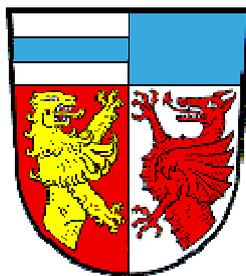


2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
MIT INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG
DER GEMEINDE SCHIRMITZ

ALLGEMEINES WOHNGEBIET
„SANDSTRASSE“



Gemeinde Schirmitz:

.....
Ernst Lenk
1. Bürgermeister
Gemeinde Schirmitz
Hauptstraße 12
92718 Schirmitz

26. September 2016

DER PLANFERTIGER:

.....
Gottfried Blank
Landschaftsarchitekt
Marktplatz 1
92536 Pfreimd
Tel.-Nr. 09606 / 91 54 47
Fax: 09606 / 91 54 48
email: g.blank@blank-landschaft.de

Gemeinde Schirmitz
Hauptstraße 12
92718 Schirmitz

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Allgemeines Wohngebiet

„Sandstraße“

2. ÄNDERUNG

Textliche Festsetzungen mit Begründung und
naturschutzfachliche Angaben
zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

BEARBEITUNG:

Landschaftsarchitekt
Gottfried Blank
Marktplatz 1
92536 Pfreimd
Tel. 09606/915447
Fax 09606/915448
g.blank@blank-landschaft.de

26.09.2016

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB.....	6
II.	Hinweise.....	8
III.	Begründung mit Umweltbericht.....	9
1.	Begründung.....	9
1.1	Anlass und Erfordernis der Planänderung.....	9
1.2	Bisherige Verfahren und Planänderungen, Änderungsgebiet, Verfahren	9
1.3	Bestehende Verhältnisse, bisherige Bebauung und Baulücken, Erschließung.....	10
1.4	Begründung der Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Planfassung (Festsetzungen und Hinweise)	10
2.	Umweltbericht	10
3.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	11
4.	Naturschutzrechtliche Angaben zu speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.....	11

Anlagenverzeichnis

- Planzeichnung 2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung
Maßstab 1:1000

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Schirmitz im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab erlässt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) 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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296) 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 Gesetz vom 12. Mai 2015 (GVBl. S. 82) die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Sandstraße“ mit integrierter Grünordnung.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schirmitz entwickelt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 26.09.2016 durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Satzung

über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Sandstraße

§ 1

Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Sandstraße“ vom 19.09.1991, gefertigt von der Ortsplanungsstelle der Regierung der Oberpfalz, wird im folgenden Umfang geändert:

Der nordöstlichste Geltungsbereich wird geändert:

Die bisherige Gemeinbedarfsfläche wird in ein Allgemeines Wohngebiet geändert (1 Parzelle). Die bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden angepasst.

Der Bebauungsplan „Sandstraße“, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bauungsvorschriften, ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Der seit 19.02.1992 (1. Änderung) rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sandstraße“ tritt außer Kraft, soweit er den Änderungen in § 1 widerspricht.

§ 3

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

Schirmitz, den

.....

Lenk

1. Bürgermeister

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

In Ergänzung zu den planlichen Festsetzungen gelten folgende textliche Festsetzungen als Bestandteil der Satzung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung:

1. Art der baulichen Nutzung
Entsprechend § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in Verbindung mit der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl begrenzt.

Hinweis:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Geschosse im Sinne der BayBO gilt als Höchstgrenze (2 Vollgeschosse als E+I oder E+D). Zulässig ist auch eine eingeschossige Bebauung mit allen in Pkt. 4 der planlichen Festsetzungen festgesetzten Gebäudetypen und Dachformen.

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt (Hinweis: Berechnung nach § 19 BauNVO):

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

3. Stellplätze und Garagen/Carports
Der Abstand zwischen der öffentlichen Fläche und Garage bzw. Carport (Stauraum) muss mindestens 5 m betragen und darf nicht eingezäunt werden.
Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten (auch in Garagen, Carports und im Bereich des Stauraums).
4. Gebäudehöhen (siehe auch Festsetzung Gebäudetypen), Höhenlage der Gebäude
Die maximale Wandhöhe und Kniestockhöhe der in den planlichen Festsetzungen (Pkt. 4) dargestellten Gebäudetypen darf nicht überschritten werden.
Die maximale Wandhöhe von Garagen beträgt 3,0 m.
Die Kniestockhöhe wird gemessen von OK Rohfußboden bis UK Sparren an der Außenwand.
Die Bezugshöhe bezüglich der Wandhöhe ist das Straßenniveau bei der Mitte des Wohngebäudes und der Garage. Die Wandhöhe wird definiert von der Bezugshöhe (Straßenniveau Mitte Wohngebäude und Garage) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.
5. Dachgestaltung
Die in den Festsetzungen durch Planzeichen Pkt. 4 dargestellten Dachformen und –neigungen sind zulässig. Bei den Pultdächern sind auch versetzte Pultdächer zulässig. Bei den Walmdächern sind auch Krüppelwalmdächer zulässig. Flachdächer sind definiert mit einer Neigung von 0-3°. Zulässig sind auch begrünte Dächer.

