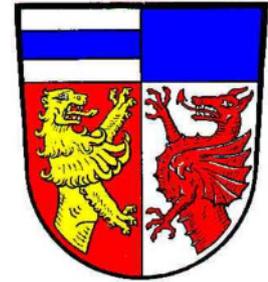


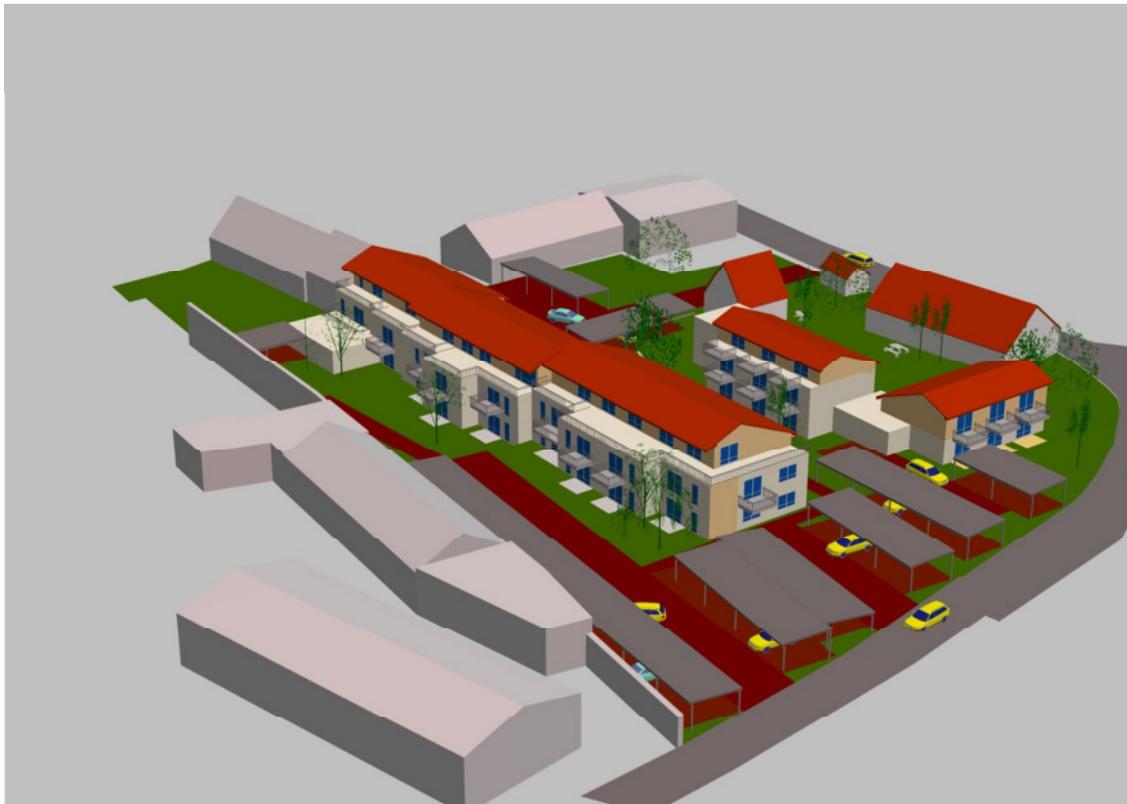
GEMEINDE SCHIRMITZ

LANDKREIS NEUSTADT a. d. WALDNAAB



BEBAUUNGSPLAN „BAUERNGASSE“

Gemeinde Schirmitz
1. Bürgermeister Ernst Lenk
Hauptstraße 12
92718 Schirmitz



Visualisierung einer möglichen Bebauungsform

Stand: 04.12.2017

Planung:

Christian Hartinger - Architekt Dipl.-Ing. (FH)
Mitglied der AK Sachsen, AL-Nr. 2667-94-1-a
04416 Markkleeberg, Brunnenweg 10
Mobil +49 151 27510911
Telefon +49 341 33760422
Telefax +49 341 33760423
Email christian.hartinger@architekt-hartinger.de

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 Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) 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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) 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 Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) die Satzung für den Bebauungsplan „**Bauerngasse**“.

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

Der Bebauungsplan wurde am 04.12.2017 gem. § 10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen.

SATZUNG

über den Bebauungsplan „Bauerngasse“

§ 1

Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Bauerngasse“ in der Fassung vom 25.07.2017, überarbeitet am 31.07.2017 und am 04.12.2017, gefertigt vom Architekturbüro Christian Hartinger, Markkleeberg, wird hiermit aufgestellt. Der Bebauungsplan „Bauerngasse“ bestehend aus Festsetzungen durch Zeichnung, Planzeichen, Text, Lageplan, Regelbeispielen, Legende, Begründung und Immissionsschutz-technisches Gutachten ist Bestandteil dieser Satzung.

