



BEBAUUNGSPLAN
„Gladiolenweg“
SATZUNG
 über den Bebauungsplan „Gladiolenweg“

Die Gemeinde Schmirz im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab erlässt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), 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 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 798), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) die Satzung über den Bebauungsplan „Gladiolenweg“.

Der Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat Schmirz als Satzung beschlossen.

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

§ 2
 Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Schmirz, den _____
 Lenk
 1. Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 (gemäß BauGB und BauNVO)

§ 1
Geltungsbereich Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)

(1) Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Schmirz: Flur-Nr. 633, 634/1, 649/1, 650, 651 und 656/253 (Fl.-Nr. 633 neu).

(2) Die planzeichnerische Darstellung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

(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 Gebäuden ist jeweils nur eine Wohneinheit zulässig. Bei Doppelhäusern gilt dies für die Doppelhaushälften.

§ 3
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Höhe der baulichen Anlagen und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

(2) Die GRZ beträgt maximal 0,35.

(3) Die GFZ beträgt maximal 0,7.

(4) Es sind bis zu 2 Vollgeschosse zulässig. Das zweite Vollgeschoss kann auch als ausgebauter Dachgeschoss errichtet werden.

(5) Die maximalen Wandhöhen und Firsthöhen der in der Planzeichnung dargestellten Gebäudetypen dürfen nicht überschritten werden. Die Bezugshöhe ist das Straßenniveau an der Mitte der zufahrtsseitigen Grundstücksgrenze.

(6) Die Wandhöhe wird definiert von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.

§ 4
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Auf den Parzellen 1 und 2, 29 und 30 sowie 48 und 49 sind ausschließlich Doppelhäuser zulässig, auf allen anderen Parzellen ausschließlich Einzelhäuser.

§ 5
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

(1) In dem Baugebiet ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen für Wohngebäude, Stellplätze und Garagen zeichnerisch festgesetzt.

§ 6
Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Die Hauptfrischrichtung der Gebäude ist parallel zur Längsseite der Gebäude herzustellen. Doppelhäuser gelten hierbei als eine bauliche Anlage.

§ 7
Unterrirdische Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

(1) Telefon- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. In den öffentlichen Verkehrsflächen wird ausreichend Raum für die Verlegung aller Infrastruktursparten zur Verfügung gestellt.

§ 8
Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

(1) Das Baugebiet „Gladiolenweg“ ist im Trennsystem zu entwässern.

(2) Pkw-Stellplätze und untergeordnete Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Ausnahmen sind für behindertengerechte Stellplätze zulässig.

(3) Je Bauparzelle ist eine Zisterne mit mindestens 6,0 m³ Fassungsvermögen vorzusehen; dies gilt auch für jede Doppelhaushälfte. Der Standort kann innerhalb des Baugrundstücks frei gewählt werden. Der Überlauf der Zisterne ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Das gesammelte Oberflächenwasser kann zur Gartenbewässerung, als Brauchwasser oder für ähnliche Zwecke genutzt werden. Hinweis: Anlagen zur Regenwasserzuzug sind nach § 3 AVBWasserV an das Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Außerdem ist sicherzustellen, dass sie keine Rückwirkungen auf das öffentliche Trinkwassernetz haben (§ 3 AVBWasserV).

§ 9
Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Das Wohngebiet wird auf öffentlichen Flächen entlang der Erschließungsstraßen durch Pflanzung von Bäumen durchgrünt. Verwendet werden Hochstämme heimischer, standortgerechter Laubbäume. Die Pflanzung durchgängiger Baumreihen sollte sich dabei auf eine Art beschränken.

(2) Gärten und Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Nicht zulässig sind Steinfelder mit einer Flächengröße über 5 m².

(3) Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten soll möglichst landschaftsgerecht mit regional-typischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern erfolgen. Auf jeder Bauparzelle ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Für Baumpflanzungen werden ausschließlich standortgerechte, heimische bzw. regionaltypische Baumarten verwendet. Die Pflanzstandorte sind abhängig von der Bepflanzung und den Standortansprüchen der Bäume auszuwählen. Die Pflanzung von Tannen, Fichten und nicht heimischen Koniferen (z.B. Thuja und Scheinzypressen) sowie von Arten und Formen mit Buntlaubigkeit, Säulen-, Pyramiden-, Hänge- und Drehwuchs kann nicht angerechnet werden und sollte unterbleiben.

