

A Planzeichen als Festsetzung (gem. BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Dorfgebiet

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



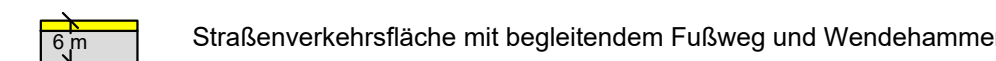
Baugrenze

Nutzungsschablone:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,5	1,0	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	O (offen)	II (E + 1)	Anzahl Vollgeschosse

3. Verkehrsflächen

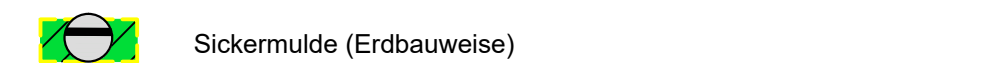
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche mit begleitendem Fußweg und Wendehammer

4. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



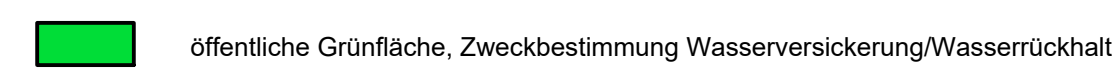
Sickermulde (Erdbauweise)



Ableitung in Lohgraben (Lage beispielhaft)

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



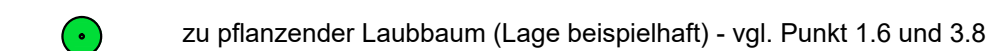
öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Wasserversickerung/Wasserrückhalt



private Grünfläche

6. Flächen mit Bindungen für Pflanzungen

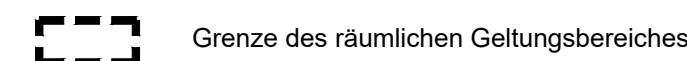
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



zu pflanzender Laubbaum (Lage beispielhaft) - vgl. Punkt 1.6 und 3.8

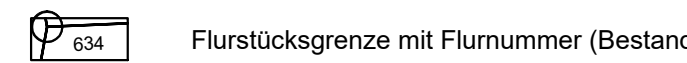
7. Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B Planzeichen als Hinweise



Flurstücksgrenze mit Flurnummer (Bestand)



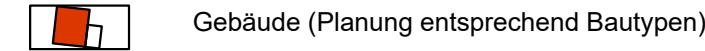
Grundstücksgrenze (Planung)



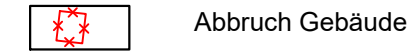
Parzellen-Nr. mit Angabe der Grundstücksgröße (Planung)



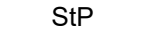
Gebäude (Bestand)



Gebäude (Planung entsprechend Bautypen)



Abbruch Gebäude



StP

C Textliche Festsetzungen und Hinweise

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 6.900 m² und liegt auf Teilflächen der Flurnummern 42, 44 und 55/2 in der Gemarkung und Gemeinde Schmidgaden.

1. Festsetzungen (gem. BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend § 5 BauNVO wird der Geltungsbereich als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

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

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung im Dorfgebiet beträgt:

Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 19 BauNVO): 0,5

Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 20 BauNVO): 1,0

Zahl der Vollgeschosse (gem. § 20 BauNVO): II (E + 1)

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO wird für das Dorfgebiet die offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Gem. § 23 Abs. 1 BauNVO werden die mit baulichen Anlagen überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Straßenseitig darf die Baugrenze bis zu 1 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die Vorschriften der BayBO, insb. zum Abstandsflächenrecht, bleiben unberührt.

1.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze

Je Hauptwohneinheit sind auf dem Grundstück zwei Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Sonstige Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im Rahmen der BayBO (Art. 6) als Grenzbebauung auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen unter Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insb. des Abstandsflächenrechts und des Brandschutzes zulässig.