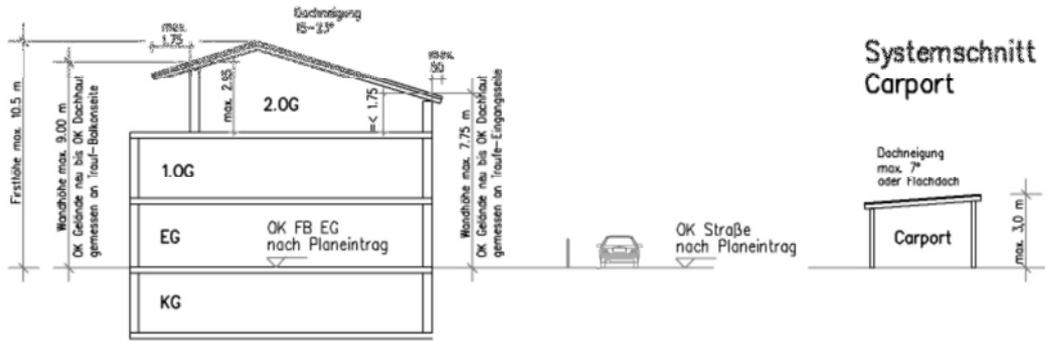
§ 2

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

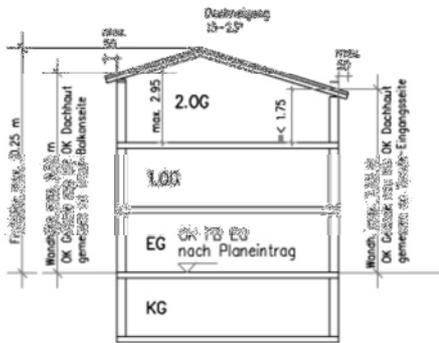
Schirmitz, den

(S)

.....
Lenk
1. Bürgermeister

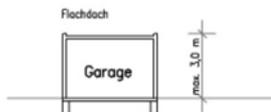


Systemschnitt Parzelle/Gebäude 1-3



Systemschnitt Parzelle/Gebäude 5

Systemschnitt Parzelle/Gebäude 5a



Systemschnitt Garage

Planungsstand: 04.12.2017

Festsetzung durch Planzeichen

Stand: 04.12.2017

Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V. mit BauNVO und PlanZVO 1990

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl GRZ - § 19 BauNVO

1,2

Geschoßflächenzahl GFZ - § 20 BauNVO

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze - § 23(3) BauNVO



Baulinie - § 23(2) BauNVO

O

offene Bauweise - § 22(2) BauNVO

Q

abweichende Bauweise - § 22(4) BauNVO

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Einfahrt

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs - § 9(7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen - § 16(5) BauNVO



Nutzungsschablone



bestehende Grenzen

FL-Nr. 19

vorhandene Flurstücknummer



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Form des Baukörpers



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen/Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 21a BauNVO)

St

Stellplätze

Carp.

Carport

Ga

Garagen

5

Nummer des Gebäudes/Parzelle



Vorschlag Baumpflanzung



Einzeldenkmal



vorhandene Bebauung



abzubrechendes Gebäude



Höhenlage OK Fußboden EG in Bezug auf OK angrenzende Straße Baumgasse / Heckemweg



Vorschlag für Stellplatz



Vorschlag für Gebäudezugang Zufahrt für Rettungsgerät



öffentlich zugänglicher Fußweg, Breite 2 m



Übergabepunkt Müllbehälter an Entsorgungsunternehmen



Auflagen aus Immissionsschutz-Gutachten erforderliche Sichtschutzverglasung



erforderliche zu schließende Seiten bei Garagen und Carports

Festsetzung durch Text

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 06.02.2017 dargestellt und umfasst die Grundstücke
Fl.-Nr. 19, 26/2, 25 Teilfläche, jeweils Gemarkung Schirmitz

Abgegrenzt wird das Baugebiet von den Grundstücken

- öffentliche Straße Bauerngasse im Norden
- öffentliche Straße Heckenweg im Osten
- Fl.-Nr. 30, 31 und 32 im Süden
- Fl.-Nr. 29, 25 Teilfläche, 24, 23 und 21 im Westen

2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt

2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschosßflächenzahl (GFZ), die maximale Höhe baulicher Anlagen, und Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, gem. §§ 18, 19, 20 BauNVO, wird in den jeweiligen Nutzungsschablonen im Planteil festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Fläche des Baugrundstücks sind der einzelnen Fläche der Bauparzellen nach § 19 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 21a Abs. 2 BauNVO die Flächenanteile der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze Im Verhältnis Gemeinschaftsfläche zur Anzahl der genutzten Stellplätze zuzurechnen. Auf ein Berechnungsbeispiel in Punkt 5.5 wird verwiesen.

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 18 BauNVO)

Die maximalen Höhen baulicher Anlagen werden über die

- maximale Wandhöhe (WH) und die
- maximale Firsthöhe (FH)

festgesetzt.

Die maximale Höhenlage der Oberkante der Fertig-Fußböden der Gebäude ist in der Plandarstellung durch Bezug auf den Höhenfestpunkt „OK Straße ±0,00 Heckenweg“ an der südöstlichen Ecke des Baugrundstückes mit dem Heckenweg festgelegt.

2.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen um höchstens 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegte Flächen sowie Grundflächen von Garagen, Carports und Nebengebäuden, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist, werden bei der Ermittlung der Überschreitung nur zur Hälfte auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

2.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird in den jeweiligen Nutzungsschablonen im Planteil festgesetzt.

