

Auf Grund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) 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 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1993 erlässt die Gemeinde Schirmitz die Satzung über den Bebauungsplan „Am Heckenweg II“.

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

Der Bebauungsplan wurde am 13.10.2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Mit Schreiben vom 22.11.2000 erklärte das Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab gemäß § 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.

SATZUNG

über den Bebauungsplan „Am Heckenweg II“

§ 1

Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Am Heckenweg II“ vom 13.10.00, gefertigt von der PAG-Planungsgesellschaft für Anlagen- und Gebäudetechnik mbH, Weiden, wird hiermit aufgestellt. Der Bebauungsplan, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften, ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

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

Schirmitz, 04. Dezember 2000

Balk
1. Bürgermeister

Gemeinde Schirmitz
Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab

Bebauungsplan „Am Heckenweg II“

INHALT:

Begründung
Textliche Festsetzung
Bebauungsplanentwurf

Begründung zum Bebauungsplan

1. Anlaß der Planaufstellung

Die Gemeinde Schirmitz will mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die städtebauliche Situation auf dem zentralgelegenen, teilweise landwirtschaftlichen genutzten Gebiet sinnvoll in das landschaftliche und städtebauliche Erscheinungsbild des gesamten Gemeindegebietes einordnen.

Im Parallelverfahren wurde der Flächennutzungsplan geändert.

2. Planungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde Schirmitz als wichtigstes Ziel die Schaffung eines neuen Wohngebietes mit kostengünstigen Wohnungen, die z.T. im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues gefördert und erstellt werden können. Des weiteren besteht in der Gemeinde Schirmitz eine rege Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 30.000 m².

3. Örtliche Situation

Das Baugelände ist leicht nach Süd-Westen hängend und landwirtschaftlich genutzt. Der Gehölzbestand am Nordostrand des Baugebietes entlang des Feldweges Fl-Nr. 510 wird weitestgehend erhalten bzw. durch Neupflanzungen ersetzt. Die am östlichen Rand des Baugebietes entlang der Flurst.-Nr. 523-527 bestehende Böschung bleibt erhalten. Die umliegende Bebauung besteht fast ausschließlich aus ein- und zweigeschossigen freistehenden Häusern mit ausgebautem Dachgeschoß. Des weiteren grenzt im westlichen Bereich entlang des Heckenweges ein landwirtschaftliches Anwesen an.

4. Art des Baugebietes und Bauweise

Unter Einbeziehung des neuen Baugebietes in die vorhandene Siedlungsteile wird ein städtebauliche Gesamtkonzept angestrebt, das nach seinem Abschluß dem dörflichen Charakter des Gesamtgebietes entspricht. Die Höhenentwicklung ist maßvoll und staffelt sich in der Bebauung von E + D bis E + I + D.

Für die Dachform ist das ortstypische Satteldach mit Ziegeldeckung vorgesehen.

5. Erschließungsmaßnahmen

Durch die Ver- und Entsorgungsleitungen in der westlich gelegenen Ortsstraße Heckenweg sowie im südlich gelegenen Kirchsteig kann das Baugebiet problemlos und kostengünstig an das bestehende Ortsnetz (Kanal, Wasser und Strom) angeschlossen werden.
Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen bleibt erhalten.

Geschätzter Erschließungsaufwand für das Festsetzungsgebiet:

Baukosten für die Erschließung des Baugebietes „Am Heckenweg II“

Straßenbaukosten	4.500 m ²	165,00 DM	742.500,00 DM
Abwassererschließung	450 m	565,00 DM	254.250,00 DM
Trinkwasserleitung	450 m	185,00 DM	83.250,00 DM
Straßenbeleuchtung	20 St.	20 St.	<u>70.000,00 DM</u>
			<u>1.150.000,00 DM</u>

TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung dargestellt.

2. Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Als Nebenanlage i.S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Bauflächen sind zulässig: Teppichklopfstangen, Wäschetrockenstangen sowie Pergolen. Nebenanlagen i.S. d. § 14 Abs 2 BauNVO z.B. Trafostationen sind zugelassen. Für diese Nebenanlagen gelten dieselben gestalterischen Anforderungen wie für die sonstigen Gebäude.

3. Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt, gelten als Obergrenze

- für die Bauweise E + 1 + D:

- GRZ: 0,4

- GFZ: 1,0

- Zahl der Vollgeschosse: III

- für die Bauweise E + 1:

- GR: 250 m²

- Zahl der Vollgeschosse: II

- für die Bauweise E + D:

- GR: 250 m²

- Zahl der Vollgeschosse: II

Begrenzungen der Wohneinheiten

Um den ländlichen Charakter beizubehalten, sowie das Bild für ein Siedlungsgebiet zu schaffen, werden nur auf den Parzellen 1 – 5 sowie 8 – 10 Geschossbauten zugelassen.

