- für die Parzellen 1 - 7 eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 (bei max. 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoß auch als 3. VG)

- für die Parzellen 8 - 14 eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,5 (bei max. 1 Vollgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß)

5. Bauweise

5.1 Gemäß den Eintragungen in den Planzeichnungen wird offene Bauweise festgesetzt; zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser, Kettenhäuser.

6. Überbaubare Grundstücksflächen

6.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan festgesetzt.

6.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen nicht zulässig.

6.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

Gewächshäuser oder Gartengerätehäuser mit einer Grundfläche bis zu 6 m² und Pergolen mit einer Grundfläche bis 15 m² bei einer Firsthöhe von jeweils max. 2,75 m. Die Brandschutzanforderungen sind zu beachten.

7. Baulinien, Baugrenzen

- 7.1 Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Wintergärten, Erker etc.) entsprechend § 23 Abs. 3 überschritten werden. Die Summe aller Vorbauten darf 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten. Die maximale Überschreitung wird auf 2,00 m festgesetzt.

8. Dächer

- 8.1 Die Dachneigung wird für alle Haupt- und Nebengebäude mit 35° bis 42° festgesetzt.
- 8.2 Die Nebengebäuden der Parzellen 1 - 7 sind als Carports in Holzkonstruktion mit Pappdach auszuführen.
- 8.3 An den Hauptgebäuden ist an der Traufe ein Dachüberstand von max. 50 cm, am Ortgang von max. 25 cm zulässig. An den Nebengebäuden sind an der Traufe 30 cm und am Ortgang max. 15 cm zulässig.
- 8.4 Bei allen Gebäuden sind, ebenso wie an angebauten Nebengebäuden und Garagen, Satteldächer auszuführen.
- 8.5 Dachräume der Hauptgebäude können entweder über Dachflächenfenster oder über Dachgauben belichtet werden. Mindestens ein Fenster je Wohneinheit im Dachgeschoß ist als Rettungsfenster auszubilden.
- 8.6 Dachgauben sind als Stehgauben mit Satteldach oder als Schleppegauben über max. 1/3 der Dachlänge sowie mit einer max. Frontfläche von jeweils 2,00 m² zulässig; Eindeckung mit Ziegeln.
- 8.7 Zwerggiebel mit einer max. Frontbreite von 1/4 der Dachlänge des Hauptgebäudes sind ebenfalls zugelassen.
- 8.8 Dacheinschnitte sind unzulässig.

9. Garagen und Stellplätze

- 9.1 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind in Dachform und Material einheitlich zu gestalten und dort wo es sich aus dem natürlichen Gelände ergibt mit gleicher Trauf- und Firsthöhe zu versehen.
- 9.2 Die Traufhöhe soll bei freistehenden Nebengebäuden im Mittel nicht höher als 2,75 m über dem natürlichen Gelände liegen. Ausnahme: Bei den Parzellen 8 - 14 kann die Traufhöhe bei den an der gemeinsamen Grenze zusammengebauten Nebengebäuden auf max. 4,25 m erhöht werden.
- 9.3 In den Dachgeschossen der Garage (Parzellen 8 - 14) sind ausnahmsweise auch Aufenthaltsräume zulässig.
- 9.4 Anstelle der Garagen sind auch Carports als offene und bewachsene Pergolen möglich.
- 9.5 Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz als Garage, Carport oder befestigter Stellplatz vorzusehen, für Einliegerwohnungen mindestens ein privater, offener Stellplatz. Vor Garagen sind mindestens 5 m Stauraum zur öffentlichen Straße hin auszubilden.

10. Wandhöhe, Höhenlage, Kniestock (vgl. Regelschnitt)

- 10.1 Wandhöhe der Hauptgebäude (Parz. 1 - 7) über fertigem Gelände
Die Traufhöhe darf max. 7,00 m betragen. Bei fallendem Gelände gilt dies für die Bergseite, die Traufhöhe an der Talseite ergibt sich dann dem natürlichen Geländeverlauf entsprechend.
- 10.2 Wandhöhe der Hauptgebäude (Parz. 8 - 14) über fertigem Gelände
Die Traufhöhe darf max. 4,25 m betragen. Bei fallendem Gelände gilt dies für die Bergseite, die Traufhöhe an der Talseite ergibt sich dann dem natürlichen Geländeverlauf entsprechend.
- 10.3 Sockel
Bei farbig abgesetzten Sockel max. 0,35 m.
- 10.4 Kniestock
Hauptgebäude (Parz. 1 - 14): max. 0,75 m
Nebengebäude (Parz. 8 - 14): max. 0,75 m
gemessen wird an der Außenseite der Umfassungswand von OK Rohdecke bis UK Sparren.