1.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Abwasser (Schmutzwasser) wird über das bestehende Kanalsystem von Schmidgaden entsorgt. Niederschlagswasser wird auf der südlichen Grünfläche versickert (RRB V = 75 m²) und gedrosselt in den südlich verlaufenden Lohgraben (Flur-Nr. 1307 Gmk. Schmidgaden) eingeleitet.

Der Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der angrenzenden Straße (Obere Dorfstraße) darf kein Schmutzwasser und kein Regenwasser von Straßen-, Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zugeleitet werden.

1.6 Grünflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliches Grün

Der für die Versickerung von Niederschlagswasser genutzte öffentliche Grünstreifen ist als Grünland zu entwickeln und extensiv zu pflegen (Mahd 2x jährlich, Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Dünger).

Privates Grün

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Schotter- und Splittflächen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagenzufahrten.

Je Parzelle ist mindestens ein Hausbaum zu pflanzen (heimische Arten, Obstgehölze - vgl. Pflanzliste unter Punkt 3.8). Von den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten kann abgewichen werden.

Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit auszuführen.

2. Örtliche Bauvorschriften (gem. Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Ausgestaltung Dächer

Als zulässige Dachformen werden festgelegt:

- Walmdach 15-20° Dachneigung
- Satteldach 15-45° Dachneigung
- Pultdach bis 20° Dachneigung
- Flachdach bis 2° Dachneigung

Flachdächer sind extensiv zu begrünen (Ausnahme: Anlage Solaranlage).

Solaranlagen auf Dächern sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zulässig und sollen auf Dachflächen errichtet werden.

Bei Dacheindeckungen aus Metall sind Beläge mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

2.2 Ausgestaltung Garagen

Garagen sind auch an der Grundstücksgrenze und außerhalb der Baugrenze unter Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insb. des Abstandsflächenrechts und des Brandschutzes zulässig. Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche beträgt mind. 6 m Tiefe und ist freizuhalten. Es gilt:

Giebelbreite	max. 7,5 m
Wandhöhe	im Mittel max. 3,0 m

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung an der straßenseitigen Einfriedung oder an Außenwänden beschränkt auf das Erdgeschoss gemäß dem Maß der verfahrensfreien Anlagen nach Art. 57 (1) Nr. 12 BayBO zulässig. Leuchtreklamen sind unzulässig.

2.4 Grundwasser

Durch Baumaßnahmen darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Für Garagenzufahrten sind sickerfähige Beläge zu verwenden.

2.5 Abgrabungen und Auffüllungen

Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung von ebenen Flächen sind bis max. 2,50 m Höhe über oder unter vorhandenem Geländeneiveau zulässig.

2.6 Einfriedungen

Zäune sind zulässig aus Holz, Maschendraht und Stahlgitter. Zäune aus Stahlgitter oder Maschendraht sind nur mit Laubgehölzen hinterpflanzt zulässig (vgl. Pflanzliste unter Punkt 3.8). Die max. Zaunhöhe beträgt 1,20 m (im Sichtfeld von Einmündungen und Kreuzungen 1,00 m). Sockel sind nicht zulässig. Der Abstand vom Zaun zum Boden muss mind. 10 cm betragen. Garagenvorplätze dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

2.7 Freiflächengestaltungsplan

Zu jedem Bauplan ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 / 1:200 mit Angaben zu Geländeänderungen, zur Flächengestaltung und zur Bepflanzung vorzulegen.

3. Textliche Hinweise

3.1 Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Gemeinde Schmidgaden, Schwarzenfelder Weg 9, 92546 Schmidgaden zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

3.2 Schutz des Oberbodens

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 max. 2 m hohen Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Der Oberboden ist vor Vermischung und Vergeudung zu schützen, auch sonstige Beeinträchtigungen wie Verdichtung oder Verunreinigung sind zu vermeiden. Die Normen DIN 18915 und DIN 19731 sind zu beachten. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird ausdrücklich hingewiesen. Überschüssiges Bodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV möglichst am Entstehungsort zu verwerten. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.

