



BEBAUUNGSPLAN "Im Gwend" SATZUNG

über den Bebauungsplan "Im Gwend"

Die Gemeinde Schirmitz im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab erlässt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) 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 § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) die Satzung über den Bebauungsplan "Im Gwend". Der Bebauungsplan wurde am 09.05.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat Schirmitz als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan für das Baugebiet "Im Gwend" vom 09.05.2022, gefertigt vom Landschaftsarchitekt Stefan Weidenhammer, Regierungsstraße 1, 92224 Amberg, wird hiermit aufgestellt. Der Bebauungsplan "Im Gwend", bestehend aus Zeichnung, Legende und Bauauvorschriften, ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
Schirmitz, den 09.05.2022

Lenk
1. Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (gemäß BauGB und BauNVO)
- § 1 Geltungsbereich Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Der Bebauungsplan beinhaltet das Grundstück Flur-Nr. 635 der Gemarkung Schirmitz.
 - Die planzeichnerische Darstellung ist Bestandteil dieser Satzung.
- § 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 3 BauNVO)**
- Es wird ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.
 - In den Gebäuden sind jeweils bis zu zwei Wohneinheiten zulässig.

- § 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 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.
 - Die GRZ beträgt maximal 0,35.
 - Die GFZ beträgt maximal 0,7.
 - Es sind bis zu 2 Vollgeschosse zulässig. Das zweite Vollgeschoss kann auch als ausgebauter Dachgeschoss errichtet werden.
 - Die maximalen Wandhöhen und Firsthöhen der in der Planzeichnung dargestellten Gebäudetypen dürfen nicht überschritten werden. Die Bezugshöhe ist das Straßenniveau in der Mitte der zufahrtseitigen Grundstücksgrenze.
 - 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)**
- Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.
- § 5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)**
- In dem Baugebiet ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen für Wohngebäude, Garagen und Carports zeichnerisch festgesetzt.
- § 6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Die Hauptfrischrichtung der Gebäude ist parallel zur Längsseite der Gebäude herzustellen.
- § 7 Unterirdische Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- 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)**
- Das Baugebiet "Im Gwend" ist im Trennsystem zu entwässern.
 - Pkw-Stellplätze und untergeordnete Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Ausnahmen sind für behindertengerechte Stellplätze zulässig.
 - Je Bauparzelle ist eine Zisterne mit mindestens 6,0 m³ Fassungsvermögen vorzusehen. 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 Regenwassernutzung sind nach § 3 ABWasserV an das Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Außerdem ist sicherzustellen, dass sie keine Rückwirkungen auf das öffentliche Trinkwassernetz haben (§ 3 ABWasserV).

