

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 "Bergstraße".

Mit Schreiben vom 14.01.1992, 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 "Bergstraße"

#### § 1

Der Bebauungsplan für das Baugebiet "Bergstraße" vom 19.09.1991, 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 21.01.1992

#### Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde am 21.01.1992 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Schirmitz zur Einsichtnahme niedergelegt.  
Hierauf wurde durch Anschlag an allen Gemeindetafeln hingewiesen.  
Die Anschläge wurden am 22.01.1992 angeheftet und am 07.02.1992 wieder entfernt.

Schirmitz, den 07.02.1991



# G E M E I N D E S C H I R M I T Z

Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab

## BEBAUUNGSPLAN " B e r g s t r a ß e "

Bestandteile des Bebauungsplanes sind

1. Planzeichnung
2. Festsetzungen und Hinweise
3. Begründung
4. Verfahrenshinweise

### A.1. Festsetzungen durch Text

1. Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen  
Die Planzeichnung vom 19.09.1991 ist Bestandteil der Satzung.
2. Geltungsbereich  
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 19.09.1991 dargestellt.
3. Art der baulichen und sonstigen Nutzung  
Das Bebauungsplangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in
  1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  2. Grünfläche
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 m<sup>2</sup> und Pergolen mit einer Grundfläche bis 10 m<sup>2</sup> 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° 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. 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

### 11.1. 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 16, 17, 30, 31 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 m<sup>2</sup>, Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

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

## Bergstraße

### 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.

Bäume: 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 möglichst 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 sollen.

#### 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 Ortgänge; keine grellen Farben.

4. Baugesuche für Häuser, die an den Schutzstreifen der Freileitung angrenzen, sind mit der OBAG abzustimmen.

## Begründung zum Bebauungsplan

### Vorbereitende Bauleitplanung

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

Im Parallelverfahren soll nun der Flächennutzungsplan geändert werden und gleichzeitig sollen zwei Bebauungspläne aufgestellt werden.

Zwei bisher landwirtschaftlich genutzte Bereiche am östlichen Ortsrand sollen künftig als Allgemeines Wohngebiet genutzt werden.

In der Gemeinde Schirmitz besteht rege Nachfrage nach Baugrundstücken für Einzelhäuser.

Der Gemeinderat hat deshalb am 5. März 1990 beschlossen, die o.g. Bereiche einer Bebauung zuzuführen.

### Baugebiet Bergstraße

Das Gelände liegt am nordöstlichen Ortsrand von Schirmitz auf einem nahezu ebenen Plateau, das nach Osten hin leicht ansteigt.

Im Süden und Westen schließen Einfamilienhäuser an, im Norden liegt ein Gartenbaubetrieb, im Osten Ackerflächen.

### Art der baulichen Nutzung

Das Gelände soll mit Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaut werden; der Bereich unter der Freileitung wird als Grünfläche genutzt, das Wegkreuz (Baudenkmal) soll erhalten werden.

### Verkehrerschließung

Durch die Verlängerung der Bergstraße und ihre Aufgabelung in zwei Anliegerstraßen wird das Gebiet erschlossen. Diese Stichstraßen erhalten Wendeplätze und werden durch einen befahrbaren Fußweg miteinander verbunden. Die Bergstraße kann für eine künftige Bebauung der östlich anschließenden Flächen (Micheläcker) verlängert werden.

Zur Erschließung der Felder wird der bestehende Feldweg teilweise erhalten und mit der geplanten Anliegerstraße verbunden.

## Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde versucht die gesamten Flächen zu erwerben und die Baugrundstücke parzellenweise an Bauwerber abzugeben.

### Kosten für Erschließung

Straßen	ca. 300 lfdm	à 750,- DM	=	225.000,- DM
begleitende Grünflächen/ Schotterrasen				
Fußweg/Feldweg	ca. 80 lfdm	à 300.- DM	=	24.000.- DM
Abwasser	nach Angabe des Tiefbaubüros			
Wasser	ergänzen			
Straßenbeleuchtung	ca. 300 lfdm	à 100.- DM	=	30.000.- DM
Pflanzungen/Bäume	pauschal			2.000.- DM
-----				
	geschätzt			281.000.- DM

### Ver- und Entsorgung

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

Die Abwasserplanung sieht einen Anschluß an die bestehende Kläranlage vor; die Leitungen führen zu denen in der Bergstraße.

### Infrastruktureinrichtungen

Die Infrastruktureinrichtungen im Ortskern von Schirmitz reichen für den zu erwartenden Einwohnerzuwachs

### Größe und Einwohnerdichte

Gesamtfläche	:	etwa 19.300 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnhäuser	:	25 Häuser mit je ein bis zwei Wohneinheiten
Geschätzte Einwohnerzahl	:	85 bis 100 Einwohner
Größe der Bauparzellen	:	zwischen ca. 440 und ca. 1080 m <sup>2</sup> meist zwischen 650 und 800 m <sup>2</sup>



VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes Bergstraße Gemeinde Schirmitz	07.12.1990
Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB	04.02.1991 - 04.03.1991
Fachstellenbeteiligung	04.02.1991 - 04.03.1991
Billigungs- und Auslegungsbeschluß	24.05.1991
ortsüblich bekanntgemacht	17.07.1991
öffentliche Auslegung	01.08.1991 - 02.09.1991
Feststellungsbeschluß	11.10.1991

DerBebauungsplan wurde beim Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab  
angezeigt. Rechtsverstöße wurden nicht geltend gemacht. (§ 11 BauGB)

14.01.1992

Tag der öffentlichen Bekanntmachung

22.01.1992

Aufgestellt: Regensburg, den 19.September 1991  
Ortsplanungsstelle für die Oberpfalz  
Im Auftrag

## **Bekanntmachung**

Der Gemeinderat Schirmitz hat für die Baugebiete "Bergstraße" und "Sandstraße" die Bebauungspläne als Satzungen beschlossen.

Die Satzungen und die Bebauungspläne liegen ab Veröffentlichung der Bekanntmachung in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Schirmitz, Hauptstraße 12, 8481 Schirmitz öffentlich zur Einsichtnahme auf.

Die Satzungen treten mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

"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 21.01.1992

Aushang vom 22.01.1992 bis 06.02.1992

Für die Richtigkeit:

Schirmitz, 07.02.1992