

Begründung:

(Baugesetzbuch)

1. Um die Abwanderung der vorhandenen Arbeitskräfte zu verhindern, sowie wegen der regen Nachfrage von Ortsansässigen und auswärtigen Bauinteressenten, sieht sich die Gemeinde Schirmitz veranlaßt, das notwendige Baugebiet festzulegen.
2. Im Einvernehmen mit den zuständigen Stellen wurde der geeignete Bauraum erkundet und verplant. Dabei wurden auf die städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkte weitgehendst Rücksicht genommen.
3. Das ausgewiesene Baugebiet, welches sich in nördlicher Richtung befindet, dient der Schaffung eines neuen Wohngebietes.
4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes wird die Gemeinde, soweit erforderlich, die gebotenen Regelungen des Baugesetzbuches anwenden.

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

1. Nutzungsart:

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. S. 1237) von PARZ.Nr. 1 - 9 in offener Bauweise.

2. Hauptgebäude:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend. Die Geschößzahlen sind höchstzulässig. - Das Mindestseitenverhältnis: Länge zur Breite soll allgemein 5 : 4 betragen. - Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (Höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen zulässig bis zu 50 cm: - Dachdeckung gemäß Regelbeispiel (z.B. Biberschwänze, Pfannen, Kunst- und Naturschiefer) in den Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 60 cm, am Ortgang bis zu 30 cm; Dachausbauten (Dachgauben) sind zulässig. - Außenputz als Glattputz oder Rauputz in gedeckten Farben. wenn sie Art. 12 BayBO entsprechen.

3. Nebengebäude: (Garagen)

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachneigung und Dacheindeckung gemäß Regelbeispiel. Dachform gemäß Regelbeispiel. Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.

4. Einfriedungen:

Zulässig sind Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, höchstens 1,30 m hoch einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 10 cm betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den Straßenzügen ist als Einfriedungsmaterial Holz zu verwenden.

Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen.

An der Nordseite nur Maschendrahtzaun ohne Sockel zulässig.

5. Terrassen:

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis zu 60 cm Höhe mit Bepflanzung.

6. Bepflanzung:

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. (Mind. 2 Obstbäume) Pro Baugrundstück sind mind. 2 Obstbäume und im Vorgartenbereich 1 Hausbaum (Linde, Bergahorn, Walnuß, Kastanie oder Esche) zu pflanzen.

7. Stromversorgung:

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt durch Erdkabel.

8. Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze - Gemäß Art. 6 Bay. BO., soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben.

9. Die Garageneinfahrten sind in Schotterrasen, Granitpflaster in Sandunterlagen oder mit Rasengittersteinen auszuführen.

10. Biotop - 3 reihige Hecke (Saalweide usw.) in 2 m Abstand von den Grundstücksgrenzen im Norden zwingend vorgeschrieben.

# Bekanntmachung

Der Gemeinderat Schirmitz hat für das Baugebiet Ringstraße den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

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

Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

"Gemäß § 124 BauGB und § 215 BauGB sind unbeachtlich

1. Eine Verletzung bestimmter Verfahrens- und Formvorschriften sowie
  2. Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans,
- 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 gegenwärtigen Regelungen der baulichen oder sonstigen Nutzung wird hingewiesen ( § 44 Abs. 5 BauGB)."

Schirmitz \_\_\_\_\_ den 6.12.1990 \_\_\_\_\_

Aushang vom 7.12.1990 bis 27.12.1990 \_\_\_\_\_

*f. d. 12  
27.*

Bock \_\_\_\_\_ (Unterschrift)

1. Bürgermeister