

A 1 ZEICHENERKLÄRUNG FÜR ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt: GRZ und Wandhöhe grund-

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, gem. § 1
Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen nicht zulössig.

Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2. MAB DER BAULICHEN NUTZUNG

6.3 **F**

nicht überbaubare Grundstücksflächen
HAUSGARTEN/OBSTGARTEN
Die Hausgärten wirken als durchgehende Grünzüge. Die
Erhaltung, Vergrößerung und Ergänzung soll den Artenreichtum und die velfölligt Ausbildung fördern. Es
sind zusammenhängende Flächen anzustreben.

Die charakteristischen Obstgärten sind aufgrund ihres ökologischen Wertes und der Bedeutung für das Orts-bild soweit möglich zu erhalten, zu pflegen und zu

Das Bauland wird als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO und als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Als Grundflächenzahl (GRZ) und Wandhöhen (WH) gelten folgende Obergrenzen: siehe

2. MAB DER BAULICHEN NUTZUNG

4.1.1 Bei Neubauten muß die längere Gebäudeseite parallel zur festgesetzten Firstrichtung

die Höhe des Gebäudeeinganges (Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoß) darf max. 0,3 m über der angrenzenden Höhe der Verkehrserschließung liegen.

4.1.2 Zulässige Wandhöhe:

4.1.3 Höhenlage der Gebäude:

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürtichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

Laubgehölze

Corylus Avellana
Crataegus kermensina plena
Frasinus excelsior
Folikarinus excelsior
Philadelphus coronarius
Prunus avium
Prunus pinosa
Quercus pedunculata
Pibes alajana Haselnuf Weißdorn Echter Rotdorn Esche Scheinweigelie Pfeifenstrauch Vogelkirsche Schlehe Stieleiche

♦= nur Garten, Siedlungsraum (Diese Gehölze sind keine heimischen Gehölze. Sie sind jedoch lange in den Dörfern in Kultur. Sie sind Gehölze, die zum Dorf gehörer

Xpfel Klarapfel; Jakob Fischer; Kaiser Withelm; Grahams Jubiläumsapfel; Jakob Lebel; Rheinischer Bohnapfel

Birnen Zwetscheen, Mirabellen. Renektoden
Zimmers Frühzwetschage, Große Grüne Renektode; Wangenheimsfrühe;
Mirabelle von Nacy
Kirschen Burtat: Merton Glorie

1.1 Es k\u00fannen hohe Grundwasserst\u00e4nde auffreten. Zum Schutz der Keller sind deshalb ge-eignete Vorkehrungen zu treffen.

12 Im Hauptort Schirnding erfolgt die Abwasserbeseitigung zentrol: Die Abwässer werden im Mischsystem gesommelt und über eine Druckleitung zur Kläranlage der Stadt Arz-berg gepumpt. Die Versickerung von Niederschlagswässern auf der Oberfläche oder deren Speicherung in Zisternen wird darüber hinaus empfohlen.

1.3 Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 19 g Wasserhaushaltsgesetz) ist besondere Sorgfalt geboten. Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen (z.8. Anzeigepflicht nach Art. 37 BauWG), nach dem Gewerberecht (z.8. § 9 VbF) und nach dem Immissionsschutzrecht (z.8. 4 BimSchV) wird hingewiesen.

1.4 Bauwerksdrainagen dürfen nicht an die Abwasseranlagen angeschlossen werden.

1.5 Die Grundstückseigentümer haben bei Baumaßnahmen für den Ausgleich von Retentions-raumverlusten zu sorgen.

2.1 Die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude erfolgen mit Erdkobel oder über Freileitung. Bei der Errichtung neuer Gebäude ist bei der EVO Auskunft über Ausführung und Anordnung des Stromonschlusses einzuhelne. Der Bauwilligen sind entsprechend zu informieren.

22 Damit sich nach M\u00f6glichkeit die Kabelverlegungsarbeiten mit anderen Bauma\u00ednahmen ko ordinieren lassen, sind ca. 3 Monte vor Baubeginn die EVO zu verst\u00ednahmen. Stra\u00eden stellen die Voroussetzung f\u00fcr Kobelverlegung dar. Werden \u00edbedide vorzeitig errichtet t\u00ed0 sich der Stromanschlu\u00edn nur provisorisch erstellen. Die Mehrkosten sind vom Ver-anlasser zu \u00fcbernehmen.