(4) In den Parzellen am Südrand des Geltungsbereichs ist zusätzlich je ein Obstbaum als Hochstamm im Abstand von 4 m zur südlichen Grundstücksgrenze zu pflanzen.

(5) In Strauchpflanzungen sind heimische, standortgerechte oder regionaltypische Arten zu verwenden. Je angefangene 100 m² Grundstücksfläche sind mindestens zwei Sträucher zu pflanzen.

(6) Die Pflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezug der Wohngebäude vorzunehmen. Bei Ausfall von neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

§ 10
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Die erforderlichen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die der Bebauungsplan „Gladiolenweg“ vorbereitet, werden anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelt (Eingriffsregelung nach BNatSchG). Der Ausgleichsbedarf beträgt 10.475 m². Zum Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden außerhalb des Geltungsbereichs in entsprechendem Umfang Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt. Die Flächen werden von der Gemeinde Schmirz aus ihrem Eigentum bereitgestellt.

(2) Als externe Ausgleichsflächen werden zugeordnet: Teilfläche aus Flur-Nr. 656/191 und Teilfläche aus Flur-Nr. 656/192, beide Gemarkung Schmirz. Auf Flur-Nr. 656/191 (Teilfläche) wird durch Waldumbau ein naturnaher Eichenmischwald entwickelt. Auf Flur-Nr. 656/192 (Teilfläche) werden ein gestufter Waldmantel, Extensivgrünland, ein Feuchtwasserkomplex und naturnaher Stillgewässer mit Flachwasser- und Verlandungszonen entwickelt.

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

§ 11
Dächer

(1) Zulässig sind die in der Planzeichnung dargestellten Dachformen der jeweiligen Gebäudetypen. Sattel-, Zelt-, Walmdach und Krüppelwalm-dächer sind symmetrisch auszubilden. Der Dachvorsprung an der Traufe darf bei allen Dachformen maximal 60 cm und am Ortsgang maximal 40 cm betragen.

(2) Zulässig sind die in der Planzeichnung dargestellten Dachneigungen und Kniestöcke der jeweiligen Gebäudetypen. Die Höhe des Kniestocks wird gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte.

(3) Die Eindeckung von Pult-, Sattel-, Zelt-, Walmdach und Krüppelwalm-dächern hat mit nicht glänzenden roten, braunen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Pfannen oder Ziegeln zu erfolgen. Für Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer bis 25 ° und untergeordnete Bauteile ist auch eine Blecheindeckung zulässig. Farbige lackierte oder beschichtete Blechdächer sind in der Farbe der Eindeckung des Hauptgebäudes zulässig. Zulässig sind auch begrünte Dächer, insbesondere auf Flachdächern, Pultdächern und Satteldächern bis 25° Dachneigung.

§ 12
Fassadengestaltung

(1) Fassadenanstriche sind in gedeckten Farben auszuführen. Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fensterstellungen zulässig. Fensterbänder sind mit Elementen aus Holzlaten oder Faserzementplatten zu gliedern. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig.

§ 13
Garagen und Nebenanlagen

(1) Die maximale Wandhöhe von Garagen und Carports beträgt 3,0 m. Abweichend von Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO ist für die Ermittlung der mittleren Wandhöhe nicht das natürliche Gelände, sondern das Straßenniveau an der Grundstücksgrenze in der Mitte der Garage oder des Carports bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand maßgeblich.

(2) Auf allen Parzellen sind Garagen oder Carports in Dachform und -eindeckung dem Hauptgebäude anzugleichen. Garagen können darüber hinaus auch als extensiv begrüntes Flachdach ausgeführt werden.

(3) Bei Garagen oder Carports mit Satteldach ist die Dachneigung aneinander gebauter Grenzgaragen aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Maßgeblich ist die zuerst genehmigte Garage.

