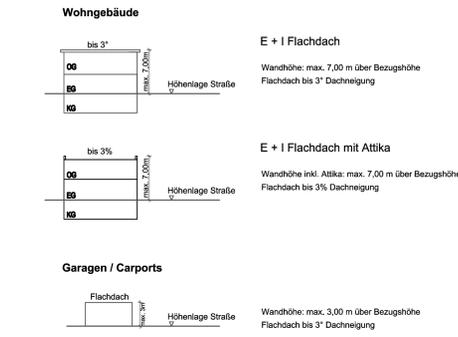


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl GRZ: 0,4
 - GFZ 0,8 Geschossflächenzahl GFZ: 0,8
 - E + I Zahl der Vollgeschosse

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze i. S. v. § 23 (3) BauNVO für bauliche Anlagen
 - offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig

Zulässige Gebäudeformen
Bezugshöhe zur Wandhöhe: Straßenniveau bei der Mitte der Wohngebäude bzw. in der Mitte des Einfahrtbereichs der Garagen

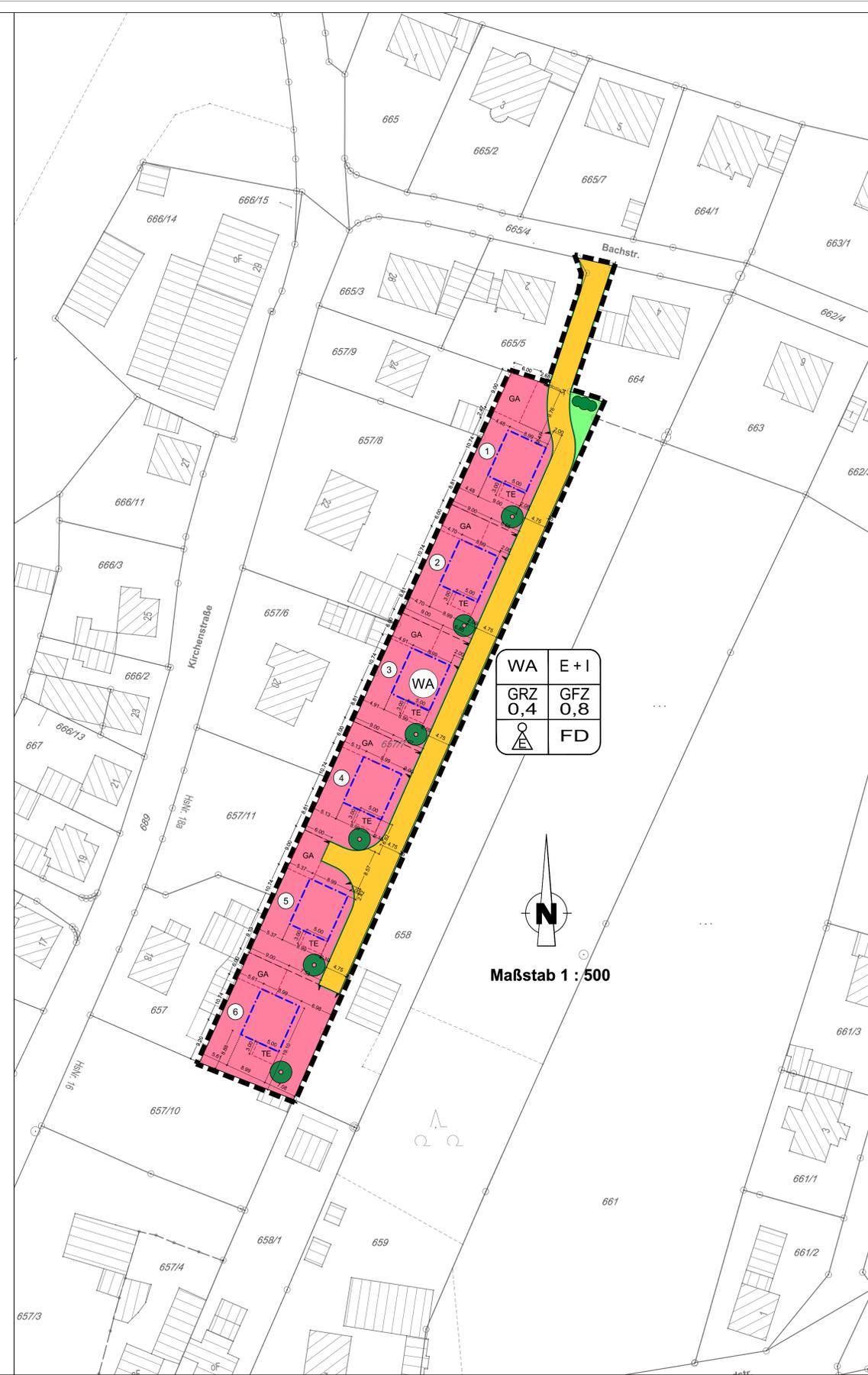


- 6. Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Einfahrtbereich

- 9. Grünflächen**
 - Öffentliche Grünflächen ohne Zweckbestimmung

- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Anpflanzungen von Bäumen ohne Standortbindung
 - Anpflanzungen von Sträuchern