2.3 Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes sind die EVO Um Unfälle zu vermeinden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgestellt werden.

2.4 Der Mindestabstand der Maste der Straßenbeleuchtung vom Bordsteinrand ist 0,5 m. Bei teilweise fehlenden Gehsteigen ist die Errichtung auf Privatgrund notwendig. Standorte sind im Einvernehmen mit den EVO von der Gemeinde vorzuschlagen.

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabela freizuhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit den EVO geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Teilfläche von Flur-Nr. 9 soll als Grünland erhalten bleiben und nicht bebaut werden.

Um mögliche Nochwasserschieden zu vermeiden, müssen die neuen Geblüude bis zur Hoch-wasserkote wasserdicht gebaut werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Wasserständen bis zu ... m üNN Meter über Normalnutil zu rechene. Der Geltungsbe-reich des Bebauungsplanes wird an seiner Öststelt von einem festgesetzten Überschwem-mungsgebiet berührt, beidseitig im Bereich der Brücke (St 2178).

 Nosa conina
 Nosa conina
 Nosa rubiginosa
 Nosa spinosissima
 Salix caprea
 Salix caprea
 Salix mithiana
 Sambucus nigra
 Sambucus nigra
 Sambucus racemosa
 Sorbus aucuparia
 Sorbus aucuparia moravica
 Sveriona vultaneis Gemeine Eberesche Eßbare Eberesche Wildflieder Winterlinde Gemeiner Schneeba

C HINWEISE DURCH TEXT

1. WASSERWIRTSCHAFT

2. ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG

4.3.1 Bei der Fassadenbehandlung sind nur homogene Außenputze ohne auffällige Putzstruktur zulässig. Für den Farbanstrich sind nur gedeckte, helle Farben, die die Landschaff nicht stören, zulässig. Holzverschalungen mit senkrecht angeordneten Schalbrettern sind zu-lässig.

5.1 Nebenantagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 der BauNVO sind bis zu einer Größe von 30 m² zulässig. Die Ausführung ist wie das Hauptgebäude oder in Holzbauweise vorzusehen. Holz darf nur mit forblosen Holzschutzmittetin behandett werden.

Dachneigung: Bei Umbau oder Erneuerugsmaßnahmen ist eine Anderung der Dachneigung

Sie sind als Stehgauben mit Satteldach oder Schleppgauben mit einer max. Frontfläche von jewells 2,0 m² auszubilden. Die Summe ihrer Breitenmaße darf nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge betragen.

Nicht zulässig sind Dacheinschnitte ("Negativgauben") und die Anordnung von Gauben in einer zweiten, oberen Reihe (Spitzbodenbereich). 4.2.3 Dochflüchenfenster sind nur in getrennter Anordnung und bis zu einer jeweiligen Einzelgröße von $1.20\ m^2$ möglich.

4.2.4 Dachüberstände an der Traufe sind bis max. 0,30 m, am Ortsgang bis max. 0,20 m 4.2.5 Sonnenkollektoren sind so in die Dochfläche einzubauen, daß sie sich in das Ortsbild

4.3 Materialien

4.2 Das Dach

4.2.1 Dachform: Satteldach/Walmdach/Mansarddach

4.2.2 Dachgauben sind zulässig.

Als Stellplätze im Sinne der Stellplatzverordnung gelten nicht Stauräume von der Ga-

7. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben.

Bei Errichtung gelten folgende Festsetzungen:

An der Stradenseite:
Ausschließlich Holzaum mit senkrechten latten (z.B. Hanichelzaum): Zaunhöhe insgesamt
max. 1.20 m, jedoch nicht unter 1,0 m. Zaunfetder vor Zaunpfosten durchlaufend;
Zaunpfosten (z.) 0 m niedriger als Zaunaberkante. Als Zaunsockel sind nur die Befonleistensteine der Straßenbegrenzung zulässig.