(4) Stellplätze und der erforderliche Stauraum vor den Garagen oder Carports sind offen zu halten und dürfen nicht eingezäunt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen und Carports mindestens 5,5 m. Die Regelungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schmirz, Stand 28.02.2017, finden Anwendung (Anhang).

(5) Bei den Bauparzellen 1, 2, 4, 5, 8, 9, 12, 13, 15, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, und 49 dürfen bei Wintergärten und Terrassenüberdachungen die Baugrenzen mit einer Bauteile bis 2,0 m überschritten werden. Die Länge darf dabei maximal 6,0 m betragen. Ein Grenzabstand von 3,0 m ist einzuhalten.

(6) Bei genehmigungsfreien Nebengebäuden ist zur Eingrünung ein Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Flächen einzuhalten.

§ 14
Aufsichtungen, Abgrabungen, Stützmauern

(1) An den Grenzen der Bauparzellen sind die Verkehrsflächen ist das Gelände höhenmäßig an die angrenzenden Verkehrsflächen anzupassen. Stützmauern sind innerhalb der Grundstücke an Garagenzufahrten und Wohnhauszugängen bis 0,6 m Höhe zulässig. Zur höhenmäßigen Gliederung des Geländes sind Trockenmauern bis 1,0 m Höhe zulässig.

(2) Das bebaubare Gelände zu den nördlich angrenzenden bebauten Grundstücken darf deren Geländeoberfläche nicht übersteigen.

(3) Auf den Parzellen 15, 16, 17, 18, 35, 36, 37, 38 und 39 sind Aufsichtungen bis zu einer Höhe von 4,0 m über dem Urd Gelände zulässig.

§ 15
Einfriedigungen

(1) Es sind nur offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Mauern oder Zäune mit Sockeln sind unzulässig. Auf eine entsprechende Sichtdurchlässigkeit ist zu achten.

(2) Grundstücke, die an landwirtschaftliche Flächen grenzen, sind unzufrieden. Einfriedigungen, die direkt an landwirtschaftliche Flächen grenzen, dürfen nicht mit einer Tür versehen werden.

III. Hinweise

(1) Landwirtschaft
 Die südlich des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücke werden über die neue Erschließungsstraße erreicht.

(2) Denkmalschutz
 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 9 DSchG und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, unverzüglich bekannt gemacht werden. Sollten dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

(3) Klimaschutz
 Die Gemeinde Schmirz setzt sich für den Schutz des Klimas ein. Der Einbau solarer Brauchwassererwärmungsanlagen und von Photovoltaikanlagen ist ein Beitrag dazu. Von den Bauwilligen wird deshalb erwartet, dass sie regenerative Energien nutzen.

(4) Immissionsschutz
 Die Bauparzellen des Wohngebietes grenzen teilweise unmittelbar an landwirtschaftliche Flächen an. Es ist daher mit Immissionen von Lärm, Staub und Geruch zu rechnen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung unvermeidlich sind.

(5) Oberbodenschutz
 Bei baulichen und 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 zwischen zu lagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten.

(6) Bodenschutz
 Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hinweisen, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittlungspflicht gemäß Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Die Aushubarbeiten sind zu unterbrechen und ggf. bereits angefallenen Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern, bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind.

(7) Abfallwirtschaft
 Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten.

(8) Müllabfuhr
 Die gesamten häuslichen Abfälle, inkl. des anfallenden Sperrmülls, der hinterliegenden, für moderne Müllfahrzeuge nicht erschlossenen Grundstücke sind an den in der Planzeichnung dargestellten Müllsammelplätzen bereitzustellen.

(9) Artenschutz
 Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplans und auch bei späteren baulichen und gärtnerischen Maßnahmen zu beachten. Insbesondere dürfen Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

(10) Bauzwang
 Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde beabsichtigt, einen Bauzwang (Bebauung des Grundstücks mit einem Wohnhaus spätestens fünf Jahre nach dessen Erwerb) in den notariellen Verträgen zu regeln.

