

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) erläßt die Gemeinde Schirmitz die Satzung über den Bebauungsplan "Asterweg".

Mit Schreiben vom 08.02.1993, Az. 40-610 erklärte das 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.

S a t z u n g

über den Bebauungsplan "Asterweg"

§ 1

Der Bebauungsplan für das Baugebiet "Asterweg" vom 07.09.1992, gefertigt von der Ortsplanungsstelle der Regierung der Oberpfalz, wird hiermit aufgestellt. Der Bebauungsplan, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

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

Schirmitz, den 16.02.1993

.....
Bock, 1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde am 16.02.1993 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Schirmitz zur Einsichtnahme niedergelegt.
Hierauf wurde durch Anschlag an allen Gemeindetafeln hingewiesen.
Die Anschläge wurden am 17.02.1993 angeheftet und am 05.03.1993 wieder entfernt.

Schirmitz, den 05.03.1993

G E M E I N D E S C H I R M I T Z
Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab

BEBAUUNGSPLAN "A s t e r n w e g"

A.1. Festsetzungen durch Text

- 1 **Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen**
Die Planzeichnung vom 7. 9. 1992 ist Bestandteil dieser
Satzung.
- 2 **Geltungsbereich**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in
der Planzeichnung vom 7. 9. 1992 dargestellt.
- 3 **Art der baulichen und sonstigen Nutzung**
Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
festgesetzt.
- 4 **Maß der baulichen Nutzung**
Soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere
Nutzung ergibt, gelten als Obergrenze eine GRZ von 0,4 und
eine GFZ von 0,8. Je Grundstück sind maximal zwei abgeschlossene
Wohneinheiten zulässig.
- 5 **Bauweise**
Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung 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 oder Nebenanlagen nicht zulässig.
 - 6.3. Ausnahmsweise zulässig sind
Gewächshäuser oder Gartengerätehäuser mit einer Grundfläche
bis zu 6 m² und Pergolen mit einer Grundfläche bis 10 m²
bei einer Firsthöhe bis zu 2,75 m.

7 Baulinien, Baugrenzen

Die straßenseitigen Baulinien sind bindend.
Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Wintergärten, Erker etc.) um maximal 2 m überschritten werden.

8 Dächer

- 8.1. Die Dachneigung wird für alle Gebäude mit $38 - 45^\circ$ festgesetzt.
- 8.2. An den Traufseiten ist ein Dachüberstand (inkl. Rinne) von max. 50 cm, an den Giebelseiten (Ortgang) von maximal 30 cm zulässig.
Bei Doppelhäusern und Doppelgaragen sind zur angebauten Grundstücksfläche hin keine Dachüberstände zulässig. Bei Grenzgaragen können zum öffentlichen Bereich hin knappe Dachüberstände zugelassen werden.
- 8.3. Bei allen Gebäuden sind Satteldächer oder Krüppelwalmdächer, auf angebauten Nebengebäuden und Garagen auch Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig.
- 8.4. Dachräume der Hauptgebäude können entweder über Dachgauben (auch Zwerchgiebel) oder über liegende Dachflächenfenster belichtet werden. Gauben oder Dachflächenfenster sollen im mittleren Drittel der Dachfläche liegen. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Ansichtsfläche der Dachgauben ist je Gaube auf max. $1,5 \text{ m}^2$ festgesetzt. Mindestens ein Fenster je WE im Dachgeschoß muß für Hubrettungsfahrzeuge erreichbar sein.

9 Garagen und Stellplätze

- 9.1. Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind in Dachform und Material einheitlich zu gestalten. Die Traufhöhe soll 2,75 m über Oberkante Gelände im Mittel nicht überschreiten.
- 9.2. An Stelle der Garagen sind auch Carports als offene und bewachsene Pergolen möglich.
- 9.3. Pro Wohneinheit ist eine Garage und ein privater Stellplatz vorzusehen, für Einliegerwohnungen mindestens ein privater Stellplatz. Bei mindestens 5 m Stauraum vor der Garage kann dieser als Stellplatz genutzt werden.

10 Wandhöhe, Höhenlage, Kniestock (vergl. Regelschnitt)

- 10.1 Wandhöhe der Hauptgebäude über dem gewachsenen Gelände
Die Wandhöhe darf maximal 4,20 m betragen.
Im hängigen Bereich gilt dies für die Bergseite, die Wandhöhe an der Talseite ergibt sich dann dem natürlichen Geländeverlauf entsprechend.
- 10.2 Höhenlage, Gebäudesockel
Der Erdgeschoßfußboden liegt maximal 30 cm über der natürlichen oder festgelegten Geländehöhe. Gebäudesockel und Wand sind in einer Farbe zu halten.
- 10.3 Kniestock
Der Kniestock des Hauptgebäudes darf max. 75 cm hoch sein.