- § 12 Garagen und Nebenanlagen**
- Abweichend von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO ist für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe der Garagen nicht das natürliche Gelände, sondern das Straßenniveau an der zufahrtseitigen Grundstücksgrenze maßgeblich. Die maximale zulässige Wandhöhe der Garagen bzw. Carports wird auf 3,0 m über Bezugshöhe Straße in der Mitte der Zufahrt begrenzt. Die Wandhöhe wird definiert von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.
 - Stellplätze und der erforderliche Stauraum vor den Garagen oder Carports sind offen zu halten und dürfen nicht eingezäunt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Carports mindestens 5,5 m. Die Regelungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schirmitz, Stand 28.02.2017, finden Anwendung.
 - Bei genehmigungsfreien Nebengebäuden ist zur Eingrünung ein Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Flächen einzuhalten.
- § 13 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern**
- An den Grenzen der Bauparzellen sind die Geländehöhenmäßig an die angrenzenden Verkehrsflächen anzupassen. Stützmauern sind innerhalb der Grundstücksgrenze an Garagenzufahrten und Wohnhauszugängen bis 0,6 m Höhe zulässig. Zur höhenmäßigen Gliederung des Geländes sind Trockenmauern bis 1,0 m Höhe zulässig.
 - An den Grenzen der Bauparzellen 1 bis 12 ist das Gelände höhenmäßig an die nördlich angrenzenden Baugrundstücke anzupassen.
 - Auf den Parzellen 10, 11, 12, 23, 24 und 25 sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 4,0 m über dem Urgelände zulässig und zur Modellierung einer gleichmäßigen Geländeoberfläche dieser Parzellen erforderlich.
 - Freilegende Kellergeschosse sind unzulässig.
- § 14 Einfriedungen**
- Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Mauern oder Zäune mit Sockeln sind unzulässig. Auf eine entsprechende Sichtdurchlässigkeit ist zu achten.
 - Grundstücke, die an landschaftliche Flächen grenzen, sind einzufrieden. Einfriedungen, die direkt an landschaftliche Flächen grenzen, dürfen nicht mit einer Tür versehen werden.
- ### III. Hinweise
- Landwirtschaft
Die südlich des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücke werden über die neue Erschließungsstraße erreicht.
 - Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Schirmitz hat in der Sitzung vom 28.02.2022 den Bebauungsplan "Im Gwend" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Schirmitz hat in der Sitzung vom 28.02.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes "Im Gwend" in der Fassung vom 28.02.2022 gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 11.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan "Im Gwend" in der Fassung vom 28.02.2022 hat in der Zeit vom 23.03.2022 bis 26.04.2022 stattgefunden.

Behördenbeteiligung

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 23.03.2022 bis 26.04.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplan in der Fassung vom 28.02.2022 gegeben. Die Anregungen wurden am 09.05.2022 beschlussmäßig behandelt.

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Schirmitz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.05.2022 den Bebauungsplan "Im Gwend" als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten

Der Beschluss des Entwurfs des Bebauungsplanes "Im Gwend" als Satzung durch den Gemeinderat wurde am 09.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt die Aufstellung des Bebauungsplans rechtsverbindlich in Kraft. Die Aufstellung des Bebauungsplans i.d.F. vom 09.05.2022 wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in den Diensträumen der Gemeinde Schirmitz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemeinde Schirmitz, den

Lenk
1. Bürgermeister

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,35 Grundflächenzahl GRZ: 0,35
GFZ 0,7 Geschossflächenzahl GFZ: 0,7 (Höchstmaß)
II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze i. S. v. § 23 (3) BauNVO für bauliche Anlagen
offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
(U) + E + I
(U) + E + D zulässige gestalterische Bauweisen

Zulässige Gebäudeformen

Wohngebäude

	Dachneigung: max. 25° Wandhöhe: max. 7,00 m
	Dachneigung: max. 20° Wandhöhe: max. 7,00 m
	Dachneigung: max. 3° Wandhöhe: max. 7,00 m
	Dachneigung: max. 18° Wandhöhe: max. 8,50 m
	Dachneigung: max. 42° Wandhöhe: max. 3,00 m
	Dachneigung: max. 22° Wandhöhe: max. 6,30 niedrige Wandhöhe, max. 9,00 m hohe Dachhöhe
	Dachneigung: max. 42° Wandhöhe: max. 5,10 m Kriestock: max. 1,00 m Kriestockhöhe max. 35° Dachneigung

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen ohne Zweckbestimmung
Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Spielplatz

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

Anpflanzen von Bäumen auf öffentlichen Flächen
Anpflanzen von Bäumen ohne Standortbindung
Anpflanzen von Bäumen mit Standortbindung

15. Sonstige Planzeichen

GA Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garage und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Garagen und Carports
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Nutzungsschablone
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze mit Parzellennummer
Bebauungsvorschlag
Müllsammelplatz
Bestehende Flurgrenze mit Flurnummer