Auf Parzelle 1 bis 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die nord-westliche Wand von Parzelle 1 ist an der Grenze zu Fl.-Nr. 25 zu errichten.

Die süd-östliche Außenwand von Parzelle 1 sowie die nord-westliche Außenwand von Parzelle 2 sind an der gemeinsamen Parzellengrenze als Grenzbebauung zu errichten.

Die süd-östliche Außenwand von Parzelle 2 sowie die nord-westliche Außenwand von Parzelle 3 sind an der gemeinsamen Parzellengrenze als Grenzbebauung zu errichten.

Die süd-östliche Außenwand von Parzelle 3 kann ohne Bezug zur Parzellengrenze errichtet werden.

Auf den Parzellen 5, 5a und 6 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan dargestellt.

Stellplätze und Zufahrten sind zusätzlich innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Erker etc.) entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO überschritten werden. Die maximale Überschreitung wird auf 2,5 m festgesetzt.

2.5 Stellplätze und Garagen mit ihrem Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB; § 12 BauNVO)

Die Zufahrten auf die Baugrundstücke sind im Plan mit einem Hinweis versehen.

Das Ausleiten von Oberflächenwasser auf die öffentliche Verkehrsfläche ist nicht zulässig.

Stellplätze für Menschen mit Behinderung, die nach DIN 18040-2 für Bewohner oder Besucher errichtet werden, können außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zugelassen werden.

2.6 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)

Abgesehen von Einfriedungen und baulichen Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern können außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14, Abs. 1 der BauNVO zugelassen werden. Die Größe ist auf max. 50 m³ auf einer Fläche von max. 15 m² pro Parzelle festgesetzt.

Abweichend können auf Parzelle 8 Nebenanlagen bis max. 100 m³ auf einer Fläche von max. 30 m² errichtet werden.

2.7 Private Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächenversiegelungen von privaten Verkehrsflächen, Flächen für Stellplätze, Gehwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Sie sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

2.8 Öffentlich nutzbare, private Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Vom Heckenweg zur Bauerngasse wird entlang der Parzellen 5, 5a, 6 und 7 ein 2 m breiter öffentlich nutzbarer Fußweg geschaffen, der in Privatbesitz der Eigentümer der jeweiligen Parzellen bleibt. Der Weg wird auch als Erschließungs- und Zugangsweg für die Gebäude 5 und 5a genutzt. Auf der Parzelle 7 wird ein Teilbereich der Zufahrt zu den Stellplätzen für den Fußweg genutzt. Der Fußweg ist im Plan dargestellt.

Der Verlauf der Wegtrasse ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde zu sichern. Die Ausübung darf Dritten überlassen werden, die Unterhaltspflicht bleibt beim Eigentümer. Diese Bedingung ist im städtebaulichen Vertrag festzuhalten

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

3.1 Gebäudehöhe

Die Hauptgebäude werden

- auf den Parzellen 1 bis 3 in der Bauweise E + 1 + STG mit maximal drei Vollgeschossen
- auf der Parzelle 5 in der Bauweise E + 2 mit maximal drei Vollgeschossen
- auf der im Plan als Teil-Parzelle 5a bezeichnet Teilfläche der Parzelle 5 mit maximal zwei Vollgeschossen

errichtet.

Die Gebäude auf Parzelle 6 dürfen in ihrer vorhandenen Gebäudehöhe und Geschoßigkeit nicht verändert werden.

Als Staffelgeschoss wird ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss bezeichnet.

Die Höhenlage ist im Plan durch den Höhenpunkt der Straße „Heckenweg“ und den Angaben der Gebäude zur OK FB EG festgelegt.

Die maximale Wandhöhe sowie die maximale Firsthöhe sind im Plan festgelegt.

3.2 Dächer

Die Dachform wird als

- Satteldach für Hauptgebäude mit Dachneigungen zwischen 15° und 23° und
- Pultdach bis 7° Dachneigung für Carports und Nebengebäude
- Flachdach für Garagen

festgesetzt.

Satteldächer können auch asymmetrisch mit unterschiedlichen Traufhöhen ausgeführt werden.

Die Dacheindeckung hat mit Betondachsteinen oder Dachziegeln in dunklem Farbton (schwarz, anthrazit, braun oder dunkelrot) zu erfolgen.

Dachüberstände an der Traufe sind eingangsseitig bis max. 50 cm, balkon-/terrassenseitig bis max. 1,75 m und am Ortgang bis max. 35 cm zulässig.

An- und Ausbauten, auch in der Form von Dachloggien, Dachterrassen oder Überfahrten für Aufzüge, sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes untergeordnet sind.

Für die Nutzung erneuerbarer Energien sind Aufbauten auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude, auch auf Garagen und Carports zulässig. Bei der Anordnung soll ein Abstand von mind. 50 cm zur jeweiligen Dachkante eingehalten werden.

Eine Abweichung bei der Dachneigung um bis zu 20° bei Satteldächern und bis zu 35° bei Pult- und Flachdächern ist für diese Aufbauten zulässig.