Zur Vermeidung von Geschossbauten werden die Wohnungseinheiten begrenzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten. Auf den Parzellen 6 und 7 ist ein Doppelhaus zulässig mit je zwei Wohneinheiten pro Parzelle. Von der Begrenzung sind ausgenommen Parzelle 1 – 5, da diese bereits bebaut sind.

4. Bauweise

Gemäß den Eintragungen in den Planzeichnungen wird offene Bauweise festgesetzt; zulässig sind nur Einzelhäuser. Auf Parzelle 6 und 7 ist ein Doppelhaus zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind, Gewächshäuser oder Gartengerätehäuser mit einer Grundfläche bis zum 6m² und Pergolen mit einer Grundfläche bis 15 m² bei einer Firsthöhe von jeweils max. 2,75 m. Die Brandschutzanforderungen sind zu beachten.

6. Baulinien, Baugrenzen

Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Wintergärten, Erkner etc.) entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO überschritten werden. Die Summe aller Vorbauten darf 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten. Die maximale Überschreitung wird auf 2,00 m festgesetzt. Die Abstandflächen sind gemäß Bayerischer Bauordnung einzuhalten.

7. Dächer

Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

Für E +1+D: 35° - 42°

Für E+1: max. 32°

Für E + D: 38° - 45°

Die Dachneigung der Carports und Garagen darf maximal der des Hauptgebäudes betragen. Nebengebäude der Parzellen 1 bis 5 sind als Carports in Holzbauweise mit harter Bedachung auszuführen.

An den Hauptgebäuden sowie an den Nebengebäuden ist an der Traufe ein Dachüberstand von max. 60 cm, am Ortsgang von max. 30 cm zulässig.

Dachräume der Hauptgebäude können entweder über Dachflächenfenster oder über Dachgauben belichtet werden. Mindestens ein Fenster je Wohneinheit im Dachgeschoß ist als Rettungsfenster auszubilden.

Dachgauben sind als Stehgauben mit Satteldach oder als Schleppegauben mit einer maximalen Breite von 1,5 m zulässig und haben einen Mindestabstand zum Ortsgang von mindestens 2,5 m einzuhalten.

Zwerggiebel mit einer max. Frontbreite von 1/3 der Dachlänge des Hauptgebäudes sind ebenfalls zugelassen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

8. Garagen und Stellplätze

Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind in Dachform und Material einheitlich zu gestalten und dort wo es sich aus dem natürlichen Gelände ergibt mit gleicher Trauf- und Firsthöhe zu versehen. Ausnahmsweise werden auch Garagen mit Flachdächern zugelassen.

Die Wandhöhe soll bei freistehenden Nebengebäuden im Mittel nicht höher als 3,00 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Anstelle der Garagen sind auch Carports als offene und bewachsene Pergolen möglich. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Vor Garagen sind mindestens 5 m Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche hin auszubilden.

9. Wandhöhe, Höhenlage, Kniestock (vgl. Regelschnitt)

Die Wandhöhe der Hauptgebäude (E + 1 + D und E + 1) über fertigem Gelände darf max. 7,00 m betragen. Bei fallendem Gelände gilt dies für die Bergseite, die Wandhöhe an der Talseite ergibt sich dann aus dem natürlichen Geländeverlauf.

Wandhöhe der Hauptgebäude (E + D) über fertigem Gelände darf max. 4,50 m betragen. Bei fallendem Gelände gilt dies für die Bergseite, die Wandhöhe an der Talseite ergibt sich dann aus dem natürlichen Geländeverlauf.

Sockel: Farblich abgesetzter Sockel max. 0,50 m

Kniestock Hauptgebäude (E + 1 + D und E + D) max. 0,75 m

Hauptgebäude (E + 1) max. 0,35 m

10. Äußere Gestaltung der Gebäude und Materialien

Dachform:

Satteldächer auf allen Hauptgebäuden.

Ausnahme: Nebengebäude als offener Carports sowie Garagen sind mit Flachdächern zulässig.

Dachdeckung:

Für die Dacheindeckung der Haupt- und Nebengebäude sind Dachsteine, Pfannen oder Biberschwänze zulässig.

Fassadengestaltung :

Ortsfremde Materialien für Verkleidung der Fassade, insbesondere Kunststoff- oder Metallbekleidung sind unzulässig.