IV. Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Planzonenverordnung (PlanZV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Stellplatzsatzung der Gemeinde Schmirz

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Der Gemeinderat der Gemeinde Schmirz hat in der Sitzung vom _____ den Bebauungsplan „Gladiolenweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Gladiolenweg“ wurde am _____ durchgeführt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Gladiolenweg“ wurde in der Zeit vom _____ bis _____ durchgeführt.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss
 Der Gemeinderat der Gemeinde Schmirz hat in der Sitzung vom _____ den Entwurf des Bebauungsplans „Gladiolenweg“ in der Fassung vom _____ gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentlichkeitsbeteiligung
 Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan „Gladiolenweg“ in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

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

Satzungsbeschluss
 Die Gemeinde Schmirz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ den Bebauungsplan „Gladiolenweg“ als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten
 Der Beschluss des Entwurfs des Bebauungsplans „Gladiolenweg“ 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 _____ seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in den Diensträumen der Gemeinde Schmirz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemeinde Schmirz, den _____
 Lenk
 1. Bürgermeister

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,35 Grundflächenzahl GRZ: 0,35

GFZ 0,7 Geschossflächenzahl GFZ: 0,7

E + I Zahl der Vollgeschosse
 E + D

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

B Baugrenze i. S. v. § 23 (3) BauNVO für bauliche Anlagen

O offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Zulässige Gebäudeformen

Wohngebäude

Gebäudetyp 1: E + D Pultdach
 2 Vollgeschosse
 Dachneigung: max. 16°
 Wandhöhe: max. 8,50
 Bei Gebäudebreite über 8,00 m sind Pultdächer verweist anzusetzen (Gebäudetyp 2). Bei Pultdachgebäuden ist die niedrige Wand generell auf der Talseite zu positionieren.

Gebäudetyp 2: E + D versetztes Pultdach
 2 Vollgeschosse
 Dachneigung: max. 22°
 Wandhöhe: max. 6,30 niedrige Wandhöhe, max. 9,00 m hohe Dachhöhe

Gebäudetyp 3: E + D Satteldach
 2 Vollgeschosse
 Dachneigung: max. 42°
 Wandhöhe: max. 5,10 m
 Kniestock: max. 1,00 m
 bei 1,00 m Kniestockhöhe max. 35° Dachneigung

Gebäudetyp 4: E + I Satteldach
 2 Vollgeschosse
 Dachneigung: max. 25°
 Wandhöhe: max. 7,00 m

Gebäudetyp 5: E + I Zelt- oder Walmdach (einschließlich Krüppelwalmdach)
 2 Vollgeschosse
 Dachneigung: max. 20° Zeltdach
 max. 25° Walmdach
 Wandhöhe: max. 7,00 m

Gebäudetyp 6: E + I Flachdach
 2 Vollgeschosse
 Dachneigung: max. 3°
 Wandhöhe: max. 7,00 m

Garagen- / Carportvarianten

Garagenvariante 1
 Flachdach
 Dachneigung: max. 3°
 Wandhöhe: max. 3,00 m
 Flachdach bis max. 3°

Garagenvariante 2
 Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Krüppelwalmdach
 Dachneigung: max. 42°
 Wandhöhe: max. 3,00 m

Garagenvariante 3
 Pultdach
 Dachneigung: max. 15°
 Wandhöhe: max. 3,00 m

6. Verkehrsflächen

S Straßenverkehrsfläche

S Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

E Elektrizität

9. Grünflächen

G Öffentliche Grünflächen ohne Zweckbestimmung

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

G Anpflanzen von Bäumen auf öffentlichen Flächen

O Anpflanzen von Bäumen ohne Standortbindung

O Anpflanzen von Bäumen mit Standortbindung

15. Sonstige Zeichnungen

GA Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garage und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Garagen und Carports

F Flächen für Aufsichtungen

G 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

I Vorgeschlagene Grundstücksgrenze mit Parzellennummer

B Bebauungsvorschlag

M Müllsammelplatz

650 Bestehende Flurgrenze mit Flurnummer

III. Hinweise

(1) Landwirtschaft
 Die südlich des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücke werden über die neue Erschließungsstraße erreicht.

(2) Denkmalschutz
 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 9 DSchG und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, unverzüglich bekannt gemacht werden. Sollten dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

(3) Klimaschutz
 Die Gemeinde Schmirz setzt sich für den Schutz des Klimas ein. Der Einbau solarer Brauchwassererwärmungsanlagen und von Photovoltaikanlagen ist ein Beitrag dazu. Von den Bauwilligen wird deshalb erwartet, dass sie regenerative Energien nutzen.