3.3 Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung ist die Verwendung von grellen Farben (z. B. RAL-Farben: 1003, 1026, 2005, 2007, 3001, 3024, 3026, 6038) nicht zulässig. Holzverkleidungen sind zulässig.

Zwischen den Terrassen und Balkonen der Wohnungen können bis zu 2,2 m hohe und 3,0 m tiefe Sichtschutzwände in Holz- oder Stahlkonstruktion angebracht werden. Im Hinblick auf den Immissionschutz sind diese sogar wünschenswert.

3.4 Stellplätze

3.4.1 Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinn des Art. 47 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BayBO bemisst sich nach der Anlage der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze“ (GaStellV) des Bayer. Staatsministeriums des Innern.

Die Anzahl der Besucherstellplätze muss sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung richten.

Abweichend hiervon gelten für Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie sonstige Gebäude mit Wohnungen folgende erhöhte Richtzahlen:

Mehrfamilienhäuser sowie sonstige Gebäude und Wohnungen

Wohnungen mit mehr als 110 m ² Wohnfläche	2,5 Stellplätze
Wohnungen mit mehr als 65 m ² bis 110 m ² Wohnfläche	2,0 Stellplätze
Wohnungen mit mehr als 40 m ² bis 65 m ² Wohnfläche	1,5 Stellplätze
Wohnungen bis zu 40 m ² Wohnfläche	1,0 Stellplätze

Einfamilienhäuser

Einfamilienhäuser bis 140 m ² Wohnfläche	2 Stellplätze
Einfamilienhäuser über 140 m ² Wohnfläche	3 Stellplätze
Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern	1 Stellplatz

3.4.2 Bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze wird grundsätzlich auf den Einstellbedarf für zweispurige Personenkraftwagen abgestellt. Für bauliche Anlagen, die aufgrund ihrer Nutzung regelmäßig von Autobussen, Lastkraftwagen, Liefer- und Betriebsfahrzeugen angefahren werden, können zusätzlich notwendige Stellplätze für diese Fahrzeugarten verlangt werden. Bei Bedarf sind zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für einspurige Kraftfahrzeuge zu schaffen.

3.4.3 Bei Anlagen mit unterschiedlichen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Die Zahlen, die sich für die einzelnen Nutzungen ergeben, sind zusammenzuzählen und bilden den Gesamtbedarf.

3.4.4 Ergibt die Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze Bruchzahlen, werden diese aufgerundet.

3.4.5 Ein notwendiger Stellplatz muss in Senkrechtaufstellung mindestens 5,50 m, in Längsaufstellung mindestens 6,70 m lang sein.

3.4.6 Die Tiefe eines notwendigen Stellplatzes in Schrägaufstellung muss mindestens betragen
 4,85 m, ab einem Aufstellwinkel von 45 Grad
 5,15 m, ab einem Aufstellwinkel von 54 Grad
 5,30 m, ab einem Aufstellwinkel von 63 Grad
 5,35 m, ab einem Aufstellwinkel von 72 Grad
 5,25 m, ab einem Aufstellwinkel von 81 Grad

Die lichte Breite eines Stellplatzes in Senkrecht- oder Schrägaufstellung muss mindestens betragen

2,50 m, wenn keine Längsseite,

2,60 m, wenn eine Längsseite

2,70 m, wenn jede Längsseite

des Stellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist,

3,50 m, wenn der Stellplatz für Behinderte bestimmt ist.

Die lichte Breite eines Stellplatzes in Längsaufstellung muss mindestens 2,00 m betragen.

Die Anfahrbarkeit des jeweiligen Stellplatzes muss nachgewiesen werden.

3.4.7 Die Stellplätze für die nach Art. 48 BayBO barrierefrei zu errichtenden Wohnungen müssen barrierefrei sein.

3.4.8 Notwendige Stellplätze müssen grundsätzlich ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein (keine sog. „gefangenen“ Stellplätze).

3.4.9 Bei Einfamilienhäusern mit drei notwendigen Stellplätzen wird bei Doppelgaragen ein Garagenvorfeld als Stellplatz anerkannt, wenn dieses die nach Punkt 3.4.6 dieser Satzung festgelegte Mindestgröße aufweist. Dies gilt nicht für den Stellplatzbedarf einer Einliegerwohnung.

3.4.10 Garagen, in denen zwei KFZ übereinander zu stehen kommen, werden nur als 1,5 Stellplätze gerechnet.

3.4.11 Bei Mehrfamilienhäusern sind die Stellplätze im Bauantrag entsprechend den Wohnungsgrößen nachzuweisen und zuzuordnen.

3.5 Carports / Garagen

Carports sind in Stahl- oder Holzkonstruktion zulässig. Garagen auch als Fertigteilgaragen.

Die Höhe gemessen von OK Gelände bis OK Attika bzw. OK Dacheindeckung wird auf maximal 3,0 m begrenzt.

Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze zu den Fl.-Nr. 30, 31 und 32 können an die vorhandene Grenzbebauung abweichend zu Art. 6 (9) 1 BayBO auf der gesamten Länge Carports oder Garagen angebaut werden. Abstandsflächen vor diesen Wänden sind nicht erforderlich.