11. Äußere Gestaltung der Gebäude und Materialien

- 11.1 Dachform
Satteldächer auf allen Haupt- und Nebengebäuden.
Ausnahme: Nebengebäude der Parzellen 1 - 7 sind auch mit Flachdächern zulässig.
- 11.2 Dachdeckung
Für die Dacheindeckung der Haupt- und Nebengebäude sind rote Dachsteine, Pfannen oder Biberschwänze zulässig.
- 11.3 Zusammenzubauende Gebäude sowie Haupt- und Nebengebäude sind in Gestaltung, Materialwahl, Dachneigung, Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- 11.4 Materialien
Ortsfremde Materialien für Verkleidungen insbesondere Asbestzement, Kunststoff oder glänzendes Metall sind ebenso unzulässig wie auffällige Zierputze.
- 11.5 Firstrichtung
Die Firstrichtung in der Planzeichnung ist jeweils zwingend festgesetzt. Der First verläuft mittig über der Längsrichtung.
- 11.6 Der Einbau von Sonnenkollektoren und Solarzellen ist mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen, aber generell zulässig.
- 11.7 Sichtschutzwände
Zwischen den Terrassen der Wohnungen von Doppel- und Kettenhäusern können gartenseitig bis zu 2,0 m hohe und 3,0 m tiefe Sichtschutzwände in Holzkonstruktion angebracht werden. Darüberhinausgehende Abschirmungen sind nicht zulässig, ebenso keine Sichtschutzmatten o.ä. an den Grundstücksgrenzen.

12. Einfriedungen

- 12.1 An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind Maschendrahtzäune von max. 1,00 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden sollen.
- 12.2 Für Einfriedungen an Straßen und Wegen sind auch Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig, max. Höhe 1.00 m.
- 12.3 Zaunsockel sind nicht zulässig. Zäune müssen zur öffentlichen Seite hin durchgehend vor den Pfosten angebracht sein.
- 12.4 Sichtschutzmauern (max. 2,25 m hoch) aus Holz oder verputztem Mauerwerk können als Verbindung zwischen Haus und Garagen zugelassen werden.

13. Grünordnung

- 13.1 Die privaten Grünflächen sind mit einheimischen möglichst standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen.
- 13.2 Wände und Mauern sollten mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden. Hierzu eignen sich vor allem alle Efeu- und Parthenocisusarten (Wilder Wein), sowie Obstspaliere. Giftige Gehölze und Gewächse sollen nicht gepflanzt werden.
- 13.3 Die Bepflanzungen haben, soweit sie nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind Abstände zu den Nachbargrundstücken nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch einzuhalten.
- 13.4 Die Vorgärten und Seitenabstandsflächen sind, soweit sie nicht als Zugang, Zufahrt oder als Stellplatz dienen mit der Fertigstellung der Bauten gärtnerisch anzulegen und als Grünfläche ständig zu unterhalten.
- 13.5 Die entlang der östlichen Grenze des Bebauungsgebietes, auf den Parzellen 11 und 12 verlaufenden Böschungen und Raine sind zu erhalten. Eine Beseitigung ist nicht zulässig.
- 13.6 Die auf den Parzellen 8 - 11 entlang der südlichen Grundstücksgrenze stehende Bepflanzung ist einschließlich der Böschungen zu erhalten. Eine Beseitigung ist nicht zulässig.
- 13.7 Der Einsatz von Koniferen ist zulässig, soweit ein Anteil von 1/3 an der Gesamtbegrünung nicht überschritten wird.
- 13.8 Für die Oberflächenversiegelung im Baugebiet stellt der Grundstückseigentümer eine ca. 720 m² große Ausgleichsfläche zur Verfügung die nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde bepflanzt wird.