3.3 Bodenschutz

Soweit bei Baumaßnahmen (Aushubarbeiten) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Schwandorf zu benachrichtigen (Meldepflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosgkeit verwendeten Auffüllmaterials müssen nachgewiesen werden können. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

3.4 Bergbauliche Relikte

Sollten bei den Bauarbeiten altbergauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

3.5 Dränsysteme

Gegebenenfalls vorhandene Dränsysteme sind bei der Ausführung zu beachten bzw. wenn erforderlich wiederherzustellen.

3.6 Leitungsschutzabstände

Bei der Pflanzung von Gehölzen ist der jeweilige Regelabstand zu den unterschiedlichen Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist zu geplanten Gehölzen der jeweilige Regelabstand einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

3.7 Denkmalschutz

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.8 Geeignete Gehölze für Hecken- und Einzelbaumpflanzungen (Pflanzliste)

Für die Gehölzpflanzungen sind Nadelgehölze unzulässig, es sind bevorzugt heimische und standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Für Obstbaumpflanzungen sind grundsätzlich regionale alte Sorten zu bevorzugen. Hier erteilt der Gartenfachberater beim Landratsamt nähere Auskünfte. Geeignete Gehölze sind u.a.:

Bäume

Carpinus betulus (Hainbuche)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Pyrus communis (Holzbirne)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Obstbäume, z.B.

Apfel: ‚Danziger Kant‘, ‚Roter Boskoop‘, ‚Weißer Winterlockenapfel‘, ‚Wiltshire‘

Birne: ‚Doppelte Philipp‘, ‚Gute Graue‘, ‚Mme Verte‘

Zwetschge: ‚Königin Viktoria‘, ‚Hauszwetschge‘

Kirsche: ‚Regina‘, ‚Kordia‘

Weitere: Walnuß, ‚Konstantinopeler Apfelquitte‘

Sträucher

Cornus mas (Gew. Hartriegel) Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Corylus avellana (Haselnuss) Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)

Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn) Prunus spinosa (Schlehe)

Rhamnus cathartica (Kreuzdorn) Rosa canina (Hecken-Rose)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) Viburnum opulus (Gew. Schneeball)

3.9 Duldungspflichten

Bei der Bewirtschaftung der an den Planungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nach guter landwirtschaftlicher und fachlicher Praxis können Emissionen auftreten. Diese sind vom jeweiligen Besitzer, Pächter oder Mieter der Liegenschaft hinzunehmen, ohne dass daraus Ansprüche erhoben werden können.

Der westlich des Feuerwehrhauses gelegene Festplatz (Flur-Nr. 40, Gmk. Schmidgaden) wird zu traditionellen Feierlichkeiten genutzt. Die daraus resultierenden Emissionen sind an 10 Tagen im Jahr hinzunehmen.

Verfahrensablauf

1. **Aufstellungsbeschluss** gem. § 2 Abs. 1 in Verb. mit § 13a BauGB: 11.05.2022

2. **Billigungs- und Auslegungsbeschluss** gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 11.05.2022

3. **Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB)** gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB: 30.05.2022 bis 30.06.2022

4. **Satzungsbeschluss** gem. § 10 BauGB:

5. **Inkrafttreten** gem. § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Satzungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Schmidgaden, den

Gemeinde Schmidgaden
Erster Bürgermeister Josef Deichl

AUFTRAGGEBER /
BAUHERR:

Dienstleistungen Schorpp
Schellmühl 2
93167 Falkenstein

PROJEKT:

Bebauungsplan
"Schmidgaden-Mitte"

Entwurf

PLANINHALT:

Bebauungsplan

PLAN-NR.:

003b / 293-22

MAßSTAB:

1 : 500

DATUM:

11.05.2022

GEÄNDERT:

BEARBEITER:

Lösch, Hiller

UNTERSCHRIFT:

LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

FUGGERSTRASSE 9 A, 92224 AMBERG
TEL.: 09621 / 600057 FAX.: 600058
MAIL: sl@loesch-landschaft.de