3.6 Geländebearbeitung

Geländebearbeitungen durch Auffüllungen bzw. Abgrabungen sind zur Anpassung des bestehenden Geländes an die geplante Nutzung bis jeweils 50 cm zulässig. Im Bauantrag sind Geländebearbeitungen darzustellen.

3.7 Schmutz- und Regenwasserleitungen auf den Grundstücken

Die Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung sind im Bereich des Bebauungsplanes im Trennsystem auszuführen und an der Grundstücksgrenze zur Bauerngasse bzw. zum Heckenweg hin zusammenzuführen und in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.

3.8 Einleitung von Regen- und Schmutzwasser in das öffentliche Kanalnetz

Das öffentliche Entwässerungskanalnetz in Bauerngasse und Heckenweg wurde durch das Ingenieurbüro Zwick, Weiden geplant.

Für den Mischwasserkanal im Heckenweg und in der Bauerngasse sind beim Ing.-Büro Einleitungsmengen für einzelne Haltungen vorhanden, die als Grundlage für weitere Planungen und

Ausführungen heranzuziehen sind. Mit den Bauanträgen sind Berechnungen zum Gesamtabfluss der Gebäude und Grundstücke einzureichen und die Einleitungsmengen nachzuweisen. Die Einleitung von Regenwasser in das öffentliche Kanalnetz hat gemäß den Berechnungen des Ingenieurbüros Zwick zu erfolgen.

Ergeben sich aus den Berechnungen höhere Abflussmengen, als die in der hydrodynamischen Berechnung ermittelt wurden, sind geeignete Rückhaltungen vorzusehen.

3.9 Einfriedungen

Für die straßenseitige, seitliche und rückwärtige Einfriedung sind Holzzäune z.B. senkrechte Holzlatten oder kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune zulässig. Die Zaunhöhe darf über Straßen- oder Gehwegoberkante höchstens 1,20 m, im Bereich der Kreuzung Bauerngasse/Heckenweg max. 1,0 m betragen

Betonsockel sind nicht zulässig.

Maschendrahtzäune sind in grünen oder grauen Farbtönen zulässig.

Bei Holzzäunen sind bei einer Oberflächenbehandlung Imprägnierungsmittel mit lasierendem Farbzusatz zu verwenden.

Eine Hinterpflanzung der Einfriedung ist zulässig und wünschenswert.

3.10 Grünordnung

Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung heimischer Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, standorttypischer Laubbaum zu pflanzen. Der Standort ist beliebig wählbar.

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbargesetz (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzen zu beachten.

Pflanzliste:

Großbäume bodenständiger Art z.B. Esche, Spitzahorn, Stieleiche und Winterlinde

Kleinbäume bodenständiger Art: z.B. Hainbuche, Birke, Vogelbeere, Feldahorn und Eberesche

Obstbäume als Hoch- und Halbstämme

Sträucher bodenständiger Art: z.B. Hartriegel, Heckenrose, Holunder, Flieder, Kornelkirsche, Vogelkirsche

Die Bepflanzung ist im Eingabeplan im Rahmen eines Außenanlagenplanes darzustellen.

Die Pflanzungen sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Gebäude umzusetzen. Ausnahmen z.B. durch laufende Bauarbeiten auf benachbarten Grundstücken können gewährt werden, sind jedoch rechtzeitig zu beantragen.

Eine Flächenversiegelung ist weitestgehend zu vermeiden. Für private Zufahrten und Stellplätze werden wasserdurchlässige Materialien (z.B. Ökopflaster oder Rasengittersteine) empfohlen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind im Bereich der Kreuzung Bauerngasse/Heckenweg Anpflanzungen oder Einfriedungen nur bis max. 1,0 m Höhe zulässig.

4. Landwirtschaft / Immissionsschutz

Das Baugebiet grenzt als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Süden, Westen und Norden unmittelbar an das vorhandene Dorfgebiet (MD) an. Im Osten grenzt nach dem Heckenweg eine neuere Wohnbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) an.

Aufgrund der exponierten Lage des Baugebietes im Dorfkern von Schirmitz sowie den in unmittelbarer Nachbarschaft angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben mit bestehender und verbleibender Rinderhaltung/Bullenmast (Fl. Nr. 30, 31 und 32) können auf dem Baugrundstück, den Freiflächen und den Wohnungen Beeinträchtigungen durch Geruch, Staub, Lärm usw. auftreten.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen sowie die Anfahrt der am Gemeinderand liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt teilweise über die direkt ans Baugebiet angrenzenden Straßen Bauerngasse und Heckenweg.

Von angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlichen Flächen gehen auch beim fachgerechten Betrieb und der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung Emissionen aus, wie sie von einer landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten sind.

Die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Betriebe hinsichtlich der Geruchsimmissionen auf das Baugebiet werden im Immissionsschutztechnischen Gutachten (Projekt Nr. SMI-3931-01 / 3931-01_E03 vom 20.04.2017 erstellt durch hooock farny ingenieure, Landshut) betrachtet. Die sich daraus ergebenden Erfordernisse werden im Gutachten ausführlich erläutert. Das Gutachten und die damit verbundenen Auflagen werden vollumfänglich Bestandteil dieser Satzung.