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

- Das Wohngebiet wird auf öffentlichen Flächen entlang der Erschließungsstraßen durch Pflanzung von Bäumen durchgrünt. Verwendet werden Hochstämmige heimischer, standortgerechter Laubbäume. Die Pflanzung durchgängiger Baumreihen sollte sich dabei auf eine Art beschränken.
- Gärten und Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Nicht zulässig sind Steinfelder mit einer Flächengröße über 5 m².
- Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten soll möglichst landschaftsgerecht mit regionaltypischen, 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 angeordnet werden und sollte unterbleiben.
- In den Parzellen am Südrand des Geltungsbereichs ist zusätzlich je ein Obstbaum als Hochstamm im Abstand von 4 m zur südlichen Grundstücksgrenze zu pflanzen.
- In Strauchpflanzungen sind heimische, standortgerechte oder regionaltypische Arten zu verwenden. Je angelegene 100 m² Grundstücksfläche sind mindestens zwei Sträucher zu pflanzen.
- Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Rohpläne folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Bei Ausfall von neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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

§ 10 Dächer

- Zulässig sind die in der Nutzungsschablone dargestellten Dachformen Flachdach (FD), Pultdach (PD), Satteldach (SD), Zeltdach (ZD), Walmdach (WD) und Krüppelwalmdach (KD), Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer sind symmetrisch auszubilden. Der Dachvorsprung an der Traufe darf bei allen Dachformen maximal 60 cm und am Ostgang maximal 40 cm betragen.
- Zulässig sind die in der Planzeichnung dargestellten Dachneigungen und Kriestöcke der jeweiligen Gebäudetypen. Die Höhe des Kriestocks wird gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte.
- Die Eindeckung von Pult-, Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächern hat mit nicht glänzenden roten, braunen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Fliesen oder Ziegeln zu erfolgen. Für Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer bis 25° Dachneigung und untergeordnete Bauteile ist auch eine Blecheindeckung zulässig. Auf Nebengebäuden sind farbig lackierte oder beschichtete Blechdächer in der Farbe der Eindeckung des Hauptgebäudes zulässig. Zulässig sind auch begrünte Dächer, insbesondere auf Flachdächern, Pultdächern und Satteldächern bis 25° Dachneigung.
- Zulässig sind Fenster in Dachgauben und Zwerchgiebeln sowie liegende Dachfenster. Die Gesamtbreite der Dachgauben und Zwerchgiebel darf die Dachseite ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten, wobei die maximale Breite einer Gaube oder eines Zwerchgiebels 5,0 m beträgt. Die Firsthöhen von Dachgauben und Zwerchgiebeln müssen mindestens 0,5 m unter der Firsthöhe des Gebäudes liegen. Dachrisen von Dachgauben und Zwerchgiebeln sind symmetrisch auszubilden.

§ 11 Fassadengestaltung

- Fassadenanstriche sind in gedeckten Farben auszuführen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig.

- Klimaschutz
Die Gemeinde Schirmitz 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.
- Immissionschutz
Die Bauparzellen des Wohngebietes grenzen teilweise unmittelbar an landschaftliche Flächen an. Es ist daher mit Immissionen von Lärm, Staub und Geruch zu rechnen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen landschaftlichen Nutzung unvermeidlich sind.
- 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 Mischungen zu lagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsregeln gemäß DIN 19819 sind zu beachten.
- 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 Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen und ggf. bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern, bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind.
- 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 Vorschriften zu beachten.
- Müllabfuhr
Die gesamten häuslichen Abfälle, inkl. des anfallenden Spermülls, der hinterliegenden, für moderne Müllfahrzeuge nicht erschlossenen Grundstücke sind an den in der Planzeichnung dargestellten Müllsammelplätzen bereitzustellen.
- Artenschutz
Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes 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.
- 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)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzielenverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Regionalplanung Region Oberpfalz-Nord (ROV)
- Stellplatzsatzung der Gemeinde Schirmitz.

Bebauungsplan "Im Gwend"

Gemeinde Schirmitz
Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab
Regierungsbezirk Oberpfalz

Auszug Flurkarte
Gemeinde Schirmitz
Maßstab 1:5.000