(4) Immissionsschutz
 Die Bauparzellen des Wohngebietes grenzen teilweise unmittelbar an landwirtschaftliche Flächen an. Es ist daher mit Immissionen von Lärm, Staub und Geruch zu rechnen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung unvermeidlich sind.

(5) Oberbodenschutz
 Bei baulichen und 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 zwischen zu lagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten.

(6) Bodenschutz
 Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hinweisen, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittlungspflicht gemäß Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Die Aushubarbeiten sind zu unterbrechen und ggf. bereits angefallenen Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern, bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind.

(7) Abfallwirtschaft
 Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten.

(8) Müllabfuhr
 Die gesamten häuslichen Abfälle, inkl. des anfallenden Sperrmülls, der hinterliegenden, für moderne Müllfahrzeuge nicht erschlossenen Grundstücke sind an den in der Planzeichnung dargestellten Müllsammelplätzen bereitzustellen.

(9) Artenschutz
 Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplans und auch bei späteren baulichen und gärtnerischen Maßnahmen zu beachten. Insbesondere dürfen Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

(10) Bauzwang
 Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde beabsichtigt, einen Bauzwang (Bebauung des Grundstücks mit einem Wohnhaus spätestens fünf Jahre nach dessen Erwerb) in den notariellen Verträgen zu regeln.

IV. Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Planzonenverordnung (PlanZV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Stellplatzsatzung der Gemeinde Schmirz

III. Hinweise

(1) Landwirtschaft
 Die südlich des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücke werden über die neue Erschließungsstraße erreicht.

(2) Denkmalschutz
 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 9 DSchG und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, unverzüglich bekannt gemacht werden. Sollten dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

(3) Klimaschutz
 Die Gemeinde Schmirz setzt sich für den Schutz des Klimas ein. Der Einbau solarer Brauchwassererwärmungsanlagen und von Photovoltaikanlagen ist ein Beitrag dazu. Von den Bauwilligen wird deshalb erwartet, dass sie regenerative Energien nutzen.

(4) Immissionsschutz
 Die Bauparzellen des Wohngebietes grenzen teilweise unmittelbar an landwirtschaftliche Flächen an. Es ist daher mit Immissionen von Lärm, Staub und Geruch zu rechnen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung unvermeidlich sind.

(5) Oberbodenschutz
 Bei baulichen und 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 zwischen zu lagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten.

(6) Bodenschutz
 Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hinweisen, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittlungspflicht gemäß Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Die Aushubarbeiten sind zu unterbrechen und ggf. bereits angefallenen Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern, bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind.

(7) Abfallwirtschaft
 Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten.

(8) Müllabfuhr
 Die gesamten häuslichen Abfälle, inkl. des anfallenden Sperrmülls, der hinterliegenden, für moderne Müllfahrzeuge nicht erschlossenen Grundstücke sind an den in der Planzeichnung dargestellten Müllsammelplätzen bereitzustellen.

(9) Artenschutz
 Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplans und auch bei späteren baulichen und gärtnerischen Maßnahmen zu beachten. Insbesondere dürfen Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

(10) Bauzwang
 Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde beabsichtigt, einen Bauzwang (Bebauung des Grundstücks mit einem Wohnhaus spätestens fünf Jahre nach dessen Erwerb) in den notariellen Verträgen zu regeln.

IV. Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Planzonenverordnung (PlanZV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Stellplatzsatzung der Gemeinde Schmirz

Bebauungsplan
"Gladiolenweg"

Gemeinde Schmirz
 Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab
 Regierungsbezirk Oberpfalz

Auszug Flurkarte
 Gemeinde Schmirz

Maßstab
 1:5.000

Planfertiger:
 Stefan Weidenhammer
 Landschaftsarchitekt
 Regierungsstraße 1
 92224 Amberg

Bebauungsplan "Gladiolenweg"
 Gemeinde Schmirz

Stand:
 08.06.2020

Unterschrift
 Stefan Weidenhammer