Als Ergebnis ergeben sich aus dem Gutachten die nachfolgenden textlichen Festsetzungen

1. Die geplanten Häuser 1 bis 3 sind mit automatischen Be- und Entlüftungsanlagen auszustatten, die an der Nordfassade an Orten geringer Geruchsbelastung die Zuluft ansaugen.
2. Die markierten Stellen der geplanten Carports / Garagen (lila-violette Linien im Gutachten und Bebauungsplan) sind zur Abschirmung geschlossen auszuführen.
3. Als zusätzliche Abschirmung zum Rindermastbetrieb auf Fl.-Nr. 29/30 ist eine 2m hohe Sichtschutzverglasung am liegenden Balkon/Terrasse von Haus 1 zu errichten (grüne Linie im Gutachten und Bebauungsplan).
4. Die im Gutachten geforderte zwingende Lage der Baugrenze an den Häusern (Parzelle) 1 bis 3 ist in den Planzeichnungen zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Mit den technischen Nachweisen des Bauantrages ist eine aktualisierte Berechnung der Geruchsimmissionen vorzulegen, in der der Nachweis erbracht wird, dass die Werte des Gutachtens nicht übertroffen werden.

5. Hinweise

5.1 Öffentliche Erschließung des Baugebietes

Die öffentliche Erschließung mit Straße, Zugang, Abwasser, Trinkwasser sowie Versorgung mit Strom und Telefon ist gesichert. Die entsprechenden Leitungen bzw. Medien liegen in den angrenzenden Straßen Bauerngasse und Heckenweg in ausreichender Anzahl und Dimension vor.

Im öffentlichen Bereich sind die Parzellen-(Grundstücks-)Zufahrten sowie die einzelnen Hausanschlüsse für die Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen.

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet sind, außer den vorgenannten Hausanschlüssen, nicht erforderlich.

5.2 Innere Erschließung des Baugebietes

Alle Baugrundstücke und Parzellen liegen mit einer ausreichenden Breite an den öffentlichen Erschließungsstraßen. Die innere Erschließung des Baugebietes besteht deshalb nur aus den unmittelbaren Zugängen und Zufahrten zu den Gebäuden und Stellplätzen sowie den Hausanschlüssen für die Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die innere Erschließung ist vom Grundstückseigentümer vollständig und komplett ab dem jeweiligen Übergabepunkt aus dem öffentlichen Bereich auf eigene Rechnung herzustellen. Die notwendigen Planungen und Anträge sind mit dem Bauantrag einzureichen und spätestens mit der Aufnahme der Nutzung der Gebäude fertigzustellen.

Sofern Anschlussbeiträge durch die Ver- und Entsorgungsunternehmen erhoben werden, sind diese vom Grundstückseigentümer zu begleichen.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie die Geh- und Fahrrechte zu den Gebäuden werden durch Grunddienstbarkeiten der Gemeinde bzw. des Freistaats Bayern gesichert.

Durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weiden i.d.OPf. wird empfohlen, dass bei der Erschließung der Gebäude und Grundstücke in Absprache mit den Netzbetreibern bereits Leerrohre eingebracht werden sollten, um die Gebäude mit zukunftsfähiger Breitbandtechnik versorgen zu können.

Durch die Bayernwerk AG ist beabsichtigt, das Baugebiet bei entsprechend ausreichender Kundenakzeptanz mit Erdgas zu versorgen. Für den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordinierung sollte eine frühzeitige Abstimmung zwischen Erschließungsträger/Grundstückseigentümer und Bayernwerk erfolgen.

Zur Sicherstellung der Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom Deutschland GmbH ist diese rechtzeitig über geplante Telekommunikationsdienstleistungen zu informieren, um Leitungszonen und Wegerechte abzustimmen.

5.3 Abfallwirtschaft / Müllentsorgung

Zur Müllentsorgung sind die Abfallbehältnisse entsprechend der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Neustadt a. d. Waldnaab an die Erschließungsstraßen Bauerngasse oder Heckenweg zu bringen bzw. an der unmittelbar an die Erschließungsstraße angrenzende Grundstücksgrenze aufzubewahren. Der Standort der Müllbehälter ist mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die Müllbehälter sind nach den Vorschriften der jeweils gültigen Abfallwirtschaftssatzung zur Entleerung an der jeweiligen Erschließungsstraße aufzustellen.

Müllfahrzeuge befahren die innere Erschließung nicht.

5.4 Kosten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird durch die Gemeinde Schirmitz aufgestellt.

Die Kosten für den Bebauungsplan werden jedoch abweichend zu den üblichen Regelungen durch den Grundstückseigentümer der Fl.-Nr. 25 und 26/2, Herrn Bernhard Koller, Schirmitz, Hauptstraße 53, getragen. Neben den Architektenleistungen sind darin auch die Kosten für das Immissionschutzgutachten enthalten. Die Gemeinde Schirmitz hat den eigenen Verwaltungsaufwand aus Sitzungen, Besprechungen, Personal, Schreib- und Portokosten etc. zu tragen.