- 15. Sonstige Planzeichen**
 - GA Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garage und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Garagen
 - TE Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garage und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Terrasse
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Nutzungsschablone
 - Feld 1: Art der baulichen Nutzung
 - Feld 2: Zahl der Vollgeschosse
 - Feld 3: Grundflächenzahl
 - Feld 4: Geschossflächenzahl
 - Feld 5: Bauweise
 - Feld 6: Dachform
 - Bestehende Flurgrenze mit Flurnummer
 - Vorgeschlagene Flurgrenze
 - Nummer der Parzelle



SATZUNG

über den Bebauungsplan „Bachstraße I“

Die Gemeinde Schirmitz im Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab erlässt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) die Satzung über den Bebauungsplan „Bachstraße I“. Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schirmitz entwickelt. Der Bebauungsplan wurde am 29.04.2019 gem. § 10 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat Schirmitz als Satzung beschlossen.

§ 1
Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Bachstraße I“ vom 29.04.2019, gefertigt vom Landschaftsarchitekt Stefan Weidenhammer, Regierungsstraße 1, 92224 Amberg, wird hiermit aufgestellt. Der Bebauungsplan „Bachstraße I“, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bauvorschriften ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
Schirmitz,
Lenk
1. Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß BauGB und BauNVO)**
 - § 1 Geltungsbereich Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
 - (1) Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Schirmitz: Flur-Nr. 657/7 und 665/5 (Teilfläche).
 - (2) Die planzeichnerische Darstellung ist Bestandteil dieser Satzung.
 - § 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)**
 - (1) Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
 - (2) In den Wohngebäuden ist jeweils nur eine Wohneinheit zulässig.

- § 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - (1) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse.
 - (2) Die GRZ beträgt 0,4.
 - (3) Die GFZ beträgt 0,8.
 - (4) Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse. Dachterrassen sind nicht zulässig.
 - (5) Die maximale Wandhöhe der in der Planzeichnung dargestellten Gebäudetypen darf nicht überschritten werden. Die Bezugshöhe bezüglich der Wandhöhe ist das Straßenniveau bei der Mitte des Wohngebäudes.
- § 4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - (1) Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser als Einfamilienhäuser.
- § 5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - (1) In dem Baugebiet ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen für Wohngebäude, Garagen und Terrassen zeichnerisch festgesetzt.
 - (2) Außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen sind keine baulichen Anlagen oder Nebenanlagen zulässig. Auch untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.
 - (3) Terrassenüberdachungen sind innerhalb der Baugrenzen für Nebenanlagen zulässig. Wintergärten sind hier nicht zulässig.
- § 6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - (1) Die verkehrsmäßige Erschließung des Wohngebietes erfolgt von Norden von der Bachstraße her durch eine öffentliche Straße im Eigentum der Gemeinde Schirmitz.
 - (2) Die Zufahrtbereiche zu den Parzellen sind in der Planzeichnung festgesetzt.
- § 7 Unterirdische Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
 - (1) Telefon- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. In den Verkehrsflächen wird ausreichender Raum für die Verlegung aller Infrastruktursparten zur Verfügung gestellt.
- § 8 Entwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 - (1) Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Oberflächenwasser und Schmutzwasser werden jeweils den in der Bachstraße verlaufenden Kanälen zugeführt.
 - (2) Das aus den angrenzenden Grundstücken Flur-Nr. 658, 659 und 661 Gemarkung Schirmitz anfallende Oberflächenwasser wird entlang der Straße gesammelt und über eine eigene Leitung dem vorrhechten Bachlauf in der Bachstraße zugeführt.
 - (3) Ein Stauraum für die Regenwasserückhaltung ist im Norden der Erschließungsstraße zulässig.
- § 9 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - (1) Die Bepflanzung der Gärten und Vorgärten soll möglichst landschaftsgerecht mit regionaltypischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern erfolgen. Die Pflanzung von nicht heimischen Koniferen (z.B. Thuja und Scheinzypressen) sowie von Formen mit Säulen-, Pyramiden-, Hänge- und Drehwuchs sowie Buntlaubigkeit soll unterbleiben.
 - (2) Auf den Bauparzellen ist mindestens je ein standortgerechter, heimischer Baum als Hochstamm zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind abhängig von der Bebauung und den Bedürfnissen der Bäume auszuwählen.
 - (3) Je angefangene 100 m² Grundstücksfläche sind mindestens drei Sträucher zu pflanzen.
 - (4) Beim Ausfall von neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- § 10 Fassadengestaltung**
 - (1) Fassaden und Fassadenverkleidungen sind in verputztem Mauerwerk, weiß, pastell- oder erdfarben, oder in Holz auszuführen. Fensterbänder sind mit Elementen aus Holzlaten oder Faserzementplatten zu gliedern. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff oder Metall sind unzulässig.
- § 11 Dächer**
 - (1) Dachformen und Dachneigungen: Zulässig sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von 0-3°. Zulässig sind auch extensiv begrünnte Dächer.
 - (2) Zulässig sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen bis zu einer Neigung von 30°.
- § 12 Garagen und Nebenanlagen**
 - (1) Der Abstand zwischen Straße und Garage bzw. Carport muss als Stauraum mit mindestens 5,50 m Tiefe ausgebildet werden und darf nicht eingezäunt werden.
 - (2) Zulässig sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von 0-3°. Garagen bzw. Carports können auch als extensiv begrüntes Flachdach ausgeführt werden.
 - (3) Die maximale Wandhöhe der Garagen bzw. Carports beträgt 3,0 m über der jeweiligen Bezugshöhe. Die Bezugshöhe bezüglich der Wandhöhe ist das Straßenniveau in der Mitte des Einfahrtbereichs der Garage. Die Wandhöhe wird definiert von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit Außenkante der Außenwand.
 - (4) Die Garagen bzw. Carports sind in ihrer Gestaltung an das Wohngebäude anzupassen. § 11 gilt sinngemäß.
 - (5) Die übrigen Regelungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schirmitz, Stand 28.02.2017, finden Anwendung.
- § 13 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern**
 - (1) An den östlichen Grundstücksgrenzen der Bauparzellen ist das Gelände höhenmäßig an die angrenzende Verkehrsfläche anzupassen. An den westlichen Grundstücksgrenzen der Bauparzellen darf das natürliche Gelände nicht verändert werden. Stützmauern sind hier nicht zulässig.
- § 14 Einfriedungen**
 - (2) Zulässig sind ausschließlich Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m über Straßenniveau. Mauern oder Zäune mit Sockeln sind unzulässig.
- § 15 Werbeanlagen**
 - (1) Werbeanlagen sind bis maximal 1,0 m² Größe und nur am Ort der Leistung an Einfriedungen und an Fassaden in Erdgeschosshöhe zulässig.