11 Äußere Gestaltung der Gebäude und Materialien

10.1. Dachdeckung

Für die Dacheindeckung sind rotbraune Dachsteine, Pfannen oder Biberschwänze zu verwenden. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig, oder Blecheindeckung.

11.2. Sonnenkollektoren

Falls Sonnenkollektoren in die Dachflächen eingebaut werden, soll bei Nebengebäuden die Dachhälfte jeweils vollflächig mit Kollektorelementen gedeckt werden, bei Hauptgebäuden können Kollektoren in einer durchlaufenden Reihe unmittelbar oberhalb der Traufe oder unmittelbar am First flächenbündig mit der Dachhaut angeordnet werden.

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 ist jeweils in der Planzeichnung zwingend festgesetzt. Der First verläuft mittig über der Längsrichtung.

11.6. Baukörperproportionen

Das Seitenverhältnis von Traufseite zu Giebelseite der Hauptgebäude sollte zwischen 3 : 2 und 5 : 4 liegen.

12 Einfriedungen

12.1. Für Einfriedungen an Straßen oder Wegen sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1,20 m Höhe zulässig

12.2. Die Lage der straßenseitigen Einzäunung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Garagenzufahrten oder auch Vorgärten dürfen (der Zeichnung entsprechend) nicht eingezäunt werden. Nur bei den Parzellen 1-8, 10, 18 können die Grundstückszufahrten mit Holztoren abgeschlossen werden.

12.3. Zaunsockel sind unzulässig. Zäune müssen vor den Pfosten durchgehend angebracht sein.

12.4. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind auch Maschendrahtzäune von max. 1,20 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden sollten.

12.5. Sichtschutzmauern (max. 2,20 m hoch) aus Holz oder verputztem Mauerwerk können als Verbindung zwischen Haus und Garage zugelassen werden.

13 Behälter für Abfallbeseitigung.

Müllbehälter sollten in die Einfriedung eingebaut oder in Zusammenhang mit Haupt- oder Nebengebäuden errichtet werden.

14 Grünordnung

Auf den Privatgrundstücken und öffentlichen Flächen sollen heimische Strauch- und Gehölzarten, d.h. die Arten der potentiell natürlichen Vegetation des Landschaftsraumes gepflanzt werden (vgl. hierzu Pflanzliste).

Mauern und geschlossene Wände sollen mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden.

Die Planzeichnung enthält Pflanzgebote und Pflanzvorschläge für Großbäume, Kleinbäume und Sträucher und Gehölze.

Giftige Gehölze und Gewächse sollen nicht gepflanzt werden.

15 Wege und Straßen

Für den Bau der Anliegerstraßen und Fußwege gilt der Regelquerschnitt wie in der Zeichnung dargestellt.

16 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Der natürliche Geländeverlauf darf nicht durch Abgrabungen oder Aufschüttungen verändert werden. Kellergeschosse der Gebäude dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden.

17 Regelbeispiel

Der Regelschnitt erläutert die Festsetzungen.

18 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an straßenseitigen Einfriedungen oder Außenwänden (beschränkt auf das Erdgeschoß) zulässig, maximale Größe der Ansichtsfläche je Anwesen $0,25 \text{ m}^2$, Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Hinweise:

1. Pflanzliste:

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

Baume: Berg und Spitzahorn
Linde
Eiche
Vogelbeere
hochstämmige Obstbäume
Weißbirke
Hainbuche

Sträucher: Hasel
Holunder
Hundsrose
Schlehe
Weißdorn
Salweide

Besonders empfohlen werden

Pflanzungen an Hauswänden, Böschungen und Mauern;

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

2. Bodenversiegelung:

Um Bodenversiegelung und Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, sollten Garagenzufahrten, Terrassen etc. eine wasserdurchlässige Befestigung erhalten, z.B. wassergebundene Decke oder Pflaster mit Rasenfugen. Dies ist besonders dort wichtig, wo zwischen den Zufahrten ein Baum oder Sträucher gepflanzt werden.