An der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen: Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe zulässig; Zaunhöhe max. 1,0 m.

Mauern als Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

Die Hinterpflanzung der Einfriedungen gem. Punkt 9.7 der Artenliste durch Hecken oder Büsche wird empfohlen.

9. GRUNORDNUNG

9.1 Sicherung des Bestandes

Auf Flächen, die von bautichen Anlagen nicht überdeckt werden dürfen, ist der im Be boundsplan gekennzeichnete Boumbestand zu erholten, ortentsprechend zu pflegen und zu unterholten. Der Bestand ist als erholtenswert eingestuff, da er eine ortsbildprü-gende, röumlich gliedernde und ökologische bedeutsame Funktion hat.

Die als ortsbildprägend und erhaltenswert gekennzeichneten Obstbaumbestände sind (so-weit möglich) zu erhalten und zu pflegen.

Bei Abgang van "als zu erhalten" festgesetzten Bäumen ist mindestens ein einheimischer Laubbaum (Mindestumfang 20-25 cm in 1 m Baumhöhe) auf dem betreffenden Grundstück nachzupflanzen. Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch ge-eignete Maßnahmen zu schützen.

Für zu erhaltenden Baum- und Vegetationsbestand, der innerhalb der überbaubaren Grundstückstücke Liegt und beseitigt werden muß, ist auf den betreffenden Grundstück der in unmittelbaren Zusammenhang damit eine Ersatzptlanzung vorzunehmen. Die Er-satzptlanzung muß von der Fläche, Pflanzgröße und Funktion den Verlust ausgleichen.

9.2 Neubegrünung

Die neu zu begrünenden Flächen sind mit standortgeeigneten und heimischen Arten ent-sprechend der Artenlisten zu bepflanzen. Je 200 m² der Fläche, die von baulichen An-lagen nicht überdeckt werden darf, sind:

— mindestens ein Baum aus der entsprechenden Artenliste zu pflanzen,

— mindestens ein Übstbaum zu pflanzen,

— mindestens 20 Sträucher zu pflanzen.

Auf Grundstücken mit einer Gesamtgröße über 1000 m² ist - sofern nicht schon vor-

Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Ortsrandbepflanzungen und gliedernde Bepflanzungen innerhalb der Grundstlicke und auf den Grundstlicksgrenzen sind in ei-nem Pflanzstreifen von mindestens 3 m Breite die Ampflanzungen in folgender Vertei

lung vorzunehmen:

- mindestens 50% Bäume und Sträucher, im Abstand von 1 x 1 Meter,

- maximal 40% Gras, Rasen.

Für die in Belagsflächen befindlichen Bäume sind offene Baumscheiben mit einer Fläche von mindestens 5 m² vorzusehen. Ausnahmsweise können auch überdeckte Baumscheiben verwendet werden, wenn dies aus funktionellen und gestalterischen Gründen erforder-

Alle Verkehrsflächen sind so flächensparend wie möglich anzulegen. Verkehrsflächer die ausschließlich Notdienstfahrzeugen dienen, sind in wassergebundener Decke, Schot-terrasen oder Rasengitter anzulegen.

Die befestigten Flüchen sind in den Vorgürten und Gürten auf ein Mindestmaß zu be-grenzen. Es sind vorzugsweise versickerungsfähige Belüge (z.B. breitugige Pflaster in Sand, Rasengittersteie, Rasenflüchen mit befestigten Fahrspuren) oder wassergebunde-ne Decken einzubauen.

Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern. Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind vorzugsweise mit wasserdurchlässigen Materia-lien zu befestigen, soweit dem wasserrechtliche Festsetzungen nicht entgegenstehen.

9.5 Fassadenbegrünung, Dachbepflanzung

russauennegrunung, uscnoeprianzung
Fassaden sind in geeigneter Loge zu bepflanzen. Es sind Kletterhilfen anzubringen. Bei
Fassadenflächen, die auf der Länge von 5 m keine Fenster und Türen aufweisen, ist
pra angefangene 5 m Wandfläche ein Gehölz zur Fassadenbegrünung zu setzen. Innerhalb von befestigten Filden sind dazu fachgerecht angelegte Pflanzbeete von mindestens 1 m² Größe vorzusehen.

ie Bepflanzung von Dachflächen ist zulässig.