5.5 Berechnung der maßgeblichen Grundstücksgröße

Ergänzend und erläutern zu Punkt 2.2 wird zur Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche nachfolgendes Beispiel für Parzelle 1 verwendet.

Parzellenfläche Nr. 1	560 m ²
gepl. Nutzung	5 Wohneinheiten
erforderliche Stellplätze	5 x 2 = 10 Stück

Stellplatz-Nachweis	4 Stück auf Parzelle 4 2 Stück auf Parzelle 7 4 Stück auf Parzelle 1
Parzellenfläche Nr. 4	1195 m ² bei Belegung mit 42 Stellplätzen = 28,45 m ² anteilige Grundstücksfläche pro Stellplatz
Parzellenfläche Nr. 7	504 m ² bei Belegung mit 12 Stellplätzen = 42,0 m ² anteilige Grundstücksfläche pro Stellplatz
maßgeblichen Grundstücksfläche	560 + 4 * 28,45 + 2 * 42,0 = 758 m ²
Grundflächenzahl I	Gebäudefläche 270 m ² Terrasse/Balkon 6 m ² Grundfläche I 276 m ² GRZ I 0,36 GRZ I ist zulässig, da < 0,4
Grundflächenzahl II	Gebäudefläche 270 m ² Terrasse/Balkon 6 m ² Stellplätze auf Parz. 4 55 m ² * 50% ^(*) 27,5 m ² anteilige Zufahrt auf Parz. 4 = 4/42 * 472 * 50% ^(*) 22,5 m ² Stellplätze auf Parz. 7 27,5 m ² * 50% ^(*) 14 m ² anteilige Zufahrt auf Parz. 7 = 3/13 * 320 = 74 * 50% ^(*) 37 m ² Carports auf Parz. 1 44 m ² Zufahrt Carport auf Parz. 1 37 m ² * 50% ^(*) 19 m ² Beh.-Stellplatz auf Parz. 1 20 m ² * 50% ^(*) 10 m ² sonstige Befestigungen 38 m ² * 50% ^(*) 19 m ² Grundfläche II 554 m ² GRZ II 0,6 GRZ II ist zulässig, da ≤ 0,4 + 50 % = 0,6

(*) Dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegte Flächen werden nach Punkt 2.2.2 zur Hälfte auf der Grundfläche angerechnet.

5.6 Landwirtschaft / Immissionsschutz

In den Miet- und Kaufverträgen der Wohnungen sollte explizit auf die zu erwartenden Geruchsmissionen und die zur Kompensation in den Häusern 1 bis 3 eingesetzte automatische Be- und Entlüftungsanlage hingewiesen werden.

6. Denkmalschutz

Im Baugebiet befinden sich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 19 Baudenkmäler, die in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege aufgenommen sind.

Unter der Aktennummer D-3-74-154-5 mit der Adresse Bauerngasse 4 wird ein Austragshaus, ein Wohnstallhaus eines Vierseithofs, ein Backofen und ein Pumpbrunnen geführt.

Diese vier Bauwerke sind zu erhalten.

Eine Sanierung oder eine neue Nutzung bedarf einer baurechtlichen und denkmalrechtlichen Genehmigung, die nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

Die Bauwerke sollen jedoch in die künftige Nutzung des Baugebietes eingebunden werden.

Begründung

1. Anlass der Planaufstellung

Die Gemeinde Schirmitz will mit dem Bebauungsplan der stetig steigenden Nachfrage nach Grundstücken für barrierefreie Mietwohnungen, vor allem auch solcher, die im Rahmen der Förderung des Bayerischen Wohnungsbauprogramms entstehen können, Rechnung tragen.

Das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen auf der Fl.-Nr. 19 ist seit mehreren Jahren unbewohnt und ungenutzt. An den denkmalgeschützten Gebäuden werden minimale Sicherungsmaßnahmen vorgenommen, die anderen Gebäude sind mehr oder weniger dem Verfall Preis gegeben.

Mit dem Bebauungsplan kann dem sich derzeit aufzeigenden Ortsbild entgegengewirkt werden und eine unbeplante Lücke innerhalb des Ortskerns einer neuen Nutzung zugeführt und nachverdichtet werden. Die Grundfläche liegt bei einer Grundstücksfläche von ca. 6.250 m² und einer GRZ von 0,4 unter den 20.000 Quadratmetern des § 13a (1) BauGB. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht nachteilig beeinträchtigt; der städteplanerische Berater der Gemeinde Schirmitz, Herr Flierl, Amberg wurde in die städteplanerische Planung des Gebietes eingebunden; der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ortsüblich bekanntgemacht.

In den fünf Mehrfamilienhäusern sollen zum einen barrierefreie Mietwohnungen im Rahmen der Förderung des Bayerischen Wohnungsbauprogramms entstehen. Zum anderen werden Eigentumswohnungen geschaffen. Die denkmalgeschützten Bauwerke sollen in die künftige Nutzung eingebunden und entsprechend saniert werden.

Die Grundstückseigentümer haben zusammen mit ihrem Architekten bereits im Vorfeld des Verfahrens der Gemeinde mehrere Bebauungsvarianten vorgelegt. Dazu gab es auch erste Abstimmungsgespräche mit dem Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab und der Regierung der Oberpfalz.