Zulässig sind Zwerchgiebel, Dachgauben und Dachfenster (auch liegende Dachfenster). Die Breite der Dachgauben und Zwerchgiebel ist auf 40 % der Gebäudelänge je Dachfläche zu begrenzen. Zwerchgiebel sind im mittigen Dachbereich anzuordnen. Die Firsthöhen von Zwerchgiebel und Dachgauben müssen mindestens 0,50 m unter dem Hauptgiebel liegen. Dachfirste bei Dachgauben sind mittig auszubilden.

6. Wintergärten

Wintergärten sind zulässig, jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die erforderlichen Abstandsflächen nach BayBO sind in jedem Fall einzuhalten.

7. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf ein Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

8. Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützmauern

Im straßenseitigen Vorgarten- und Zufahrtbereich ist das Gelände hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten Verkehrsfläche anzupassen. Stützmauern sind nur im Bereich von Garagenzufahrten und Wohnhauszugängen bis 0,60 m Höhe zulässig, jedoch nicht an den Grundstücksgrenzen. Ansonsten sind zur höhenmäßigen Gliederung des Geländes Trockenmauern bis 1,00 m Höhe zulässig. An den Grundstücksgrenzen darf das natürliche Gelände nicht verändert werden.

9. Werbeanlagen

Werbeanlagen bis maximal 1,0 m² sind nur am Ort der Leistung an Einfriedungen und Fassaden in Erdgeschoßhöhe zulässig.

10. Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen der Fassung vom 18.02.1992 gelten weiterhin.

II. HINWEISE

1. **Ver- und Entsorgung, Erschließung, Ausfahrten**
Die Verteilerschränke der elektrischen Versorgungsunternehmen bzw. der Telekommunikationsversorgung und der Straßenbeleuchtung werden, soweit erforderlich, im Randbereich der Gehwege u.ä. aufgestellt.
Der planlich festgesetzte Zu- und Ausfahrtsbereich ist verbindlich.
2. **Oberflächenbefestigung, Schichtwasser**
Die Nutzung bzw. Rückhaltung von Oberflächenwasser in Zisternen ist ebenso anzustreben wie eine Versickerung. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist im jeweiligen Einzelfall bei geplanter Versickerung zu überprüfen. Die entsprechenden gesetzlichen und technischen Regeln (NWFreiV, TRENGW) sind dabei zu beachten. Der Oberflächenwasserabfluß bzw. die Abgabe des Oberflächenwassers in den öffentlichen Regenwasserkanal ist durch Minimierung der versiegelten Flächen zu reduzieren. Stellplätze auf Privatflächen sind mit maximal teilversiegelnden Belägen zu befestigen.
Der natürliche Oberflächenwasserabfluß ist bei der Gestaltung des Baugrundstücks und der Oberflächenentwässerung zu berücksichtigen. Zumindest zeitweilig hoch anstehendes Grundwasser ist nicht auszuschließen. Um nachteilige Auswirkungen zu vermeiden, wird der Einbau einer Weißen Wanne bzw. sonstige wasserundurchlässige Gründungsbauweisen empfohlen, bzw. deren Notwendigkeit ist sorgfältig zu prüfen.
3. **Regenerative Energien**
Die Nutzung von regenerativen Energien ist anzustreben.
4. **Brandschutz**
Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften wird hingewiesen.
5. **Gesetzliche Grundlagen**
Die in den Planunterlagen erwähnten gesetzlichen Grundlagen sind:
 - BauGB (Baugesetzbuch), Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015
 - BauNVO (Baunutzungsverordnung), Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013
 - BayBO (Bayerische Bauordnung), Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015

III. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

1. Begründung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan „Sandstraße“ wurde in der Urfassung mit Bekanntmachung am 21.01.1992 rechtskräftig. Mit Bekanntmachung vom 19.02.1992 wurde außerdem eine 1. Änderung rechtskräftig, die ausschließlich die Parzellen 25 und 26 betrifft (im Südwesten des Geltungsbereichs).

Mittlerweile wurde der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans zu einem erheblichen Teil bebaut.

Die Gemeinde Schirmitz möchte mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans den Bereich der bisher festgesetzten Gemeinbedarfsfläche Schützenhaus im Nordosten des Geltungsbereichs ändern. Nachdem die Errichtung eines Schützenhauses am angedachten Standort nicht mehr verfolgt wird, soll in diesem Bereich eine Wohnnutzung ermöglicht werden (1 Parzelle). Gleichzeitig soll der überwiegende Teil des Baumbestandes im westlichen Teil des Änderungsbereichs als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und damit gesichert werden.

Dabei sollen die bauordnungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen den Anforderungen an eine zeitgemäße Bebauung entsprechen. Aufgrund der baulichen Prägung in der Umgebung mit ihren unterschiedlichen modernden Bauformen, insbesondere an der Nordseite, und den relativ großen Abständen zu den bereits bebauten benachbarten Parzellen, sollen verschiedene Bauformen zulässig sein. Bisher sind nur (Sattel-)dächer von 38-42° Neigung zulässig.

Mit den Festsetzungen soll jedoch auch den Anforderungen an die bauliche Gestaltung und die nachbarlichen Belange vollumfänglich Rechnung getragen werden.