14. Verkehrsflächen

- 14.1 Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an den Straßeneinmündungen im Bereich der Sichtdreiecke Bepflanzungen, Anböschungen und sichtbehindernde Anlagen unzulässig, deren Höhe 0,75 m, gemessen ab OK Straßenbelag, überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- 14.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 80 cm, soweit erforderlich, zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- 14.3 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einem Asphaltbelag zu befestigen.
- 14.4 Zufahrten und Hauszugänge auf privatem Grund sind mit durchlässigem Belag (z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen bzw. Rasengittersteinen) zu versehen.

15. Ver- und Entsorgung

- 15.1 Müllbehälter sollten in die Einfriedung eingebaut oder in Zusammenhang mit dem Haupt- oder Nebengebäude errichtet werden.
- 15.2 Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen sind im öffentlichen bzw. im öffentlich-rechtlich gesicherten Raum unterzubringen.
- 15.3 Niederspannungsfreileitungen sind im Planungsbereich nicht zulässig, die Stromversorgung erfolgt durch Erdkabel.
- 15.4 Je Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig. Soweit ein Anschluß an eine Gemeinschaftsanlage oder an das Breitbandkabelnetz der Telekom möglich ist, sind Außenantennen auf Gebäuden nicht zulässig.

16. Regelbeispiele

Der Regelschnitt erläutert die Festsetzungen.

17. Werbeanlagen

- 17.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und an straßenseitigen Einfriedungen oder Außenwänden (beschränkt auf das Erdgeschoß) zulässig, maximale Größe der Ansichtsfläche je Anwesen 0,25 m², Leuchtreklamen sind nicht zulässig.
- 17.2 Die Aufstellung von Automaten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist genehmigungspflichtig.

18. Aufhebung früherer Festsetzungen

- 18.1 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle früheren Bebauungspläne.
- 18.2 Ordnungswidrig handelt, wer den Bestimmungen dieser Festsetzung durch Text und Plan zuwiderhandelt.

BEGRÜNDUNG des BEBAUUNGSPLANES

1. Anlaß der Planaufstellung

Die Gemeinde Schirmitz will mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die städtebauliche Situation auf dem zentralgelegenen, teilweise landwirtschaftlich genutzten Gebiet sinnvoll in das landschaftliche und städtebauliche Erscheinungsbild des gesamten Gemeindegebietes einordnen.

Der private Grundstückseigentümer des gesamten Baugebietes stellt das Grundstück einem privaten Investor zur Verfügung, der nach dem momentanen Planungstand

18 Mietwohnungen errichtet, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues (3. Förderweg - Sonderprogramm)

gefördert werden. Die erforderlichen Anträge werden z. Zt. erstellt und parallel zum Genehmigungsverfahren des Bebauungsplanes eingereicht.

Die Mittel für den sozialen Wohnungsbau wurden bereits durch die Regierung der Oberpfalz in Aussicht gestellt.

Im Parallelverfahren soll nun der Flächennutzungsplan geändert werden und gleichzeitig dieser Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. Planungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Schirmitz als wichtigstes Ziel die Schaffung eines neuen Wohngebietes mit kostengünstigen Wohnungen, die z.T. im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues gefördert und erstellt werden können. In der Gemeinde Schirmitz besteht eine rege Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser.

Das Gelände hat eine Größe von ca. 10.000 m².

3. Örtliche Situation

Das Baugelände ist leicht nach Süd-Westen hängend und landwirtschaftlich genutzt. Der Gehölzbestand am Südrand des Baugebietes entlang des Feldweges Fl. Nr. 510 wird weitestgehend erhalten bzw. durch Neupflanzung ersetzt. Die derzeit vorhandenen Grundstücksgrenzen stellen für die städtebaulichen Planung keine Grenzen dar. Altlasten sind auf diesem bisher landwirtschaftlich genutzten Gelände nicht bekannt.

Die umliegende Bebauung besteht fast ausschließlich aus ein- und zweigeschossigen freistehenden Häusern mit ausgebautem Dachgeschoß.