Das vorliegende Konzept bildet den besten Kompromiss aus den Wünschen nach einer effektiven und wirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke, den Belangen des Immissionsschutzes und den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde.

2. Planungsziel

Mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan sollen vor allem die Voraussetzungen für die Schaffung neuer Wohnungen im Ortskern von Schirmitz geschaffen werden.

Zudem sollen die seit Jahren brach liegenden Grundstücke im Sinne der strukturellen und städtebaulichen Entwicklung des Ortskerns der Gemeinde Schirmitz überplant und das Gebiet nachverdichtet werden.

3. Örtliche Situation

Das Baugebiet befindet sich im Ortskern von Schirmitz. Es grenzt im Norden über die Fl.-Nr. 19 an die Bauerngasse an. Im Osten bildet der Heckenweg des Abschluss der Grundstücke. Die südliche Grenze bilden die Fl.-Nr. 30, 31 und 32, auf dem landwirtschaftliche Anwesen mit Rinderhaltung stehen. Westlich wird das Baugebiet durch die Grundstücke entlang der Hauptstraße begrenzt.

Das Baugebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 6.250 m².

Die vorhandene Bebauung auf den Grundstücken soll bis auf die denkmalgeschützten Bauwerke abgebrochen werden.

4. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Baugebiet soll als Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Die Bauweise wird in der schriftlichen Festsetzung zur Satzung über den Bebauungsplan sowie durch die zeichnerische Darstellung geregelt.

5. Grenzbebauung

Der Grenzbebauung in Abweichung zu Art. 6 (9) 1 BayBO stehen keine nachbarschutzrechtlichen Belange entgegen.

Entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Fl.-Nr. 31, 32 und dem Baugebiet steht eine 4,5 m hohe geschlossene Außenwand des landwirtschaftlichen Anwesens. Die Garagen und Carports mit einer maximalen Höhe von 3 m ordnen sich der vorhandene Wand unter. Negative Auswirkungen hinsichtlich der Beschattung und Belichtung sind nicht gegeben. Die geplanten neuen Grenzgebäude sind kleiner als die vorhandene Mauer. Nutzungsbedingt sind in den neuen Nebengebäuden (Garagen und Carports) weder Licht noch Sonne erforderlich. Die Auswirkungen auf die Belüftung der neuen Freiflächen sind im Immissionsschutzgutachten beachtet. Belange des Brandschutzes werden nicht negativ beeinflusst. Die vorhandene Gebäudewand muss als Grenzwand bereits als Brandwand ausgebildet sein. Die Auswirkungen der neuen Gebäude müssen im Zuge des Genehmigungsverfahrens durch das Brandschutzkonzept nachgewiesen werden.

Mit der nord-westlichen Grenzbebauung des Wohngebäudes auf Parzelle 1 wird die derzeit vorhandene Bebauung des Grundstückes aufgegriffen und fortgeführt. Auf einem Großteil der Fläche des Gebäudes steht derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Scheune, die abgebrochen werden soll. Durch die Anordnung des neuen Wohnhauses wird die Belichtung, Beschattung und Belüftung des vorhandenen Hofbereichs auf Fl.-Nr. 25 positiv beeinflusst. Die vorhandene Scheune hat an der Grenze eine größere Wandhöhe als dies mit dem Neubau geplant ist. Die vorhandenen Gebäude beeinträchtigen die Belichtung und die Sonneneinstrahlung des neu geplanten Gebäudes auf Parzelle 1 nicht negativ, da die Grenzverbindung an der Nord-West-Fassade geschieht. Den Belangen des Brandschutzes wird durch eine neue Brandwand sowie den Details aus dem Brandschutzkonzept im Zuge des Genehmigungsverfahrens Rechnung getragen.

6. Maß der baulichen Nutzung

Bedingt durch die Festlegung einer deutlich über den Forderungen der GaStellV liegenden Stellplatzanzahl wird eine überdurchschnittliche Flächenversiegelung im Baugebiet erforderlich.

Durch die geforderten Stellplätze auf den Baugrundstücken und damit im Baugebiet soll dem Parkverkehr auf den öffentlichen Straßen nachhaltig entgegengewirkt werden.

Der Forderung nach dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Oberflächen bei der Versiegelung und Befestigung der Flächen als Ausgleichsmaßnahme für den hohen Flächenbedarf infolge der Stellplatzanzahl wird mit der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO und dem reduzierten Flächenansatz unter Punkt 2.2.2 Rechnung getragen.

7. Erschließungsmaßnahmen

Durch die verkehrsgünstige Lage an den Straße „Bauerngasse“ und „Heckenweg“ ist die öffentliche Erschließung des Grundstückes gesichert.

Der öffentliche Mischwasserkanal, die Trinkwasserleitung sowie die Versorgungsleitungen für Strom und Telefon liegen unmittelbar am Baugebiet in den angrenzenden Straßen.

Die Ver- und Entsorgung der geplanten Gebäude kann über die vorhandenen Leitungen in den Straßen Bauerngasse und Heckenweg sichergestellt werden. Entsprechende Hausanschlüsse sind noch herzustellen.