Sonnenkollektoren und Solarzellen können in die Dachfläche integriert werden.

11. Einfriedung

Einfriedungen sind in ortsüblicher Bauweise auszuführen. Die Einfriedungen zu Straßen oder Wegen sind mit einer maximalen Höhe von 1,00 m auszuführen.

Sichtschutzmauern (max. 2,25 m hoch) aus Holz oder verputztem Mauerwerk können als Verbindung zwischen Haus und Garagen zugelassen werden.

12. Grünordnung

Die private Grünflächen sind mit einheimischen möglichst standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen.

Wände und Mauern können mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden. Hierzu eignen sich vor allem alle Efeu- und Parthenocissusarten (Wilder Wein), sowie Obstspalier.

Die Bepflanzungen haben, soweit sie nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, Abstände zu den Nachbargrundstücken nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch einzuhalten.

Die Vorgärten und Seitenabstandsflächen sind, soweit sie nicht als Zugang, Zufahrt oder als Stellplatz dienen mit der Fertigstellung der Bauten gärtnerisch anzulegen und als Grünfläche ständig zu unterhalten.

Die entlang der östlichen Grenze des Bebauungsgebietes, verlaufenden Böschungen und Raine sind zu erhalten. Eine Beseitigung ist nicht zulässig. Das Eichenensemble an der äußeren Grundstücksgrenze Parzelle 6 und 7 ist zu erhalten. Zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze Parzelle 6 und 7 und deren Baugrenzen dürfen keinerlei Erdarbeiten vorgenommen werden. Entlang des Heckenweges ist ein 2,5 m breiter privater Grünstreifen als Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Anwesen zu errichten. Der Grünstreifen ist mit heimischen Hecken und Sträuchern zu bepflanzen.

Bis zu einem Abstand von 30 m zur Achse der 110 kV-Leitung Weiden - Arzberg ist das Anpflanzen von hochwachsenden Gehölzen und Sträuchern nicht gestattet.

Aufgrund der genannten Regelungen werden die Eingriffe in Natur- und Landschaft (Art. 1 AG Bau ROG) in anderer Weise geregelt. Deshalb wird die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht angewandt.

13. Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sollten mit einem versickerungsfähigen Pflasterbelag befestigt werden. Zufahrten und Hauszugänge auf privatem Grund sind mit durchlässigem Belag (z. B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteine bzw. Rasengittersteinen) zu versehen.

14. Ver- und Entsorgung

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

Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen sind im öffentlichen bzw. im öffentlich-rechtlichen gesicherten Raum unterzubringen.

Niederspannungsfreileitungen sind im Planungsbereich nicht zulässig, die Stromversorgung erfolgt durch Erdkabel.

15. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und an straßenseitigen Einfriedungen oder Außenwänden (beschränkt auf das Erdgeschoß) zulässig, maximale Größe der Ansichtsfäche je Anwesen 0,25 m², Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

Die Aufstellung von Automaten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist genehmigungspflichtig.

Bekanntmachung

über das Anzeigeverfahren eines Bebauungsplanes

Der Gemeinderat **Schirmitz** hat am 13.10.2000 für das Baugebiet

"Am Heckenweg II"

den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Schirmitz, Hauptstraße 12, 92718 Schirmitz, Zimmer Nr. 21, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Gemäß § 12 des Baugesetzbuches tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemäß § 214 BauGB und § 215 BauGB sind unbeachtlich

1. eine Verletzung bestimmter Verfahrens- und Formvorschriften sowie bestimmter materieller Regelungen,
2. Mängel der Abwägung, soweit sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplans 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 oder das Anzeigeverfahren verletzt wurden oder wenn der mit der Bekanntmachung verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist.

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

Hingewiesen wird zudem auf § 47 VwGO, Art. 1 AGVwGO und Art. 5 AGVwGO, wonach der Bayerische Verwaltungsgerichtshof in München über die Gültigkeit von Satzungen nach dem BauGB auf Antrag entscheidet. Den Antrag kann jede natürliche oder juristische Person, die geltend macht, durch die Rechtsvorschriften oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt worden zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden, sowie jede Behörde innerhalb von zwei Jahren nach Bekanntmachung der Rechtsvorschrift stellen. Er ist gegen die Körperschaft zu richten, welche die Rechtsvorschrift erlassen hat.

Schirmitz, 05. Dezember 2000

Bekanntmachungsnachweis

Anschlag an den Amtstafeln

Balk, 1. Bürgermeister

Ausgehängt am: 05.12.2000

Abgenommen am: 21.12.2000

Für die Richtigkeit:..

Tag:22.12.2000.....