4. Art des Baugebietes und Bauweise

Unter Einbeziehung des neuen Baugebietes in die vorhandenen Siedlungsteile wird ein städtebauliches Gesamtkonzept angestrebt, das nach seinem Abschluß dem dörflichen Charakter des Gesamtgebietes entspricht. Die Höhenentwicklung ist maßvoll und staffelt sich in der Bebauung von II + D (Verbindung zur bestehenden Bebauung) auf I + D (Übergang zur freien Landschaft). Für die Dachform ist das ortstypische Satteldach in roter Eindeckung mit Pfannen vorgesehen.

5. Erschließungsmaßnahmen

Durch die Ver- und Entsorgungsleitungen in der westlich gelegenen Ortsstraße "Heckenweg" kann das Baugebiet problemlos und kostengünstig an das bestehende Ortsnetz (Kanal, Wasser und Strom) angeschlossen werden.

Zur Erschließung der Felder wird der bestehende Feldweg teilweise ausgebaut und steht auch weiterhin zur Verfügung.

Geschätzter Erschließungsaufwand für das Festsetzungsgebiet:

Straßenbau ohne Grund:	2.025 m ²	*	150,--	=	303.750,--	DM
Kanal:	290 lfm	*	550,--	=	159.500,--	DM
Wasser:	290 lfm	*	125,--	=	36.250,--	DM
Straßenbeleuchtung:	12 Stk	*	2.500,--	=	30.000,--	DM

Geschätzter Gesamtaufwand:					ca. 529.500,--	DM
					=====	

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Heckenweg"	05.02.1993
Bürgerbeteiligung	26.04. - 10.05.1993
Fachstellenbeteiligung	22.04. - 10.05.1993
Billigungs- und Auslegungsbeschluß	02.07.1993
Ortsübliche Bekanntmachung	07.07.1993
Öffentliche Auslegung	16.07. - 16.08.1993
Satzungsbeschluß	27.08.1993

Der Bebauungsplan wurde beim Landratsamt Neustadt a.d. WN angezeigt.
Rechtsverstöße wurden nicht geltend gemacht. (§ 11 BauGB)

Tag der Bekanntmachung

03.12.93

.....

Aufgestellt am 12.03.1993 / Geändert am 30.06.1993 und 25.08.1993
PlanungsStudio Hartinger GmbH
09456 Cunersdorf, August-Bebel-Straße 39
Telefon/Fax 03733/66259 oder 09604/573

Bekanntmachung

über die Genehmigung und Auslegung — eines Bebauungsplanes — ¹⁾

~~der Änderung eines Bebauungsplanes ¹⁾~~

Der ~~Stadt Markt~~ Gemeinderat Schirmitz

hat am 27.08.93 für das Gebiet.

Heckenweg

einen Bebauungsplan ~~— die Änderung des Bebauungsplanes ¹⁾ —~~ als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan ~~— Dieser Änderung des Bebauungsplanes ¹⁾ —~~ ist von der Regierung von ~~der ¹⁾~~

vom Landratsamt ~~.....~~ mit Schreiben vom ~~.....~~ Nr. ~~.....~~

genehmigt worden ~~.....~~ ¹⁾ gilt gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB als genehmigt ¹⁾

ist von der Regierung von ~~der ¹⁾~~ ~~.....~~

vom Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab mit Schreiben vom 29.11.93 Nr. 40-610

gemäß § 11 Abs. 3 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet worden ~~.....~~ ¹⁾ gilt gemäß § 11 Abs. 3 BauGB als ~~rechtsaufsichtlich unbedenklich ¹⁾~~

Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung ~~im Rathaus~~ — in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft ~~.....~~ Schirmitz, Hauptstr. 12, 92718 Schirmitz

Zimmer Nr. 20 während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus, und kann dort eingesehen werden.

Gemäß § 12 des Baugesetzbuches tritt ~~— der Bebauungsplan — die Änderung des Bebauungsplanes ¹⁾ —~~ mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung des in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, oder im Falle von Abwägungsmängeln nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 des Baugesetzbuches über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Auf die nebenstehenden Genehmigungsaufgaben und Hinweise bzw. Rügen und Hinweise aus dem rechtsaufsichtlichen Bescheid wird verwiesen.

Ortsüblich bekanntgemacht durch	
Anschlag an der Amtstafel	
(z. B. Amtsblatt, Anschlag an der Amtstafel)	
am ¹⁾	03.12. 93
Abgenommen am	19. 93
Schirmitz	??
.....
(Unterschrift

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