3. Gebäudegestaltung:

Baukörperproportionen, Materialien, Baudetails und Farbgebung sollen sich am traditionellen oberpfälzer Bänderhaus orientieren. Typisch sind einfache kubische Baukörper, naturbelassenes oder hell lasiertes Holz, senkrechte Deckleistenschalung für Anbauten oder Wetterseite, Holzfenster eventuell mit Fenstersprossen und Holzfensterläden, Holztüren, knappe Dachanschlußdetails ohne Dachüberstände an Traufe und Ortgang; keine grellen Farben.

4. 20 kV-Stromleitung

Baumpflanzungen müssen von der Kabeltrasse einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten. Grünordnerische Maßnahmen sind unter Beachtung des Erdkabels durchzuführen.

5. Regenwasser

Um den Trinkwasserverbrauch zu reduzieren, soll Regenwasser auf den Grundstücken gesammelt (Zisterne) und z.B. für die Toilettenspülungen oder zum Gießen verwendet werden.

Begründung zum Bebauungsplan

Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Die Gemeinde Schirmitz hat einen gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1970, der 1985 und 1991 geändert wurde.

Schirmitz wurde in den letzten Jahren immer mehr zum Wohnvorort für die Stadt Weiden, (Mögliches Oberzentrum).

Die Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser ist unvermindert groß.

Durch eine weitere Flächennutzungsplanänderung mit gleichzeitiger Aufstellung eines Bebauungsplanes soll - in Anschluß an das Baugebiet Sandstraße - eine etwa 1,4 ha große bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche für Wohnbebauung nutzbar gemacht werden.

Das Gelände fällt nach Norden und nach Osten zu der Weiherkette leicht ab.

Verkehrerschließung

Die Erschließung - kann in Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes Sandstraße erstellt werden.

Die Zufahrt zum Baugebiet soll im wesentlichen über eine Verlängerung des bestehenden Aternweges erfolgen.

Die Blumenstraße kann nach Süden hin für eine spätere Erschließung des südlich angrenzenden Bereiches verlängert werden.

Über einen Fußweg-gegebenenfalls befahrbar wird der Wendeplatz am Ende des Aternweges mit dem Baugebiet Sandstraße verknüpft.

Vor- 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 die Weiherkette dem Vorfluter zugeleitet.

Die Leitungen werden unter der Straße und dem Fußweg geführt.

Infrastruktureinrichtungen

Die bestehenden Einrichtungen der Gemeinde werden für den erwarteten Einwohnerzuwachs ausreichen.

Größe und Einwohnerdichte

Gesamtfläche	:	ca. 1,4 ha
Anzahl der Wohnhäuser	:	17 Wohnhäuser mit je ein bis zwei Wohneinheiten, z. T. Doppelhäuser
Anzahl der Einwohner	:	vermutlich 50 - 70 Einwohner
Größe der Parzellen	:	zwischen ca. 310 und 1500 m ²

Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Ein Teil der Fläche wird von der Gemeinde erworben und parzellenweise an Bauwerber abgegeben, ein anderer Teil wird vom Grundstücksbesitzer bebaut oder verkauft.

Bekanntmachung

Der Gemeinderat Schirmitz hat für das Baugebiet "Asterweg" den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Mit Schreiben vom 08.02.1993, Az. 40-610 erklärte das Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab gem. § 11 Abs. 3 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.

Die Satzung und der Bebauungsplan samt Begründung liegen ab Veröffentlichung der Bekanntmachung in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Schirmitz, Hauptstraße 12, 8481 Schirmitz, öffentlich zur Einsichtnahme auf.
Die Satzung und der Bebauungsplan treten mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 12 BauGB).

"Gemäß § 214 BauGB und § 215 BauGB sind unbeachtlich

1. Eine Verletzung bestimmter Verfahrens- und Formvorschriften sowie
2. Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, wenn sie nicht in den Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von sieben 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.

Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Beschlußfassung, die Genehmigung, die Durchführung des Anzeigeverfahrens oder das Inkraftsetzen verletzt wurden oder wenn der mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist.

Auf die Vorschriften in § 39 bis § 44 BauGB über das Entstehen, die zeitlich befristete Geltendmachung und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wegen etwaiger Wertverluste in Folge der Änderung der gegenwärtig zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung wird hingewiesen (§ 44 Abs. 5 BauGB)."

Schirmitz, den 16.02.1993

Aushang vom 17.02.1993 bis 04.03.1993

Für die Richtigkeit:
Schirmitz, 05.03.1993