Bei Flächen, die aus wasserrechtlichen Bestimmungen versiegelt werden müssen, ist ein Ausgleich durch die Bepflanzung von Dächern und Fassaden besonders wünschenswert.

9.6 Freiflächengestaltungsplan

Die vorgesehene Nutzung der Freiflöchen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem besonderen Freiflöchengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktgemeinderat hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Sitzung vom 12.06.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 06.07.1995 ortsüblich <u>bekannt</u> gemacht.

Schirnding, den 16.07.1997

Reiner Wohlrob, 1. Bürgermeister

 Der Marktgemeinderat hat am 30.07.1996 den Planentwurf der BLS in der Fossung von Juli 1996 beroten und beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung de Tröger öffentlicher Belange durchzuführen. Trüger öffentlicher Bekange durcnzutunren.
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 05.99, 1996 bis 17.10.1996 stattgefunden. Die Trüger öffentlicher Bekange wurden mit Schreiben vom 19.08.1996 beteiligt. Außerdem wurde der Planentwurf im Rahmen einer Bürgerversammlung um 29.04 1997 erläutert und dargestellt.



Der Entwurf der Bebauungsplanes in der Fassung Mai 1997 mit Begründung wurde mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 16.07.1997 gebilligt und beschlossen, ihn gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.1997 bis 28.08.1997 öffentlich auszulegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 17.07. 1997 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Schreiben vom 24.07. 1997 wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A 1011.

Schirnding, den 30.09.1997

Schirnding, den 18.12.1997



Über das Ergebnis der Austegung hat der Marktgemeinderat am 30.09.1997 beraten und beschlossen, den Planentwurf zu öndern und eine nochmalige beschränkte Austegung gem § 3 Abs. 3 Bauß durchzeilheren. Nach ortsiblicher Bekanntmachung vom 01.10.1997 lot ger Planentwurf vom 13.10.1997 bis 13.11.1997 öffentlich aus. Die Trüger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.10.1997 beteiligt. Aufgrund einer vom Marktgemeinderat am 26.11.1997 beschlossenen Anderung, die nicht die Grundzüge der Planung berührte, erfolgte am 04.12.1997 eine beschrünkte Beteiligung nach § 3. Abs. 3 Satz 2 und 13 Abs. 1 Satz 2 Bauß.

16. 16 out

Das Landratsamt hat den Nr.41-610/03-37/6 § 11 Abs. 1 BauGB igt oder als rechtsaufsich Landrafsamf Wansiedel 17.3.98 902.

 Die Genehmigung (§ 11 Abs. 2 BauGB) oder die Durchführung des Anzeigeverfahrens
 (§ 11 Abs. 3 BauGB) des Bebauungsplanes wurde am 2.3.3.7998 gem. § 12 BauGB or stiblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in Schirnding zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen inhalt auf Verl gen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der

Oer hirktgemeinderat hat am 16-12-1997 den Bebauungsplan gem. § 10 Bau68 und Art. 96 der Bay80 in der Fassung vom Hovember-1992 als Catuma.

Schirnding, den 18.12.1994

Reiner Wohlrab, 1. Bürgermeis

Schirnding, den 23.3, 1992

Reiner Wohlrob, 1. Bürgern

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRUNORDNUNG "ORTSKERN SCHIRNDING"

MARKTGEMEINDE SCHIRNDING LKR. WUNSIEDEL

MARSTAB: 1:1000

ERSTELLT: MAI 1996 GE ANDERT JULI 1996

GEANDERT: MAI 1997 GEANDERT: OKTOBER 1997

GE ANDERT. NOVEMBER 1997 GEANDERT: FEBRUAR 1998

Widenmayerstraße 3 80538 München Tel.: 089/2387-69 Bearbeitet: Dipl.Ing. I.Heinemann

Gezeichnet: K. Stabla

Bayerische Landessiedlung GmbH