1.2 Bisherige Verfahren und Planänderungen, Änderungsgebiet, Verfahren

- Aufstellung des Bebauungsplans „Sandstraße“
 - rechtskräftig mit Bekanntmachung am 21.01.1992

- 1. Änderung des Bebauungsplans
 - rechtskräftig mit Bekanntmachung am 19.02.1992 (Änderungen im Bereich der Parzellen 25 und 26)

Das Änderungsgebiet umfasst eine Teilfläche von ca. 1.512 m² und erstreckt sich auf Teilflächen der Flur-Nr. 656 der Gemarkung Schirmitz.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Neustadt a.d. WN kann im vorliegenden Fall ein Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) zur Anwendung kommen.

1.3 Bestehende Verhältnisse, bisherige Bebauung, Erschließung

Das Bebauungsgebiet „Sandstraße“ liegt im Osten von Schirmitz. Insgesamt stehen nur noch wenige Parzellen für eine Bebauung (Wohnnutzung) zur Verfügung.

Das vorliegende Änderungsgebiet liegt am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs und umfasst eine Fläche von ca. 1.512 m². Das Grundstück ist derzeit als Wiese genutzt. Im Westen und Südosten des Änderungsbereichs stehen Gehölzbestände, die weitgehend erhalten werden können und im Bereich öffentlicher Grünflächen verbleiben. Am Südrand des Änderungsbereiches verläuft ein zu erhaltender Flurweg. In diesem Bereich verlaufen außerdem Ver- und Entsorgungsleitungen, die im Bereich öffentlicher Flächen liegen.

An der Nordseite schließt die Sandstraße an.

Der Änderungsbereich ist leicht nach Westen und Norden geneigt. Die Geländehöhen liegen zwischen 411 m NN und 413 m NN.

Die Erschließungsmaßnahmen sind in den umgebenden Bereichen abgeschlossen. Für den Änderungsbereich (eine Bauparzelle) sind die erforderlichen Anschlüsse entsprechend herzustellen. Erschließungsstraße ist die Sandstraße.

1.4 Begründung der Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Planfassung (Festsetzungen und Hinweise)

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da die bisher beabsichtigte Nutzung als Schützenhaus nicht weiter verfolgt wird.

Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt (in Verbindung mit der Grundflächenzahl GRZ = 0,4).

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans werden im Änderungsbereich mit den Gebäudetypen Gebäudehöhen (Wandhöhen) und Dachformen festgesetzt, die einerseits eine ansprechende bauliche Gestaltung sicherstellen und die nachbarlichen Belange berücksichtigen sollen, andererseits jedoch den Bauwilligen die Möglichkeit einräumen, auch modernere Gebäudeformen und Bauweisen zu realisieren. Neben Satteldächern sind nunmehr auch Pult- (auch versetzte Pultdächer), Zelt-, Walm- (auch Krüppelwalmdächer) und Flachdächer (Flachdach Neigung 0-3°) zulässig.

Mit den Festsetzungen der vorliegenden Änderung wird außerdem die Zulässigkeit von Aufschüttungen und –abgrabungen sowie von Mauern geregelt. Insgesamt besteht aufgrund der topographischen Verhältnisse nur in relativ geringem Maße eine Erfordernis, das Gelände an die geplante Bebauung anzupassen.

2. Umweltbericht

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans „Sandstraße“ wird in Absprache mit dem Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der

Innenentwicklung) durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird u.a. von einer Umweltpflicht nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht ist deshalb nicht erforderlich.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach den Ausführungen des bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (S. 4) ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung (Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans) erfolgt sind oder zulässig waren. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach § § 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht.

Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der bereits vor der Einführung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Kraft getreten ist. Durch die geänderten Festsetzungen ist (gegenüber der bisherigen Planung als Schützenhaus) keine Erhöhung der Versiegelung möglich (GRZ von 0,4). Zusätzliche Flächen in nennenswertem Umfang werden nicht in die Bebauung einbezogen. Vielmehr werden die bestehenden Baumbestände im Bereich der öffentlichen Grünflächen sogar gesichert. Insgesamt wird der Versiegelungsgrad bei der geplanten Wohnbebauung sogar geringer sein als bei der bisherigen geplanten öffentlichen Nutzung Schützenhaus.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist explizit geregelt, dass bei der vorliegenden Größenordnung mögliche Eingriffe als bereits erfolgt oder zulässig gelten.

Deshalb besteht kein naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans.

4. Naturschutzrechtliche Angaben zu speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Aufgrund der nicht zu erwartenden veränderten Auswirkungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld sowie der geringen Lebensraumqualitäten und Empfindlichkeiten im Änderungsbereich ist die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen.

Erforderliche Gehölzrodungen sind, soweit erforderlich, zur Vermeidung von Tötungsverboten im Zeitraum 1.10./28./29.02 des Jahres durchzuführen (außerhalb der Einstandszeiten von Vögeln und Fledermäusen).

Aufgestellt: Pfreimd, 26.09.2016

Gottfried Blank
Landschaftsarchitekt