III. Hinweise

- (1) Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 9 DSchG und müssen unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, bekannt gemacht werden. Sollten dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans neue Funde bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger weitergeleitet. Für diesen Fall ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß Art. 76 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen anzuhören.
- (2) Klimaschutz
Die Nutzung von regenerativen Energien ist anzustreben.
- (3) Brandschutz
Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften wird hingewiesen. Bei der Erschließungsstraße handelt es sich um eine amtliche Feuerwehrzufahrt.
- (4) Oberbodenschutz
Bei baulichen oder sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in geeigneten Mieten zu lagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten.
- (5) Artenschutz
Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen zu beachten.
- (6) Immissionsschutz
Die Bauparzellen des Wohngebietes grenzen an landwirtschaftliche Flächen an. Es ist daher mit Immissionen von Lärm, Staub und Geruch zu rechnen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung üblich und unvermeidlich sind.
- (7) Bodenschutz
Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Sollen bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Die Aushubarbeiten sind zu unterbrechen und ggf. bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern, bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind.

IV. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichnungsverordnung (PlanV)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Regionalplan Region Oberpfalz-Nord
- Stellplatzsatzung der Gemeinde Schirmitz (Fassung vom 28.02.2017).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Schirmitz hat in der Sitzung vom 09.04.2018 den Bebauungsplan „Bachstraße I“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Schirmitz hat in der Sitzung vom 25.06.2018 den Entwurf des Bebauungsplans „Bachstraße I“ in der Fassung vom 25.06.2018 gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 29.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentlichkeitsbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan „Bachstraße I“ in der Fassung vom 25.06.2018 hat in der Zeit vom 09.07.2018 bis 13.08.2018 stattgefunden.

Behördenbeteiligung
Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.07.2018 bis 13.08.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplan in der Fassung vom 25.06.2018 gegeben. Die Anregungen wurden am 17.12.2018 / 04.02.2019 beschlussmäßig behandelt.

Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Schirmitz hat in der Sitzung vom 04.02.2019 den Entwurf des Bebauungsplans „Bachstraße I“ in der Fassung vom 04.02.2019 gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Der erneute Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 18.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung
Die erneute Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan „Bachstraße I“ in der Fassung vom 04.02.2019 hat in der Zeit vom 26.02.2019 bis 01.04.2019 stattgefunden.

Erneute Behördenbeteiligung
Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 26.02.2019 bis 01.04.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.02.2019 gegeben. Die Anregungen wurden am 29.04.2019 beschlussmäßig behandelt.

Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Schirmitz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.04.2019 den Bebauungsplan „Bachstraße I“ als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten
Der Beschluss des Entwurfs des Bebauungsplans „Bachstraße I“ als Satzung durch den Gemeinderat wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt die Aufstellung des Bebauungsplans rechtsverbindlich in Kraft. Die Aufstellung des Bebauungsplans i.d.F. vom 29.04.2019 wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in den Diensträumen der Gemeinde Schirmitz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemeinde Schirmitz, den
Lenk
1. Bürgermeister

Bebauungsplan "Bachstraße I"

Gemeinde Schirmitz
Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab
Regierungsbezirk Oberpfalz

Auszug Flächennutzungsplan
Gemeinde Schirmitz

Maßstab
1 : 5.000

Planfertiger:
Stefan Weidenhammer
Landschaftsarchitekt
Regierungsstraße 1
92224 Amberg

Stand:
29.04.2019

Unterschrift